



- [Kyburg-Forum 2022: Dem Eigentum muss Sorge getragen werden](#)
- [Vorsicht Fristenfall: Bedenkfrist von mindestens 10 Tagen](#)
- [Herbstfest der Gehölze: Wenn gar die Bäume Vorrat anlegen](#)

# Schlafen Sie schon mückenfrei?

## MÜCKENGITTER JETZT BESTELLEN!



- Keine Wegpauschale
- Kostenlose Offerte
- Eigene Produktion seit 1995
- Ausstellung in Ellikon
- Online-Shop



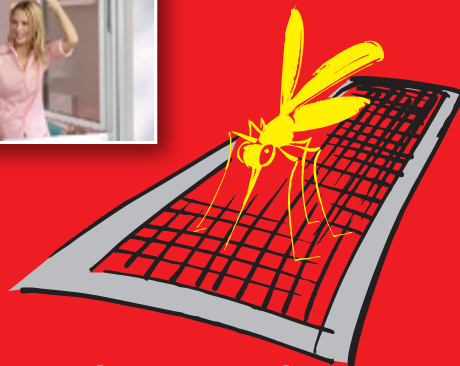
Schiebetüren



Lichtschachtabdeckungen



Rollos



Wir freuen uns auf Sie



Corinna, Andrea, Reto und Rolf Rutschmann

## Rutschmann AG

Fliegengitter-Fabrik

8548 Ellikon an der Thur

Tel. 052 369 00 69 · [www.rutschmann.swiss](http://www.rutschmann.swiss)



Albert Leiser  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Nun also gegen Expats

Dass Linke sich nicht in erster Linie für gut Verdienende einsetzen, liegt wohl in der Natur der Sache. Insofern hätte es einigermaßen erstaunt, wenn das ausgerechnet in Zürich, wo Links seit Jahren das Sagen hat, anders wäre. An Projekten, die kosten und weniger gut Verdienenden unter die Arme greifen sollen, hat es hier dagegen nie gefehlt. Zu oft stossen sie bei den Stimmenden auf Gegenliebe. Vernunft ist aber zum Glück nicht parteigebunden, und auch eine linke Mehrheit findet dann und wann, eine Idee gehe doch etwas zu weit, sei zu teuer, bringe zu wenigen etwas. Auch wenn so nicht alle Umverteilungsträume zur Abstimmung gelangen (Gratistram) oder bei dieser abgelehnt werden (Gratisbadi), es braucht Geld, viel Geld. Und an Ideen, wofür man Geld ausgeben könnte, fehlt es nie. Die Abstimmung über die teuerstmögliche Version von Tagesschulen liegt ja noch nicht so weit zurück.

Weniger gut ist Links im Geldverdienen, das können andere besser, und denen kann man es dann über Steuern, Abgaben etc. abknöpfen. Das setzt allerdings voraus, dass solche Leute in der Stadt wohnen. Und genau das ist das Problem. Mehr Steuern zahlen als schlechter Verdienende ist ja eigentlich schon okay. Nicht okay ist dagegen, Wohnraum zu beanspruchen. Und überhaupt sind doch die Wohlhabenden daran schuld, dass einst eher verwahrloste Quartiere aufgewertet werden und, und, und.

Eine meiner Meinung nach nahe liegende Lösung wäre es, möglichst viele Wohnungen zu bauen – teurere und günstigere. Damit würde das Angebot generell vergrössert und der Nachfragedruck etwas abgeschwächt. Eher kontraproduktiv war es so gesehen, das Neugass-Projekt zu bodigen. Besser wäre es gewesen, das Verdichten, Ausbauen, Aufstocken, das Bauen ganz allgemein zu erleichtern. Links hat stattdessen einen neuen Sündenbock gefunden: die Expats. Die Wirtschaft beklagt sich zwar über akuten Fachkräftemangel. Ganz offensichtlich würde sie nicht so florieren, wenn man die Grenzen für hochspezialisierte, gut ausgebildete Arbeitskräfte schliessen würde. Für das linke Zürich sind sie aber die Wurzel des Übels Wohnungsknappheit. Zur Debatte steht zurzeit nur ein Beitrag an das Standortmarketing. Muss man es aber als ersten Schritt einer Strategie, besser Verdienende aus der Stadt zu verdrängen, sehen?

Albert Leiser



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

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

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

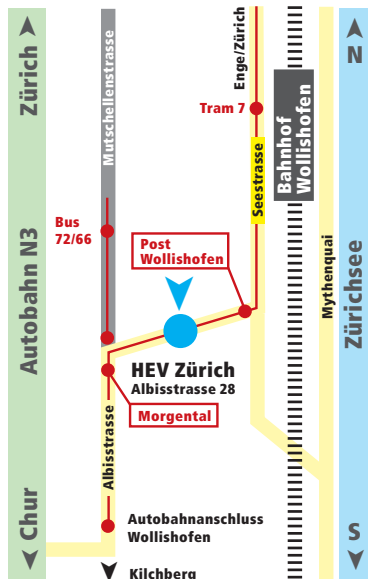
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

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

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

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

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



Auflage: 60 270  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

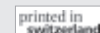
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.



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

#### Herausgeber

Hauseigentümergebietverband  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümergebietverband 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

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Gregor Rutz, Nationalrat,  
Vizepräsident HEV Kanton Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. RA Cornel Tanno,  
Rechtsberatung/Prozessführung,  
HEV Zürich  
Lena Windler, MSc ETH,  
Expertin Nachhaltigkeit, Niederglatt ZH  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

#### Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

#### Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

Der 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 Publiportagen ab.

#### SEITE DES DIREKTORS

**Nun also gegen Expats** 3

#### SEITE DES PRÄSIDENTEN

**Zeitgemässer Denkmalschutz** 74

#### AKTUELL

RESTWERTENTSCHÄDIGUNG  
**Mehr Tempo in den Umstieg auf klimafreundliche  
Heizungen reinbringen** 7

VERSICHERUNGSDECKUNG  
**GVZ beabsichtigt, Erdwärmesysteme  
in die Versicherung aufzunehmen** 8

KYBURG-FORUM 2022  
**Regierungsratswahlen 2023: Dem Eigentum  
muss Sorge getragen werden** 10

EIN GEWINN AUF GANZER LINIE  
**Auf Gesundheit und Ökologie abgestimmte  
Bauprodukte** 15

«STROMFRESSER-GESETZ»  
**Unvernünftige Energiepolitik – verfehlte Verbote** 18

ANGEPASSTE BAUVERFAHRENSVERORDNUNG  
AB 1. JANUAR 2023  
**Schneller zu Solaranlagen, Wärmepumpen  
und E-Ladestationen** 21

#### POLITIK

VI: «MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN  
IM KANTON ZÜRICH»  
**HEV Kanton Zürich lehnt Volksinitiative ab** 23  
«Aus dem Kantonsrat» 24

#### RECHT

MIETZINSERHÖHUNGEN UND ANDERE  
EINSEITIGE VERTRAGSÄNDERUNGEN  
**Vorsicht Fristenfalle: Bedenkfrist von mindestens  
10 Tagen** 29

WERTVERMEHRENDE INVESTITION ERSATZ  
ÖLHEIZUNG DURCH ERDSONDEN  
**Welcher Anteil kann auf den Mietzins  
überwälzt werden?** 34

MIETRECHT  
**Wann muss das Mietobjekt zurückgegeben werden?** 42

STOCKWERKEIGENTUM  
**Wer bezahlt, wenn das Fenster repariert  
werden muss?** 45

MIETRECHT  
**Was sind die Folgen, wenn das Anfangsmietzins-  
formular nicht verwendet wird?** 46

STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG  
**Wer hat das Stimmrecht im Falle einer  
Nutzniessung?** 49

#### NATUR

HERBSTFEST DER GEHÖLZE  
**Wann gar die Bäume Vorrat anlegen** 60

SPINNEN SIND BESSER ALS IHR RUF  
**Niemand mag mich ...** 66

#### SERVICE

**Marktplatz** 14  
**Verkaufsinserat** 26

#### SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2022» 27  
«Erbstiftungsregelung für Hauseigentümer» 33  
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 40  
«Die Wohnungsabnahme» 47  
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 55

#### DRUCKSACHENVERKAUF

**Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt** 50

**Bestellformular** 51

**Kreuzworträtsel** 56

**Sektionen-Info** 72

#### ZUM TITELBILD

Kyburg-Forum 2022: Der Kampf um die  
Zürcher Regierungsratssitze ist lanciert.



## Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## RESTWERTENTSCHÄDIGUNG

# Mehr Tempo in den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen reinbringen

**Die Stadt Zürich unterstützt umstiegswillige Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit einem neuen Förderprogramm: Seit Oktober können diese eine Entschädigung beantragen, wenn sie ihre Gas- oder Ölheizungen vorzeitig durch Wärmepumpen oder einen Anschluss an die Fernwärme ersetzen.**

Rund 40 Prozent der fossilen Heizungen in der Stadt Zürich sind jünger als zehn Jahre und zum Teil noch lange nicht amortisiert. Mit der Restwertentschädigung wird der Ersatz dieser fossil betriebenen Heizungen beschleunigt. Je früher der Heizungsersatz erfolgt, desto höher fällt die Restwertentschädigung aus. Ökobilanzen zeigen, dass sich aus Umweltsicht ein vorzeitiger Ersatz lohnt und die indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Herstellung, dem Einbau und der Entsorgung von Heizungen anfallen, im Vergleich zu den direkten Emissionen während des Heizbetriebs vernachlässigbar sind.

In der Stadt Zürich werden knapp 70 Prozent aller Heizungen – über 20 000 Anlagen – immer noch mit Gas oder Öl betrieben. Sie machen gut die Hälfte der direkten Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet aus.

### Heizungseinstellungen optimieren

Zudem baut die Stadt ihre Beratungsangebote aus. Denn auch dort, wo kein Ersatz der Heizung ansteht, gibt es Möglichkeiten, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energie und Kosten einzusparen, und das sowohl bei fossilen als auch bei erneuerbaren, klimafreundlichen Heizlösungen. Durch die optimale Einstellung können der Öl-, Gas- und Stromverbrauch und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Kosten in der Regel um 10 bis 20 Prozent reduziert werden.

### Fördergelder und Energieberatung

Für Stadtrat Michael Baumer ist das neue Förderprogramm wichtig für die

Hauseigentümerinnen und -eigentümer in der Stadt Zürich: «Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Energiegesetzes, dem städtischen Klimaziel netto null 2040 und der Sensibilisierung für die Versorgungssicherheit rechnen wir mit einer steigenden Nachfrage nach Fördergeldern für den Heizungsersatz. Mit dem neuen Förderprogramm tragen wir dem nun Rechnung und unterstützen die Umstellung.» Die bereits bestehenden 2000-Watt-Beiträge werden ab Oktober 2022 zur Hälfte durch das Förderprogramm «Heizungsersatz und Heizungsoptimierung» finanziert. An der Höhe der jeweiligen Beiträge ändert sich für die Hauseigentümer/-innen dadurch nichts.

Die Pilotphase des neuen Förderprogramms «Heizungsersatz und Heizungsoptimierung» startet am 1. Oktober 2022 und dauert bis Ende 2024.



## VERSICHERUNGSDECKUNG

# GVZ beabsichtigt, Erdwärmesysteme in die Versicherung aufzunehmen

Bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich sind Heizsysteme wie Wärmepumpen und Solaranlagen in der Versicherungsdeckung inbegriffen. Ab 1. Januar 2023 sollen Erdsonden sowie Erdregister und -kollektoren in die Versicherungsleistung aufgenommen werden.

Unabhängig vom Standort oder dem individuellen Schadensrisiko versichert die GVZ alle Gebäude im Kanton Zürich obligatorisch gegen Feuer und Elementarschäden. In der Versicherungsdeckung eingeschlossen sind für den Betrieb beziehungsweise den Unterhalt dienliche Einrichtungen wie Energie- und Heizanlagen.

Bei Letzteren handelt es sich aktuell um Solaranlagen und Wärmepumpen.

Zu den Eckpfeilern der GVZ-Nachhaltigkeitsstrategie gehört, Entwicklungen und Innovationen rund um Gebäude Rechnung zu tragen und das Dienstleistungsangebot möglichst darauf auszurichten. Damit verbunden sind auch Versicherungsleistungen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Deshalb beabsichtigt die GVZ, ab 1. Januar 2023 zusätzlich Erdsonden, Erdregister und Erdkollektoren in die Versicherungsleistung (inkl. Bauzeitversicherung) aufzunehmen.



«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](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen

Justizvollzugsanstalt  
Bostadel

6313 Menzingen ZG

## Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: 041 757 19 80  
Email: [schreiner@bostadel.ch](mailto:schreiner@bostadel.ch)

## Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: 041 757 19 43  
Email: [maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)



KYBURG-FORUM 2022

## Regierungswahlen 2023: Dem Eigentum muss Sorge getragen werden

Bereits am 12. Februar 2023 finden die nächsten kantonalen Wahlen statt. Deshalb lud der HEV Kanton Zürich die bürgerlichen Regierungskandidatinnen und -kandidaten an seine traditionelle Herbstveranstaltung nach Winterthur, um ihnen in einer Podiumsdiskussion und in Einzelgesprächen auf den eigentumspolitischen Zahn zu fühlen.

Hans Egloff freute sich, gut 150 geladene Gäste, unter ihnen viel Prominenz aus der Politik, an der bereits 20. Ausgabe des Kyburg-Forums im Casinotheater Winterthur willkommen heissen zu dürfen. In ziemlich genau 100 Tagen finden die kantonalen Wahlen statt. Für den Präsidenten des kantonalen HEV der ideale Zeitpunkt, um dem Publikum die Gelegenheit zu geben, sich an diesem Abend ein klareres Bild von den Kandidierenden für den Zürcher Regierungsrat zu verschaffen: Wer vertritt die Interessen eines modernen und fortschrittlichen, aber auch eigentümerfreundlichen Kantons Zürich am besten?

Nach der kurzen Begrüssung übergab Hans Egloff das Wort umgehend Diskussionsleiter Zeno Geisseler, seines Zeichens Redaktor Ressort Zürich bei der NZZ, nicht ohne zuvor noch dessen Meriten als Journalist gelobt zu haben. Dieser wies in seinen Einleitungsworten darauf hin, dass zurzeit zwar vier Sitze in bürgerlicher Hand seien, würde bei den kommenden Wahlen jedoch einer fallen, wäre die Mehrheit im Regierungsrat geg.

Bevor die Podiumsdiskussion startete, lud Zeno Geisseler die Kandidierenden zu kurzen Einzelgesprächen auf die Bühne. Dabei versuch-



te er sie mit leicht provokativen Fragen aus der Reserve zu locken. So wollte er etwa vom Regierungspräsidenten Ernst Stocker (SVP) wissen, ob er tatsächlich gedenke, noch eine ganze weitere Amtszeit durchzuhalten, und weshalb er sich das in seinem doch fortgeschrittenen Alter überhaupt noch antue. Carmen Walker Späh (FDP), auch bereits im Pensionsalter, sollte ebenfalls ein Commitment für weitere vier Jahre im Amt abgeben und Silvia Steiner (Die Mitte) musste zur brenzigen Situation rund um den akuten Lehrermangel Stellung beziehen. Danach wurde Natalie Rickli (SVP) gefragt, weshalb sie denn lieber Zürcher Regierungsrätin bleiben wolle, anstatt die wohl einmalige Chance zu packen und sich in den Bundesrat wählen zu lassen. Als Letzter an der Reihe war schliesslich Peter Grünenfelder, Quereinsteiger und Kandidat der FDP, der vom Moderator zu hören bekam, dass Liberalismus in Reinkultur nicht reichen würde, um Wahlen zu gewinnen. Zudem mussten die Kandidierenden ihre bisherige Arbeit mit einer Schulnote bewerten. Dabei gaben sich alle selbst eine gute Note 5, ausser Natalie Rickli, die sich mit einer 4,5 begnügte und meinte, dass man als Durchschnittsschweizerin damit nicht schlecht fahre.

### Gut genährt und richtig angezogen

Weiter ging es mit der Podiumsdiskussion. Als Themen kamen zur Sprache: der Energiemangel, die Finanzen und Steuern und schliesslich der Kanton Zürich als Wohn- und Lebensraum. Dabei herrscht mehrheitlich Konsens, einzig Peter Grünenfelder warf in der Energiefrage Bund und Kanton Versagen vor und bezeichnete den Staat als das fatalerweise am schnellsten wachsende Gebilde im Kanton. Natalie Rickli und Ernst Stocker verteidigten hingegen die Rolle des Staates und Lutzerer meinte weiter, dass Steuerenkungen an sich zwar grossartig wären, er aber für grössere Schulden nicht zu haben sei. Zudem stellte er mit Blick ins Publikum süffisant fest, dass im Saal schliesslich alle gut genährt und richtig angezogen seien.

Nach der engagierten und unterhaltsamen Podiumsdiskussion hoffte Hans Egloff, dass das Publikum die Kandidatinnen und Kandidaten ein wenig ins Herz geschlossen habe, und dankte diesen, dass sie sich fürs Eigentum einsetzen. Zu guter Letzt wies der Präsident noch auf die Wichtigkeit der Kantonsratswahlen am 12. Februar hin, denn auch dort müssten die richtigen Leute sitzen, und lud schliesslich das Publikum zum wohlverdienten Apéro riche ein. (rcv)



## MARKTPLATZ

100 Jahre **huber** AG

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

**Badewannentüren  
Variodoor**

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

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

Sanierungsfenster.ch

**90 Jahre  
biberbau**  
seit 1932

swissmade

**Der Feuchtigkeits- + Klimafachmann**

Nach über 30-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Spezialfirma für Bauschadensanierungen berate ich Sie bei allen Fragen rund um Feuchtigkeits- und Klimaprobleme in Wohn-, Arbeits-, Lager- und Kellerräumen

**kompetent, umfassend  
und neutral.**

Tel. 043 268 56 66/079 662 27 05

**Echte  
Schweizer  
Küchen**

**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

brunner-kuechen.ch

**BÄDER  
SCHREINER  
GARTENBAU  
KAMINFEGER**

Hier könnte  
**Ihr**  
Insertat stehen

**BUY FOOD  
WITH PLASTIC**

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

buyfoodwithplastic.org f@ buyfoodwithplastic



Durchdacht und nachhaltig: Die Produkte des Sto-Innensilikatprogramms bestehen zu mehr als 95% aus mineralischen bzw. natürlichen Rohstoffen.  
Foto: Martin Baitinger, Böblingen, DE

EIN GEWINN AUF GANZER LINIE

## Auf Gesundheit und Ökologie abgestimmte Bauprodukte

Der moderne Wohnungsbau stellt vielfältige Anforderungen an Baustoffe: Es geht um Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, ebenso um Gesundheit, Ästhetik oder Funktionalität. Sto bietet innovative und nachhaltige Lösungen für den Wohnungsbau. Verschiedene anerkannte Umweltzeichen zeichnen die Produkte aus und bieten so Eigentümern und Bauherrschaften eine wesentliche Orientierung zu Wohngesundheit und Ökologie.

Putze für optimales Feuchtmanagement oder fotokatalytische Farben für einen schadstofffreien Innenraum: Um funktionale und nachhaltige Systeme anbieten zu können, werden die immer wichtiger werdenden Aspekte von Nachhaltigkeit und Wohngesundheit bereits in der Produktentwicklung berücksichtigt. Hohe Qualität, Langlebigkeit, niedrige Emissionen, umwelt- und gesundheitsverträgliche Inhaltsstoffe und Umweltbelastung der Herstellung sind wichtige Faktoren für die Nachhaltigkeit von

Baustoffen. Auf einfache Art und Weise erkennen Sie als Eigentümer oder Bauherr besonders nachhaltige Bauprodukte an verschiedenen Umweltzeichen, sei es bei den Produkten für den Innenraum, Bodenbeschichtungen oder Fassaden-dämmsystemen und -bekleidungen.

Unsere Innenraumprodukte, die das nature-plus®-Umweltzeichen tragen, erfüllen die höchsten Anforderungen an Gesundheitsschutz und Ressourceneinsatz. Die Schweizer Umweltetikette ordnet unter anderem die Sto-Innenfarben und

Lacke ein. Je nach enthaltenen gesundheits- und umweltrelevanten Inhaltsstoffen – ähnlich wie bei der Energieetikette von Elektrogeräten – werden Produkte bei der Umweltetikette in die Kategorien A bis G übersichtlich eingeteilt. Die Label vom Schweizerischen Verein ecobau beziehen zusätzlich beispielsweise die graue Energie und Entsorgung mit ein. Und auch weitere Umweltzeichen wie das skandinavische Label M1 oder die Sto-eigenen Label machen auf innovative und ökologische Eigenschaften unserer Produkte aufmerksam.

Nachfolgend einige Beispiele von einzigartigen ökologisch verträglichen Lösungen und deren Umweltzeichen, die auch bei der Wohngeundheit punkten:

### Wohlfühlen in schadstofffreien Innenräumen

Den grössten Teil unseres Lebens verbringen wir in Räumen, deren Gebäudehülle auf Grund erhöhter Dämmungsanforderungen immer dichter ist. Die Ansprüche an Ästhetik und Wohngeundheit steigen stetig. Umso wichtiger ist es deshalb, dass für den Innenraum Produkte eingesetzt werden, welche die höchsten Anforderungen an den Schutz der Umwelt und der Gesundheit erfüllen.

Bei den Innenbeschichtungen aus dem StoCalce-Sortiment, zertifiziert mit dem nature-plus®-Umweltzeichen, vereinen sich Funktionalität und Nachhaltigkeit. Sie speichern dank ihrer offenen Struktur Wasserdampf und geben diesen erst bei trockener Raumluft wieder ab. So entsteht ein ausgeglichenes Raumklima, das besonders in winterlichen Heizperioden sehr angenehm ist. Neben besten ökologischen Eigenschaften bietet der Werkstoff Kalk, auf den das StoCalce-Produktsortiment setzt, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, etwa unterschiedliche Strukturen und Tönungen.

Optimales Wohnklima in Innenräumen kann auch durch die richtigen Innenfarben unterstützt werden. Für einen schadstofffreien Innenraum sorgen die ökologischen Silikatfarben. Diese mineralischen Farben enthalten keine Lösemittel, Weichmacher oder Konservierungsstoffe und gewährleisten einen langfristigen, natürlichen Schutz vor Schimmel. Ihre ökologische Qualität

wird mit der Schweizer Umweltetikette ausgewiesen.

### Ökologische Bodenbeschichtungen setzen Trends

Angenehmes Wohnklima umfasst mehr als die eigenen vier Wände. Um beispielsweise Balkone attraktiv zu gestalten, bieten sich neue und innovative Lösungen für den Boden an. Das emissionsfreie Bodenbeschichtungssystem StoFloor Balcony AimS® EB 700 – zertifiziert mit «eco-Basis» und dem skandinavischen Label M1 – setzt Gesundheit und Wohlbefinden ins Zentrum und schützt die Bausubstanz vor Witterungseinflüssen wie Hitze, Wasser, Frost und UV-Strahlung. Es ist zudem das erste M1-zertifizierte Balkonbeschichtungssystem und bietet damit einzigartige Vorteile für Bewohner, Investor und die Umwelt.

### Nachhaltige Fassaden mit bionischen Farben

Die rasch rücktrocknende, bionische Fassadenfarbe StoColor Dryonic® ermöglicht zudem eine Gestaltungsvielfalt und ein Höchstmass an Langlebigkeit, Farbtonstabilität und Nachhaltigkeit. Die innovative Rezeptur sorgt dabei für umweltschonenden Schutz vor Algen- und Pilzbefall – und damit für längere Instandsetzungsintervalle. Die Ökobilanz dieses Produkts wird durch eine Umweltproduktdeklaration ausgewiesen und die Farbe ist mit dem Sto-eigenen Label «iQ – intelligent Technology» zertifiziert.

#### INFORMATION

Weitere Informationen finden Sie unter [www.stoag.ch](http://www.stoag.ch), Telefon 044 851 53 53 oder [sto.ch@sto.com](mailto:sto.ch@sto.com)



**Lena Windler**  
MSc ETH  
Umweltnaturwissenschaften;  
Expertin Nachhaltigkeit /  
energetische Gebäudesanierung,  
Sto AG



**Maximilian Müller und sein Team**  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10 oder  
per E-Mail: [maximilian.mueller@hev-zuerich.ch](mailto:maximilian.mueller@hev-zuerich.ch)

## Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

## Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



**Gregor Rutz**  
Nationalrat  
Vizepräsident  
HEV Kanton Zürich

«STROMFRESSER-GESETZ»

## Unvernünftige Energiepolitik – verfehlte Verbote

Die schweizerische Energiepolitik steckt in der Sackgasse. Wirtschaft und Gewerbe sind auf eine sichere, kostengünstige Strom- und Energieversorgung angewiesen. Die höheren Energie- und Strompreise belasten aber nicht nur das Gewerbe und die Industrie, sondern vor allem auch den Mittelstand und Familien mit tiefen Einkommen. Mit dem neuen Klimaschutz-Gesetz würde sich die Lage weiter verschärfen.

Obwohl im kommenden Winter Engpässe bezüglich Strom- und Energieversorgung absehbar sind, hat Bundesbern die Zeichen der Zeit nicht erkannt. Jüngstes Beispiel ist das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, welches irrtümlicherweise im Titel auch die Bezeichnung «Stärkung der Energiesicherheit» trägt.

Faktisch handelt es sich bei diesem Erlass um ein «Stromfresser-Gesetz», wie im Bundeshaus richtig erkannt worden ist. Obwohl Strom bereits heute knapp und viel zu teuer ist, will das neue Klimaschutz-Gesetz Energieträger wie Heizöl, Gas, Benzin oder Diesel verbieten. Heizen oder Auto fahren wären nur noch elektrisch möglich. Dass der Stromverbrauch damit massiv grösser würde, liegt auf der Hand. Eine falsche und auch völlig unvernünftige Massnahmenplanung.

Dass in Bundesbern mittlerweile gar über ein Verbot von Flugreisen, über Einschränkungen des Fleischkonsums, ein Verbot von Benzinfahrzeugen, aber auch von Öl- und Gasheizungen diskutiert wird, zeigt, wie gefährlich dieses neue Gesetz ist.

Bis zum 19. Februar läuft die Referendumsfrist. Mit Ihrer Unterschrift ermöglichen Sie, dass über diesen wichtigen Erlass diskutiert und abgestimmt werden kann. Schon jetzt danke ich Ihnen herzlich für Ihre Unterschrift!

*Gregor Rutz, Nationalrat  
Vizepräsident HEV Kanton Zürich*

# Akustik

Wie man einen Raum wahrnimmt, hängt wesentlich auch von seinen Klangeigenschaften ab. Unsere StoSilent Akustiksysteme sind aus langjähriger Forschung zur Raumakustik hervorgegangen. Sie optimieren den Raumklang und ermöglichen durch eine Vielzahl an Schlussbeschichtungen und Farben auch optische Harmonie.

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



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



Bewusst bauen.



Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



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)



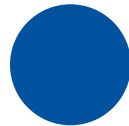
**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**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)

## Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



**Alles aus einer Hand**

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

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

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

sf home + garden ag  
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)

ANGEPASSTE BAUVERFAHRENSVERORDNUNG AB 1. JANUAR 2023

# Schneller zu Solaranlagen, Wärmepumpen und E-Ladestationen

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist wichtig, damit der Kanton Zürich seine energie- und klimapolitischen Ziele erreichen kann. Damit Projekte schneller umgesetzt werden können, braucht es unkompliziertere Bewilligungsverfahren. Der Regierungsrat hat deshalb für Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse und E-Ladestationen verschiedene Verfahrenserleichterungen beschlossen. Die angepasste Bauverfahrensverordnung soll am 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Bereits heute kommt bei verschiedenen Typen von Solaranlagen das sogenannte Meldeverfahren zur Anwendung. Dabei müssen Vorhaben lediglich der zuständigen Baubehörde gemeldet werden. Wird innert 30 Tagen nichts Gegenteiliges angeordnet, kann das Vorhaben umgesetzt werden.

Das Meldeverfahren wird nun ausgeweitet unter anderem auf:

- genügend angepasste Solaranlagen an Fassaden in Bauzonen (ausser in Kernzonen);
- frei stehende Solaranlagen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> in Bauzonen (ausser in Kernzonen) sowie flächenmässig unbeschränkt in Industrie- und Gewerbezone;
- innen und aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen (ausser bis zu einer Grösse von 2 m<sup>3</sup>) sowie Erdsonden-Wärmepumpen; bei Luft/Wasser-Wärmepumpen bleibt auch im Meldeverfahren der Lärmschutznachweis zwingend;
- Fernwärmeanschlüsse;

- öffentlich zugängliche E-Ladestationen an bestehenden Parkplätzen.

Neu soll das Meldeverfahren auch im Gewässerraum, in Uferstreifen und im Einzugsgebiet von Landschaftsschutzverordnungen sowie von Landschaftsschutzinventaren zur Anwendung kommen. In der Vernehmlassungsversion wurde vorgeschlagen, das Meldeverfahren auch in Kernzonen und im Bereich von kommunalen Denkmal- und Ortsbildschutzinventaren zuzulassen. Aufgrund verschiedener kritischer Rückmeldungen – insbesondere von den Städten und den Gemeinden – wird darauf verzichtet. Aber auch in diesen Bereichen sollen künftig vermehrt Solaranlagen bewilligt werden, jedoch im ordentlichen Baubewilligungsverfahren. Damit die rechtskonforme und kantonsweit möglichst einheitliche Bewilligungspraxis gefördert werden kann, wird die Baudirektion entsprechende Vollzugshilfen (Leitfäden usw.) bereitstellen.

Die Änderung der Bauverfahrensverordnung wird in diesen Tagen im Amtsblatt veröffentlicht und soll am 1. Januar 2023 in Kraft treten.



[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

# Wir geben Ihrem Haus ein Gesicht!



## Mit Alpsteg-Fenstern haben Sie den Durchblick!

Die Firma Alpsteg Fenster AG steht für hochwertige Qualität, individuelle Lösungen sowie persönliche und kompetente Beratung und, wie es der Name sagt, natürlich für Fenster. Wir sind Ihr Ansprechpartner für zertifizierte Holz- und Holz-Aluminium-Fenster aus unserer Eigenproduktion sowie für Fenster in Kunststoff und Kunststoff-Aluminium.

Die Alpsteg Fenster AG ist eine Vielkünstlerin und bietet auch Hauseingangstüren, Beschattung, Insektenchutz und einen gut organisierten Kundendienst an.

Öffnen Sie Ihr Zuhause und schaffen Sie Licht, Weite und Freiheit. Unsere Fenster geben Ihrem Heim zusätzlichen Lebensraum und bieten Schutz, Wohnkomfort und Geborgenheit. Der Ausblick in die Ferne eröffnet Ihnen ein neues Lebensgefühl. Mit maximaler Wärme- und Schalldämmung, hohem Sicherheitsstandard und ausgereiftem Bedienkomfort sind Alpsteg-Fenster das perfekte Bindeglied zwischen dem Aussen- und Innenbereich.

## Hemmungslos durch die Nacht mit den Sicherheitsfenstern von Alpsteg

Laut polizeilicher Statistik werden über 90% der Einbrüche mit einfachen Werkzeugen verübt. Fenster ohne Einbruchhemmung können innert weniger Sekunden praktisch lautlos aufgehebelt werden. Allerdings ist erwiesen, dass diese Straftaten abgebrochen werden, wenn das Eindringen erschwert ist.

Obwohl es die absolute Sicherheit nicht gibt, ist bei jedem Fenster der Alpsteg Fenster AG die Grundsicherheit als Standard eingebaut. Durch unsere drei Sicherheitsstufen können wir Ihnen den geeigneten Schutz für Ihre Sicherheitsanforderungen konstruieren. Dabei bietet das Fenster mit der Sicherheitsstufe RC 2 und RC 2 N die höchstmögliche Sicherheit und wurde durch die Polizei praxisbezogen getestet.



Sagen Sie «NEIN»

zu unerwünschten Besuchern und lassen Sie Ihre Fenster nachrüsten. Mit unseren Sicherheitsmassnahmen gegen die Einbrecher fühlen Sie sich sicher.

  
Alpsteg Fenster AG  
Lenzhardweg 40 | 5702 Niederlenz

Kontaktieren Sie uns unter:  
+41 62 888 80 50 | [info@alpsteg.ch](mailto:info@alpsteg.ch)  
oder über unser Kontaktformular:  
[www.alpsteg.ch/kontakt/](http://www.alpsteg.ch/kontakt/)



VI: «MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN IM KANTON ZÜRICH»

## HEV Kanton Zürich lehnt Volksinitiative ab

Unlängst hat ein Bündnis bestehend aus Exponentinnen und Exponenten der SP, Grünen, AL, GLP und EVP die kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» lanciert. Die Initiative fordert bei Land- und Liegenschaftsverkäufen ein kommunales Vorkaufsrecht. Gemeinden sollen aktiv Grundstücke erwerben können. Der Hauseigentümergeverband Kanton Zürich lehnt die Verstaatlichung des Immobilienmarktes und die Bevormundung und Gängelung von Hauseigentümerinnen und -eigentümern entschieden ab.

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» läuft auf eine Verstaatlichung des Wohnungsmarktes hinaus. Ein Vorkaufsrecht der Gemeinden würde zu Planwirtschaft und Bevormundung führen, was ein illegitimer Eingriff in die Eigentumsfreiheit wäre.

### Unnötige Zwängerei

Auch handelt es sich bei der Volksinitiative um einen müden Abklatsch des Vorstosses «Vorkaufsrecht der Standortgemeinde bei Veräusserungen von kantonalen Immobilien», der erst Ende August 2022 im Kantonsrat deutlich abgelehnt wurde – auch mit den Stimmen der EVP und GLP. Dass nur wenig später bereits wieder zum Angriff auf private Haus- und Grundeigentümer geblasen wird, ist für den Verband umso unverständlicher.

Stossend ist ebenfalls, dass mit dem Thema bezahlbare Wohnungen einmal mehr Wahlkampf betrieben wird. Statt sich auf Kosten der Haus- und Grundeigentümer zu profilieren und mit staatlichen Interventionen die Grundstückspreise für Privatpersonen erst recht in die Höhe zu treiben, wäre die Politik gut beraten, endlich

ihrem verfassungsmässigen Auftrag der privaten Wohneigentumsförderung nachzukommen.

### Gegen die Verstaatlichung aller Lebensbereiche

Diese Zwängerei fügt sich nahtlos ein in die verhängnisvolle Entwicklung, wonach der Staat immer mehr in private Lebensbereiche hineinregiert. Statt dass der Staat die Bürgerinnen und Bürger als mündige Individuen betrachtet, soll er immer mehr gegen sie in Anschlag gebracht werden: Flug- und Feuerwerksverbote, Vorgaben beim Essen, Temperaturvorschriften beim Heizen und nun also auch noch staatliche Bevormundung und Gängelungen beim Immobilienverkauf.

Der Hauseigentümergeverband Kanton Zürich lehnt die Volksinitiative dezidiert ab. Es ist keine Staatsaufgabe, mit Steuergeldern in den Immobilienmarkt zu intervenieren und ihn zu verstaatlichen. Davon profitiert niemand. Stattdessen fordert der Verband die Politik dazu auf, sich endlich wieder auf ihre Kernaufgaben zu besinnen und staatliche Interventionen in die Wirtschaft, aber auch in das Privatleben der Bürgerinnen und Bürger zu unterlassen.



BESUCHEN SIE DEN **HEV ZÜRICH** AUF  
[WWW.FACEBOOK.COM/HEV.ZUERICH](https://www.facebook.com/HEV.ZUERICH)



## «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 3. Oktober 2022 Geschäft

*Einzelinitiative «Die Steuerpflicht für Einspeisevergütungen sei im Gesetz zu streichen»*

Mit der Einzelinitiative (EI) wird gefordert, dass die Steuerpflicht für Einspeisevergütungen für Solarstrom im Gesetz zu streichen sei.

### Abstimmungsverhalten

60 Stimmen aus SVP, EDU und GLP für die vorläufige Unterstützung

### Geschäft

#### Wassergesetz

Im Februar 2019 wurde das Wassergesetz von der Stimmbevölkerung des Kantons Zürich abgelehnt. In der Folge hat der Regierungsrat

eine Neuauflage des Gesetzes vorgelegt. Sowohl der Regierungsrat als auch die vorberatende kantonsrätliche Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) haben eigene, grüne Akzente gesetzt. Damit geht das neue Wassergesetz teilweise über den damaligen Volksentscheid hinaus. Der Kantonsrat hat der Neuauflage des Gesetzes nun in erster Lesung zugestimmt.

Der HEV Kanton Zürich plädiert dafür, dass am Ende ein Wassergesetz verabschiedet wird, in dem die Interessen aller Anspruchsgruppen angemessen berücksichtigt werden – auch jene der Haus- und Grundeigentümer.

### Geschäft

*Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz»*

Mit der Motion wird eine Revision des Denkmalschutzgesetzes gefordert, die öffentliche Interessen wie Verdichtung, Wachstum und energetische Sanierungen stärker berücksichtigen soll (vgl. Sie dazu auch S. 74).

### Abstimmungsverhalten

82 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU und EVP für die Überweisung, 70 Stimmen aus SP, Grünen, GLP und AL gegen die Überweisung. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit für Bericht und Antrag.

### Sitzung des Kantonsrats vom 31. Oktober 2022

#### Geschäft

*Dringliches Postulat «Strommangellage nicht verschärfen, Ölheizungsverbot sistieren»*

Um die Strommangellage nicht zu verschärfen, wurde mit dem Vorstoss gefordert, dass das faktische Ölheizungsverbot im Kanton Zürich, das

seit dem 1. September 2022 gilt, temporär sistiert wird.

### Abstimmungsverhalten

47 Stimmen aus SVP und EDU dafür, 121 aus FDP, Mitte, GLP, EVP, SP, Grüne und AL dagegen

### Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

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

## Echte Schweizer Küchen



50  
Jahre

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

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

**Brunner  
Küchen**

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.  
Unser Zuhause.



Durch den HEV Zürich im Sommer 2022 verkauft.



Erfolgreich verkauft  
– Träume erfüllt.

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.

Hauseigentümergeverband  
Zürich

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

SEMINAR

## «Liegenschaften in der Steuererklärung 2022»

Kurs für Hauseigentümer

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

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

**Datum:** Dienstag, 24. Januar 2023, 8.30 bis 11.00 Uhr

**Türöffnung:** 8.00 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 230.–, Ehepaar\*\* CHF 360.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 440.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

Änderungen vorbehalten

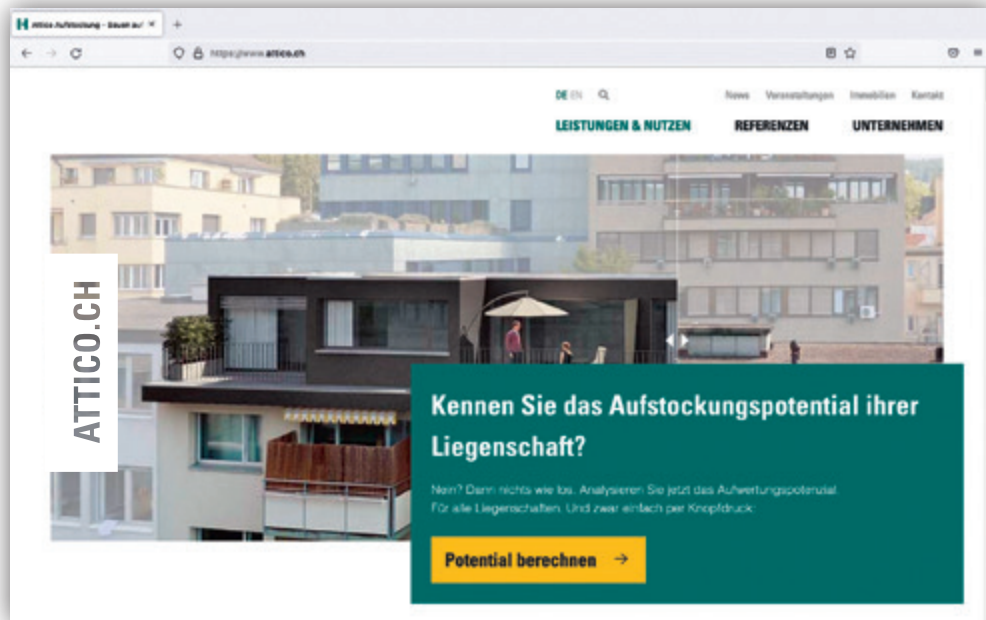
### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 24. Januar 2023

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

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

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



# ATTICO®

**JETZT MIT UNSEREM  
ONLINE-ANALYZER**

In wenigen Schritten erfahren Sie bei uns das Aufstiehungspotential Ihrer Liegenschaft. Unser Analysetool lokalisiert und analysiert die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten zur Erweiterung Ihres Baukörpers und bringt Ihnen erste Erkenntnisse zu Mehrnutzen und Gebäudeoptimierung. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

**H'ARING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich/5074 Eiken

MIETZINSERHÖHUNGEN UND ANDERE EINSEITIGE VERTRAGSÄNDERUNGEN

## Vorsicht Fristenfalle: Bedenkfrist von mindestens 10 Tagen

«Im Mietvertrag wurden Heiz- und Betriebskosten als monatliche Akontozahlung vereinbart, welche aber bei Weitem nicht mehr kostendeckend ist. Aufgrund der resultierenden Nachzahlung aus der letzten Heiz- und Betriebskostenabrechnung möchte ich die monatliche Akontozahlung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Im Gesetz heisst es, die Mietzinserhöhung müsse dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt und begründet werden. Was hat es mit diesen «mindestens 10 Tagen» auf sich?»

Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter auf den nächstmöglichen Kündigungstermin müssen dem Mieter auf amtlichem Formular *mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist* mitgeteilt werden (Art. 269d Abs. 1 und 3 OR).

### Bedenk-/Überlegungsfrist des Mieters

Art. 269d Abs. 1 OR räumt dem Mieter eine Frist von 10 Tagen ein, um sich zu überlegen, ob er sich mit der Mietzinserhöhung oder anderen Vertragsänderung abfinden oder ob er den Vertrag auf den für ihn geltenden nächsten Kündigungstermin auflösen will. Diese Bedenk-/Überlegungsfrist des Mieters beginnt mit dem Zugang der Mietzinserhöhung beim Mieter

zu laufen, wobei der Tag des Zugangs nicht eingerechnet wird. Ihr Ende hat sie mit dem Fristablauf, spätestens mit dem letzten Tag der 10-tägigen Bedenkfrist vor dem Beginn der Kündigungsfrist. Dem Mieter muss in jedem Fall die *Möglichkeit einer Kündigung bis zum Ablauf der Bedenkfrist von 10 Tagen* offenstehen.

Der Sinn der Vorschrift, wonach *zusätzlich zur Kündigungsfrist eine weitere Frist von 10 Tagen* einzuhalten ist, besteht darin, dem Mieter die Möglichkeit zu verschaffen, angesichts einer Vertragsänderung, insbesondere einer Mietzinserhöhung, noch rechtzeitig auf denselben Termin hin das Mietverhältnis zu kündigen. Allerdings wird kein Mieter in der

### Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

**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)

Lage sein, in den ihm zur Verfügung stehenden 10 Tagen einen so grundlegenden Entscheid zu fällen, wie ihn der Entschluss zu kündigen darstellt. Ebenso wenig dürfte es möglich sein, innert dieser kurz bemessenen Frist bereits einen Mietvertrag über ein Ersatzobjekt abschliessen zu können. Dem Mieter steht in jedem Fall aber auch die uneingeschränkte Möglichkeit offen, die Vertragsänderung innert 30 Tagen anzufechten.

### Eingeschränkte (sogenannt relative) Empfangstheorie

Die Erhöhungsanzeige bzw. die Anzeige der einseitigen Vertragsänderung stellt eine empfangsbedürftige Willenserklärung dar. Gemäss BGE 107 II 189 gilt der Einschreibebrief über die Mitteilung der Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung nach der *relativen Empfangstheorie* erst dann als zugestellt, wenn der Mieter den Brief bei der Post *tatsächlich abholt, spätestens aber nach Ablauf der 7-tägigen postalischen Abholfrist*. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Post sehen vor, dass mit den Kunden auch eine längere Abholfrist vereinbart werden kann. Im Interesse der Rechtssicherheit darf auf solche Abreden nicht abgestellt werden; vielmehr ist in Analogie zur prozessualen Rechtsprechung des Bundesgerichts nach wie vor von einer *Zugangsfiktion am 7. Tag der Frist* auszugehen.

### Der Vermieter trägt das Risiko, dass der Mieter den Brief bei der Post nicht abholt

Der Vermieter muss beim Versand seines die Mietzinserhöhung (oder andere Vertragsänderung) kommunizierenden Formulars *auf jeden Fall die Möglichkeit einberechnen*, dass der Mieter dieses erst am 7. Tag der postalischen Abholfrist (oder überhaupt nicht) abholt. Dem Vermieter ist deshalb zu empfehlen, das Formular *spätestens am 10. (in einem Februar noch früher)* des dem Beginn der Kündigungsfrist vorausge-

henden Monats per Einschreiben zu versenden, um auch im «Worst Case» die *Bedenkfrist des Mieters nicht zu tangieren*. In einem Monat mit 30 Tagen würde der Eingang der Mitteilung beim Mieter am 20. genügen. Eine Mietzinserhöhung bzw. einseitige Vertragsänderung, die weniger als 10 ganze Tage vor Beginn der Kündigungsfrist – und demzufolge während der Bedenkfrist des Mieters – beim Mieter eintrifft, wird *dennoch wirksam, aber erst auf den nächstfolgenden Kündigungstermin* (Art. 266a Abs. 2 OR gilt analog).

### Variante zur freiwilligen Erhöhung der Akontozahlung für die Heiz- und Betriebskosten

Selbstverständlich steht Ihnen auch die Variante offen, den Entscheid einer Erhöhung der Akontozahlung für die Heiz- und Betriebskosten aufgrund der resultierenden Nachzahlung betragsmässig und zeitlich gänzlich dem Mieter zu überlassen. Durch die möglichst frühzeitige – für den Mieter freiwillige – Erhöhung der monatlichen Nebenkosten-Akontozahlung könnte der Mieter einer hohen Nachzahlung entgegenwirken.

Mit der (freiwilligen) Wahl dieser Variante würde auch die zwingende Einhaltung der mindestens 10-tägigen Bedenkfrist zusätzlich der ordentlichen Kündigungsfrist entfallen.

Bei Fragen helfen Ihnen die HEV-Zürich-Rechtsberater gerne weiter.



Anita Lankau

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



BESUCHEN SIE DEN HEV ZÜRICH AUF  
[WWW.FACEBOOK.COM/HEV.ZUERICH](http://WWW.FACEBOOK.COM/HEV.ZUERICH)

# Ernstt Lippss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon

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

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)



Kommt Ihr Kühlschrank schnell ins Schwitzen?

Bei uns gekauft oder nicht – der Service von Sanitas Troesch renoviert, repariert und ersetzt Möbel sowie Geräte in Küche und Waschräum.

Sanitas Troesch AG | Hardturmstrasse 101 | 8031 Zürich  
Tel. +41 44 446 12 23 | [sanitastroesch.ch](http://sanitastroesch.ch)

**Bad. Küche. Service.**

**SANITAS  
TROESCH**



## jetzer storen.

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

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

# Hier könnte Ihr Inserat stehen

**BÄDER**  
**SCHREINER**  
**GARTENBAU**  
**KAMINFEGER**

Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)



**Unser Angebot ist Ihr  
Gewinn**



[www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem

## Pflanzen-Schnittkurs

Ihre Pflanzen, Sträucher und Bäume müssen regelmässig geschnitten werden. Mitarbeiter der Firma Spross Ga-La-Bau AG erklären und zeigen Ihnen im Spross Gartenforum, Binz-Fällanden, die verschiedenen Schnitttechniken.

**Samstag, 28. Januar 2023, vormittags**  
Spross Gartenforum, Bautacherweg, Binz-Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 40.– Mitglieder / CHF 60.– Nichtmitglieder). Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis spätestens 18. Januar 2023 an: Telefon 044 820 03 43 oder über [anmeldungen@hev-duebendorf.ch](mailto:anmeldungen@hev-duebendorf.ch).

Die Durchführung untersteht den Vorgaben des BAG.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal

## SEMINAR

# «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

## Themen des Seminars

### Grundlagen

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

### Immobilien

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

### Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 31. Januar 2023,  
8.30 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 31. Januar 2023

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

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

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

WERTVERMEHRENDE INVESTITION ERSATZ ÖLHEIZUNG DURCH ERDSONDEN

# Welcher Anteil kann auf den Mietzins überwältzt werden?

**Zunächst ist jeweils der Anteil des Mehrwertes von der Gesamtinvestitionssumme zu bestimmen, danach ist dieser mit dem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren und letztlich, so mehrere betroffen sind, auf die Mietobjekte zu verteilen.**

## Rechtsgrundlagen

Art. 269a lit. b OR (Obligationenrecht) besagt, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie durch Mehrleistungen des Vermieters begründet sind.

Als Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a lit. b OR gelten gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrößerung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Weil der Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache im zum Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR), gilt nach Art. 14 Abs. 3 VMWG, dass als Mehrleistung nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden kann, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Daher ist im Einzelfall aufgrund des Vergleichs mit dem vertraglich vereinbarten Zustand zu entscheiden (vgl. dazu auch BGer 4A\_413/2008).

## Mehrwert

Es liegt nicht nur dann ein Mehrwert vor, wenn neue, im bestehenden Mietverhältnis noch nicht vorhandene Einrichtungen, wie z. B. eine Geschirrspülmaschine, angeschafft worden sind, sondern auch bei Ersatzinvestitionen, mit welchen ein Mehrwert geschaffen wird. Eine qualitativ höherwertige (Ersatz-)Investition ist zumeist eine wertvermehrende, wobei ein qualitativ gleichwertiger Ersatz bloss werterhaltend ist, wofür der Vermieter durch die Nettomietzinszahlung des Mieters rechtlich gesehen gedeckt ist.

Als Mehrleistungen gelten nach Art. 14 Abs. 2 VMWG auch Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, zur rationelleren Energienutzung, zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen, zum Einsatz erneuerbarer Energien und der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.

## Berechnung Mehrwertanteil bei Neuanschaffungen während der Mietdauer

Bei Neuinvestitionen ist die Berechnung einfach: 100 % der Kosten sind wertvermehrender Natur.

## Berechnung Mehrwertanteil bei wertvermehrenden Ersatzinvestitionen während der Mietdauer

Hingegen gestaltet sich die Beurteilung des Anteils des Mehrwertes im Fall von verbesserten Ersatzinvestitionen schwieriger. Wobei diesfalls unterschieden werden muss, ob es sich um eine umfassende Sanierung handelt oder ob einzelne separat zu berechnende Bereiche betroffen sind.

## Umfassende Sanierungen

Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen (Art. 14 Abs. 1 VMWG). Diese Pauschale darf aber nur dann angewendet werden, wenn die einzelnen Arbeiten nicht mehr konkret als wertvermehrend oder werterhaltend bestimmt werden können. Wenn Erneuerungen an mehreren Teilen im Gebäudeinnern oder an der Gebäudehülle vorgenommen werden, resp. wenn eine Liegenschaft totalrenoviert wird, ist dem so gemäss bundesgerichtlicher

Rechtsprechung (BGer 4A\_495/2010, E.6.1 und 4A\_505/2010). Das ist also dann der Fall, wenn die Kosten für die Modernisierungsarbeiten den laufenden Unterhalt deutlich übersteigen, wesentliche sowie grundsätzlich mehrere Bauteile einer Liegenschaft verbessert werden und deren Lebensdauer verlängert wird. Ausserdem wenn die Kosten im Verhältnis zum Mietertrag ein beträchtliches Ausmass erreichen.

## Sanierung/Erneuerung einzelner zuordenbarer Bereiche

Wenn einzelne Bereiche saniert werden, so z. B. eine Küche, oder der Ersatz der Fenster, lassen sich die Kosten einfach zuordnen, weshalb es dem Vermieter lediglich erlaubt ist, die Kosten der effektiven Mehrleistungen der einzelnen Arbeiten auf den Mietzins zu überwälzen.

## Schwierigkeit

Die Schwierigkeit besteht bei der Bestimmung des Mehrwerts der Ersatzinvestition, insbesondere, wenn es sich eben gerade nicht um eine umfassende Sanierung handelt.

In der Regel kann die Differenzmethode angewendet werden. Dies bedeutet, dass der Vergleich der alten Kosten mit den neuen Kosten der Investition getätigt werden muss. Die Differenz hieraus kann als Mehrwert betrachtet werden. Beim Ersatz einer Ölheizung mit einer Erdsondenheizung sind folglich die Kosten für den Ersatz der gleichen Ölheizung, die nun (meist altershalber) ersetzt wurde, mit denjenigen Kosten, welche angefallen sind für die Erdsondenheizung, zu vergleichen. Die Differenz ist der Mehrwertanteil. Von diesem sind die erhaltenen Fördergelder abzuziehen. Danach ist der verbleibende Mehrwertanteil mit dem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren und auf die Mietobjekte zu verteilen.

## Achtung, Förderbeiträge nicht vergessen!

Erhält der Vermieter Förderbeiträge – welche spätestens vor Ausführung der Bauarbeiten beantragt worden sein müssen –, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind diese nach Art. 14 Abs. 3bis VMWG vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.

## Berechnung des Kapitalisierungsfaktors

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten (Art. 14 Abs. 4 VMWG).

Der Kapitalisierungsfaktor setzt sich aus drei Elementen zusammen: der Verzinsung, der Amortisation und des Unterhaltes.

Die Verzinsung wird berechnet, indem zum aktuellen Referenzzinssatz (aktuell: 1,25 %) ein Risikozuschlag von 2 %<sup>1</sup> hinzugerechnet wird. Das Ergebnis wird dann linear abgeschrieben und daher durch zwei geteilt.

Die Amortisation berechnet sich, indem 100 durch die voraussichtliche Lebensdauer der Ersatzinvestition geteilt wird. Dabei hilft die paritätische Lebensdauertabelle, aus der diese abgelesen werden kann. Bei Spezialanfertigungen oder neuen Technologien bleibt meist nur der Weg, sich an den Hersteller zu wenden und diesen zu fragen.

Der Unterhalt kann als Pauschale mit 1 % hinzugerechnet werden.

## Verteilung des kapitalisierten Mehrwertanteils auf die Mietobjekte

Zumal die Mietzinse in der Regel monatlich erhoben werden, muss der errechnete kapitalisierte Mehrwertanteil der wertvermehrenden

<sup>1</sup> Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides von 26. Oktober 2020 (BGE 147 III 14, E.8) erfolgte wohl nicht im Zusammenhang mit einer Mietzinsanpassung aufgrund wertvermehrender Investitionen, aber infolge einer Anfangsmietzinsanfechtung eine Änderung der Rechtsprechung, dass die Teuerungsanpassung des effektiven Eigenkapitals im Umfang von 100 % und die Zulässigkeit einer Rendite, die den Referenzzinssatz um 2 % übersteigt, sofern der Referenzzinssatz 2 % oder weniger beträgt. Dieser Wert betrug nach «alter» Rechtsprechung 0,5 %. Der Hauseigentümerverband Zürich vertritt die Ansicht, dass dieser angepasste Wert von 2 % im vorliegenden historisch tiefen Zinsniveau auch bei Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen zur Anwendung kommen muss. Ein höchstrichterlicher Entscheid genau zu diesem Sachverhalt steht noch aus.

Investition nun noch durch zwölf (Monate) geteilt werden. So ergibt sich die zulässige Nettomietzinserhöhung pro Monat. Profitieren mehrere Mietobjekte von den wertvermehrenden Investitionen, ist der Betrag nach einem fairen Verteilschlüssel auf die einzelnen Mietobjekte zu überwälzen. Im Falle von wertvermehrenden Investitionen wie dem Ersatz einer Ölheizung mit einer Erdsondenheizung kommt der Heizkostenverteilschlüssel zur Anwendung. Wurde eine wertvermehrnde Investition getätigt, welche nur zum Vorteil eines Mietobjektes ist, z. B. neu ein Geschirrspüler in einer Wohnung, in der es vorher keinen gab, kann keine Aufteilung erfolgen.

#### Formvorschrift zur Mitteilung der Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen

Zumal der Eigentümer und Vermieter grundsätzlich selbst entscheidet, ob, wann und wie resp. inwiefern er an seiner Liegenschaft Mehrwert schafft, erfolgt dieser einseitig durch den Vermieter. Nach Art. 269d Abs. 1 OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a und c VMWG dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton (in dem die Mietliegenschaft sich befindet) genehmigten (amtlichen) Formular für Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen mitteilen und begründen (Art. 20 VMWG). Sollte diese Begründung auf dem Formular keinen Platz finden, kann diese bzw. kön-

nen Details dazu auch auf einem Begleitschreiben erfolgen. Auf dem Formular ist auf das Begleitschreiben zu verweisen und auf dem Begleitschreiben ist zu vermerken, dass dieses das Begleitschreiben zum entsprechenden Formular ist. Nicht vergessen werden darf ausserdem, dieses Begleitschreiben ebenfalls zu datieren und zu unterzeichnen. Siehe dazu auch Art. 19 Abs. 1bis VMWG.

#### Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung

Mietzinserhöhungen aufgrund geschaffenen Mehrwerts dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege (Rechnungen) vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind nach Art.14 Abs. 5 VMWG gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

Für eine individuelle Beratung kontaktieren Sie uns gerne unter:

**Telefon 044 487 17 11**



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## WIR SPRECHEN AUS ERFAHRUNG.

**Dietrich Gegensprechanlagen: Kompetenz seit 1990.**

Zuhause ist der Ort, wo man sich geborgen fühlt. Dazu leistet eine Gegensprechanlage einen entscheidenden Beitrag. Wir bieten Ihnen alles aus einer Hand und das zum besonders attraktiven Pauschalpreis.

**Dietrich** Erfahren Sie mehr auf [dietrich-gegensprechanlagen.ch](http://dietrich-gegensprechanlagen.ch) oder rufen Sie uns an unter **031 859 43 82**.



## elektro scherzinger ag



buecheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)

**installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice**

## 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.**

# Die Digitalisierung macht auch bei der Energie- und Nebenkostenabrechnung nicht Halt – zum Glück!



Die Abrechnungsphase für die Energie- und Nebenkosten steht wieder an.

Jedes Jahr müssen Sie als *Vermieter und Hauseigentümer* aufs Neue eine Energie- und Nebenkostenabrechnung für Ihre Mieter:innen bereitstellen.

Dies ist in den meisten Fällen zeitaufwendig, arbeitsintensiv und fehleranfällig.

Bei den *steigenden Energiepreisen* werden Mieter:innen speziell ab diesem Jahr die Auswirkungen des Preisanstiegs spüren und genau wissen wollen, was ihnen wie verrechnet wird. Der *Erklärungsbedarf* für Sie als Hauseigentümer:in wird folglich steigen. Ausserdem können die Mieter:innen die Nebenkostenabrechnung bei formellen Fehlern sogar anfechten.

Bei einer *professionellen Darstellung* und *transparenten Auflistung* der Nebenkosten können Sie sich damit einen erheblichen Teil des Ärgers sparen. Deshalb ist eine fundierte, rechtssichere und korrekte Abrechnung ein Muss.

Doch wie erstellen Sie eine solche Abrechnung? Eine Nebenkostenabrechnung mit Excel beispielsweise stellt eine kostengünstige Möglichkeit dar, um die Abrechnung zu erstellen. Neben eigens erstellten Abrechnungen gibt es dazu auch einiges an *Vorlagen* im Internet.

Auf den ersten Blick wirken diese zwar als Retter in Not und dienen als Inspiration, da sie scheinbar alle relevanten Anforderungen erfüllen und die eigenen Daten nur noch eingetragen werden müssen. Doch jede Liegenschaft hat *eigene Bedürfnisse*. Mit der *steigenden Komplexität der Abrechnungen* wird es kaum mehr möglich sein, eine allgemeingültige Vorlage zu finden. Kurzum, es geht viel Zeit an Individualisierung verloren. Eine Eigenlösung mit Excel und Serienbriefen wirkt oftmals auch unseriös.

Falls man nicht selbst abrechnen möchte, gibt es noch die Möglichkeit, den Aufwand der Erstellung einer Abrechnung und die Frage nach den anrechenbaren Nebenkosten auszulagern. Dafür werden oft professionelle, aber kostenintensive Firmen beauftragt. Die Kosten belaufen

sich hier allerdings oftmals auf *mehrere hundert Franken pro Wohnung und Jahr*. Bei einem Mehrfamilienhaus mit weniger als zwanzig Wohnungen lohnt sich dieser finanzielle Aufwand selten.

Eine im Vergleich sichere, schnelle und kostengünstigere Variante ist eine *benutzerfreundliche und übersichtliche Software*, welche es Hauseigentümer:innen ermöglicht, den Abrechnungsprozess selber einfach in die Hand zu nehmen. Durch den geführten Prozess werden normkonforme Abrechnungen erstellt und Fehler vermieden.

Auch das mühsame Pflegen und Speichern von Dateiablagen und Archiven entfällt. Durch die Verwendung einer *Online-Plattform* ist das Erstellen einer ausführlichen und transparenten Abrechnung rechtssicherer, zeit- und kostensparend sowie jederzeit abrufbar.

Mit diesen Bedürfnissen setzen wir bei *zevvy* uns schon seit 2018 auseinander. Wir sind ein *engagiertes Schweizer Jungunternehmen* mit Sitz in Horw. Die eigens entwickelte Online-Plattform hilft Eigentümer:innen von Mehrfamilienhäusern oder Mietobjekten sowie Verwalter:innen von Liegenschaften beim erleichterten Abrechnen von Heiz-, Energie- und Nebenkosten.

Unsere Erfahrung und unser wertvolles Wissen möchten wir über unsere Plattform mit Ihnen teilen. Neben dem Zugang zu unseren wissenswerten Artikeln bieten wir Ihnen als *HEV-Mitglied* die *kostenlose Einrichtung Ihres Projekts*

an. Anschliessend zeigen wir Ihnen, wie Sie mit wenigen Klicks eine *versandbereite und professionelle* Nebenkostenabrechnung erstellen können. Die Kosten für zevvy können in der Regel direkt an die Mieter:innen als Teil der Nebenkosten verrechnet werden.

Überzeugen Sie sich selbst und profitieren Sie von unserem Angebot! Wir helfen, beraten und unterstützen Sie sehr gerne im Prozess, um für die Zukunft gerüstet zu sein.

«Mit zevvy habe ich eine zuverlässige Lösung gefunden, mit welcher ich intuitiv eine saubere und professionelle Nebenkostenabrechnung erstellen kann.» (D. T., Eigentümer eines Mehrfamilienhauses)

## HEV - MITGLIEDERANGEBOT

### Wir richten Ihr Projekt ein!

Rufen Sie den Link [www.zevvy.ch/hev](http://www.zevvy.ch/hev) auf oder scannen Sie den QR-Code. Über den Link können Sie uns ein Excel-File oder eine alte Abrechnung zusenden. Nachdem wir das Projekt konfiguriert haben, zeigen wir Ihnen, wie Sie zevvy anwenden. Für Sie als HEV-Mitglied ist unser Angebot kostenlos und unverbindlich.

### Preise

Die Registrierung und 10-tägige Testphase ist kostenlos. Die Online-Software gibt es ab CHF 25.– pro Wohnung und Jahr.

### Weitere Infos

Weitere Informationen und Fachwissen bezüglich der Nebenkostenabrechnung finden Sie auf [www.zevvy.ch](http://www.zevvy.ch).



Bild: Cynill Burch

Bei zevvy haben wir es uns zum Ziel gesetzt, mit einer eigens entwickelten Online-Plattform Eigentümern und Immobilienbewerkschaftern beim Abrechnen von komplexen Energie- und Nebenkosten zu helfen. Seit unserer Gründung im Frühjahr 2021 sind wir stets gewachsen und mehrfach ausgezeichnet worden. Mittlerweile werden mit uns über 4000 Wohnungen abgerechnet.

## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

## Zielgruppe

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

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



**Referentin  
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor 11 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

## Seminarziele

**Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:**

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

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Dienstag, 28. Februar 2023, 08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 Uhr

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

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 28. Februar 2023**

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

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

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

# Wann muss das Mietobjekt zurückgegeben werden?

«Ich habe meinem Mieter das Mietverhältnis gekündigt. Er hat die Kündigung nicht abgeholt und ich befürchte, dass er nicht ausziehen wird. Er weiss ja gar nichts von der Kündigung. Wann muss er ausziehen?»

## Zustellung der Kündigung

Die Kündigung gilt als zugestellt, wenn sie erstmals vom Mieter bei der Post abgeholt werden kann, in der Regel also am übernächsten Werktag vom Versenden des Einschreibens des Kündigungsformulars an gerechnet (fiktives Zustelldatum). Die Vermieterschaft sollte den Einschreibebefehl der Post aufbewahren. Wenn der Einschreibebrief zurückkommt zum Absender, sollte die Vermieterschaft diesen ungeöffnet aufbewahren, um die Zustellung der Kündigung in einem allfälligen späteren Gerichtsverfahren beweisen zu können.

Wenn der Mieter das Einschreiben mit dem amtlichen Kündigungsformular nicht abgeholt und daher keine Kenntnis von der Kündigung hat, besteht keine Verpflichtung der Vermieterschaft, ihm nochmals eine Kopie der Kündigung zu senden. Es ist jedoch sinnvoll, dem Mieter nach Ablauf der dreissigtägigen Anfechtungsfrist seit dem fiktiven Zustelldatum per Brief, Mail oder Telefon mitzuteilen, dass das Mietverhältnis per (Datum) form- und fristgerecht gekündigt wurde und er am (Datum) auszuziehen hat.

## Rückgabezeitpunkt

Die Mietwohnung (oder der Geschäftsraum, der Garagenparkplatz, der Lagerraum etc.) muss am letzten Tag des Mietverhältnisses zur üblichen Geschäftszeit abgegeben werden (Art. 79 OR). Diese Gesetzesnorm ist nicht zwingend, die Parteien dürfen vertraglich eine andere Regelung treffen. Falls die Mustervertragsformulare und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des HEV Zürich verwendet wurden, so

ist die Wohnung bis spätestens am der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag um 12.00 Uhr zu übergeben. Falls dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt, ist das Mietobjekt am darauffolgenden Werktag um 12.00 Uhr zurückzugeben. Selbst wenn dies vertraglich nicht so vereinbart wurde, ist es im Kanton Zürich ortsüblich, dass das Mietobjekt bis spätestens am der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag um 12.00 Uhr zurückzugeben ist.

Falls das Mietverhältnis beispielsweise ordentlich (falls im Vertrag so vereinbart) oder ausserordentlich auf Ende Dezember 2022 gekündigt wird, muss der Mieter im Kanton Zürich das Mietobjekt bis spätestens am 3. Januar 2023 um 12.00 Uhr zurückgeben.

(Der Fall, dass der Mieter das Mietobjekt nicht freiwillig verlässt, wird in einem folgenden Heft im Thema «Ausweisung» behandelt.)



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

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.

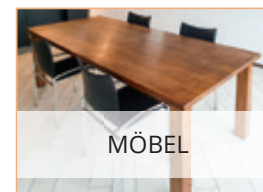
Hauseigentümergebiet Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



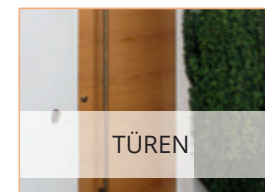
Schreinerei Hanspeter Rüttschi  
erfüllt Ihre Wohnträume



KÜCHEN



MÖBEL



TÜREN



FENSTER



BODENBELÄGE



GLASERARBEITEN



SPEZIAL-ANFERTIGUNGEN



UND SO VIELES MEHR

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

[www.schreinerei-ruetschi.ch](http://www.schreinerei-ruetschi.ch)

**MIGROL**



## Tankrevision

**AKTION** CHF 100.- Rabatt  
Gültig bei Neubestellungen bis 31.12.2022 und Ausführung bis 28.2.2023

**Ihre Vorteile:**

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

Jetzt Offerte anfordern:  
☎ 044 495 12 12 oder unter  
[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

**CUMULUS**

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

**Ihr**

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:  
Telefon 058 344 91 22  
E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

## Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten  
unter **044 487 18 18** oder [bau@hev-zuerich.ch](mailto:bau@hev-zuerich.ch)



### STOCKWERKEIGENTUM

## Wer bezahlt, wenn das Fenster repariert werden muss?

Es kommt darauf an, ob die Fenster im Sonderrecht zuzuordnen sind oder ob diese als gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft zu qualifizieren sind. Je nach Zuordnung haben die Stockwerkeigentümer oder die Eigentümergemeinschaft unterschiedliche Rechte und Pflichten.

Während die Kosten für die Reparatur- und Unterhaltskosten der Sonderrechtsteile in der Regel durch die Stockwerkeigentümer selbst zu tragen sind, sind die einzelnen Stockwerkeigentümer für ihren Sonderrechtsbereich selber verantwortlich. So steht die Berechtigung zur Nutzung und Verwaltung bzw. zur baulichen Gestaltung des Sonderrechts dem jeweiligen Eigentümer zu, während die Berechtigung für die gemeinschaftlichen Teile der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft zukommt.

Ohne anders lautende Regelung der Gemeinschaftsordnung werden die Fenster durch die neuere Rechtslehre zum Sonderrecht gezählt. Obwohl sie äusserlich das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft beeinflussen, werden diese ausschliesslich durch den Eigentümer der betreffenden Stockwerkeinheit genutzt und tangieren die Interessen dessen mehr als jene der Gemeinschaft.

Um Streitereien zu verhindern, werden die Fenster häufig bereits im Rahmen des Begründungsaktes im Reglement ausdrücklich dem Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers zugeordnet. Somit sollte der Eigentümer der Wohnung die Kosten für die entsprechende Reparatur übernehmen, und falls die Reparatur schuldhaft durch den Mieter verursacht worden ist, so kann er auf den Mieter Regress nehmen.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 [sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

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

## MIETRECHT

# Was sind die Folgen, wenn das Anfangsmietzinsformular nicht verwendet wird?

Seit dem 1. November 2013 besteht im Kanton Zürich beim Abschluss eines neuen Mietvertrages die Pflicht zur Verwendung eines Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzins. Dieses Formular ist zwingend zu verwenden (bei Wohnungen und Einfamilienhäusern), andernfalls der Mietzins nichtig und damit nicht gültig vereinbart ist.

Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins ist dem Mieter bis zur Wohnungsübergabe abzugeben. Nach aktueller Rechtsprechung kann das Formular aber auch noch 30 Tage nach der Wohnungsübergabe abgegeben werden.

Wird das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins nicht oder verspätet übergeben, gilt der Mietzins nicht als gültig vereinbart und ist somit nichtig. Die Nichtigkeit bezieht sich jedoch nicht auf den gesamten Vertrag, sondern lediglich auf den Mietzins. Da die Vereinbarung über den Mietzins nichtig ist, braucht der Mieter diesen auch nicht innert der Frist von 30 Tagen nach Bezug des Mietobjektes anzufechten. Dies kann im Einzelfall Jahre nach Mietbeginn vom Mieter geltend gemacht werden, was unter Umständen erhebliche finanzielle Konsequenzen für den Vermieter nach sich ziehen kann.

Kommt der Richter zum Schluss, dass der Anfangsmietzins nichtig ist, so muss er den An-

fangsmietzins festlegen. In der Regel wird der vom Richter bestimmte Mietzins tiefer als der vertraglich vereinbarte sein. Dies kann dann bedeuten, dass der Vermieter dem Mieter die zu viel bezahlten Mietzinse bis maximal 10 Jahre zurückerstatten muss.

Da die Konsequenzen bei Verletzung der Formularpflicht derart gravierend sein können, kann nicht genug an den Vermieter appelliert werden, auf die Benützung des Formulars zur Anfechtung des Anfangsmietzins zu achten.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## / HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



**KOSTER**  
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

## SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

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

### Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern,  
wann ganz neu streichen?

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 7. März 2023, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei  
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Be-  
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu  
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen  
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die Wohnungsabnahme» vom 7. März 2023

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

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

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

## Wer hat das Stimmrecht im Falle einer Nutzniessung?

**Ein Eigentümer hat die Wohnung an seine Kinder übertragen und ist neu im Grundbuch als Nutzniesser eingetragen. Obwohl er die Wohnung abgetreten hat, nimmt der Nutzniesser an der Versammlung teil und stimmt immer noch ab. Darf er das?**

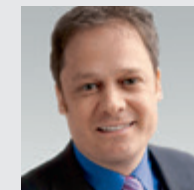
Die Eigentümer und der Nutzniesser haben gemeinsam nur eine Stimme.

Wurde nicht vereinbart, wer die Stimme ausüben soll, sieht das Gesetz (Art. 712 o ZGB) die folgende Regelung vor:

- Der Nutzniesser ist in allen Fragen der Verwaltung stimmberechtigt. Er kann also zum Beispiel bei der Wahl des Verwalters mitentscheiden oder auch bei der Verteilung der Kosten auf die einzelnen Stockwerkeinheiten.
- Wenn es um eine notwendige bauliche Massnahme geht, hat er ebenfalls ein Stimmrecht. Bei nur nützlichen oder luxuriösen baulichen Massnahmen hingegen nicht.
- Bei allen Abstimmungen, bei denen es nicht um die Verwaltung des Stockwerkeigentums geht, hat der Nutzniesser gemäss Gesetz kein Stimmrecht. Wird zum Beispiel über eine Nutzungsänderung für eine bestimmten Einrichtung abgestimmt, wie zum Beispiel, wenn ein Spielplatz zu einem Parkplatz umfunktioniert werden soll, so sind die Eigentümer grundsätzlich stimmberechtigt.

ändern, in dem sie festlegen, wer das Stimmrecht in welchen Fällen ausüben soll. Dabei sind sie völlig frei. Es wäre also eine generelle Regelung zulässig, wonach die Nutzniesser für sämtliche Angelegenheiten zuständig sind. Am besten wird eine solche Vereinbarung schriftlich festgehalten, um sich an der Eigentümerversammlung bzw. gegenüber der Verwaltung als stimmberechtigt ausweisen zu können.

Falls der Eigentümer und die Nutzniesser sich nicht einigen können, gilt weiterhin die gesetzliche Regelung. Da eine definitive Übertragung des Stimmrechts an den Nutzniesser nicht erlaubt ist, können die Eigentümer der Stockwerkeinheit das Stimmrecht jederzeit wieder zurückfordern.»



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM ZFH  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Die Eigentümer und der Nutzniesser können die gesetzliche Regelung durch Vereinbarung



## 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.

DRUCKSACHENVERKAUF

# Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

## Ratgeber «Pensionierung»

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ Vermögens-Zentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2021; 136 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;  
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter

## Ratgeber «Erben und Schenken»

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2022, 107 Seiten)



Herausgeber: VZ VermögensZentrum;  
Gabrielle Sigg und Renato Sauter

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Erben und Schenken (2022)</b> Artikel-Nr. 40055, 107 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
<b>Pensionierung (2021)</b> Artikel-Nr. 40089, 136 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular sehen Seite 52

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

# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>	
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)	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen Mietvertrag für möbl. 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 (2020)	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 (1.1.2018)	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 (2019)	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 16.00 21.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	_____	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)	9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte 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 (2022)	7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)	3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022) NEU	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
40055	_____	<b>Erben und Schenken (2022)</b>	<b>29.00</b>	<b>29.00</b>
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
40054	_____	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40098	_____	Nebenkosten/Heizkosten (2019)	29.50	33.50
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017) NEU	29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	_____	<b>Ratgeber: Pensionierung (2021)</b>	<b>29.00</b>	<b>29.00</b>
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
40059	_____	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)	19.50	25.50
40058	_____	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40088	_____	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20037	_____	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40027	_____	Zahlen und Fakten (2018)	17.00	21.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

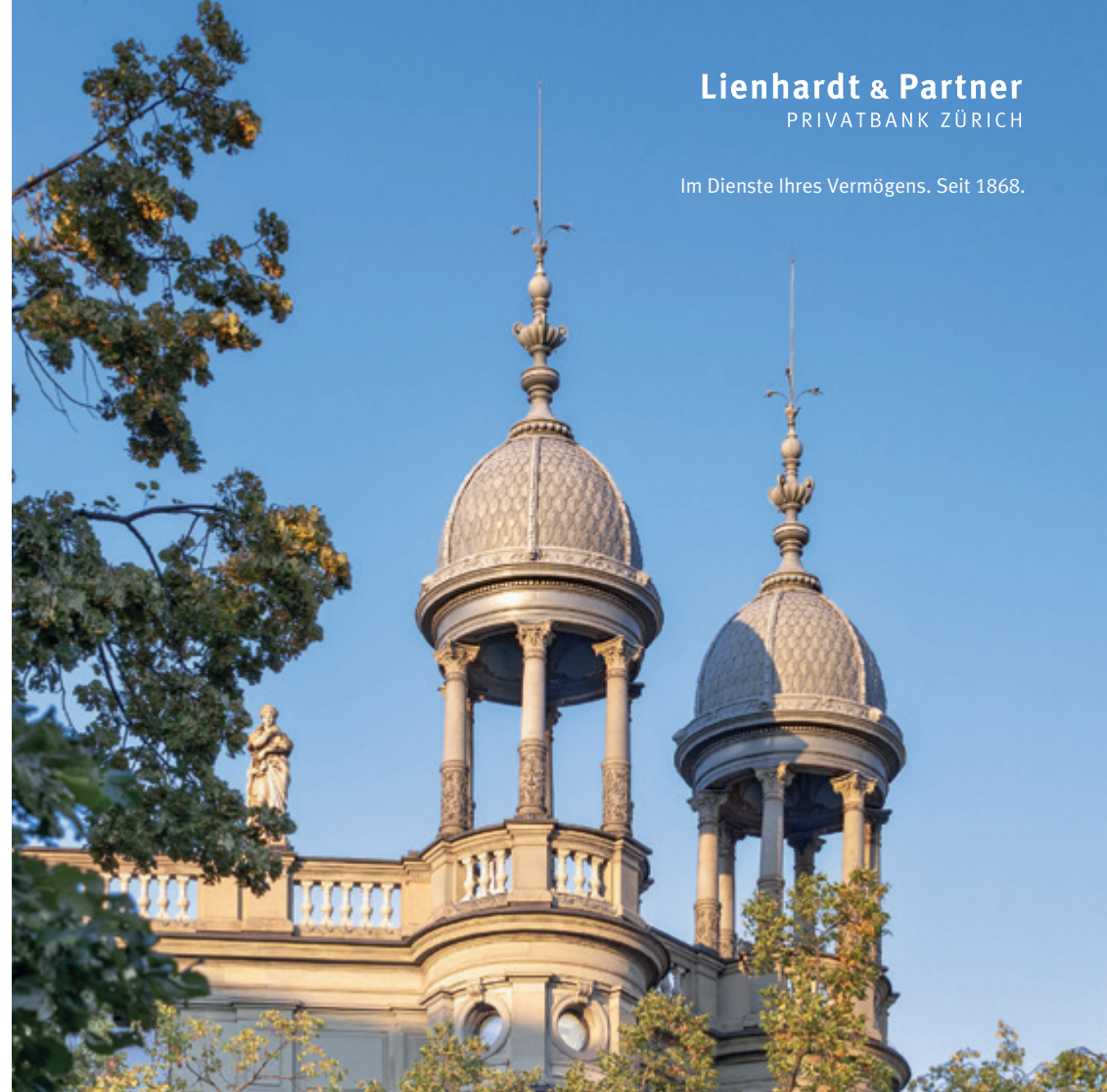
Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77

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

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

Wir machen, was andere auch machen.  
Aber anders.

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

Lienhardt &amp; Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, [daniel.meier@lienhardt.ch](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://www.lienhardt.ch)

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

ERFAHREN UND SICHER

Anspruchsvolle Fällarbeiten  
sind unsere Stärke!



Für eine nachhaltige Zukunft,  
let Pink work!

JEDER VON  
UNS GEFÄLLTE  
BAUM WIRD ERSETZT!

Spezialfällarbeiten  
Wurzelstöcke entfernen  
Baurodungen  
Baumpflege  
Baumbeurteilungen

Fällag AG  
Brüttenstrasse 1  
8315 Lindau  
Tel. 052 345 21 22  
info@faellag.ch  
www.faellag.ch

Zwischen Gross und Klein  
ist de Capitani.  
Seit über 100 Jahren.  
Ihr kompetenter Ansprech-  
partner für Umbauten,  
Fassadenrenovation und  
Kundenarbeiten.



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

Elektrokontrollen mit Controlco:

Damit Sie  
mit Ihren  
Elektroanlagen  
rundum auf  
der sicheren  
Seite sind.

**cont  
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich  
044 308 44 00, www.controlco.ch

**TREPPENLIFTE**

ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE



www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Neben-  
kosten ■ 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

**Datum:** Dienstag, 21. März 2023, 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 Be-  
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu  
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen  
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 21. März 2023

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

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

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

Textilien eigen- sinnig		nord. Männer- name (Wolf)		gr. Buch- stabe Raben- vogel		grosse Dumm- heit		tür- kische Währung		Männer- name Brut- stätte		Über- bleibsel
				Süd- schweizer eh. dt. Airline				4				
franzö- sischer Ausruf (3 W.)			2			mora- lische Gesin- nung		Vorname Kollos feiner Spott				
	6				Vorname Canettis († 1944) Einfahrt					fossiler Brenn- stoff		
Ball- sport- begriff		schweiz. Clownin Hauptort Naurus					7	Fremd- wortteil: drei				
englisch: Auge				US-Bun- desstaat Gross- mutter				Adelige im alten Peru		Zustim- mung (Abk.)		
Frauen- gemä- cher im Orient	orient. Sprache		ital.: Gold das Ich (Mz.)			Negation dt. Kurz- form von Eduard						
		10			Leben höcker- loses Kamel					Bankrott		mit Brettern ver- kleiden
Waren- gestell					Verord- nung Hilfs- geistliche			1				
			5	latei- nisch: sei gegrusst Skandal				Fest- saal in Schulen Gedichte				
italie- nischer Sänger (Al)		Fremd- wortteil: halb				gr. Buch- stabe arab.: Vater von					besitz- anzei- gendes Fürwort	
kleiner Keller- krebs	weibl. Borstentier	Heiss- getränk niederl. Stadt						eh. CH-Ski- fahlerin (Sonja)				9
					Sohn Evas					Initialen Ecos †		
mittelal- terliches Über- gewand					Zutat für Grog		8	Pas- sions- spielort in Tirol				
einfache Behau- sung						glätten, planie- ren						

HEVZ 22 11

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

# 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 14.12.2022. 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	9	7		3		8	
	2				4		5	9
	1				9	7		
1			5		7		9	
5	3						7	8
	7		2		8			1
		8	9				4	
3	9		4				1	
	6		3		5	9	2	

## Sudoku schwer

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

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

KALKSCHUTZ

# Verschwenden Sie noch Geld, Salz und Wasser?

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

Jetzt mehr erfahren:

[www.hydro-service.ch](http://www.hydro-service.ch)



Hydro Service  
Schweiz



SWISS  
CLEANTECH

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



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

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

**pwg.ch**

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



**SCHERRER**

**DACHGENERALIST**

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ

Hier könnte  
**Ihr**  
Inserat stehen

**BÄDER**  
**SCHREINER**  
**GARTENBAU**  
**KAMINFEGER**

Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
[www.gipsercoduri.ch](http://www.gipsercoduri.ch)



Auch der Feldahorn macht bei der Schönheitskonkurrenz mit.

HERBSTFEST DER GEHÖLZE

## Wenn gar die Bäume Vorrat anlegen

Seit einigen Wochen werden wir von den Behörden dazu angehalten, Reserven für mindestens sieben Tage anzulegen. Neben Kerzen, Streichhölzern, Dauerwürsten, Konserven, Reis und Teigwaren, Seife, Futter für die Haustiere, Wasser und vielem mehr sollte ein Gaskocher ebenso wenig fehlen wie Bargeld. Wer indessen wie wir in einem kleinen Dorf ohne Einkaufsmöglichkeit wohnt, hat kaum leere Lebensmittelschränke und stutzt vielleicht, dass ein solcher Ratschlag für die doch so klugen Lebewesen (*Homo sapiens*) nötig ist. Vermutlich amüsierten sich unsere Bäume und Sträucher beim Lesen der Empfehlung. Wer ihr Flüstern wahrnahm, hörte sie raunen: «Habt ihr gewusst, dass die Menschen, diese ewigen «Besserwisser», vom Bundesamt für wirtschaftliche Landessicherheit BWL dazu angehalten werden mussten, einen Notvorrat anzulegen?»

Die «Hölzigen», allen voran die Laub abwerfenden Gehölze, hatten gut lachen, denn Jahr für Jahr legen sie, ohne ermahnt zu werden, Vorräte an. Sie leben nach dem Motto «No Foodwaste, lieber Reserven».

Mit der prächtigen Laubverfärbung, die dieses Jahr früh einsetzte, beginnt für die sommergrünen Bäume und Sträucher jeweils die Vorbereitung auf die Wintermonate, in denen Kälte und Frost verhindern, dass Wasser in die Zweige gepumpt werden kann. Ausserdem werden die Tage kürzer, das Licht nimmt ab, sodass die Fotosynthese nur noch begrenzt möglich ist. Zuständig für diese überlebenswichtige, für die Sauerstoffbildung verantwortliche Reaktion

sind Chloroplasten mit ihrem grünen Farbstoff Chlorophyll. Der auch Blattgrün genannte Stoff sorgt für die Aufnahme des Sonnenlichts, welche die Fotosynthese erst in Gang setzt. Ein ewiger Kreislauf, ohne den wir Menschen nicht überleben würden, sind wir doch auf den bei diesem Vorgang frei werdenden Sauerstoff dringend angewiesen.

Da die Laub abwerfenden Gehölze das Chlorophyll im Herbst nicht mehr brauchen, entziehen sie es ihren Blättern und lagern es in Zweigen, Ästen oder Wurzeln ein. Dieser Vorrat enthält Stickstoff, welchen die Pflanzen im Frühjahr quasi als Booster für den Blattaustrieb dringend benötigen.

### Ein märchenhaftes Schauspiel

Während die Bäume und Sträucher das Blattgrün zurückziehen, nehmen wir Gärtnerinnen und Pflanzenfreunde diesen Vorgang als märchenhaftes Schauspiel wahr: Die Gehölze ziehen ihre bunten Herbstkleider an. Die einen bevorzugen Gelb, andere Rot, Orange und Braun oder kleiden sich gleich bunt gemischt. Die für diesen Farbenzauber verantwortlichen Karotinoide (Gelb, Orange, Braun), Xanthophylle (Gelb) und Anthocyane (Rot, Violett, Blau) scheinen geradezu einen Wettkampf um die edelste Robe zu veranstalten. Während wir Menschen uns an diesem farbenfrohen Treiben nicht sattsehen können, lagern die Gehölze unbeachtet weitere Vorräte ein, nämlich neben dem bereits erwähnten Stickstoff Phosphor, Eisen und Kalium.

Mir kommt der Herbst jeweils mindestens so aufregend wie das Frühjahr vor. Hätte ich mehr Platz, würde ich in Baumschulen nach weiteren, atemberaubend verfärbten Pflanzen suchen: auf Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*, von Gelb über Orange zu Rot), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*, Gelb bis Ocker), *Ginkgo biloba* (Gelb) und Persisches Eisenholz (*Parrotia persica*, leuchtendes Gelb bis Orange) müssen wir verzichten, denn sie würden zu gross. Obwohl ein Essigbaum (*Rhus typhina*, von Gelb über Orange bis Karmesinrot) passen würde, kommt er wegen seiner Ausbreitungsfreude nicht in Frage. Wilden Wein (*Parthenocissus tricuspidata*, Orangegelb bis



Beginnende Verfärbung am Beispiel der Strauchkastanie.



Auch Stauden verfärben sich, z. B. diese Hosta «Big Daddy».



Wer ist schöner, Frucht oder Blatt der Bitterorange?



Herbstimpression Mitte Oktober 2022.

Scharlachrot) verloren wir im Hitzesommer 2003 und werden ihn nicht mehr ersetzen.

### Wettkampf aller möglichen Farben

Statt Träumen nachzuhängen, gehe ich lieber auf einen Spaziergang im Schlosspark von Andelfingen, um die alten Bäume in ihrem Herbstkleid zu besuchen, oder freue mich an unseren eigenen Herbstschönheiten. Dabei wird mir bewusst, dass einzelne Stauden wie z. B. Funkien (*Hosta*), Storchschnabel (*Geranium*), Bleiwurz (*Ceratos-*

*tigma plumbagoides*) oder Dreiblattspiere (*Gillenia trifoliata*) sich ebenfalls in Farbe hüllen. Neben den Gehölzen wirken sie oft – zu Unrecht – weniger reizvoll. Im Garten geben mittlerweile unsere verschiedenen japanischen Ahornbäume (*Acer palmatum* und *Acer japonicum* in Sorten) den Ton an und konkurrieren andere Sträucher und Bäume mit allen möglichen Herbstfarben von Gelb, Orange, Zinnoberrot bis Karmin- oder Scharlachrot. Andere stehen ihnen allerdings in nichts nach. Die Zaubernüsse (*Ha-*

*mamelis*) werden gelb. Die Magnolien (*Magnolia x loebneri* «Merril») leuchten ockerfarben. Die grazile Zierkirsche (*Prunus incisa* «Kojou-no-mai») hüllt sich in Rot. Die Bitterorange (*Poncirus trifoliata*) trägt neben den goldenen Früchten gelbes Laub, während die eichenblättrige Hortensie (*Hydrangea quercifolia*) dunkelrot wird. Schneebälle (*Viburnum*) erröten ebenso wie die Pfaffenhütchen (*Euonymus*). Ob der Gewürzstrauch (*Calycanthus floridus*) vor lauter Neid gelb wird, wenn er den orangefarbenen Katsurabaum

(*Cercidiphyllum japonicum*) sieht? – Ich weiss es nicht und genieße das Herbstfest der Gehölze, ohne zu überlegen, wer denn mein Favorit sei.

Das bunte Treiben der Bäume und Sträucher ist nicht von Dauer. Nur zu gut wissen sie, dass es bald frostig kalt werden kann. Um nicht im Blattkleid von Frost überrascht zu werden, entwickeln sie Phytohormone, die sie zu den Blattstielen schicken. Dort bildet sich ein Trenngewebe, das verkorrt, die Blätter fallen. Der Gärtner jedoch eilt mit dem Laubbläser in den Garten

Sommergrüne Bäume sind auch im Winter attraktiv.



und macht mit viel Lärm auf sich aufmerksam! So nebenbei: Es funktioniert mit dem altbewährten Laubrechen genauso gut. Ob der fleissige Arbeiter sich über die Buchen (*Fagus sylvatica* und *Carpinus betulus*) und einheimischen Eichen (*Quercus robur* und *Quercus petraea*) freut, welche ihre Blätter nicht vor dem Frühjahr fallen lassen? Diese Bäume verstopfen die Nervenbahnen, bevor die Phytohormone zu den Blattstielen vordringen können, um den Laubfall anzuregen.

### Viel Arbeit für die Aufräumequipe

Das Abwerfen des Laubes hat weitere Vorteile: Mit den Blättern werden eingelagerte Giftstoffe abgestossen. Bei Schnee oder Sturm ist das sommergrüne Gehölz zudem froh, dass es nicht wie die immergrünen Nachbarinnen und Nachbarn unter der weissen Last beinahe zusammenbricht oder von heftigen Winden zu Boden gedrückt wird. Ferner entwickelt sich aus dem verrottenden Laub Humus. Damit dieser Prozess schnell vor sich geht, «arbeiten» neben anderen Tieren Schnecken, Asseln, Käfer und Spinnen sowie Bakterien und Pilze als Aufräumequipe.

Ob da die «Saubefrau» mit ihrem Laubbläser nicht gegen die Natur arbeitet! – Wenn sie bloss

Es «glüht» überall.



Zu gross für die meisten Privatgärten: Ein Amberbaum.

Quelle: Wikipedia

Pfade und Plätze vom Laub befreit und die Blätter in den Beeten und Rabatten liegen lässt, wird kein Naturschützer etwas dagegen haben. Wer will denn schon, dass seine Gäste auf schlipprigen Wegen ausrutschen, bevor sie die Haustüre erreichen? In den bepflanzten Bereichen aber freuen sich neben Marienkäfern viele Kleintiere über die Winterdecke. Die Gärtnerin hingegen schätzt den umweltschonenden Gratisdünger und den Winterschutz für die wenigen nicht ganz winterharten Stauden.

### Schwierigere Zeiten für immergrüne Laubgehölze

«Was aber geschieht mit den Nadelbäumen?», mag man sich fragen. Keine Angst, sie werden nicht verdursten, denn ihre Nadeln sind mit einer dicken Wachsschicht geschützt, welche die Verdunstung vermindert. Zudem sind die Spaltöffnungen ihrer «Blätter» so eng, dass kaum Wasser verloren wird. Allerdings wissen Gärtnerinnen und Baumfreunde, dass die Koniferen ihre Nadeln ebenfalls abwerfen. In Abständen von einigen Jahren werden sie kontinuierlich erneuert.

Etwas schwieriger kann der Winter für die immergrünen Laubgehölze werden, denn sie ha-

ben keine Vegetationspause und legen kaum Vorrat an. Daher ist es wichtig, sie während längerer Trockenphasen an frostfreien Tagen mit Wasser zu versorgen, um sie vor Frosttrocknis zu schützen, denn Wassermangel führt zum Abstossen der Blätter. Möglicherweise erholen sich die *Rhododendron*, Kirschlorbeergehölze (*Prunus laurocerasus*), *Mahonia*, Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) oder andere Immergrüne im Frühjahr und treiben wieder aus, obwohl sie nicht wie ihre sommergrünen Verwandten aus dem Vorrat an Stickstoff, Phosphor, Eisen und Kalium schöpfen können.



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube

## NATÜRLICH GLANZVOLL



Besuchen Sie die glanzvolle  
Adventsausstellung im  
Gartencenter Fällanden.  
Grosse Auswahl zum 1. Advent!



**RUTISHAUSER**  
Die Blumenfamilie



Kreuzspinne beim Bau ihres filigranen Radnetzes.  
Bild: Caroline Walter, querweltein-fotografie

SPINNEN SIND BESSER ALS IHR RUF

## Niemand mag mich ...

**Nicht nur wir Menschen ziehen uns im Herbst gerne ins warme Haus zurück, auch Spinnentiere suchen jetzt wärmere Umgebungen auf und teilen mit uns in der kalten Jahreszeit als ungebetene Mitbewohner die Räume in unserer Wohnung. Spinnentiere gehören nebst den Schlangen zu den Lebewesen, die wir Menschen nicht unbedingt als Kuscheltiere wahrnehmen.**

Wo viel Schatten ist, muss aber auch viel Licht sein. In diesem Sinne möchte ich Ihnen dieses achtbeinige Krabbeltier etwas näherbringen und versuche – um beim obigen Bild zu bleiben –, mit meinem Artikel die Spinnen ins rechte Licht zu rücken. Ich werde Ihnen etwas über den Bauplan, die Lebensweise, den Netzbau und die Fortpflanzung dieser Tiere erzählen. Dabei beschränke ich mich in erster Linie auf die Kreuzspinne, deren kunstvolle, mit Tautropfen behangene Netze gerade im Herbst gut sichtbar sind.

### Der Bauplan einer Kreuzspinne

Kreuzspinnen gehören zur Familie der Radnetzspinnen. Man erkennt sie sehr gut an ihrem hellen Kreuz auf dem Hinterleib. Ihr Kurzsteckbrief lautet: Grösse: 5–18mm / Gewicht: 1–2 Gramm / Alter: bis 3 Jahre / Nahrung: Insekten / Feinde: Vögel, Amphibien, Reptilien / Besondere Fähigkeiten: a) Sie sind Meister im schnellen Bau von Radnetzen und b) sie können trotz ihrer Kleinheit viel grössere zweibeinige Lebewesen problemlos in die Flucht schlagen.

Die Anatomie einer Spinne habe ich einerseits für diejenigen Leser erstellt, die sich auch für die inneren Werte dieses Tieres interessieren. Andererseits will ich mit der Grafik zeigen, dass dieses kleine und ungeliebte Wesen ein Lebewesen ist, das wie wir für das Leben gemacht ist: Man findet alle Organe – in einer für die Spinne angepassten Form –, die auch wir Menschen besitzen. Man hat es mit einem Lebewesen zu tun, das auch ein Recht auf Leben hat. Man muss die Spinnen ja nicht mögen, aber man soll sie respektieren.

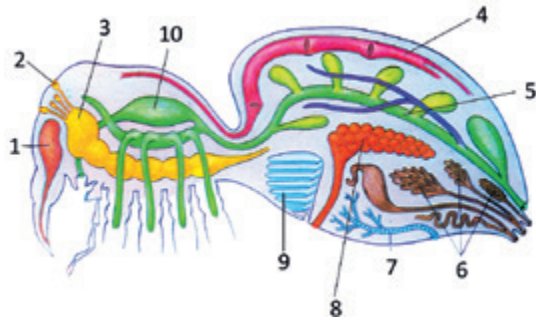
Am Vorderleib einer Spinne sitzen die Kieferklauen, aus deren Spitzen die Spinne ihr Gift aus den Giftdrüsen in ihre Beute injiziert. Mittels Verdauungssäften wird die Nahrung vorverdaut, verflüssigt und anschliessend vom Saugmagen angesaugt. Im Darm geschieht dann die restliche Verdauungsarbeit, die verwertbaren Stoffe werden via Blut aufgenommen und die Abbauprodukte via Darm ausgeschieden.

Die Atmung der Spinne erfolgt mittels Lungen und Röhrentracheen, die sich im Hinterleib vor den Spinnrüben befinden. Das langgezogene Herz erstreckt sich über den gesamten Hin-

Ich werde im Artikel aber nicht auf das Thema Spinnenphobie eingehen, das überlasse ich den Psychologen und Therapeuten. Das Bild mit dem schattenwerfenden Weberknecht auf Seite xy soll aber Folgendes veranschaulichen: Angst einflössen kann einem das Schattenbild dieses Weberknechtes, nicht aber das Tier selbst. Ähnlich verhält es sich bei der Phobie: Man fürchtet sich vor etwas Irrealem, vor einem Trugbild, das man sich von der Spinne macht.



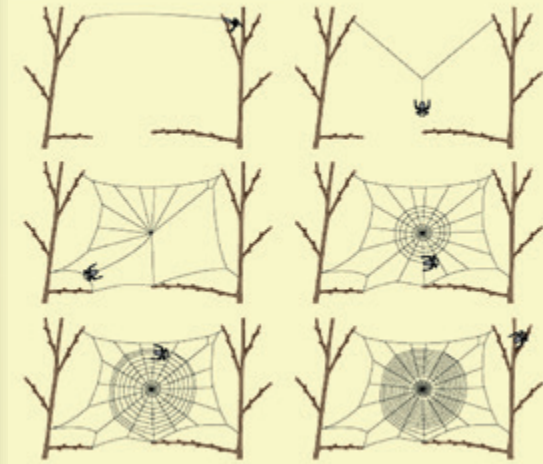
Anatomie der Kreuzspinne. Bild: wikipedia



- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| 1 Giftdrüse       | 6 Spinndrüsen |
| 2 Punktaugen      | 7 Tracheen    |
| 3 Ganglien (Hirn) | 8 Eierstöcke  |
| 4 Herz            | 9 Lunge       |
| 5 Darm            | 10 Saugmagen  |



Das fertige Radnetz der Kreuzspinne. Bild: wikipedia



Ein Radnetz wird gebaut. Bild: lernhelfer.de



Angsteinflößend ist der Schatten, nicht der Weberknecht.

terleib. Das Blut fließt in einem offenen Blutkreislauf zum Gewebe und den Organen. In der Lunge wird das Blut wieder mit Sauerstoff angereichert und gelangt danach wieder ins Herz.

Spinnen besitzen Punktaugen, die mit dem Nervensystem verbunden sind. Was für uns das Gehirn ist, sind für die Spinne die Ganglien. Das sind Nervenknotten, die bis in den Körper hinein reichen.

### Der Netzbau

Der Bau eines Radnetzes erfolgt nach einem festgelegten Schema: Nachdem die Spinne einen geeigneten Ast oder Halm erklommen hat, wird der erste Spinnfaden produziert. Dieser wird vom Wind fortgetragen, bis er sich an einer anderen Stelle verfängt. Nun wird ein weiterer Faden produziert, den die Spinne an einem dritten Punkt festmacht. Ausgehend von diesem Y-förmigen Grundgerüst werden jetzt weitere Speichen gebaut, bis der Rohbau fertiggestellt ist. Anschließend erfolgt der Bau der Hilfsspirale. Ausgehend vom Zentrum, wandert die Spinne nach aussen und verbindet den gesponnenen Faden mit den Speichen. Schliesslich wird von aussen nach innen die definitive klebrige Fangspirale produziert. Dabei frisst sie die Fäden der Hilfsspirale wieder auf und das Material kann wiederverwen-



Eine andere Netzart: das Netz der Baldachinspinnen. Bild: wikipedia

det werden. Da das Netz bald an Klebrigkeit verliert und auch vom Wind und von Tieren wieder zerstört wird, muss die Spinne ihr Netz immer wieder neu bauen. Auch während des neuerlichen Netzbaus frisst die Spinne die alten Fäden auf und verwendet das Material für den Bau des neuen Netzes. Die Spinnen haben also das Recycling erfunden lange bevor sich der Mensch dieses Wort nur schon ausgedacht hat. Neben dem Radnetz gibt es auch andere Fangnetztypen. Bekannt und im Herbst gut sichtbar sind bei uns die Netze der Baldachinspinnen.

### Beutefang und Ernährung

Die Kreuzspinne ernährt sich ausschliesslich von den im Netz gefangenen Beutetieren. Wenn ein

Insekt ins Netz fliegt, bemerkt das die Spinne durch einen ans Netz angeknüpften Signalfaden. Dem Opfer wird ein Gift injiziert, welches das Insekt tötet oder lähmt. Verdauungssäfte «verflüssigen» die Feststoffe im Innern der Beute, so dass die Nahrung mit dem Saugmagen aufgenommen werden kann. Anschliessend wird die Beute mit Spinnfäden eingewickelt, zum Versteck transportiert oder auch direkt verzehrt.

### Fortpflanzung und Nachwuchs

Im Frühherbst verlässt das Männchen das eigene Netz und sucht dasjenige eines Weibchens auf. Durch Zupfen eines Spinnfadens, welcher das Männchen ans Netz geknüpft hat, signalisiert es dem Weibchen, dass ein Bewerber eingetroffen

ist. Ist das Weibchen bereit, findet anschliessend die Paarung statt. Kurz darauf verlässt das Männchen möglichst schnell das Netz, weil die Gefahr besteht, dass es jetzt vom Weibchen als Insekt wahrgenommen wird. Und dies könnte für das Männchen fatale Folgen haben. Der Samen des Männchens wird vorläufig im Körper des Weibchens aufbewahrt, die Befruchtung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die unbefruchteten Eier werden an einem geschützten, möglichst sonnigen Ort aufbewahrt, wo sich die Eier weiterentwickeln. Im Spätherbst werden diese dann befruchtet. Bis zu 500 Eier überwintern dann in einem oder mehreren Kokons.

Im späten Frühling schlüpfen die Jungspinnen aus ihrer geschützten Behausung und bleiben vorerst noch in einem Gespinst zusammen. Innerhalb von einigen Tagen zerstreuen sie sich und jede Jungspinne baut später ihr eigenes Netz. Da die Spinnen wie auch die Insekten ein starres Aussenskelett besitzen, müssen sie sich mehrmals häuten, um wachsen zu können. Eine neue Aussenhaut wird gebildet und die alte, zu eng gewordene Haut wird abgestreift.

### Ökologische Bedeutung der Spinnen

Die Spinnen gehören zu den artenreichsten räuberischen Tierarten. Weltweit sind bisher mehr als 45 000 Arten bekannt. Da Spinnenarten überall auf dem Festland vorkommen, stellen sie mit einer Besiedlungsdichte von bis zu 1000 Individuen pro Quadratmeter eine wichtige Funktion innerhalb des Ökosystems dar. Zusammen mit anderen Insektenfressern tragen sie dazu bei, deren Populationsdichte zu reduzieren, und sind damit ein wichtiger Regulator im ökologischen System.

### Muss eine Spinne Nutzen bringen?

Mit diesem Beitrag über die Spinnen schliesse ich die Artikelreihe für das Jahr 2022. Ich habe im Artikel die Aussage «Jedes Lebewesen hat das Recht auf Leben» gemacht. Nun habe ich mich aber dabei ertappt, dass ich abschliessend doch noch etwas über den Nutzwert dieser Tiere geschrieben habe. Hat ein Lebewesen nur dann ein Recht auf Leben, wenn sein Dasein nutzbringend oder funktionell ist? Wenn dem so ist, dann

Ausgeschlüpfte Jungspinnen.  
Bild: wikipedia



Wespenspinne mit eingewickelter Beute.

müssten auch wir Menschen die Frage nach unserer Nützlichkeit stellen. Ich bin mir nicht so sicher, ob wir dann besser abschneiden würden als die Spinnen. Wer sich vertieft mit Fragen zu unserem Umgang mit Tieren befassen möchte, dem empfehle ich das Buch «Artgerecht ist nur die Freiheit» der Philosophin Hilal Sezgin. Sie versteht es ausgezeichnet, dieses komplexe Thema gut lesbar – weder bevormundend noch anklagend – dem interessierten Leser zugänglich zu machen. Und wer ihre Ansichten nicht teilen kann, der halte es wie mit den Spinnen: Man muss sie nicht unbedingt mögen, aber man soll sie respektieren.



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

Fotos: Urs Baserga

# 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: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Vorstadtstrasse 58, 8953 Dietikon  
Tel. 044 740 79 91  
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 2, 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  
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

## SCHLIEREN

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

## THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

www.hev-tro.ch  
P: Philipp Zellweger  
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüslikon,  
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

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

## 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

## Zeitgemässer Denkmalschutz

Der Kantonsrat hat die Motion «Wir brauchen ein zukunftsgerichtetes Denkmalschutzgesetz» an den Regierungsrat überwiesen. Damit soll der Denkmalschutz pragmatischer, transparenter und eigentümerfreundlicher gestaltet werden. Andererseits wird mit der Revision gefordert, öffentliche Interessen wie Verdichtung, Wachstum und energetische Sanierungen stärker zu berücksichtigen.

Unser Verband verlangt schon länger eine liberalere Praxis. Wir unterstützen daher den Vorstoss, der von Kantonsrat Pierre Dalcher und Unterzeichnern aus den bürgerlichen Parteien eingereicht wurde. Damit würden klarere und einfachere Richtlinien geschaffen, und die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen zwischen Kanton, Gemeinden und Eigentümern wären besser geregelt. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit, einen Bericht und Antrag auszuarbeiten.

Veränderungen an der baulichen Substanz von besonders schützenswerten Gebäuden werden heute durch die Vorgaben des Denkmalschutzes oft erschwert, etwa bei Fassaden, bei denen es aufgrund der strikten Auflagen kaum Möglichkeiten gibt, sie zu dämmen.

Wie daher die von der Politik geforderten weiteren CO<sub>2</sub>-Reduktionen im Gebäudebereich erreicht werden können, insbesondere die energetische Sanierung von denkmalgeschützten Objekten, ist eine von vielen offenen Fragen in der aktuellen Energie- und Klimapolitik. Wir erwarten, dass der Regierungsrat in seinem Bericht auf diesen Zielkonflikt eingeht und mit eigentümerfreundlichen und pragmatischen Vorschlägen dazu beiträgt, ihn zu entschärfen.

Wir erwarten zudem, dass Eigentümer – private wie öffentliche – in Zukunft besser in das Unterschutzstellungsverfahren miteinbezogen werden. Denn heute ist es oft so, dass eine rigide Unterschutzstellung von Gebäuden die Handlungsfreiheit der Besitzer – private wie öffentliche – stark einschränkt.

Nicht zuletzt soll mit der Motion die Rechts- und Planungssicherheit für alle Beteiligten erhöht werden, was gerade für Hauseigentümerinnen und -eigentümer ein wichtiger Aspekt ist.

Der HEV Kanton Zürich ist gespannt auf den regierungsrätlichen Bericht und erhofft sich von der zuständigen Baudirektion zukunftsweisende und liberale Ansätze – auch mit Blick zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele der Behörden.

  
Hans Egloff

## Knopf in der Küchen-Planung?



Jetzt Termin vereinbaren!



Zeit für eine professionelle Fachberatung!

Infos unter:  
Telefon +41 44 908 55 77  
oder [bauarena.ch](http://bauarena.ch)

Sie bauen, wir beraten.

**bauarena**

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

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 



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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

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

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch