

100jahrehev.ch

WIR
FEIERN

23.–25.09.22



100 JAHRE
FÜR IHRE
4 WÄNDE

HEV Kanton Zürich

Münsterhof Zürich

EKZ

GVZ

Zürcher
Kantonalbank

- 100 Jahre HEV Kanton Zürich: Feiern Sie mit uns!
- Herausfordernde Umsetzung des neuen Energiegesetzes
- Trends: Kuscheln vor dem Kaminfeuer

Knopf in der Wohnraum-Planung?



Jetzt Termin vereinbaren!

Zeit für eine professionelle Fachberatung!

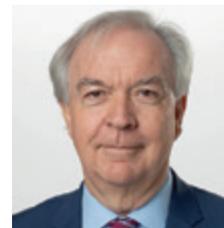


Infos unter:
Telefon +41 44 908 55 77
oder bauarena.ch

Sie bauen, wir beraten.

bauarena

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Solidarität – ein Gebot der Stunde

Panikmache ist nicht angebracht. Niemand kann zurzeit voraussagen, dass es in diesem Winter zu einem Energiemangel kommt. Der Unwägbarkeiten sind zu viele. Das bedeutet aber auch, dass niemand mit Sicherheit ernsthafte Schwierigkeiten ausschliessen kann. Diese könnten jeden von uns auf ganz andere Art und in völlig unterschiedlichem Ausmass treffen. So heisst es, in der Stadt Zürich werde der Strom nicht teurer, während bei anderen Werken mit Erhöhungen von bis zu 40% zu rechnen ist. Der Zürcher Gaspreis wird nun wieder leicht gesenkt, hatte sich vorher allerdings mehr als verdoppelt. Wer mit Sonnenkollektoren heizt, dem kann der Gaspreis eh egal sein. Wen es wie trifft, hängt also von vielen Faktoren ab.

Das grösste Problem könnte aber gar nicht bei der Teuerung der Energie liegen, auch wenn Preissteigerungen natürlich schmerzhaft sind. Wirklich problematisch würde es, wenn Gas oder Strom in irgendeiner Weise rationiert würden, insbesondere wenn die Industrie zurückgefahren werden müsste. Das könnte dann wirklich für alle Unannehmlichkeiten nach sich ziehen, neben denen es als Bagatelle erscheinen würde, in der Wohnung einen Pullover statt eines T-Shirts zu tragen. Betroffen wären dann auch jene, die mit dem Einbau einer Wärmepumpe vorgesorgt zu haben glaubten und ja auch tatsächlich weitsichtig gehandelt haben. Was ich sagen will: Es ist nicht der Zeitpunkt, mit dem Finger auf diejenigen zu zeigen, die weniger gut auf eine Energiemotlage vorbereitet sind. Klüger ist es, wenn jetzt jeder das für ihn Mögliche tut, damit die Notlage gar nicht erst eintritt.

Was man alles tun kann, um Energie zu sparen, muss ich hier nicht aufzählen. Wer dazu bereit ist, findet in den Medien, beim Googeln* oder in dieser Ausgabe auf Seite 20 zahlreiche Tipps*. Definitiv fehl am Platz ist die Ausrede «das bringt doch nichts». Klar braucht eine einzelne Glühbirne oder der Standby-Modus des PC praktisch keinen Strom, aber in der Summe fällt es halt doch ins Gewicht. Wenn jeder sein bisschen beiträgt, schmerzt es niemanden ernsthaft und könnte Schlimmeres verhindern. Wenn das kein Grund ist, es zumindest zu versuchen!



* z. B. www.ewz.ch/de/private/strom/strom-sparen/energiespartipps.html

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümergebiet
Kanton Zürich**
Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 1800
Fax 044 487 1888
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

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

Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 1707

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1717

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsort
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberaterung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1818

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

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

Redaktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 1728

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
Dr. Stefan Fink, Rechtsanwalt
Anwaltskanzlei BEELEGAL, Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Sonja Rueff-Frenkel, Kantonsrätin FDP,
Vorsteherin W&G
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/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

Auflage: 60 270 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 9/2016) gestattet.

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Solidarität – ein Gebot der Stunde 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Ältere Menschen sollen um ihr Haus zittern 78

POLITIK

**STRAFSTEUER FÜR WOHEIGENTÜMER
Nationalratskommission unterstützt Abschaffung
des Eigenmietwerts** 7

**BUNDESGERICHTSURTEIL: VERZICHT AUF
KOMMUNALE MEHRWERTABGABE
Weniger Handlungsspielraum für Gemeinden
im Kanton Zürich?** 8

AKTUELL

**STADT ZÜRICH SENKT GEBÜHREN
Flächendeckende Bioabfallsammlung und
neuer Züri-Sack** 16

**INFORMATIONSANLASS «WIE HEIZEN WIR
IN DER ZUKUNFT?»
Herausfordernde Umsetzung des neuen
Energiegesetzes** 18

TRENDS

**HEIZUNG
Kuscheln vom dem Kaminfeuer** 27

RECHT

**MIETRECHT
Ist das Anfangsmietzinsformular eine Urkunde?** 34

**UNTERHALTSARBEITEN – ARBEITEN
IM MIETOBJEKT
Was muss ein Mieter dulden, und welche
Mitwirkungspflichten treffen ihn?** 37

**NEBENKOSTEN
Freiwillige Erhöhung der Akontobeiträge
insbesondere wegen gestiegener Heizkosten** 45

**AUSSCHLUSS EINES EIGENTÜMERS AUS DER
STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
Können sich Stockwerkeigentümer in der
Gemeinschaft alles erlauben?** 48

**STOCKWERKEIGENTUM
Die Stellvertretung der Verwaltung
im Stockwerkeigentum** 49

NATUR

**ÜBERLEBENSKÜNSTLER IN HEISSEN ZEITEN
Den Winden war es recht** 62

**WEDER PFLANZE NOCH TIER
Im Reich der Pilze** 70

SERVICE

Marktplatz 14

Verkaufsinserat 23

**FEIERN SIE MIT UNS 100 JAHRE HEV
Unsere Programmhilights** 30

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 33

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 42

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2022» 51

«Erbrechtsregelung für Hauseigentümer» 59

**AUS DEN SEKTIONEN
HEV Dübendorf** 52

Bestellformular 55

Kreuzworträtsel 60

Sektionen-Info 76

ZUM TITELBILD

100 Jahre HEV Kanton Zürich:
Seien Sie alle herzlich willkommen beim Jubiläumsfest
auf dem Münsterhof.



IMMOLEAGUE®

★ Die ExpertenLiga

immoleague.ch



**IMMOBILIE
VERKAUFEN
MIT GARANTIE**

**Herausfordernd: Der Job
Entspannt:
Der Hausverkauf**



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



STRAFSTEUER FÜR WOHNHEIGENTÜMER

Nationalratskommission unterstützt Abschaffung des Eigenmietwerts

Die nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) hat an ihrer Sitzung vom 15./16. August 2022 endlich die Beratungen zur Abschaffung der schädlichen «Eigenmietwert-Steuer» auf selbst genutztes Wohneigentum abgeschlossen. Der HEV Schweiz ist erfreut, dass die Mehrheit der Kommission das heutige System der ungerechten Besteuerung als nicht mehr haltbar erkannt hat. Wie bereits der Ständerat unterstützt sie die Abschaffung der Strafsteuer für Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz.

Nun ist klar, dass auch die Mehrheit der WAK-N den Handlungsbedarf wiederholt und deutlich konstatiert hat und handeln will. Der Ständerat hatte sich bereits anlässlich der Sommersession 2021 für einen system- und verfassungskonformen Systemwechsel ausgesprochen, indem ein reduzierter und begrenzter Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge weiterhin zulässig sein soll. Um auch jungen Familien und weniger Begüterten den Kauf von Wohneigentum zu erleichtern, schlägt der Ständerat einen beschränkten «Ersterwerberabzug» bei den Hypothekarzinsen vor. Der HEV Schweiz unterstützt die ausgewogene Vorlage des Ständerates. Die Vorlage der WAK-N geht jedoch in einigen Punkten weiter als jene des Ständerates: Die Mehrheit der WAK-N will einen Unterhaltskostenabzug beibehalten. Ein Abzug solcher Gewinnungskosten ist aus Sicht des HEV Schweiz aus dem steuersystematischen Blickwinkel aber nur dann angebracht, wenn im Gegenzug ein Ertrag (z. B. bei Zweit- und Renditeliegenschaften) erwirtschaftet wird. Fällt die Eigenmiete beim Erstwohnsitz, müssen systemkonform grundsätzlich auch die Abzüge von Gewinnungskosten fallen.

Das Fuder überladen

Zudem beantragt die WAK-N einen privaten Schuldzinsabzug in Höhe von 100 Prozent statt nur 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge und streicht den vorgesehenen Schuldzins-

abzug für Ersterwerber. Zur Förderung von Wohneigentum, wie es Art. 108 Abs. 1 BV fordert, ist eine Begrenzung des privaten Schuldzinsabzugs und die Einführung eines Schuldzinsabzugs für Ersterwerber aber dringend nötig. Besonders Neuerwerber investieren ihr gesamtes Kapital in die Immobilie. Sie haben damit in den meisten Fällen keine steuerbaren Vermögenserträge und können keinerlei private Schuldzinsen abziehen.

Damit wird nach Ansicht des HEV Schweiz «das Fuder überladen». Eine derart «angereicherte» Vorlage erscheint als politisch chancenlos. Der HEV Schweiz wird sich weiterhin für eine system- und verfassungskonforme Vorlage analog dem Entscheid des Ständerates einsetzen, um die Abschaffung der Strafsteuer für Wohneigentümer nicht zu gefährden.

Klare Ablehnung einer reinen «Pinselrenovation» der heutigen Strafsteuer

Der HEV Schweiz zeigt sich erfreut, dass die Kommission für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung votiert. Die ebenfalls thematisierte generelle Beschränkung der «Eigenmietwert-Steuer» auf 60 Prozent der Marktmiete wäre hingegen pure Augenwischerei gewesen. Die Probleme – administrativer Aufwand, Einsprachen und Verfahren, Unmut und Unverständnis, problematische Verschuldungsanreize, Gefährdung der Altersvorsorge etc. – wären unverändert bestehen geblieben.

BUNDESGERICHTSURTEIL: VERZICHT AUF KOMMUNALE MEHRWERTABGABE

Weniger Handlungsspielraum für Gemeinden im Kanton Zürich?

Im Kanton Zürich herrschte bis vor Kurzem die Meinung vor, dass Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen (BZO) einen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen einführen können. Von diesem Rechtsverständnis ging auch der kantonale Gesetzgeber aus und verpflichtete die Gemeinden im kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nicht dazu, eine solche Mehrwertabgabe einzuführen. Im April dieses Jahres hat das Bundesgericht höchstrichterlich die zugrunde liegende Rechtsfrage anders beurteilt. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlange von den Kantonen, zwingend gesetzliche Regelungen einzuführen, welche einen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen vorsehen.

Der Entscheid des Bundesgerichts hat in verschiedenen Zürcher Gemeinden, welche einen Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen einführen wollten, für Verunsicherung gesorgt. Entsprechend stellt sich die Frage, inwiefern diese Gemeinden ihr Vorhaben nun aufgeben müssen.

Bundesgerichtsurteil «Meikirch»

Das Bundesgericht hatte sich im Urteil «Meikirch» (IC_233/2021) mit dem in Revision befindlichen Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Meikirch/BE zu befassen. Dieses hätte künftig regeln sollen, dass bei Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe erhoben wird. Dagegen wurde Beschwerde ans Bundesgericht geführt. Der Beschwerdeführer war der Auffassung, dieser Verzicht auf eine Mehrwertabgabe sei bundesrechtswidrig. Das RPG enthalte einen verbindlichen Auftrag an den kantonalen Gesetzgeber, alle Planungsvorteile auszugleichen.

Das kantonale Verwaltungsgericht des Kantons Bern hatte die Beschwerde noch abgewiesen. Es kam zum Schluss, das Schweizer Parlament sei der Ansicht gewesen, dass die vom Bundesrecht im Sinne eines zwingenden Minimums vorgeschriebene Mehrwertabgabe nur Neueinzonungen betreffe. In erster Linie solle der Anreiz zu Neueinzonungen gedämpft

werden. Andererseits solle die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden (sog. Verdichtung). Ein Mittel dazu bildeten Um- und Aufzonungen. Insofern sei eine Mehrwertabgabe nur bei Neueinzonungen zwingend, jedoch nicht bei Um- und Aufzonungen.

Das Bundesgericht kam zu einem anderen Ergebnis. Im Rahmen der Auslegung der einschlägigen Bestimmungen des RPG hielt es unter anderem fest, der Bundesgesetzgeber habe bei der Revision des RPG gerade davon abgesehen, die relevante Bestimmung aufzuheben. Aus diesem Grund behalte der allgemeine Gesetzgebungsauftrag seinen Charakter als bindendes Recht. Um- und Aufzonungen seien entsprechend zwingend ausgleichspflichtig. In der Folge hob das Bundesgericht die Reglementsbestimmung der Gemeinde Meikirch betreffend Verzicht auf eine Mehrwertabgabe auf.

Bundesgesetzgeber hat reagiert

In der Sommersession 2022 hat der Ständerat im Rahmen seiner Beratung zur Teilrevision des RPG auf den erwähnten Bundesgerichtsentscheid reagiert. Der Ständerat hat klargestellt, dass es – entgegen den Ausführungen des Bundesgerichts – nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sei, eine zwingende Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen einzuführen. Um

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

Sabina Starace
Liegenschaftsbuchhaltung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

diesem gesetzgeberischen Willen nunmehr zum Durchbruch zu verhelfen, hat der Ständerat einstimmig einer Gesetzesänderung des RPG zugestimmt, welche Um- und Aufzonungen von einer zwingenden Mehrwertabgabe ausschliessen soll. Die freiwillige Einführung einer solchen Mehrwertabgabe würde hingegen möglich bleiben.

In einem nächsten Schritt wird die Beratung der Teilrevision des RPG im Nationalrat stattfinden. Aufgrund der klaren Haltung des Ständerats darf wohl erwartet werden, dass auch der Nationalrat einer entsprechenden Gesetzesänderung zustimmt. Der Ausgang der Gesetzesrevision ist aber selbstverständlich noch offen.

Ausgangslage für Zürcher Gemeinden

Das MAG hält fest, dass die Gemeinden ihre BZO bis spätestens 1. März 2025 revidieren müs-

sen. Eine Pflicht zur Einführung einer Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen sieht das MAG nicht vor. Der Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» hält sodann fest, dass in erster Linie die Kantone (nicht die Gemeinden) verpflichtet sind, ihre Gesetzgebung dem RPG anzupassen.

Handlungsspielraum für Zürcher Gemeinden

Zürcher Gemeinden, welche eine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen einführen wollen, können dies also auch vor dem Hintergrund des erwähnten Bundesgerichtsentscheids weiterhin tun. Es ist nicht zu erwarten, dass der Bundesgesetzgeber im Rahmen der Revision des RPG ein Verbot für einen solchen kommunalen Mehrwertausgleich einführt.

Gemeinden, welche hingegen weiterhin einen Verzicht auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und

Politische Würdigung

Das kantonale MAG ist an einem runden Tisch nach zähen Verhandlungen und vielen Kompromissen zustande gekommen.

Der kommunale Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen war nur einer der viel diskutierten Punkte. Der Zürcher Kompromiss sieht vor, dass die Gemeinden auf den entstandenen Mehrwert eine Abgabe bis 40 Prozent erheben können oder auch ganz darauf verzichten können.

Es gibt Gemeinden im Kanton Zürich, die bewusst auf eine Abgabe verzichtet haben. Ländliche Gemeinden sind an einer Verdichtung interessiert und wählen daher die Möglichkeit, dass keine Abgabe geleistet werden muss, wenn eine Gewerbezone in eine Wohnzone umgezogen wird oder wenn in der gleichen Zone eine höhere Ausnutzung erlaubt wird.

Das Bundesgericht hat mit seiner Rechtsprechung eine Rechtsunsicherheit in einem Punkt geschaffen, der in den

Gesetzesberatungen in Bezug auf seine Zulässigkeit nie umstritten war. Die Gemeinden sollen sich nun nicht verunsichern lassen, zumal es sich auf Bundesebene abzeichnet, dass die scheinbar unklare Regelung im RPG konkretisiert wird.

Ich habe im Kantonsrat mit meinen Kollegen aus der parlamentarischen Gruppe «Wohn- und Grundeigentum» (W&G) am 30. Mai 2022 eine Anfrage eingereicht. In den nächsten Wochen wird der Regierungsrat dazu Stellung nehmen müssen. Ich bin gespannt auf die Antwort des Regierungsrats, insbesondere ob und wie er Handlungsbedarf sieht.



Sonja Rueff-Frenkel,
Kantonsrätin FDP,
Vorsteherin W&G

Aufzonungen anstreben, sind aktuell gut beraten, mit der Revision ihrer BZO abzuwarten. Erstens besteht eine gewisse zeitliche Flexibilität (bis zum 1. März 2025). Zweitens darf mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit erwartet werden, dass der Bundesgesetzgeber die Pflicht zur Einführung einer Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen aufhebt. Und drittens wäre ohnehin zunächst der kantonale Gesetzgeber in der Pflicht, das MAG zu revidieren.

Ferner hält auch Regierungsrat Martin Neukom (Baudirektion) in einem Schreiben vom 23. Juni 2022 an die Zürcher Gemeinden fest, dass derzeit keine Vorlagen, welche einen Ver-

zicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich vorsehen, eingereicht werden sollen. Dies lässt den Schluss zu, dass der Regierungsrat diesen Gemeinden ebenfalls ein vorläufiges Zuwarten empfiehlt.



Dr. Stefan Fink
Rechtsanwalt und Partner
bei der Anwaltskanzlei
BEELEGAL Bösiger, Engel, Egloff
in Zürich

GVZ Kanton Zürich: Prämie sinkt per 1. Januar 2023

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) senkt die Versicherungsprämie auf das kommende Jahr. Der Regierungsrat hat dem Beschluss des GVZ-Verwaltungsrates zugestimmt. Ab 1. Januar 2023 beträgt die Versicherungsprämie für die Kundinnen und Kunden der GVZ neu 29 Rappen (bisher 32 Rappen) pro 1000 Franken Versicherungswert.

Kantonsratswahlen 2023

Der Hauseigentümerverband unterstützt Kandidatinnen und Kandidaten, die sich für die Bedürfnisse und Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer einsetzen, in ihrem Wahlkampf um einen Sitz im Zürcher Kantonsrat. Dabei entscheiden die Sektionen, u.a. auf der Basis der Richtlinien des Kantonalverbandes, inwieweit kandidierende Mitglieder unterstützt werden.

Kandidierende, die in die Wahlempfehlung ihrer Sektion aufgenommen werden wollen, melden sich bis spätestens Freitag, 30. September 2022, bei der Präsidentin oder beim Präsidenten ihrer Sektion.

Mitglieder des Hauseigentümerverbands, die in die Wahlempfehlung des HEV Zürich für die Wahlkreise I bis VI aufgenommen werden wollen, melden sich bis spätestens Freitag, 30. September 2022, per E-Mail bei luca.roncoroni@hev-zuerich.ch.

Wie verbindet man effiziente Energiegewinnung mit einem in der Schweiz hergestellten Produkt sowie schönem Design? Mit einer Wärmepumpe von Weishaupt.

Hoch über dem Walensee befindet sich in idyllischer Umgebung das Dörfchen Obstalden. Doch auch in der Idylle haben zwei Begriffe Hochkonjunktur: Erneuerbare Energien und Energie sparen. Dank einer Wärmepumpe bezieht man 75% kostenlose Umweltwärme aus Luft, Erde sowie Wasser und wandelt diese in Heizleistung um. Lediglich 25% der Energie stammt aus der Steckdose. Von diesen Überlegungen liess sich auch Familie Cattaneo leiten, indem sie letzten Herbst in ihrem Haus die alte Ölheizung durch eine Wärmepumpe von Weishaupt ersetzen liess.

Schön und schön effizient

Die zusammen mit den Weishaupt-Fachleuten ausgewählte Biblock-Wärmepumpe WBB 12 verbindet Leistungsfähigkeit mit niedrigster Geräuschkentwicklung. Dank ihrer Bauweise ist sie ausserordentlich leise. Das war der Familie wich-

tig, da die Nachbarschaft doch recht nah ist und nicht durch Lärmimmissionen gestört werden soll.

Das Aussengerät liessen sie neben dem Gartenhäuschen erstellen. Zwar benötigte diese Lösung eine längere Leitung zur Wärmepumpe, bildet aber optisch ein schöneres Ensemble. «Überhaupt hat Weishaupt das schönste Design. Das war ein weiterer Grund für diese Wahl neben demjenigen, dass die Wärmepumpe in der Schweiz hergestellt wurde», erläutern sie.

Ebenso von Bedeutung ist jedoch für die Hausbesitzer die Leistung, die das Gerät mitbringt. Im Zusammenspiel von Aussen- und Innengerät verwertet die Biblock-Wärmepumpe zuverlässig die Aussenluft von -22°C bis 35°C zum Heizen. Die vom Aussengerät angesaugte Wärme aus der Umgebungsluft wird effizient und sicher zum Innengerät weitertransportiert und erst dort vom Verdichter auf die erforderliche Temperatur für Heizung und Warmwasser oder zum Kühlen gebracht. Das besondere Biblock-Funktionsprinzip vermeidet so Wärme-Transportverluste zugunsten einer deutlich erhöhten Effizienz. Dies bringt die Biblock-Wärmepumpe in die jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienzklasse A+++ bei 35°C Vorlauf.

Wirtschaftlich Warmwasser erzeugen

Ergänzt wird die Heizung mit einem WES 200-Liter-Energiespeicher. Er ist das Multitalent

◀ Der Schalldruckpegel des Aussengeräts beträgt bei einer Entfernung von 1,5 Metern nur 35 dB. Das sorgt für Ruhe bei den Nachbarn und der Walensee-Idylle im Allgemeinen.



- ▲ Für jeden Bedarf hält das Unternehmen Weishaupt den passenden Warmwasser- und Energiespeicher bereit.
- ▼ Der innovative Kältekreis sorgt für einen modulierenden Betrieb und arbeitet zuverlässig bei Aussentemperaturen von bis zu -22°C .



unter den Speichern, denn mit ihm lässt sich Energie für Heizung und Warmwasser bündeln und speichern. Ein 400-Liter-Trinwasserspeicher komplettiert die ganze Anlage. Wegen der Kompaktheit der beiden Speicher konnten diese trotz der vorherrschenden engen Platzverhältnisse bei der Wendeltreppe ins Kellergeschoss transportiert werden. Zudem kann die Familie den neu gewonnen Raum im Keller besser nutzen.

Komfortabel einstell- und regelbar

Die Biblock-Wärmepumpe lässt sich – wie bei Weishaupt üblich – ganz intuitiv am Farbdisplay des Geräts oder einfach per App und im Web bedienen. Das neue Bediengerät mit Farbdisplay folgt dem bewährten Prinzip des «Drücken-Drehen». Mithilfe des Inbetriebnahme-Assistenten gelingt das nahezu automatisch. «Wir sind sehr zufrieden mit der gesamten Anlage», berichten die Hausbesitzer nach dem ersten Wintereinsatz. «Alles funktioniert tadellos.» Ein einziges Mal hätten sie den Monteur anrufen, um sich zu vergewissern, ob sie beim Nachjustieren alles richtig gemacht hätten. «Seither läuft alles tipp topp», erzählen sie.

Weitere Infos



Weishaupt AG
Chrummacherstrasse 8
8954 Geroldswil
044 749 29 29
info@weishaupt-ag.ch

www.weishaupt-ag.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



swissmade  **biberbau** seit 1932

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

100 Jahre **huber** AG

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

Echte Schweizer Küchen



brunner-kuechen.ch



Y. KOLLER
Niederwil

HOLZBAU
UMBAU
PLANUNGEN
MONTAGEARBEITEN
ABBRUCHARBEITEN

Y. Koller
Zimmerei GmbH
Im Dorf 7
9203 Niederwil SG
y-koller.ch
koller@y-koller.ch

+41 79 266 30 48

fällag
Spezialfällarbeiten

ERFAHREN UND SICHER
Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!



Für eine nachhaltige Zukunft, let Pink work!

Fällag AG
Brüttenerstrasse 1, 8315 Lindau
info@faellag.ch, www.faellag.ch

JEDER VON UNS GEFÄLLTE BAUM WIRD ERSETZT!



Maximilian Müller und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10 oder per E-Mail: 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.

STADT ZÜRICH SENKT GEBÜHREN

Flächendeckende Bioabfallsammlung und neuer Züri-Sack

Der Zürcher Stadtrat setzt die totalrevidierte Abfallverordnung für die Stadt Zürich auf nächstes Jahr in Kraft. Sie sieht Gebührensenkungen und die Einführung einer flächendeckenden Bioabfallsammlung vor. Auslöser dazu war ein Vorstoss von Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, und AL-Vertreter Andreas Kirstein. Der Züri-Sack wird ab nächstem Jahr blau sein – und günstiger.

Der Gemeinderat hat der totalrevidierten Verordnung für die Abfallbewirtschaftung der Stadt Zürich zugestimmt. Nun hat der Stadtrat die Inkraftsetzung per 1. Januar 2023 beschlossen. Durch tiefere Gebühren werden die hohen Finanzreserven des Gebührenhaushalts Abfall reduziert. Das kommt der Bevölkerung und den Unternehmen in der Stadt direkt zugute. Es sinken die Gebühren für den Züri-Sack, den Betriebskehrer und Einlieferungen im Recyclinghof. Auch die Grundgebühren für Wohn- und Betriebseinheiten fallen tiefer aus.

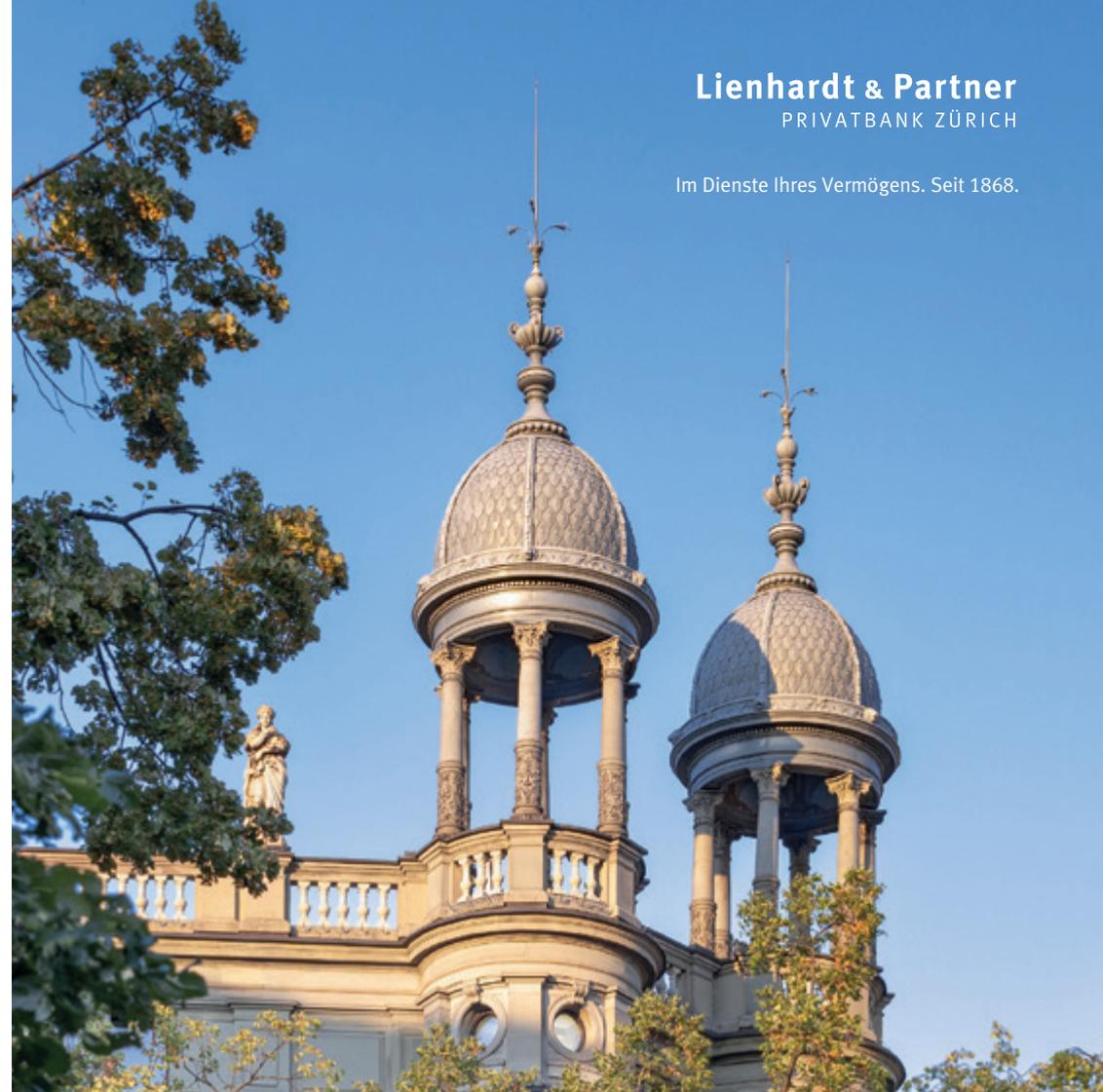
Flächendeckende Bioabfallsammlung

Mit der neuen Verordnung bekommt die Stadt eine flächendeckende Abfuhr für biogene Abfälle. Die bestehenden gut 16 000 Bioabfall-Abonnemente werden abgelöst. Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) wird im Januar damit beginnen, rund 9 000 zusätzliche Bioabfall-Container zu

stellen. Bis alle Standorte entsprechend ausgerüstet sind, wird es mehrere Monate dauern. Da die Container auf privatem Grund stehen, wird für jeden Standort eine Vereinbarung mit der Eigentümerschaft getroffen. Für Standorte, an denen kein Platz für einen Bioabfall-Container vorhanden ist, entwickelt ERZ eine Lösung mit einem Bioabfall-Container auf öffentlichem Grund.

Der Züri-Sack kommt in Blau und neuem Format

Die Stadt Zürich lanciert einen neuen blauen Züri-Sack, der auch mit Recycling-Kunststoff aus Haushaltsabfällen hergestellt werden kann. Die neue Farbe ist somit ein Beitrag zur Schliessung von Stoffkreisläufen. Ab Januar wird der Züri-Sack zudem in einem neuen Kleinformat mit 10 Litern Volumen angeboten. Der bisher kleinste Züri-Sack hatte 17 Liter Volumen.



Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

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 & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Herausfordernde Umsetzung des neuen Energiegesetzes



Fotos: André Springer

Mit dem revidierten Energiegesetz des Kantons Zürich, das am 1. September in Kraft getreten ist, wird der Einsatz von Öl- und Gasheizungen markant erschwert. Gleichzeitig bietet der Ersatz der Heizung Gelegenheit, eine Liegenschaft gesamtheitlich energetisch zu optimieren, allenfalls unterstützt mit Fördergeldern. Diese und andere Themen standen im Zentrum eines Informationsanlasses, den der HEV Zürich mit der Stadt Zürich und ewz durchgeführt hat. Es zeigte sich, dass das neue Gesetz zwar dazu beiträgt, den CO₂-Ausstoss im Gebäudebereich weiter zu senken, die Herausforderungen aktuell allerdings gross sind.

Albert Leiser, Direktor Hauseigentümergebiet Zürich, und Andreas Hauri, GLP-Stadtrat und Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich, konnten am 25. August 2022 im Best Western Hotel Spürgarten rund 200 Besucherinnen und Besucher an der Informationsveranstaltung «Wie heizen wir in der Zukunft?» begrüssen.

In seiner Eröffnungsrede betonte Albert Leiser, dass der Hauseigentümergebiet seinerzeit das Referendum gegen das Energiegesetz nicht deshalb ergriff, weil man das Ziel der Revision abgelehnt hätte. Im Gegenteil: Das Ziel,

die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich weiter zu senken, teilt der Verband. Der HEV wendete sich indes gegen den staatlichen Zwang und die Beschneidung der individuellen Wahlfreiheit beim Heizungsersatz. Der HEV Zürich leistet – auch mit seinem eigenen Baumanagement – seinen Beitrag dazu, die Ziele des neuen Gesetzes zu erreichen.

Andreas Hauri lud in seiner Begrüssung die Hauseigentümergebietinnen und -eigentümergebiet dazu ein, weiter ihren Beitrag zum Netto-Null-Ziel der Stadt Zürich zu leisten und die vorhandenen Fördergelder sowie Beratungsangebote zu nut-

zen. Bis 2040 soll die Stadt Zürich klimaneutral werden.

Verschiedene Fachreferate

Unter der Moderation von Tian Lutz von der Stadt Zürich folgten verschiedene Referate zu einzelnen Aspekten des neuen Energiegesetzes. Fabia Moret von der Stadt Zürich sprach zum Thema Heizungsersatz: Seit dem 1. September müssen Öl- und Gasheizungen in der Regel durch erneuerbare Lösungen, wie etwa Wärmepumpen, ersetzt werden. Fabia Moret erklärte, was bei Ausnahme- und Härtefällen gilt. Sie wies darauf hin, dass aktuell in der Stadt Zürich noch rund 20 000 fossile Heizungen in Betrieb sind.

Silvia Banfi Frost von der Stadt Zürich widmete sich in ihrem Vortrag dem Ausbau der städtischen Fernwärme. Thermische Netze sollen bis 2040 rund 60 Prozent des Stadtgebietes mit klimafreundlicher Wärme versorgen. Die Stadt Zürich investiert rund 1,5 Milliarden Franken in den Ausbau dieser Netze, die vor allem dort gebaut werden sollen, wo Erdsonden und Wärmepumpen nicht oder nur schwer realisiert werden können. Parallel zum Ausbau der thermischen Netze wird das Gasnetz sukzessive stillgelegt.

Das Hauptaugenmerk Renato Nüesch von ewz in seinem Referat galt den Themen Solaranlagen und Elektromobilität und wie sie sich

WEITERE NÜTZLICHE ANGABEN

Auf den folgenden Websites finden Sie weitere nützliche Angaben zur Umsetzung des neuen Energiegesetzes in der Stadt Zürich:

- **Zum Thema Heizungsersatz: Heizkostenrechner auf www.zh.ch/muken**
- **Zum Thema Fernwärme: Informationsplattform EnerGIS auf www.stadt-zuerich.ch/energis**
- **Zum Thema Solaranlagen und Elektromobilität: ewz-Solarrechner auf www.solarpotenzial.ch**
- **Zum Thema Fördermittel im Energiebereich: Fördergeldrechner auf www.stadt-zuerich.ch/energiefoerdermittel**

sinnvoll kombinieren lassen. Er rechnete vor, dass der Strom vom eigenen Dach aktuell mittels Fotovoltaik mit 15 Rappen pro Kilowattstunde günstiger ist, als wenn er aus dem Netz bezogen wird (25 Rappen pro Kilowattstunde).

Städtische Hauseigentümergebiet können Fördergelder beim Bund, beim Kanton und bei der Stadt Zürich beantragen – dies die Botschaft der Rede





von Adrian Györög von ewz. Wichtig ist, dass das Fördergesuch jeweils vor Baubeginn eingereicht wird. Damit man für energetische Sanierungen Fördermittel von der Stadt Zürich erhält, dürfen keine Leerkündigungen ausgesprochen und keine unzulässigen Mietzinserhöhungen durchgeführt werden. Ab dem 1. Oktober 2022 fördert die Stadt Zürich den vorzeitigen Heizungsersatz mit einer zusätzlichen Restwertentschädigung.

Anregungen und Fragen aus dem Publikum

Nach den Referaten hatten die Veranstaltungsteilnehmerinnen und -teilnehmer Gelegenheit, ihre Fragen zu stellen. Die mitunter kritischen Bemerkungen aus dem Publikum verdeutlichten, dass die Umsetzung des neuen Gesetzes mit Herausforderungen verbunden ist.

So wollte etwa ein Teilnehmer wissen, wer im kommenden Winter bei einer allfälligen Strommangellage dafür haftbar gemacht werden könne, wenn die Mieter aufgrund einer kalten Wohnung frieren würden. Doch nicht etwa die Vermieter? Denn er als Vermieter habe im Sinne des neuen Energiegesetzes die Gasheizung in seinem Mietshaus mit einer Wärmepumpe ersetzt, die allerdings bekanntlich Strom benötige. Gemäss Aussagen der Behördenvertreter der Stadt Zürich müsse die Frage der Haftung auf Bundesebene geregelt werden.

Auf die Anschlussfrage Albert Leisers, was passiere, wenn die Öl- oder Gasheizung im Oktober ausfalle und nicht innert nützlicher Frist mit einer gesetzeskonformen Anlage ersetzt werden könne, wurde geantwortet, dass sich die Behörden in einem solchen Fall kulant zeigen

würden. Allerdings sei es sicher nicht optimal, wenn bei einer allfälligen Überbrückungslösung fossile oder Elektro-Notheizungen zum Einsatz kämen.

Ein anderer Teilnehmer erkundigte sich danach, wie in der Zürcher Altstadt in Zukunft geheizt werden solle, wenn das Gas knapp werden sollte und das thermische Netz noch Jahre auf sich warten liesse. Dort, wo kein thermisches Netz möglich sei, so Silvia Banfi Frost, soll in Zukunft vermehrt mit Bio- oder erneuerbar hergestelltem synthetischem Gas geheizt werden können.

Anhand eines Fallbeispiels aus der Praxis zeigte Albert Leiser des Weiteren auf, dass die Umsetzung des Energiegesetzes auch unabhängig von der drohenden Strom- und Energiemangellage, den Materialengpässen bei Wärmepumpen und anderen gesetzeskonformen Systemen, den stark gestiegenen Heizöl-, Gas- und Strompreisen und unabhängig vom Fachkräftemangel in der Gebäudetechnikbranche anspruchsvoll sein dürfte. So könne ein Mitglied des HEV in einem Mehrfamilienhaus die Ölheizung nicht wie geplant mit einer Erdwärmesonde ersetzen. Der Grund dafür: die hohe Anzahl neu installier-

ter Erdwärmesonden auf dem Nachbargrundstück und die dadurch erfolgte Auskühlung des Erdreiches. In ihrem Geltungsbereich, so die Behördenvertreter, plane die Stadt Zürich, eine Regelung einzuführen, mit der dieses Problem möglichst eingeschränkt werden soll.

Zum Abschluss der Fragerunde regte ein Zuhörer an, dass die Stadt Zürich für erneuerbare Heizsysteme vielleicht etwas Ähnliches wie einen Niedertarif einführen könnte.

HEV Zürich – Ihr Partner bei Renovationen und beim Heizungsersatz

Fragen und Anregungen, die auch beim abschliessenden Apéro und an den verschiedenen Thementischen weiter lebhaft diskutiert wurden. Bei zusätzlichen Fragen rund um die Themen Renovationen und Heizungsersatz können Sie sich gerne an unser Baumanagement wenden. (sj)

Telefon 044 487 18 10



www.hev-zuerich.ch/angebot/bauen/

SO KÖNNEN SIE IM KOMMENDEN WINTER ENERGIE UND STROM SPAREN:

Vor dem Hintergrund der drohenden Strom- und Energiemangellage im kommenden Winter hat der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz (SVIT Schweiz) mit der Kampagne «SVIT Energy Challenge» die Immobilienwirtschaft dazu aufgerufen, Energiesparmassnahmen zu ergreifen. Dazu hat er die Branchenempfehlung «Energiesparmassnahmen des Immobiliensektors» herausgegeben.

Die Empfehlung soll dazu dienen, dass Vermieter, Mieter und Wohneigentümer mit freiwilligen und kurzfristig umsetzbaren Massnahmen einen Beitrag dazu leisten können, drohende Mangellagen oder weiterreichende Massnahmen wie Netzabschaltungen zu verhindern.

Dazu zählen Massnahmen wie:

- **Geräte ersetzen**
- **Service durchführen**
- **Geräteeinstellungen optimieren**
- **Verhalten anpassen**

Die Empfehlungen liegen auch in Flugblättern für Mieter, Wohneigentümer, Bewirtschaftungen und Verwaltungen vor. Die Branchenempfehlung wie die Flugblätter finden Sie auf www.svit.ch/de/energychallenge.



MIGROL



Tankrevision

Mit einer MIGROL Tankrevision erfüllen Sie einerseits gesetzliche Vorgaben und schaffen andererseits Sicherheit.

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

CUMULUS

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Adliswil

Moderne 4½-Zimmer-Wohnung in idyllischem Wohnquartier

Am Sonnenhang von Adliswil gelegen, an ruhiger, idyllischer und familienfreundlicher Lage. Die Wohnung im 3. Obergeschoss besticht mit offenem Wohn-/Essbereich mit Küche. Der moderne Ausbaustandard lässt keine Wünsche offen. Die grosszügige Loggia kann das ganze Jahr genutzt werden und erweitert das Raumgefühl nach draussen. Im Untergeschoss befindet sich ein Bastelraum mit Waschmaschine und Tumbler. Baujahr 2011, Wohnfläche ca. 117 m². Verhandlungspreis: CHF 1 700 000.– inkl. Autoeinstellplatz.



Freienstein ZH

Einseitig angebautes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Einfamilienhaus an familienfreundlicher, sonniger und ruhiger Lage. Wohnfläche ca. 94,2 m², Baujahr 1970 (Renovationsbedarf), Grundstücksfläche 361 m², grosszügiger Gartenbereich, sep. Garagengebäude. Verhandlungspreis: CHF 740 000.–



Horgen

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen «Sonnmatt»

Die freistehende Liegenschaft liegt an erhöhter und ruhiger Lage in kurzer Gehdistanz zum Zentrum und S-Bahnhof Horgen. Es bestehen drei 3½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung. Ab den oberen Geschossen teilweise schöne See- und Weitsicht. Baujahr 1925, Grundstücksfläche 640 m², BZO W2.5. Verhandlungspreis: CHF 4 000 000.–



Obfelden

6½-Zimmer-Mittelhaus

Das Mittelhaus befindet sich an äusserst ruhiger und dennoch zentraler, kinderfreundlicher Lage. Der unkonventionelle Grundriss verteilt sich auf vier Etagen und vermittelt ein Gefühl von Raum und Luftigkeit. Die Räumlichkeiten sind gross und modern ausgestattet und bieten zukünftigen Bewohnern sämtliche Annehmlichkeiten. Der idyllische Gartensitzplatz mit Pergola lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Baujahr 2005, Wohnfläche ca. 198 m², Grundstücksfläche 208 m². Verhandlungspreis: CHF 1 590 000.– inkl. 2 Autoeinstellplätzen

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

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

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch

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

Hauseigentümergeverband
Zürich

Albisstrasse 28
 8038 Zürich
 Tel. 044 487 17 78
 Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

Schon heute an morgen denken

Jetzt Strom upgraden und CHF 5.– sparen*

Jetzt mit EKZ Naturstrom Ihren Strom ökologisch upgraden und gleichzeitig etwas Gutes für die Umwelt tun.



*Gültig bis am 31.10.2022. Ab einem Mindestbestellwert von CHF 60.–. Pro Person nur ein Gutschein einlösbar, keine Barauszahlung. Gutscheine nur online einlösbar.



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



Sicher in den Garten!

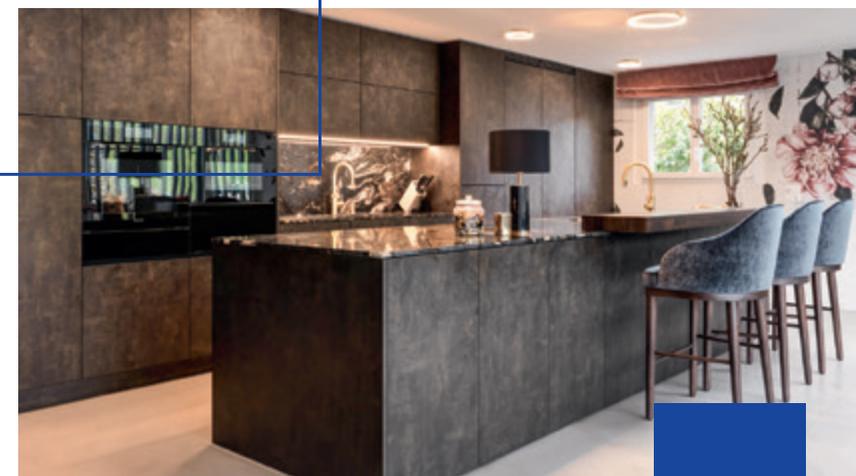


Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem 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

Echte Schweizer Küchen



Vielseitigste Ausstellung der Schweiz – mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch





Kuscheln vor dem Kaminfeuer

Mit dem Herbst ist auch die kuschelige Kaminzeit wieder zurück. Eingepackt in weiche Decken, kann man wunderbar abschalten. In diesen stylischen Modellen bekommt das Knacken des Holzes eine ganz neue Bedeutung.

Redaktion **traumhaus**

1 | Out of the box –MAX 600 von Attika ist ein Kaminofen mit Charakter – schlichtes und geradliniges Design, grosszügige Feuersicht und beste Verbrennungstechnik. Der Red Dot Award hat dem Kaminofen die Auszeichnung «Best of the Best» verliehen. attika.ch **2 | Beständig** – Der «Neocube»-Ofen der Alpinofen-Gruppe sorgt für entspannende Lichtspiele im Wohnzimmer. Für Individualität und Qualität ist jedes Modell in acht hochwertigen Sinterkeramik-Oberflächen erhältlich. alpinofen.ch **3 | Wunschlos glücklich** – Individueller geht nicht mehr. Der Schwedenofen von Ganz kann beliebig gefertigt werden. Farbe, Oberfläche, Platten und Sockel werden auf Wunsch angepasst. ganz-baukeramik.ch





4



5



6



7

8



4 | Neu erfunden – Die frei hängende, 360° drehbare Designfeuerstelle «Gyrofocus» ist neu als geschlossenes Modell mit gebogener Glasfront erhältlich. Das einzigartige Äußere blieb erhalten, nur das Innenleben wurde nachhaltig verändert. wirth-schmid.ch **5 | Raumtrenner** – Feuerguss von drei Seiten bietet der «Elements 400 3S», er eignet sich so besonders zur Gliederung offener Räume. Die Gläser sind, wie bei der gesamten «Elements»-Serie, flächenbündig in die Tür und die Stahlseiten eingearbeitet. skantherm.de **6 | Eingesetzt** – Dieses Feuermöbel von Baumann wurde in eine Dachschräge eingesetzt und bietet von drei Seiten Blick auf das Feuer. baumannofen.ch **7 | Platzsparend** – Die geschwungenen Seiten des «T-Two Swing» sorgen für Leichtigkeit sowohl beim Gewicht als auch ästhetisch. Die klassischen Tonwerk-Formsteine sind in vielen Farben erhältlich, die Oberflächen roh oder poliert. tiba.ch **8 | Superstar** – Mit «Groove» bringt MCZ einen Pelletofen auf den Markt, der gleichzeitig mehrere, auch nicht miteinander verbundene Räume heizen kann. mczgroup.it



«FEIERN SIE MIT UNS 100 JAHRE HEV KANTON ZÜRICH»

23.–25.09.22

Der Hauseigentümergebieterverband Kanton Zürich feiert vom 23. bis 25. September sein rundes Jubiläum – und lädt ganz Zürich ein, während drei Tagen gemeinsam auf dem Zürcher Münsterhof an der Faszination Eigenheim teilzuhaben!

Neben der musikalischen Unterhaltung bieten wir zahlreiche weitere Programmpunkte für Gross und Klein. Der Zutritt zum Festgelände (inklusive Konzerte, Tiny Talks und Spektakel) ist für alle kostenlos.

Ein Fest im Zeichen von Freude, Freunden und Familie. Viel Spass!



Hans Egloff
Präsident
HEV Kanton Zürich



Albert Leiser
Direktor
HEV Kanton Zürich

Münsterhof Zürich

UNSERE PROGRAMM-HIGHLIGHTS

HEV Spektakel Nicht verpassen!

Mit einer einzigartigen Show sorgen wir an allen drei Abenden für ein absolutes Highlight! Beim Eindunkeln werden die Fassaden rund um den Münsterhof mit Projektionen und Lichtinszenierungen zum Leben erweckt. Lapsus führt durch unterhaltsame Festreden, Christian Jott Jenny ergänzt mit seinen Gesangskünsten, prominente Überraschungsgäste gratulieren: ein einzigartiges Zusammenspiel! Lachen, Staunen und Unterhaltung sind garantiert.

HEV Pavillon Informieren Sie sich über die vielfältige Welt des HEV!

Besuchen Sie uns im gemütlichen HEV Pavillon, tauschen Sie sich aus und informieren Sie sich rund um die eigenen vier Wände.

Tiny Houses Entdecken Sie den neusten Trend!

Sie haben bestimmt schon vom perfekten Wohngefühl auf wenigen Quadratmetern gehört. Entdecken Sie bei uns, wie Design, Nachhaltigkeit und Funktionalität dank dem Tiny-House-Konzept verschmelzen. Die vor Ort installierten Tiny Houses «Salandia», «Modular Green» und «Immergrün» machen den neusten Immobilientrend exklusiv für Sie erlebbar.



Das HEV Spektakel auf dem Münsterhof

Tiny Talks Auf dem neusten Stand sein!

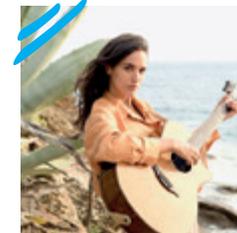
An unseren Tiny Talks erfahren Sie Wissenswertes rund ums Eigenheim. Die Talks werden präsentiert von EKZ, der GVZ, der Zürcher Kantonalbank und vom Verein Kleinwohnformen.

Food & Drinks Lassen Sie sich verwöhnen!

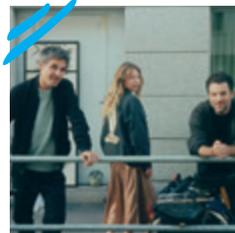
Geniessen Sie überraschend zubereitete Zürcher Spezialitäten mit regionalen Produkten und Zutaten. Gönnen Sie sich an unserer Bar ein Glas mit Freunden oder der Familie und stossen Sie an – auf Ihr Traumhaus, auf Ihren Haustraum oder einfach auf das Zusammensein!

Musik Tanzen Sie mit uns mit!

Unsere Künstlerinnen und Künstler entführen Sie in eine musikalische Welt, die keine Wünsche offenlässt. Lauschen Sie den Klängen von Lea Lu, tanzen Sie zum Takt von Anna Rossinelli und singen Sie gemeinsam mit Oesch's die Dritten und Silberbüx.



Lea Lu



Anna Rossinelli



Oesch's die Dritten



Silberbüx



«ZUM
DETAILLIERTEN
PROGRAMM»



Sie denken an Schutzräume.
Wir denken an Gebäudeschutz.



Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich ist mit ihrem Engagement für Brandschutz, Elementarschädenprävention und die Feuerwehren nicht nur eine Versicherung, sondern eine eigentliche Sicherheitsinstitution für alle im Kanton Zürich lebenden und arbeitenden Menschen.

**Interaktiv!
Innovativ!**
Erleben Sie unseren
Informationspavillon:
**100 Jahre HEV Kt. Zürich
Münsterhof
23.-25.09.2022**

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt HTL, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen
■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Dienstag, 8. November 2022, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. November 2022

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

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

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

MIETRECHT

Ist das Anfangsmietzinsformular eine Urkunde?

«Kann ich als Vermieter beim Ausfüllen des im Kanton Zürich obligatorischen Anfangsmietzinsformulars beim früheren Mietzins einen höheren Mietzins, als er tatsächlich war, angeben? Dann wäre die Differenz zum neuen Mietzins nicht so gross.»

Nein, das darf man nicht. Damit erfüllt man den Straftatbestand der Urkundenfälschung. Dies hat das Bundesgericht in einem neuen Entscheid festgehalten (BGE 6B_1270/2021 vom 2. Juni 2022).

Es ging um einen Straffall aus dem Kanton Genf. Der Anwalt A. verwaltete und vermietete zwei Mehrfamilienhäuser im Kanton Waadt. Im Mai 2020 wurde er in erster Instanz wegen Urkundenfälschung im Sinne von Art. 251 StGB zu einer bedingten Freiheitsstrafe von 24 Monaten mit einer dreijährigen Probezeit verurteilt. Dieses Urteil wurde vom Genfer Strafgericht bestätigt. Das Gericht stellte fest, dass A. zwischen 2009 und 2017 in insgesamt zehn Fällen beim Mieterwechsel auf dem im Kanton Waadt obligatorischen Anfangsmietzinsformular einen fiktiven Betrag als bisherigen Mietzins angegeben hatte. Mit der Angabe dieses zu hohen bisherigen Mietzinses sollte die Anfechtung des Anfangsmietzinses durch den neuen Mieter verhindert und eine ungerechtfertigte Mietzinserhöhung ermög-

licht werden. A. wurde verpflichtet, die durch die falschen Angaben getäuschten Mieter mit einer Rückzahlung von insgesamt mehr als 218 000 Franken zu entschädigen.

A. zog das Urteil ans Bundesgericht weiter. Er machte unter anderem eine Verletzung von Art. 251 StGB geltend. Er bestritt insbesondere, dass es sich beim obligatorischen Anfangsmietzinsformular um eine Urkunde im Sinne dieser Bestimmung handle.

Das Bundesgericht sah dies im Entscheid vom 2. Juni 2022 anders und hielt fest, Urkunden seien alle Schriften, die dazu bestimmt und geeignet seien, eine rechtserhebliche Tatsache zu beweisen (Art. 110 Abs. 4 StGB). Art. 251 Ziff. 1 StGB erfasse nicht nur eine gefälschte Urkunde (wenn der scheinbare nicht mit dem tatsächlichen Urheber übereinstimme), sondern auch eine unwahre Urkunde, die zwar vom scheinbaren Urheber ausgestellt wurde, aber mit einem unwahren Inhalt, der nicht der Realität entspreche. Das Dokument müsse eine erhöhte Glaubwürdigkeit auf-

weisen und der Empfänger müsse sich auf die gemachten Angaben verlassen können. Dies sei der Fall, wenn bestimmte Zusicherungen gegenüber Dritten gemacht werden und diese Dritten auf die Richtigkeit der Erklärung vertrauen.

Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses beim Abschluss jedes neuen Mietvertrages für obligatorisch erklären; im Kanton Zürich ist das Formular bereits seit 1. November 2013 obligatorisch. Dieses amtliche Formular soll gemäss Bundesgericht den Mieter schützen und ihn über alle relevanten Angaben – wie insbesondere den vom Vormieter bezahlten Mietzins sowie die Anfechtungsmöglichkeit – informieren.

Das Bundesgericht stellte fest, dass diesem Dokument, dessen Inhalt streng gesetzlich definiert sei, ein erhöhter Beweiswert zukomme. Der Mieter, an den es gerichtet sei, müsse sich vernünftigerweise auf die Angabe des bisherigen Mietzinses verlassen können, um die Möglichkeit einer Anfechtung des Anfangsmietzinses abschätzen zu können. Auch in subjektiver Hinsicht habe A. mit dem Ziel gehandelt, der Vermieterschaft einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen.

Das Bundesgericht bestätigte in diesem Punkt die Verurteilung von A. wegen Urkundenfälschung (BGE 6B_1270/2021 vom 2. Juni 2022 Erwägungen 4.1.1. bis 4.4.4.).

Fazit

Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses hat gemäss diesem neuen Bundesgerichtsentscheid den Charakter einer Urkunde im Sinne von Art. 110 Abs. 4 StGB. Falsche Angaben über den bisherigen Mietzins erfüllen demzufolge den Straftatbestand der Urkundenfälschung (Art. 251 StGB).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Damit Ihr Miet- haus Miethaus bleibt

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

pwg.ch

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



Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon | Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68



Baum + Garten AG

**Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz**

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

Nachhaltiges Bauen zahlt sich mehrfach aus

Familie Züger in der Küche ihres renovierten Einfamilienhauses aus dem Jahr 1949

Wie eine junge Familie mithilfe der Zürcher Kantonalbank die nachhaltige Sanierung ihres Hauses anpackt.

Als das zweite Kind da war, wurde die Mietwohnung zu eng. Die Familie Edith und Andreas Züger findet ein passendes älteres Einfamilienhaus, Baujahr 1949, sehr sanierungsbedürftig. Für die bevorstehende Sanierung ist dem Ehepaar wichtig, die Energiekosten tief zu halten und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Doch wie das Ganze finanzieren? Die Familie holt sich Hilfe bei ihrem Kundenberater Reto Honegger von der Zürcher Kantonalbank.

Tipps: Möglichst früh GEAK-Experte beiziehen

Im Gespräch erklärt Reto Honegger: «Bei älteren Objekten können die

Sanierungsarbeiten einen grossen Teil der Umbaukosten ausmachen. Wichtig ist, neben dem Wohnkomfort auf die Energieeffizienz, die tiefere Hypothekarzinsbelastung und auf steuerliche Vorteile zu achten. Bei einer Sanierung mittels «Gebäude-Energieausweis der Kantone» kann von den attraktiven Konditionen des ZKB Umweltdarlehens profitiert werden. Die Zinsvergünstigung auf die Festhypothek beträgt bis zu 0,8 % jährlich während maximal fünf Jahren. Die Ausweisgebühren des GEAK Plus werden von den Kantonen und Gemeinden sowie von der Zürcher Kantonalbank gefördert resp. übernommen.



Wohnen mit gutem Gewissen – und erst noch günstiger

Für die Familie Züger zahlt sich das nachhaltige Umbauen aus: «Wir sparen Energiekosten, können den Wert unserer Immobilie sichern und von Förderbeiträgen profitieren. Wir wohnen mit einem guten Gewissen – und erst noch günstiger. Dank der professionellen Beratung durch die Zürcher Kantonalbank konnten wir den Zeitplan und das Budget gut einhalten».

Die Zürcher Kantonalbank belohnt energieeffizientes Bauen und Renovieren

Für umweltfreundliches Bauen und Renovieren erhalten Hauseigentümer mit dem ZKB Umweltdarlehen eine Zinsvergünstigung auf die Festhypothek von bis zu 0,8 % jährlich während maximal fünf Jahren. Weitere Informationen finden Sie unter zkb.ch/umweltdarlehen

UNTERHALTSARBEITEN – ARBEITEN IM MIETOBJEKT

Was muss ein Mieter dulden, und welche Mitwirkungspflichten treffen ihn?

«Aufgrund der langen Mietzeit zeichnen sich in unserer vermieteten Wohnung immer mehr Alterungs- und Gebrauchsspuren an technischen Geräten und baulichen Einrichtungen ab. Damit ein guter Zustand erhalten bleibt, planen wir einige Unterhaltsarbeiten. Wohnzimmer, Küche und Bad inklusive der Holzteile sollen frisch gestrichen werden. Die alten Fenster, der Kühlschrank sowie der Geschirrspüler sind zu ersetzen. Uns interessiert, ob der Mieter diese Arbeiten dulden muss und welche Mitwirkungspflichten ihn treffen?»

Der Vermieter muss die Mietsache dauernd in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Er hat somit Mängeln der Mietsache vorzubeugen oder diese zu beheben. Selbst Verschlechterungen der Mietsache, die allein durch den vertragsgemässen Gebrauch entstanden sind, hat er zu beseitigen.

Nur notwendige Arbeiten sind zu dulden

Notwendig sind Arbeiten zur Erhaltung des vertragsgemässen Zustandes, die grundsätzlich keinen Mehrwert im Sinne einer Mehrleistung schaffen. Die Notwendigkeit ist nach objektiven Massstäben zu beurteilen. Als notwendig sind

alle Unterhaltsarbeiten zu qualifizieren, welche ein sorgfältiger Vermieter normalerweise ausführen lässt, um eine Verschlechterung des Zustandes der Liegenschaft zu verhindern.

Die Abgrenzung von Arbeiten, welche ausschliesslich zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung bzw. Vermeidung von Schäden notwendig sind, zu Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache, ist in der Praxis oftmals mit Schwierigkeiten verbunden. Der alleinige Umstand, dass durch die Arbeiten ein Mehrwert geschaffen wird, qualifiziert diese noch nicht als Erneuerung oder Änderung. Wesentlich ist vielmehr, ob ein ausgewiesener Bedarf nach Unterhalt oder Mängelbeseitigung für den Entscheid,

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

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich 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

Arbeiten vornehmen zu lassen, ausschlaggebend gewesen ist.

Duldungspflicht des Mieters

Umfasst eine Renovation sowohl Unterhalts- und Reparaturarbeiten als auch Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache, muss sie der Mieter nur dulden, wenn sie für ihn «zumutbar» sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist (Art. 260 Abs. 1 OR). Die Duldungspflicht des Mieters, die in Art. 257h Abs. 1 OR statuiert ist, ist das Gegenstück zur Pflicht des Vermieters, die Sache dauernd instand zu halten (Art. 256 Abs. 1 und Art. 259b OR). Die Verpflichtung des Vermieters erfasst Arbeiten an der Mietsache, die zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung von Schäden notwendig sind, wie auch solche, die der Vermeidung von Schäden dienen. Der Vermieter hat damit einen gewissen *Ermessensspielraum* zu entscheiden, welche Arbeiten er aus präventiven Gründen ausführen lassen will und wann dies der Fall sein soll. Der Vermieter muss jedenfalls nicht zuwarten, bis sich ein Schaden ereignet. Aus dem Gebot zur Rücksichtnahme (Art. 257h Abs. 3 OR) auf die Interessen des Mieters ergibt sich, dass der Mieter beispielsweise das Tapezieren der Wände und das Streichen der Decken kurz vor seinem Auszug nicht zu dulden hat.

Was ist zumutbar?

Was als «zumutbar» zu qualifizieren ist, bestimmt das Gesetz nicht. Bei der Frage der Zumutbarkeit ist ein objektiver Massstab anzuwenden. Die Zumutbarkeit richtet sich vor allem nach dem Mass der Beeinträchtigung im Gebrauch während der vorgesehenen Arbeiten. Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten bestmöglich auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen. Auch das Ausmass einer allfälligen anschliessenden Mietzinserhöhung und die Komfortsteigerung für den Mieter sowie die Möglichkeit weniger einschneidender Massnahmen sind zu berücksichtigen. Das Bundesgericht stellt hohe Anforderungen an die Zumutbarkeit.

Als Auslegungshilfen können folgende Kriterien gelten:

- die bisherige Vertragsdauer (je länger der Mietvertrag bereits dauert, desto eher ist eine vorübergehende Einschränkung seiner vertraglichen Rechte zumutbar);
- der Anteil der dringenden Unterhaltsarbeiten (je höher der Anteil der dringenden Arbeiten, desto eher zumutbar);
- Art und Umfang der vorgesehenen Arbeiten (je weniger umfassend, desto eher zumutbar);
- die Dauer der Störung und die damit verbundenen Unannehmlichkeiten (je weniger störend, desto eher zumutbar);
- die Nützlichkeit der Erneuerungen und Änderungen für den Mieter (je nützlicher die Arbeiten, desto eher zumutbar, Luxusinstallationen hat der Mieter grundsätzlich nicht zu dulden);
- die technische Lebensdauer der ersetzenden Installationen und Einrichtungen (je älter, desto eher zumutbar, insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Sicherheitsrisiken).

Rücksichtnahme

Die Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters gebietet dem Vermieter allgemein, die Arbeiten möglichst schonend durchzuführen. Dies gilt sowohl für die zeitliche Disposition der Arbeiten als auch für deren Störungsintensität. Die Arbeiten sind zügig durchzuführen. Allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d) und auf Schadenersatz (Art. 259e) bleiben vorbehalten.

Rechtzeitige Vorankündigung der Arbeiten

In Art. 257h Abs. 3 OR heisst es: Die Arbeiten sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen. Was unter *rechtzeitiger Anzeige* zu verstehen ist, präzisiert das Gesetz nicht. Allgemein lässt sich das auch nicht umschreiben. Hier wird auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen sein. Damit der Mieter die ihm obliegenden Vorbereitungsarbeiten wie das Wegräumen von Möbeln etc. treffen kann, muss ihm grundsätzlich genügend Zeit eingeräumt werden. Die Frist zwischen der Ankündigung der Arbeiten und deren Ausführung hängt von deren Umfang und Dringlichkeit ab. Bei dringenden Reparaturen wird, vor allem wenn wachsender Schaden droht, eine kurze, ge-

gebenfalls auch eine sehr kurze Voranzeigefrist nicht zu beanstanden sein.

Die *Anzeige* kann *formlos* erfolgen; das Gesetz sieht für die Vorankündigung keine besondere Form (aus Beweisgründen stets schriftlich) vor. In Zusammenhang mit der Frage der Zumutbarkeit und Akzeptanz der Arbeiten erscheint es wichtig und notwendig, dass Sie Ihren Mieter so zeitnah wie möglich über den Beginn der bevorstehenden Arbeiten, die voraussichtliche Dauer und die Namen der beauftragten Handwerkerunternehmen informieren. Sie sind gut beraten, Ihren Mieter schriftlich oder per E-Mail zu informieren und je nach vorgesehenen Arbeiten allenfalls einen Aushang im Treppenhaus anzubringen.

Antwort

Aufgrund der aufgezeigten Kriterien sind die erwähnten Arbeiten von Ihrem Mieter zu dulden. Weil die Arbeiten von langer Hand geplant werden können, darf die Einhaltung einer grosszügigen Voranzeigefrist gefordert werden. Vor der Ankündigung empfiehlt sich ein Gespräch mit Ihrem Mieter über die geplanten Arbeiten – beispielsweise anlässlich der Besichtigung der Mietsache. Das schafft Gelegenheit, die Arbeiten mit den Interessen Ihres Mieters abzustimmen, so können Arbeiten allenfalls in die Zeit einer Ferienabwesenheit gelegt werden. Lehnt Ihr Mieter einen Termin aus objektiven Gründen ab, hat er selbst einen geeigneten Termin vorzuschlagen. Weigert sich Ihr Mieter, einen möglichen Termin bekannt zu geben, so können Sie einseitig den Termin vorgeben. Hinsichtlich der Rücksichtnahme sollen beispielsweise undicht gewordene Fenster nicht während der kalten Jahreszeit ersetzt werden und zudem nicht so, dass der Mieter gar über Nacht ohne Fenster bleibt.

Mitwirkungspflicht des Mieters

Das Gesetz spricht lediglich von einer Duldungspflicht des Mieters. Da sich die geplanten Arbeiten als zulässig erweisen, können sich aus dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und Fairness unter Vertragspartnern über die reine Duldungspflicht hinaus für den Mieter *unter Umständen auch Mitwirkungspflichten*, eine

Pflicht zu einem aktiven Tun, ergeben. Dazu gehören sämtliche dem Mieter zumutbare Vorbereitungen, wie beispielsweise den alten Geschirrspüler vorab zu räumen oder Arbeitsflächen freizuräumen, damit die Malerarbeiten ausgeführt werden können. Solche Vorbereitungsarbeiten wie die Sicherstellung der Zugänglichkeit der Mietsache, Räumungsarbeiten, dem Handwerker zu zeigen, wo sich der Sicherungskasten befindet, das Verbringen von Mobiliar in nicht von den Arbeiten betroffene Bereiche oder das Auto für kurze Zeit wegzustellen, wenn es im Weg steht, lassen sich vom *Mieter mit vertretbarem Aufwand ausführen*, sodass sie ihm auch zugemutet werden dürfen.

Es obliegt Ihrem Mieter, die Zugänglichkeit zur Mietsache auch mehrmals und während längerer Zeit sicherzustellen und seine persönlichen Effekten vorübergehend in andere Räume zu verbringen, auch wenn dies – bei den in Wohnzimmer, Küche und Bad vorgenommenen Malerarbeiten – mehrmals notwendig ist, damit die entsprechenden Arbeiten ausgeführt werden können. Ihr Mieter verhält sich aber nicht schikanös, wenn er sich weigert, für das Streichen der Räume die Möbel in die Mitte des Raums zu stellen und abzudecken, zumal ihm das – je nach Konstitution – unter Umständen gar nicht möglich und für Dispositionen zur Ausführung der notwendigen Arbeiten grundsätzlich der Vermieter zuständig ist.

QUELLEN

Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Auflage, Seite 249 ff.
77 Fragen zum Mietrecht von Rohrer Müller Partner AG Rechtsanwältinnen, Zürich 2019, Seite 56 ff.
Mietrecht für die Praxis, 9., vollständig überarbeitete Auflage 2016, Seite 222 ff



Anita Lankau

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



20% Heizkosten sparen – mit dieser Methode funktioniert es!

Schlagzeilen zum Energieengpass und steigenden Preisen bei Gas-, Öl- und Pelletheizungen haben uns die letzten Monate fast täglich verfolgt und betreffen praktisch jeden Hauseigentümer. Die Mieter werden die Auswirkungen des Preisanstiegs spüren und bestimmt mit einigen Fragen auf sie als Hauseigentümer zukommen. Um die richtigen Antworten zu haben und die Mieter auf einen schonungsvollen Umgang mit den Ressourcen zu sensibilisieren, braucht es vorab die richtigen Massnahmen. Der Aufwand dafür hält sich in Grenzen und mit kleinen Veränderungen kann schon einiges bewirkt und gespart werden.

Eine Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken, ist die verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung. Eine Studie der Technischen Universität Dresden hat gezeigt, dass Mieter in einem Mehrfamilienhaus im Schnitt rund 20% weniger Energie verbrauchen, wenn sie ihre Heizkosten nach verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung verrechnet bekommen. Wie kommt das?

Prinzipiell kann die Heizkostenabrechnung auf drei Arten erstellt werden. Die einfachste, aber auch die suboptimalste Variante ist eine pauschale Abrechnung. Denn gerade bezüglich der Transparenz kann bei der pauschalen Abrechnung nur wenig Auskunft über den individuellen Verbrauch gemacht werden. Eine effektivere Lösung ist die Heizkostenabrechnung mithilfe von Verteilungsschlüsseln. Dies können zum Beispiel die Quadratmeter oder das Volumen der jeweiligen Wohnung sein.

Bei Hauseigentümern sowie Mietern wird die Abrechnung mit Messgeräten immer beliebter. Wer nur zahlt, was er verbraucht, hat einen eindeutigen Anreiz, Ressourcen einzusparen, wie dies auch die Studie gezeigt hat. Da diese Art der

Abrechnung als fairer empfunden wird, gibt es zusätzlich deutlich weniger kritische Fragen seitens der Mieterschaft.

Die Details für eine korrekte Abrechnung sind im Modell zur verbrauchsabhängigen Energie und Wasserkostenabrechnung (VEWA) festgelegt. Diese gewährleistet eine transparente und gerechte Verteilung der Energiekosten. Mit diesem Abrechnungsmodell soll es schweizweit zu einer Vereinheitlichung und Vereinfachung der



Das Jungunternehmen mit Sitz in Horw hat die Online-Software selbst entwickelt und hilft damit Besitzern von Mehrfamilienhäusern bei der einfachen Abrechnung von Energie- und Nebenkosten.

Bild: Cyrill Burch

Abrechnungsmethodik kommen. Im Kanton Zürich ist jeder Hauseigentümer mit fünf oder mehr Nutzeneinheiten dazu verpflichtet, die Heiz- und Wasserkostenabrechnung verbrauchsabhängig zu machen. Voraussichtlich werden auch Hauseigentümer von kleineren Wohnobjekten in naher Zukunft davon betroffen sein. Die Umstellung lohnt sich also und mit der richtigen Lösung hält sich der Aufwand in Grenzen.

Deshalb werden Online-Softwares wie «zevvy» immer beliebter, da sie einen grossen Teil der Arbeit abnehmen. Eine solche Software ist moderner, zugänglicher und günstiger als viele ältere Lösungen. Innerhalb weniger Minuten kann eine faire Heiz- und Wasserkostenabrechnung nach Norm erstellt werden, welche versandbereit für die Mieter ist. Zudem können auch alle anderen gängigen Nebenkostenarten wie Hauswart, Solarstrom (ZEV), Elektroladestationen und weitere Kostenträger direkt abgerechnet werden. Auch langfristig nimmt die Software jede Menge Arbeit ab. Ist die Liegenschaft einmal konfiguriert, müssen lediglich die aktuellen Rechnungen und beispielsweise ein Mieterwechsel eingetragen werden. Danach erfolgt die Abrechnung in nur wenigen Klicks.

Am Beispiel von «zevvy» sind die Vorteile von Online-Software gut ersichtlich. Die Software ist jederzeit online erreichbar, wird laufend verbessert und erweitert. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Abrechnung mit oder ohne Messdaten erstellt werden kann.

Aufgrund der momentanen Preise steigt der Druck, den Mietern eine transparente und faire Abrechnung zustellen zu können. Aus diesem Grund bietet «zevvy» aktuell eine kostenlose Beratungsstunde für HEV-Mitglieder an. Optional kann ein Projekt initial komplett in der eigens entwickelten Online-Software der Schweizer Jungunternehmer eingerichtet werden.

HEV-Mitgliederangebot

Beratungsstunde zur Optimierung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Online-Termin kostenlos auf unserer Webseite buchen. Gilt bis am 31. Oktober 2022.

Preise

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

Webseite

www.zevvy.org/hev



Die Online-Software kann kostenlos für 10 Tage ausprobiert werden. Bereits ab 25.– CHF pro Nutzeneinheit (Mietobjekt) pro Jahr können Sie «zevvy» verwenden. Zu Ihrem Vorteil, können Sie die Kosten von «zevvy» als Teil der Heiznebenkostenabrechnung gleich an die Mieter umlagern. Mehr Informationen und die Möglichkeit, einen Online-Termin zu buchen, finden Sie auf der Webseite von zevvy.

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient zu verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»
«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immobilienreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung/
Prozessführung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur. HSG
stv. Leiterin Rechtsberatung/
Prozessführung

«Der Mietvertrag»
«Die Mängelrechte im Mietrecht»
«Die Kündigung»
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Insurance Experts AG

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 25. November und 2. Dezember 2022, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich, Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

(vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 25. November und 2. Dezember 2022

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

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

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

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.

-rechnen, -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
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich



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

Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.

Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

NEBENKOSTEN

Freiwillige Erhöhung der Akontobeiträge insbesondere wegen gestiegener Heizkosten

Aufgrund der arg gestiegenen Energiepreise sind höhere Nachforderungen bei der Heizkostenabrechnung zu erwarten. Manche Mieter sind froh, wenn sie nicht auf einmal nach Erhalt der jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung, welche innert 30 Tagen zu begleichen ist, mit einer solch hohen Nachforderung konfrontiert sind, und bezahlen lieber monatlich einen höheren Betrag an die vereinbarten Nebenkosten.

Nebenkosten

Nebenkosten sind nach Art. 257a Abs. 1 OR (Obligationenrecht) diejenigen Kosten, welche für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten tatsächlich mit dem Gebrauch der Mietsache entstehen. Damit sind generell alle Leistungen gemeint, welche mit dem Betrieb der Liegenschaft verbunden sind, so zum Beispiel auch die Heizung.

Wann sind Nebenkosten geschuldet?

Die Nebenkosten müssen vom Mieter nur dann zusätzlich zur Nettomiete bezahlt werden, wenn diese zwischen Mieter und Vermieter nachweislich gültig, je einzeln, klar verständlich und abschliessend als Pauschale oder als Akontoposition vereinbart worden sind (so Art. 257a Abs. 2 OR). In den meisten Mietverhältnissen werden mindestens die Heiz- und Warmwasserkosten

vertraglich als Nebenkosten (meist a conto, das heisst verursachergerecht nach Verbrauch) vereinbart.

Wann muss eine Nebenkostenabrechnung erstellt werden?

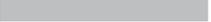
Nur wenn vereinbart worden ist, dass die Nebenkosten a conto, sprich gemäss effektivem Gebrauch, geschuldet sind, hat der Vermieter eine Abrechnung zu erstellen. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sollte er dies einmal jährlich tun.

Was ist eine Nebenkostenabrechnungsperiode?

Die Nebenkostenabrechnungsperiode dauert in Mietobjekten grossmehrheitlich vom 1. Juli bis zum 30. Juni. Bei einer Mietwohnung, welche

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

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

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

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

eine Stockwerkeigentumseinheit ist, dauert die Periode meist vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Der Vermieter ist frei, diese Periode festzulegen.

Wie wird eine Nebenkostenabrechnung erstellt?

Die vom Mieter als Akontoposition eingenommenen (in der Praxis meist monatlich erhobenen) Beträge werden zusammengezählt und mit den tatsächlich angefallenen entsprechenden Ausgaben verrechnet. Der Saldo wird je nach dem, für wen er positiv oder negativ ausfällt, nachbelastet (vom Mieter «zu wenig» bezahlt) oder ausbezahlt (vom Vermieter «zu viel» eingenommen).

Auswirkungen der massiv gestiegenen Energiepreise auf den Nebenkostenabrechnungsteil Heizkosten

Die gestiegenen Heizöl- und Erdgas- sowie auch Holzpreise werden dazu führen, dass im Vergleich zu den Vorjahren wesentlich mehr Kosten für die Energieträger aufzuwenden sein werden, womit zu erwarten ist, dass für die Mieter in den meisten Fällen höhere Nachzahlungen anfallen, weil die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen betreffend die Heizkosten in der Regel nicht ausreichend sein werden.

Akontozahlungen anpassen: Nicht nötig, aber möglich

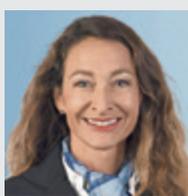
Auch wenn die vertraglich vereinbarten Zahlungen an die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht mehr kostendeckend sind, ist der Vermieter nicht verpflichtet, diese anzupassen. Grundsätzlich könnte der Vermieter dies unter Einhaltung strenger formeller Voraussetzungen (siehe dazu Art. 269d OR mit dem Formular zur

Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen, welches genehmigt wurde von dem Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet) mittels klarer Begründung fristgerecht aufgrund der Durchschnittswerte der vergangenen drei Jahre machen und der Mieter diese Anpassung wiederum innert 30 Tagen anfechten.

Weil die Vermieter wenig Interesse haben an komplizierten fehleranfälligen formalistischen Anpassungen mit risikobehafteten Anfechtungsmöglichkeiten für den Mieter für etwas und aufgrund von hohen Nachforderungen – insbesondere vor dem Sommerurlaub oder im «Januarloch» –, welche wiederum für die Mieter oftmals schwierig sind, innert 30 Tagen zu bezahlen, kann unter Umständen eine Anpassung derselbigen auf freiwilliger Basis dem Bedürfnis beider Parteien entsprechen und eine sinnvolle Lösung sein.

Diese freiwillige Anpassung des in der Regel monatlich einverlangten Heiz-/Nebenkosten-Akonto-Betrages kann eben auch schriftlich als Zusatz zum bestehenden Mietvertrag vereinbart werden.

Sollten Sie in diesem Zusammenhang Fragen haben, zögern Sie nicht, unsere Rechtsabteilung zu kontaktieren. Für eine persönliche Beratung rufen Sie bitte das Sekretariat unter 044 487 17 11 an, um einen Termin zu vereinbaren.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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

INFOS RUND UM DIE UHR

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



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

AUSSCHLUSS EINES EIGENTÜMERS AUS DER STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Können sich Stockwerkeigentümer in der Gemeinschaft alles erlauben?

Es scheint doch noch eine Möglichkeit zu geben, besonders schwierige und querulatorisch veranlagte Stockwerkeigentümer loszuwerden. Sind die Voraussetzungen für den Ausschluss erfüllt, so können diese von der Gemeinschaft ausgeschlossen und zum Verkauf der Wohnung gezwungen werden. Der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers sollte nur als letzte Möglichkeit in Erwägung gezogen werden, nachdem alle anderen Lösungsmöglichkeiten, wie den Dialog und die Mediation, gescheitert sind.

Das Ausschlussverfahren sollte nicht auf die leichte Schulter genommen werden und stellt eine sehr einschneidende Massnahme gegen den störenden Stockwerkeigentümer dar. Unter Umständen kann es mit einem langjährigen und teuren Gerichtsverfahren mit unsicherem Ausgang verbunden sein, weil ein querulatorisches Verhalten durch den störenden Stockwerkeigentümer in der Regel mit dem Vorwand der Ausübung der Rechte des Stockwerkeigentümers rechtfertigt wird.

Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid vom 3. März 2020 (5A_735/2019) bestätigt, dass sich Stockwerkeigentümer nicht alles erlauben können. Seit Jahren stand im Kanton Nidwalden ein Stockwerkeigentümer im Streit mit den übrigen Stockwerkeigentümern, was zu zahlreichen zivil- und strafrechtlichen Auseinandersetzungen geführt hatte. Forderungen der Stock-

werkeigentümergeinschaft mussten auf dem Betreibungsweg vollstreckt werden. Anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung beschloss die Gemeinschaft, die Ermächtigung zur Ausschlussklage zu erteilen. Danach erhoben die Stockwerkeigentümer beim zuständigen erstinstanzlichen Gericht Klage auf Ausschluss des Stockwerkeigentümers und stellten zugleich das Begehren, den Verkauf der Wohnung unter Androhung der öffentlichen Versteigerung anzuordnen.

Ausschlussklage gutgeheissen

Das Gericht hiess die Ausschlussklage gut und setzte dem ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer eine Veräusserungsfrist von 60 Tagen unter Androhung einer öffentlichen Versteigerung bei unbenutztem Fristablauf unter Kos-

ten und Entschädigungsfolgen zu Lasten des ausgeschlossenen Stockwerkeigentümers. Dieser wehrte sich gegen das Urteil und zog es erfolglos bis vor Bundesgericht weiter. Das höchste Gericht bestätigte den Ausschluss des Stockwerkeigentümers sowie die Verkaufsanordnung unter Androhung der öffentlichen Versteigerung.

In den Erwägungen des Bundesgerichtes ist zu lesen, dass zur Ausschlussklage nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwaltungsgemeinschaft, sondern der oder die gestörten Miteigentümer aktiv legitimiert seien, weil

kein Anwendungsfall einer notwendigen Streitgenossenschaft vorliegt. Wenn es mehr als zwei Miteigentümer gäbe, sei jedoch ein ermächtigender Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des Beklagten erforderlich (Art. 649 Abs. 2 ZGB).

Vom Zeitpunkt der Einreichung der Klage bis zur Guttheissung des Urteils durch das Bundesgericht sind fast vier Jahre verstrichen. Das Urteil des Bundesgerichts hat keine Parteientschädigungen gesprochen, wobei die Gerichtskosten über CHF 8000.– dem ausgeschlossenen Stockwerkeigentümer auferlegt wurden.

STOCKWERKEIGENTUM

Die Stellvertretung der Verwaltung im Stockwerkeigentum

Wer soll die Verwaltung vertreten, wenn sie mal länger krank oder abwesend ist? Bei längerer Krankheit oder Abwesenheit oder auch bei Interessenkonflikt stellt sich die Frage nach der Stellvertretung.

Hat die Stockwerkeigentümergeinschaft das Mandat zur Führung der Verwaltung einer juristischen Person übertragen, dann muss sich die Gesellschaft intern so organisieren, dass es die erforderlichen personellen Kapazitäten zum Erfüllen des Verwaltungsmandates zur Verfügung stellen muss. Eine spezielle reglementarische oder vertragliche Regelung im Verwaltungsvertrag der Stellvertretung erübrigt sich damit.

Wurde die Verwaltung dagegen einer natürlichen Person übertragen, dann sollte die Frage der Stellvertretung geregelt werden. Dies, weil der Verwalter grundsätzlich persönlich gewählt wird und den Auftrag auch persönlich zu erfüllen hat. Das Gesetz sieht nämlich in Art. 308 Abs. 3 OR die Pflicht des Verwalters vor, den Auftrag

persönlich zu erfüllen, es sei denn, er sei zur Übertragung an einen Dritten ermächtigt worden oder durch die Umstände dazu genötigt, oder eine Vertretung gelte übungsgemäss als zulässig. Wird die Stellvertretung nicht geregelt, kann es bei längerer Krankheit, Abwesenheit, Interessenkollision zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung kommen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Unveränderter hypothekarischer Referenzzinssatz für die Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,25 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

PUBLIREPORTAGE

Die Firma Fällag AG und der Zoo Zürich forsten gemeinsam auf

**JEDER
VON UNS
GEFÄLLTE BAUM
WIRD ERSETZT!**

Masoala ist das grösste Schutzgebiet Madagaskars und gehört zum UNESCO-Weltnaturerbe. Nebst der Regenwald-erhaltung und Aufforstung möchten wir auch die nachhaltige Landwirtschaft und die Wasserversorgung unterstützen. Dieses Projekt ermöglicht der Bevölkerung wirtschaftliche Alternativen zur Brandrodung des Regenwaldes.

Die Fällag AG steht seit über 30 Jahren als Spezialist für Fällarbeiten mitten in Siedlungsgebieten, an schwierigen Lagen oder unter engen Platzverhältnissen. Mit unserem Motto «Jeder von uns gefällte Baum wird ersetzt!» möchten wir die gezielte nachhaltige Aufforstung fördern und so unseren Beitrag zur Entlastung der CO₂-Werte leisten.

50 000 Bäume werden gepflanzt
60 Hektaren werden aufgeforstet
Neuer Lebensraum wird geschaffen

Besuchen Sie unser Projekt
www.forestofsounds.ch



Fällag AG | Brüttenerstrasse 1 | 8315 Lindau
052 345 21 22 | info@faellag.ch | www.faelag.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 un-
entschuldigtem 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.

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

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



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Güterrecht / Erbrecht / Testament

Mitarbeiter der ZKB Dübendorf informieren Sie zu folgenden Themen:
Die Pensionierung planen, Standortbestimmung. Wie kann ich meinen Lebensstandard nach der Pensionierung beibehalten?

Güterrecht, Erbrecht, Testament: Was sind die Neuerungen im Güter- und im Erbrecht? Wie ist ein Testament rechtsgültig abzufassen? Im Weiteren werden Fragen zur Nachlassregelung beantwortet.

Wir laden alle Interessierten herzlich zum Vortrag mit anschliessendem Apéro ein am

Donnerstag, 29. September 2022, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.

Bitte beachten Sie unsere Website resp. die Tagespresse betr. Durchführung.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Versicherungen rund ums Wohneigentum

Was kann und soll alles versichert werden? Sind spezielle Versicherungen bei Um-/Neubauten von Vorteil? Was bedeutet Werkeigentümer-Haftung? Gibt es Doppeldeckungen bei Versicherungen im Hauseigentum?

Herr Toni Laurino, Zürich Versicherungs-Gesellschaft, wird Sie umfassend informieren.

Wir laden alle Interessierten herzlich zum Vortrag mit anschliessendem Apéro ein am

Donnerstag, 6. Oktober 2022, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.

Bitte beachten Sie unsere Website resp. die Tagespresse betr. Durchführung.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



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.





Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung



Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Ernst Lüpsch 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@ernstlupsch.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für 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
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
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
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste			
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (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
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für 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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
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	—	Erben und Schenken (2020)	29.00	29.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2021/2022)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)	NEU 24.50	32.50
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	—	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
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.

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

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

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

ROHRMAX®

Abfluss verstopft?

24h Service

Werterhalt-Tipp

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

Informiert sein!

Kostenlose Kontrolle
Rohre + Schächte

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

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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

HEV Zürich



ATTICO.CH



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG_tel. 061 826 86 86

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

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

Los-treffer	Laub-baum	in Rage toben	asiati-sche Raub-katze	Frosch-lurch	Dach-form	höchst-begabte Men-schen	bürger-liche Kleidung Bedürfnis	zeitliche Verschie-bung (engl.)
				devot, unter-würfig				
			Wasser-fahrzeug Hinweis			Mutter v. Kain (A.T.), Metall-spirale		
Ein-bildung Inhalts-losigkeit				emsig Wortteil: Italien				
			nur gedacht englisch: Alter					aus-reichend
Fremd-wortteil: vier	Wunsch-bild	Aktion Filter-utensil			schweiz. Presse-agentur (Abk.)			Hirsch-art
kurz für: in das			Brenn-stoff verzerrtes Gesicht			Autor von 'Momo' † Gedicht-form		
offene Flammen	Stachel-tier				Körper-teil Apostel d. Eskimos			
			trist Männer-kurzname			Lauf- vogel Musik-richtung		
Unfug, Spass	EDV-Einheit Emirats			bereit-willig				Pflanzen-halm
		Zeitge-schmack			Ritter der Artus-runde		'Killer-wal'	linke Konto-seite
Spitzen-schläger (engl.)	Vorn. von Filmstar Sandler frz.: Insel			Sammel-stellen US-TV-Sender				
		Initialen Dalis †	Metall d. Seltene-n Erden			Stadt in Brasilien (Kw.)		
toler-ieren, dulden					Kindes-kind			
unser Planet			US-Rund-funk-sender			Welt-raum		

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 19.10.2022. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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



Die Elfenschildkröte schützt sich mit hartem und silbrigem Laub und sorgt mit Samen für das Weiterleben.

ÜBERLEBENSKÜNSTLER IN HEISSEN ZEITEN

Den Winden war es recht

Die Zaunwinden (*Calystegia sepium*) machten sich trotz Hitzetagen und Trockenheit, trotz Feuerwerksverbot am 1. August und stillgelegtem Grill keine Sorgen und rankten sich frischfröhlich im Gegenuhrzeigersinn an Gehölzen und hohen Stauden der Sonne entgegen. Wen wundert's? – Wer schon einmal den Versuch unternahm, die attraktive Kletterpflanze auszugraben, stiess auf ein weit verzweigtes Wurzelsystem von Rhizomen, die sich bis in Tiefen von siebzig Zentimetern ausbreiten.

Übersieht der fleissige Gärtner auch bloss ein winziges Stückchen der «Spaghetti», wie mein Mann die weissen, fleischigen Sprossachsen nennt, wächst garantiert eine neue mehrjährige Pflanze nach. Vielleicht sollte man die an Stärke und Zucker reichen Rhizome, wie von chinesischen Köchinnen und Köchen empfohlen, zu Reis servieren! Im Übrigen sollen die zarten grünen Blätter für Schildkröten ein Leckerbissen sein.

Ein heisser, trockener Sommer geht dem Ende entgegen. Nicht alle Pflanzen konnten ohne Hilfe der Gärtnerin überleben. Wer hat denn schon genug Zeit, um wie die Winden lange Wurzeln in die Tiefe zu strecken? Die Vegetationsperiode für Gemüse wie Bohnen oder Zucchini oder einjährige Pflanzen ist zu kurz, um sich dem intensiven Entfalten von tiefgründigem Wurzelwerk zu widmen. Diese «Kurzlebigen» sind meistens auch im normalen Sommerklima auf zusätzliche Wassergaben und möglicherweise eine künstliche Schattierung angewiesen.

Unstillbarer Durst

Im vergangenen Sommer aber stiessen manche Stauden und Gehölze und mit ihnen die Gärtnerinnen und Pflanzenfreunde an ihre Grenzen, denn zeitweise schien es, dass der Durst einzelner Pflanzen kaum zu löschen sei. Ihr Laub bekam einen Sonnenbrand, sie liessen die Köpfe hängen, legten sich flach, falteten sich zusammen und versuchten, sich gegen das ungewöhnliche Klima zu schützen. Statt einen Sprinkler aufzustellen und Regen zu imitieren, gingen wir selber, um Trinkwasser zu sparen, systematisch vor: In den Morgenstunden, wenn es noch ohne «am Tropf zu hängen» im Garten auszuhalten war, nahmen wir den Wasserschlauch mit verstellbarem Brausekopf und Wasserdurchlaufmesser zur Hand und bewässerten die «Süffel» unter den Pflanzen gezielt. Zuallererst kamen die «Neuen» an die Reihe, hatte ich doch – wohl zu optimis-

tisch – noch Mitte Juni Stauden an sonnige Standorte gepflanzt. Nachher widmeten wir uns den eingewachsenen Säulern und gaben ihnen je zehn Liter Wasser pro Quadratmeter. Mit diesen Mengen hielten sie während drei bis fünf weiteren Tagen durch, bevor sie wieder nach einem Trank heischten.

Wer statt zu jäten, zu hegen und zu pflegen wie ich giessen musste, hatte dabei viel Zeit zum Nachdenken und Beobachten: Als erstaunlich bewertete ich die Duldsamkeit der meisten Gehölze, die offenbar tief im Boden noch etwas Feuchtigkeit fanden, sich aber trotzdem zu schützen versuchten, indem sie die Oberfläche des Laubes verkleinerten, resp. die Blätter falteten. Andere empfanden die Hitze als ein Zeichen, sich

Zwiebelgewächse wie dieser Zwergzierlauch (*Allium karataviense*) ziehen vor der Hitze ein.



auf einen frühen Blattfall einzustellen, und begannen bereits im August zu erröten. Nur die flachwurzelnden Hortensien (*Hydrangea*), deren botanischer Namen das griechische Wort *Hydro* (von altgriechisch ὕδωρ *hydôr* = Wasser) enthält und auf das Bedürfnis nach feuchten Standorten hinweist, waren wie die Rhododendren nicht in der Lage, sich auf das ungewöhnliche Klima einzustellen, und brauchten Unterstützung.

Zeit für einen mediterranen Garten?

Beim Giessen beobachtete ich nicht nur, wer robust und genügsam ist, sondern überlegte, ob es an der Zeit sei, die Bepflanzung an das veränderte Klima anzupassen und einen mediterranen Garten anzulegen oder eine Bewässerungsanlage einbauen zu lassen. Letztere Lösung verwarf ich in der Annahme, dass Wasser immer mehr ein rares Gut sein dürfte. Hingegen werde ich vorerst beim Erneuern einzelner Teile des Gartens oder beim Ersetzen von Pflanzen darauf achten, ob sie Trockenheit und Hitze ertragen, und folgende Eigenarten beherzigen:

- Wer tiefe Wurzeln hat, gelingt besser an Wasservorrat. *Rosa*, Wolfsmilch (*Euphorbia*) und Prachtkerze (*Gaura lindheimeri*) sind Beispiele dafür.
- Einige Stauden speichern Wasser in ihren fetten Blättern. Dazu gehören die Fetthennen (*Sedum*) und Hauswurze (*Sempervivum*).
- Viele mediterrane Pflanzen wie *Lavandula*, *Salvia* oder *Perovskia* haben graues Laub, welches das Licht reflektiert und daher weniger aufheizt.
- Sind die Blätter zudem klein, wie beim Rosmarin (*Salvia rosmarinus*) oder beim Heiligenkraut (*Santolina*), verdunstet kaum Wasser.
- Die nicht überall beliebten Disteln schützen sich mit hartem Laub, wie das Mannstreu (*Eryngium planum*), aber auch die einheimischen Stechpalmen (*Ilex aquifolium*).
- Mich faszinieren zudem Stauden, die mitten im Sommer einen «Pelzmantel» tragen. Wollziest (*Stachys byzantina*), einige Königskerzen oder das Silberblatt (*Salvia argentea*) schützen sich auf diese Weise.

Mit fetten Blättern schützen sich die Fetthennen (*Sedum*).



Zwei Sämlinge gesellten sich zusammen und freuten sich über die Trockenheit: *Hemerocallis* und *Berberis*.



Rosa «Eden Rose» und Steppensalbei (*Salvia nemerosa* «Caradonna») ist es am gleichen Standort wohl.



Viele Storchschnäbel wurzeln tief, wie das zweijährige *Geranium pyrenaicum*.



Da Pflanzen nicht dumm sind, sichern sich einige von ihnen auf mehrere Arten im Sinn von «Doppelt genäht...» ab. Ich denke an meinen Liebling Miss Willmott's Ghost (*Eryngium giganteum*): Die Elfenbeindistel hat nicht nur Pfahlwurzeln und hartes, silbernes Laub, sondern sorgt mit unzähligen Samen dafür, dass Hitze und Trockenheit sie nicht ausrotten. Schlau finde ich ausserdem das Verhalten der vielen Zwiebelblumen und Frühblüher wie *Tulipa* und *Narcissus* oder Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*) und Türkenmohn (*Papaver orientalis*), die sich vor der Sommerhitze in den Boden zurückziehen.

Gefragt sind anpassungsfähige Exemplare

Aber nicht nur die Pflanzenwahl ist entscheidend, sondern ebenso die Pflanzzeit. Je besser die Neulinge verwurzelt sind, desto eher werden sie Extreme aushalten. Herbst und Frühling sind geeignetere Perioden für Neu- oder Nachpflanzungen als Winter und Sommer, obwohl im Container angebotene Stauden und Gehölze theore-

tisch fast immer eingesetzt werden könnten. Zudem sind junge und damit kleine Pflanzen anpassungsfähiger als ältere Exemplare, wobei ich nachvollziehen kann, weshalb man einen Baum nicht als zweijährigen, knapp dem Sämlingsstadium entwachsenen «Jüngling» kaufen möchte. «Ausnahmen bestätigen die Regel», sage ich mir dann und bin mir bewusst, dass der «Alte» am Anfang mehr Zuwendung braucht.

Wenn Stauden und Gehölze dem Standort entsprechend ausgewählt wurden, kann man ihnen eine weitere Hilfe anbieten, indem man den Boden gut vorbereitet, sie quasi im neuen Heim herzlich willkommen heisst: Mit reifem Kompost oder gekaufter Komposterde und Perlit verbessert man die Bodenstruktur und beschleunigt das Anwachsen. Der neu gerichtete Platz macht nicht nur den «Schützlingen» das Einwachsen einfacher, sondern erleichtert die Arbeit der Gärtnerin, welche diese Vorbereitungen gern ihrem

Ehemann überlässt, der sie oft daran erinnern muss, dass gut ernährte Pflanzen widerstandsfähiger sind als hungrige Stauden und Gehölze. Dünger in der richtigen Dosierung ist etwas, das oft vergessen wird.

Das Einwässern versteht sich von selbst. Hingegen vernachlässigt man vor lauter Freude manchmal das Mulchen. Die Mulchschicht bewahrt den Boden vor dem Austrocknen und dient ebenso der Bekämpfung des Unkrauts, welches bekanntlich genauso durstig ist wie die liebevoll gehegten Kulturpflanzen.

Bereits früher Problemzonen

Beim Schreiben wurde mir bewusst, dass trockene Plätze in Gärten schon früher als Problemzonen bezeichnet wurden: Zwanzig Jahre ist es her, dass ich den neu angelegten *Gravel Garden* (Kiesgarten) im berühmten Garten von Beth Chatto (1923–2018) in Essex, nordöstlich von London,

zum ersten Mal sah. In jenem Zeitpunkt war ihr Buch über trockenheitsverträgliche Pflanzungen und Pflanzen neu erschienen. Jetzt kommt die dritte deutsche Neuauflage von Beth Chattos *Kiesgarten* (Stuttgart 2022, ISBN 978-3-8186-1570-3) auf den Markt. Aktueller könnte es nicht sein: Die Gärtnerin hatte damals bereits vierzig Jahre Erfahrung mit Überlebenskünstlern in trockenen und mageren Böden. Es lohnt sich, über ihre Erlebnisse zu lesen, die Ratschläge zu befolgen, die Bilder anzuschauen und sich von den Pflanzvorschlägen inspirieren zu lassen.



Wer mehr erfahren möchte, wird bei Beth Chatto fündig. (Download Grünes Presseportal.)

Sie kümmern sich nicht um das Klima:
Aster pyrenaicus «Lutetia».



Nicht alle Winden sind unbeliebt im Garten:
Convolvulus cneorum.

Sogar die Winden kommen darin nicht zu kurz. Allerdings sind es nicht die am Anfang erwähnten Echten Zaubrwinden, sondern die eleganten silberblättrigen Silberwinden (*Convolvulus cneorum*). Diese wachsen als Halbstrauch und breiten sich nicht aus, d. h. es sind anständige Gehölze, die mit Hitze und Trockenheit bestens vertraut sind. Zudem brauchen sie kaum mehr einen Winterschutz, da lange Dauerfrostphasen vermutlich der Vergangenheit angehören.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Mehr Nutzen aus meiner PV-Anlage
holen, als meine Nachbarn?

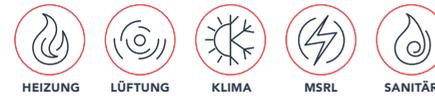


Gebäudeenergie-Gesamtlösungen.
Lassen Sie sich beraten: www.ekzeltop.ch

EKZ Eltop

Elektroinstallation
Solar / E-Mobilität
ICT-Services
Gebäudeautomation

/ 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

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

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

**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur
und Feuerungsfachmann**

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



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





Der Pilz: ein faszinierendes Lebewesen.
Bild: pexels

WEDER PFLANZE NOCH TIER

Im Reich der Pilze

Wenn nach ein paar Tagen Trockenheit Regen fällt und die Sonne allmählich an Kraft verliert, beginnen in den Wäldern zahlreiche Pilzarten zu spriessen. Im Frühherbst beginnt die Pilzsaison und die Sammler machen sich auf den Weg, um nach den begehrten Leckerbissen Ausschau zu halten. Als Speisepilz und Delikatesse ist uns dieses spezielle Lebewesen bestens bekannt. Neben diesen Ständerpilzen existiert aber noch eine Vielzahl anderer Pilzorganismen, über die man weniger weiss, die aber in der Natur und für den Menschen eine bedeutende Rolle spielen. Pilze sind Organismen, die weder den Pflanzen noch den Tieren klar zugeordnet werden können. Sie bilden eine eigene Organismengruppe. In diesem Artikel versuche ich, einen Einblick in die faszinierende Welt der Pilze zu geben.

artenreiche Organismengruppe mit äusserst vielfältigen Formen und Aufgaben. Bisher sind rund 100 000 Pilzarten beschrieben worden. Die effektive Artenzahl wird aber auf weit über eine Million geschätzt. Zu den Grosspilzen gehören beispielsweise unsere Speisepilze, deren Fruchtkörper mit blossem Auge gut sichtbar sind. Bei den Kleinpilzen, zu denen unter anderem Schimmel- oder Hefepilze gehören, sind die Fruchtkörper nur mit Lupe oder Mikroskop erkennbar.

Speisepilze

Die meisten Speisepilze wie etwa der Champignon oder der Steinpilz gehören zu den Ständer- oder Hutpilzen. Dieser Gruppe der champignonartigen Pilze zugehörig sind aber auch bekannte giftige Arten wie der Knollenblätterpilz oder der Fliegenpilz. Weitere delikate und kostbare Speisepilze sind auch der Trüffel oder die Morchel, die jedoch einer anderen Pilzgruppe zugeteilt werden.

Bau eines Ständerpilzes

Der sichtbare oberirdische Pilz, wie man ihn im Wald antrifft, ist «nur» der Fruchtkörper, welcher für die Vermehrung verantwortlich ist. Er besteht aus dicht aneinanderliegenden und verflochtenen fadenförmigen Zellen, den sogenannten Hyphen (hyphe = Faden). Diese bilden als Gesamtheit das Pilzmyzel. Diese enthalten den Baustoff Chitin, der sonst nur im Tierreich vorkommt.

Im unterirdischen oder weniger sichtbaren Teil bildet das Mycel die eigentliche und ausdauernde Pilzpflanze, die im Wald eine entscheidende Rolle bei der Humusbildung und der Nährstoffaufnahme der Bäume und Kräuter spielt. Dieses Mycel bildet ein dichtes Geflecht, das den Erdboden durchzieht, sich um die Wurzeln der Bäume legt und auch für die Zersetzung von Totholz verantwortlich ist. Die Vermehrung der Pilze erfolgt durch Sporen, die zu Boden fallen, oder, wie das Bild eines Stäublings zeigt, als feinsten «Staub» in die Luft gepufft werden können.

Der Pilz als Zersetzer

Die Pilze sind neben den Bakterien die Organismen, die für die Zersetzung im Stoffkreislauf der Natur verantwortlich sind. Sie bauen unter an-

Pilze kennen keine Fotosynthese, bei welcher aus CO₂ und Wasser mit Hilfe des Sonnenlichtes organische Verbindungen aufgebaut werden. Das unterscheidet sie von der Pflanzenwelt. Sie beziehen ihre Nahrung wie die Tiere aus toten oder lebenden Organismen. Andererseits gleichen der Aufbau und die Organellen der Pilzzelle eher einer pflanzlichen Zelle, was gegen eine Zuteilung zur Tierwelt spricht. Die Pilze bilden deshalb neben den Pflanzen und Tieren eine dritte

derem Holz und Blätter ab und führen dabei Stickstoffverbindungen und weitere Stoffe in den Boden zurück, die den Pflanzen und Tieren dann erneut zur Verfügung stehen. Dieses Recycling macht die Pilze aus ökologischer Sicht zu den Ernährern des Waldes.

Der Pilz als Symbiosepartner

Pilze sind wichtige Symbioseorganismen. So bilden die Mykorrhiza (mykos: Pilz, rhiza: Wurzel) eine Lebensgemeinschaft mit den Bäumen. Deren Mycel umkleidet die Feinwurzeln des Baumes und führt diesen mit Nährstoffen angereichertes Wasser zu. Als Gegenleistung erhält der Pilz vom Baum Vitamine und organische Stoffe wie Zucker und Eiweisse, die er für sein eigenes Wachstum braucht.

Auch die Flechten sind eigentliche Doppelwesen. Sie sind eine Gemeinschaft aus Grün- oder Blaualgen mit Pilzen. Der Pilz erhält von diesen



Verpuffung der Pilzsporen bei einem Stäubling. Bild: wikimedia



Das Pilzmyzel ist die eigentliche Pilzpflanze. Bild: wikimedia

zur Fotosynthese befähigten Organismen seine Nahrung. Dieser wiederum schützt die Algen vor zu rascher Austrocknung und schirmt sie auch gegen die Ultraviolettstrahlung ab.

Schimmelpilze

Obwohl Schimmel völlig anders aussieht als ein Ständerpilz ist der Aufbau gleichartig: Der «Pilzkörper» der Schimmelpilze besteht auch aus einem Mycelgeflecht und die Vermehrung erfolgt ebenfalls durch Sporen. Beim Thema Schimmelpilze hält sich die Begeisterung der Pilzfreunde jedoch in Grenzen, weil sie in erster Linie als Schädlinge wahrgenommen werden. So sind sie etwa verantwortlich für die Zerstörung von Nahrungs- und Futtermitteln und sind Verursacher von Schimmelpilzschäden in der Wohnung und von Pilzkrankheiten bei Mensch und Tier. Ihre Bedeutung ist jedoch vielfältiger, sind sie doch als Zersetzer ein unersetzliches Glied im Stoff-

Der Pilz als Totholz-Zersetzer. Bild: pexels

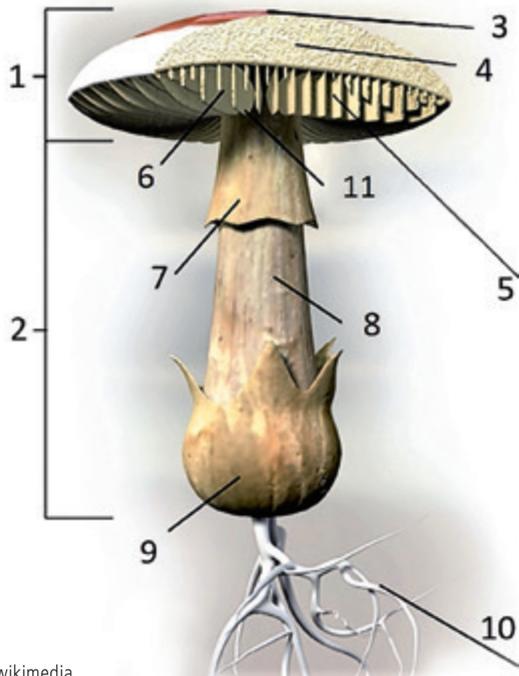
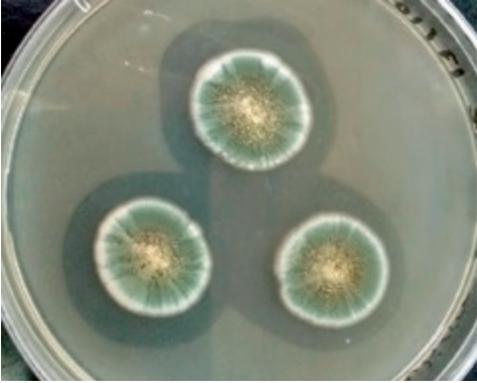


Bild: wikimedia

Der Aufbau eines Ständerpilzes

- 1 Hut
- 2 Fuss
- 3 Oberhaut
- 4 Fruchtfleisch
- 5/6 Lamellen
- 7 Manschette
- 8 Stiel
- 9 Scheide
- 10 Mycel
- 11 feine Röhren





Penicillium: Im Umfeld dieses Schimmelpilzes wachsen keine Bakterien. Bild: wikipedia



Fäulnis bei Früchten durch Schimmelpilze. Bild: wikipedia

kreislauf der Natur. Weiter werden sie für die Herstellung von Nahrungsmitteln genutzt und sind zudem die Produzenten des ersten Antibiotikums Penicillin.

Die Entdeckung des Penicillins

Eine Petrischale, in welcher der schottische Arzt Alexander Fleming Bakterien züchtete, wurde verunreinigt und von einem grünlichen Pilz (*Penicillium notatum*) befallen. Anstatt die Schale sofort zu entsorgen, schaute er sich das Bild glücklicherweise nochmals genau an und stellte fest, dass im Umfeld des Pilzes keine Bakterien mehr wuchsen. Er schloss daraus, dass dieser Pilz eine Substanz ausscheiden musste, welche die Bakterien am Wachstum hinderten. Seine Beobachtung im Jahre 1928 war Geburtsstunde des ersten Antibiotikums Penicillin, welches im Zweiten Weltkrieg Millionen von Menschenleben rettete. Im Jahr 1945 erhielt Fleming für seine Arbeiten den Nobelpreis für Physiologie/Medizin.

Pilze und Flechten als Augenweide

Aus wissenschaftlicher Sicht ist die Welt der

Pilze ein sehr interessantes und vielseitiges Fachgebiet. Für den Nichtmykologen wird es aber – ausser er beschränkt sich auf den kulinarischen Wert einiger Pilzorganismen – bald einmal zu biochemisch und zu spezifisch. Man kann aber auch ganz einfach Freude haben an der Schönheit der verschiedenen Pilzformen und Strukturen.

Die abschliessende Bilderserie mit Hutpilzen, Flechten und Baumschwämmen soll dazu verleiten, dass Sie diese Freude mit mir teilen und nach ähnlichen Bildern live im Wald Ausschau halten.



Urs Baserga
Dr. sc. nat. ETH
Alten ZH



Pilze sind auch eine Augenweide. Bilder: pexels



Die Flechte ist eine Lebensgemeinschaft zwischen Pilz und Alge. Bild: wikipedia

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

WALLISELEN 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

Ältere Menschen sollen um ihr Haus zittern

In Bundesbern laufen derzeit die Bemühungen zur Abschaffung des Eigenmietwertes auf Hochtouren – mit welchem Erfolg erscheint allerdings als unsicher. Vor allem für ältere Hauseigentümer mit wenig Einkommen ist diese Steuer eine besonders grosse Last. Bisher kennen acht Kantone für solche Haushalte Spezialregeln zur Entlastung.

Auch der Kanton Zürich hat eine solche Ausnahmeregel (Härtefallklausel), wenn der Eigenmietwert in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Einkommen und Vermögen steht. Übersteigt der Eigenmietwert ein Drittel des Einkommens, das zur Deckung der Lebenskosten zur Verfügung steht, gewährt das Steueramt in der Regel einen Rabatt. Weitere Voraussetzung ist, dass das Vermögen ohne Haus 600 000 Franken nicht übersteigt. Das Bundesgericht hatte in einem früheren Entscheid die Härtefallklausel als soziale Massnahme gutgeheissen. Schliesslich ging es auch nur um ein paar wenige Fälle pro Jahr.

Der Kanton Tessin beabsichtigte, in seinem kantonalen Steuerrecht eine ähnliche Klausel einzuführen. Zwei SP-Grossräte sahen darin eine stossende steuerliche Bevorzugung von Hausbesitzenden und erhoben erfolgreich Beschwerde beim Bundesgericht. Der Kanton Zürich wird nun wohl auch über die Bücher gehen und prüfen müssen, ob seine Regel vor der neusten Praxis des Bundesgerichts noch standhält.

Dass das Bundesgericht ausgerechnet jetzt, als in Bundesbern der Eigenmietwert abgeschafft werden soll, seine Praxis unbotmässig verschärft, entbehrt nicht einer gewissen Tragik. Dass es ausgerechnet zwei Grossräte der SP sind, die diese Praxisänderung erwirkt haben, ist einfach nur unverständlich. Auf den Fahnen der SP stand doch bisher der Schutz und die Unterstützung von einkommensschwachen Rentnerinnen und Rentnern ...?

H. Egloff

Hans Egloff

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



Bewusst bauen.

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

REGELMÄSSIGE,
PROFESSIONELLE
GARTENPFLEGE
BEDEUTET, DASS
IHRE WERTE ER-
HALTEN BLEIBEN.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch