

Leerwohnungsbestand

| Viele Fragen zu Erfassung
und Aussagekraft (S. 351)

Nationale Erbschaftssteuer

| Vom Büsi und dem
Wurstrugel (S. 415)



Ihr
Hauswart
 wischen laubrechen
 unterhalten reinigen
 kontrollieren jäten
 melden auswechseln
 rasenmähen
 Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
 3400 Burgdorf-Bern Lyssacherstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Nur keine Panik

Die Finanzkrise, die 2007 die Wirtschaft weltweit aus den Fugen geraten liess, wurde durch das Platzen einer Immobilienblase in den USA ausgelöst. Die Angst vor einer Wiederholung ist verständlich. Viele reagieren daher äusserst sensibel auf jedes Anzeichen einer inländischen Immobilienblase und Stimmen werden laut, die vom Staat verlangen, dass er Massnahmen ergreift. Die Situation in der Schweiz ist jedoch eine ganz andere als seinerzeit in den USA, galten bei uns für Hypotheken doch immer Obergrenzen, während es dort gang und gäbe wurde, Immobilienhypotheken ohne jegliches Eigenkapital zu vergeben.

Tatsache ist, dass seit Jahren viel Kapital nach Anlagemöglichkeiten sucht und – in Anbetracht der tiefen Verzinsung von Obligationen und Staatspapieren und dem markant höheren Risiko bei Aktien – Immobilien massiv an Attraktivität gewonnen haben. Das Problem scheint mir dabei weniger diese Attraktivität als die im Verhältnis zum Angebot zu grosse freie Geldmenge. Die Schweizerische Nationalbank wagt es aber wegen der komplexen Zusammenhänge zwischen Geldmenge, Inflation und wirtschaftlicher Entwicklung nicht, diese Geldmenge zu reduzieren.

Die Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers ist, wie mir scheint, kein praktikables Mittel, um den Geldzufluss in den Immobilienmarkt einzudämmen. Die Ursache liegt nicht im Geldfluss, sondern in der aktuellen Konstellation von Geldmenge, Inflation und Wirtschaftsentwicklung.

Jüngste Erhebungen, etwa von HEV Schweiz und Fahrländer Partner, zeigen, dass sich die Zunahme der Immobilienpreise abflacht. Nach Ansicht von Fachleuten ist in der Region Zürich mit gleichbleibenden, wenn

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümervverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



nicht gar sinkenden Preisen zu rechnen. Diese Erkenntnisse zeigen, dass der Markt sich durchaus selber zu regulieren weiss. Direkte behördliche Markteingriffe sind deshalb abzulehnen, fehlen doch Belege dafür, dass der Staat der bessere Regulator ist als der Markt.

Zudem ruft erfahrungsgemäss ein Eingriff bald nach einem weiteren. So führten in den 90er-Jahren die dringlichen Bundesbeschlüsse zwar kurzfristig zu einer Beruhigung des Marktes, hatten aber mittelfristig zur Folge, dass der Immobilienmarkt vollständig zusammenbrach und eine rund zehn Jahre dauernde Rezession auslöste.

«Formularitis», wie sie nun landesweit bei Mieterwechsel in Betracht gezogen wird, und Zwangsamortisationen führen weder zu mehr Wohnungen noch zu tieferen Preisen, fördern aber die Zunahme der Bürokratie und die Unselbständigkeit von Eigentümerinnen und Eigentümern. Mir scheint, dass die Nationalbank den Esel meint, aber den (Eigentümer-) Sack schlägt. Und zwar kräftig. ■

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 6/2014 | 73. Jahrgang

Die Seite des Direktors Nur keine Panik	347
Aus dem Kantonsrat Anfragen zur Leerwohnungsziffer Herzliche Glückwünsche	351 353
Fluglärm Entschädigung bei Ostanflügen	354
Impressum	357
Energie Förderbeiträge für energieeffiziente Kühl- und Gefriergeräte Solaranlage in einer Schutzzone	359 361
Umwelt Die Bekämpfung der Tigermücke	369
Ausflug Mitgliederforum Bern und sein Bundeshaus	372
Die Eigentumswohnung Zirkulationsbeschluss im Stockwerkeigentum Ausstand wegen Befangenheit	377 380
Mietrecht Wie werden Sanierungskosten auf die Mietparteien verteilt? Referenzzinssatz unverändert 2 Prozent Indexmietverträge – Kombination mit anderen Mietzinsanpassungsgründen	383 386 389
Seminar/Workshop Die Wohnungsabnahme Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Der Mietzins	379 387 391
Drucksachenverkauf Mietzinsformulare Bestellformular	393 395
Unser Garten Feuern im Freien Winzlinge im Garten oder auf dem Balkon Eine Fülle an prallen Blüten – bis in den Spätsommer	398 403 408
Aus den Sektionen Sektionen-Info	412
Die Seite des Präsidenten Vom Büsi und dem Wurstrugel	415



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00 – 17.30

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

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17
Montag–Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18
Montag–Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

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



Gemeine Küchenschelle (Pulsatilla vulgaris), eine von vielen alpinen Schönheiten. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 403.

Wir kämpfen für Sie!



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 11



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Dipl.-Ing. **FUST**
Und es funktioniert.

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieerweiterungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder www.fust.ch

Miele
Duftflakon Aqua
• Für flauschige und herrlich duftende Wäsche
• Für 50 Trockengänge
• Fr. 11.90
Art. Nr. 218765



Miele
UltraPhase 1 für TwinDos
• Keine Überdosierung dank automatischer Dosierung
• Fr. 16.90
Art. Nr. 218825



Miele
Caps Collection
• Caps: Dosieren Sie Spezialwaschmittel portionsweise
• Fr. 12.90
Art. Nr. 218865



Miele: Top Waschturm mit passendem Zubehör

nur 2590.-
statt 2890.-
300.- Rabatt

nur 2790.-
Tiefpreisgarantie

Exklusivité **FUST** A++

Setpreis nur **4999.-**
statt 5680.-
681.- Rabatt

Mit Duftoption für langanhaltende Frische Ihrer Kleider

Miele
Waschmaschine
WKS 500-70 CH
• Mit automatischer Waschmitteldosierung TwinDos • Programm «SoftSteam» macht bügeln fast überflüssig Art. Nr. 218175

Miele
Wäschetrockner
TKS 300-50 WP
• «Nichts übersehen» - mit der beleuchteten Schontrommel
• «SteamFinish» glättet Ihre Wäsche bereits im Trockner Art. Nr. 218650

Wir sponsern Ihre WM-Grillparty! www.fust.ch www.coop.ch

Beim Kauf eines Koenig-Grills ab Fr. 599.- erhalten Sie einen

Coop@home-Rabatt-Bon
im Wert von
Fr. 100.-



KÖENIG Gasgrill Monarch 340

- Grosse Grillfläche und emaillierter Grillrost aus Gusseisen
- 3 Dual-Tube-Brenner Art. Nr. 560815



nur 699.-
Tiefpreisgarantie

Mit seitlicher Gaskochplatte
Seitentabulare mit Extrafächern für Gewürze / Flaschen

Anfragen zur Leerwohnungsziffer

Die Ergebnisse der Leerwohnungserfassung werden häufig zur Begründung von staatlichen Interventionen im Wohnungsmarkt beigezogen. Deshalb ist es von zentraler Bedeutung, dass diese Quote auch wirklich aussagekräftig ist.

Nach Vorgaben des Bundes wird die Leerwohnungszählung von jeder Zürcher Gemeinde einmal jährlich durchgeführt. Dabei werden alle Wohnungen gezählt, welche am Stichtag (1. Juni) leer stehen. Nicht erfasst werden belegte Wohnungen, die ohne Unterbruch per 1. Juni weiter vermietet werden. Die Höhe der Leerwohnungsziffer hängt also alleine davon ab, wie viele Wohnungen auf den 1. Juni keinen Nachmieter gefunden haben.

An sich sind leere Wohnungen gar nicht wünschenswert und sagen alleine nicht viel über den Wohnungsmarkt aus. Schliesslich liegt das Ziel nicht bei möglichst vielen leerstehenden Wohnungen, sondern darin, dass Wohnungssuchende möglichst schnell eine bedürfnisgerechte Wohnung finden.

Dies misst die Leerwohnungsziffer nicht. Liegt die Ziffer hoch, könnte dies beispielsweise auch alleine auf leere Luxuswohnungen oder falsche Wohnungsgrössen zurückzuführen sein. Eine hohe Fluktuationsrate führt zudem dazu, dass leere Wohnungen rasch wieder vermietet werden, wodurch ein tiefer Leerstand ausgewiesen wird, in urbanen Gebieten könnte dies besonders stark zum Tragen kommen.

Werden Wohnungen nahtlos an den nächsten Mieter übergeben, spricht dies für das gute Funktionieren des Wohnungsmarktes. Dies ist sowohl im Interesse des Vermieters wie des Mieters. Solche Aspekte müssten daher dringend in die Analyse mit

einfließen. Die aktuelle Erfassung der Leerwohnungsquote ist nicht mehr zeitgemäss und sollte der heutigen Mobilität angepasst werden. Ähnliches wurde ja bereits vom Bund festgestellt.

Die Kantonsräte Franco Albanese und Heinrich Raths haben daher gemeinsam mit Kantonsrätin Carmen Walker Späh den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen ersucht:

1. Hat der Kanton Informationen darüber, wie hoch die Miete/der Kaufpreis der leerstehenden Wohnungen sind? Liegen auch entsprechende Informationen zu den Wohnungsgrössen der als leer gemeldeten Wohnungen und der nachgefragten Wohnungen vor? Falls ja, wie hoch sind diese Zahlen und wie werden sie gemessen. Falls nein, wieso wird dieser Wert nicht erhoben?
2. Wie viele Wohnungen wechseln jährlich den Mieter, ohne dass sie in die Leerwohnungsziffer einfließen? Hat der Regierungsrat konkrete Zahlen oder Schätzungen.
3. Wie hoch ist die jährliche Wohnungswechselrate im Kanton Zürich? Wie wird diese Zahl erhoben? Wie hat sie sich in den letzten Jahren verändert? Was kann daraus geschlossen werden?

Überdies muss die wissenschaftliche Aussagekraft der Leerwohnungsquote infrage gestellt werden. So wurde 2005 die Leerwohnungsstatistik vom Bundesamt für Sta-

tistik (BfS) überprüft – mit erschreckendem Ergebnis: Nur 66 Prozent der als leer gemeldeten Wohnungen entsprachen der Leerstandsdefinition, während 36 Prozent der vom BfS als leer identifizierten Objekte nicht in der amtlichen Statistik auftauchten. In der Studie zur Realisierbarkeit eines Indikatoren-systems zur Verbesserung der Leerwohnungsstatistik wägt das Bundesamt für Statistik die einzelnen Erhebungsmethoden gegeneinander ab. Auch in Zürcher Gemeinden wurden grosse Differenzen bei der Erhebung der Leerwohnungsquote festgestellt, je nach gewähltem Verfahren, insbesondere bei Kontrollen mittels Beizug des Wohnungsregisters. Zudem sagen leere Wohnungen alleine nichts über den Wohnungsmarkt aus. Erst im Zusammenhang mit der Mobilität der

Bewohner, der Dauer des Leerstands sowie der durchschnittlichen Miethöhe lassen sich Aussagen zum Zustand des Wohnungsmarktes machen. Deshalb ist es wichtig für den Kanton Zürich, dass das verwendete Messinstrument die Realität unverzerrt widerspiegelt und sich nicht auf unvollständige Erhebungen und fehlerhafte Methoden beschränkt.

Kantonsrätin Carmen Walker Späh hat den Regierungsrat aus diesen Gründen gemeinsam mit den Kantonsräten Josef Widerkehr und Jakob Schneebeli eingeladen, durch die Beantwortung folgender Fragen aufzuzeigen, wie er sich vorstellen könnte, die nicht mehr zeitgemässe Leerwohnungsquote durch ein neues Messinstrument, aufgrund dessen sich konkrete Rückschlüsse zum Funktionieren des Wohnungsmarktes ziehen lassen, zu ersetzen.

1. Wie hoch schätzt der Regierungsrat im Kanton Zürich den Prozentsatz der nicht in der Leerwohnungsstatistik erfassten Wohnungen?
2. Welche anderen Kennzahlen erachtet der Regierungsrat als zweckmässig, um das Funktionieren des Wohnungsmarktes besser zu messen?
3. Wie beurteilt der Regierungsrat die Zufriedenheit der Mieter? Verfügt er diesbezüglich über konkrete Messgrössen?
4. Nicht alles Wünschbare ist auch machbar, wo sieht der Regierungsrat auch klare Grenzen bei der Befriedigung der Wünsche der Mieter?
5. Wie beurteilt der Kanton die Möglichkeit, als neue Messgrösse zur Beurteilung des Wohnungsmarktes eine Kombination der Wohnungswechselrate und der Leerwohnungs-ziffer zu verwenden?
6. Welche Rolle soll dem Wohnungsregister bei der Erhebung der Daten zukommen?



Frisch gewählte Kantonsratspräsidentin Brigitta Johner (Mitte) mit Stellvertretern Theresia Weber-Gachnang und Rolf Steiner.

Matthias Scharrer/
Limmattaler Zeitung

Herzliche Glückwünsche

Am 12. Mai wählte der Kantonsrat Brigitta R. Johner, Mitglied Vorstand HEV Dietikon-Urdorf, bei einem absoluten Mehr von 86 mit 169 Stimmen zur Kantonsratspräsidentin für das Amtsjahr 2014/15.


Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch



GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Storen einziehen!

Bei Gewitter, Sturm und Hagel Lamellen- und Sonnenstoren einziehen.

WETTER-ALARM

Wetter-Alarm informiert Sie per Smartphone App über aufkommende Unwetter. www.gvz.ch

Entschädigung bei Ostanflügen

Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVGer) haben Eigentümer von durch Ostanflüge betroffenen Grundstücken Anspruch auf eine Lärmentschädigung, auch wenn sie dieses nach dem 1. Januar 1961 erworben haben und ihre Parzelle nur zum Teil direkt überfliegen wird. Der Entscheid ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Das BVGer hatte 21 Entschädigungsbegehren von Eigentümern von durch Ostanflüge betroffenen Grundstücken in Kloten zu beurteilen. Die Eidgenössische Schätzungskommission (ESchK) hatte diesen Grundeigentümern Entschädigungen zugesprochen. Doch wurden gegen diese Entscheide sowohl von der Flughafen Zürich AG und dem Kanton Zürich als auch von den betroffenen Grundeigentümern Beschwerden beim BVGer eingereicht und eine Reduktion bzw. eine Erhöhung der zugesprochenen Entschädigungen beantragt.

Das Bundesgericht hatte bei bisherigen Entschädigungsbegehren jeweils den 1. Januar 1961 als Stichtag betrachtet, ab welchem der Fluglärm in der Flughafenregion vorhersehbar war. Bei Liegenschaften, welche nach diesem Stichtag erworben wurden, musste der Erwerber daher mit dem Lärm rechnen und konnte keine Entschädigung verlangen. Bei den Ostanflügen kommt das BVGer nun aber zu einer differenzierteren Ansicht: Durch die etappenweise Einführung der Ostanflüge zwischen Oktober 2001 und April 2003 habe sich die Lärmbelastung so wesentlich erhöht, dass zur Ermittlung der lärmbedingten Minder-



lic. iur.
Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt,
Rechtsberatung
und Prozessführung,
HEV Zürich

werte die Lärmwerte des Jahres 2004 oder eines späteren Jahres heranzuziehen seien.

Das BVGer kommt in seinen Urteilen sodann zum Schluss, dass dem Grundeigentümer auch dann eine Entschädigung für die ganze Parzelle zuzusprechen ist, wenn diese nur teilweise innerhalb des direktüberflogenen Landstreifens (Überflugkorridor) liegt. Ausserdem hält das BVGer fest, dass die ESchK zu Recht davon ausgegangen ist, die nicht lärmbezogenen Aspekte der Direktüberflüge (Bedrohlichkeit der

Überflugsituation, besondere Immissionen der Landescheinwerfer und Randwirbelschleppen) würden den Minderwert weiter erhöhen. Im Übrigen hatte das BVGer verschiedene technische Aspekte der Entschädigungsbemessung zu beurteilen.

Obwohl gewisse Medien von voller Entschädigung sprechen, wird im Urteil keine Höhe der Entschädigung festgelegt. Das BVGer hiess einen Grossteil der Beschwerden gut und wies die Sache in den meisten Fällen zur Neuurteilung an die ESchK zurück. Diese Urteile sind nicht rechtskräftig und können somit an das Bundesgericht weitergezogen werden. ■



*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»*

*Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10
8953 Dietikon
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen



BENEDETTO Haustechnik installiert...

Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag nach Vereinbarung



Auf Tuchfühlung.

Als kompetenter Partner für Sonnen- und Wetterschutz sorgen wir dafür, dass es klappt rafft rollt. Mehr unter: www.renova-roll.ch

www.renova-roll.ch



Renova Roll AG
Weberrütistrasse 1
CH-8833 Samstagern
T 044 787 30 50

RENOVA ROLL



Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch | www.hev-zh.ch



Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 17 07
Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich
Montag bis Freitag,
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich
Montag bis Freitag,
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 18 18

Herausgeber:

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich)
In Zusammenarbeit mit:
Hauseigentümerverband Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:
Albert Leiser (al)

Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
hev@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch, www.hev-zh.ch

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

Auflage: 59 199 (WEMF-bestätigt)

**Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.**

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,
8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,
8021 Zürich, Markus Turani
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,
inserate@hev-zuerich.ch

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 Publireportagen ab.

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

**Verkaufspreis CHF 2.-, Jahresabonnement CHF 20.-
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).**

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters AG

Bad nach Mass



bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40
www.bochsler-ag.ch

Grosse Aus-
stellung

 Sie sind mit der Arbeit des Gartenbauers nicht zufrieden?
Sie haben Fragen betreffend Nachbarschaftsrecht?

Landschaftsarchitekt TS + Lichtplaner

mit langjähriger Erfahrung in Planung und Ausführung empfiehlt sich für
Schlichtung Beratung Vermittlung Expertisen

Hans Flury, Zürich Mobile 079 746 29 88 Telefon 044 321 11 23
www.hflury.ch e-mail hf@hflury.ch

**Anti-
Graffiti-Service**



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33
8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33
Fax 044 381 33 34

www.schaub-maler.ch



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

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

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

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



**Förderbeiträge für energieeffiziente
Kühl- und Gefriergeräte**

Wenn Sie ein auf www.topten.ch gelistetes Kühl- oder Gefriergerät der Klasse A+++ kaufen, vergütet Ihnen ewz während der Aktionszeit bis zu 200 Franken pro Gerät. Die Aktion gilt für alle ewz-Kunden/-innen in der Stadt Zürich und in den beitragsberechtigten Ortschaften im Kanton Graubünden.

ewz fördert ausschliesslich Kühl- und Gefriergeräte der Energieeffizienzklasse A+++ . Die beitragsberechtigten Kühlgeräte sind auf www.topten.ch publiziert. Kühlschränke und Tiefkühlgeräte der Energieeffizienzklasse A+++ verbrauchen bis zu 50% weniger Energie als ein Gerät der Klasse A+.

Dies entspricht bis zu 390 Franken tieferen Stromkosten über die gesamte Lebensdauer (ca. 15 Jahre). Pro Haushalt werden Förderbeiträge für maximal 2 Kühlgeräte ausbezahlt (innerhalb von 10 Jahren).

Weitere Infos zum Stromsparfonds und zu den Aktionen sind unter www.ewz-stromsparfonds.ch zu finden.

ewz-Stromsparfonds-Aktion

Bedingungen

1. Informieren Sie sich vor dem Kauf unter www.topten.ch, für welche Geräte eine Vergütung ausbezahlt wird.
2. Kaufen Sie das Kühl- oder Gefriergerät der Energieeffizienzklasse A+++ im Geschäft Ihrer Wahl.
3. Bringen Sie folgende Dokumente ins ewz-Kundenzentrum:
 - die Zahlungsbestätigung (Kaufquittung, Bankauszug etc.), welche den Gerätetyp, die Lieferadresse und die vollständige Bezahlung des Gerätes nachweist,
 - den ausgefüllten Gutschein für den Stromsparfonds-Förderbeitrag (www.ewz-stromsparfonds.ch).

Anfang Februar 2014 hat das Zürcher Stimmvolk die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hinsichtlich der Schaffung von Zonen mit Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien angenommen. Seit April 2013 ist die Sonnenenergienutzung auf Dach- und Fassadenflächen im Kanton Zürich grundsätzlich in allen Zonen erlaubt. Auch auf eidgenössischer Ebene werden laufend diverse Rechtsgrundlagen für erneuerbare Energien angepasst oder eingeführt. Denn ein wichtiges Anliegen der Raumplanung ist die Förderung von Solaranlagen. Ziel all dieser Neuerungen ist es, dass Verfahren im Hinblick auf energetische Sanierungen von Gebäudehüllen sowie Installationen von Solaranlagen einfacher, transparenter und einheitlicher sowie juristische Hürden abgebaut werden, um das gesellschaftliche Ziel «Energiewende» zu erreichen.

Solaranlage in einer Schutzzone

Allgemeines

In der Eidgenössischen Volksabstimmung Anfang März 2013 wurde u.a. Art. 18a RPG angenommen. Diese Gesetzesbestimmung erlaubt in Bau- und Landwirtschaftszonen sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen, dies grundsätzlich ohne Baubewilligung.

In Bauzonen können im Kanton Zürich Solaranlagen auf Dächern ohne Baubewilligung erstellt werden, sofern sie die Fläche von 35m² nicht überschreiten und die Dachfläche nicht um mehr als 20 cm (ehemals 10 cm) überragen (siehe § 1 lit. k BVV). § 238 PBG hält nun im neu eingefügten Abs. 4 fest, dass sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen grundsätzlich bewilligt werden, d.h. diese sind in allen Zonen erlaubt¹.

Erweiterter Bestandesschutz nach Art. 24c RPG

Demgemäss sind Solaranlagen grundsätzlich auch auf Bauten ausserhalb Bau- und Landwirtschaftszonen möglich, wie z.B. für das bereits mehrfach in den Medien diskutierte Bootshaus in Zürich².



lic. iur.
Sandra Heinemann,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

Das Baurekursgericht war jedoch der Ansicht, dass das Bootshaus, welches ursprünglich in einer Bauzone lag, aber aufgrund von Baulinien nur über provisorische Bewilligungen verfügte, bei Ablauf der letzten Folgebewilligung rechtswidrig geworden sei. Demgegenüber hat das Bundesgericht³ übereinstimmend mit der Rechtslehre⁴ Folgendes festgehalten: Aus dem Ablauf der befristeten Bewilligung und den damals bestehenden Baulinien darf nicht geschlossen werden, dass bereits vor der Zuweisung des fraglichen Bootshauses zur Freihaltezone eine rechtswidrige Situation bestanden hat, welche die Anwen-

¹ Carmen Walker Späh, PBG aktuell, Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht, 2/2012, S. 9.

² Z.B. Tagesanzeiger vom 24. August 2013 «Richter bremsen die Energiewende» von Stefan Häne; Beitrag Teletop vom 28. August 2013; HEV 10/12, 09/13.

³ Bundesgerichtsentscheid vom 28. August 2013, 1C_311/2012.

⁴ Aktuell Arnold Marti, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht, 115. Jahrgang, Nr. 4, April 2014, S. 207 ff.

www.certum.ch

10 Jahre
1904-2014

Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

Ihr
Gärtner
jäten düngen
zurückschneiden rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

ALPHAPLAN AG
3604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4132 Muttens-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
3400 Burgdorf-Bern Lysachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipseremeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

www.grimm-hansruedi.ch
info@grimm-hansruedi.ch

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze
Baracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentarbeiten • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

Perspektive:
Voller Genuss.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Energie

derung von Art. 24c RPG ausschliesst. Dies gilt jedenfalls dann, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine Folgebewilligung bis zur Rechtsänderung (Zonenänderung) möglich gewesen wäre. Es hat sich nun gezeigt, dass 1969, als die letzte von mehreren provisorischen Bewilligungen abgelaufen war, unstrittig eine weitere solche hätte erteilt werden können.



Aufgrund der Nichtrealisierbarkeit des Baulinienzweckes (massiver Ausbau der Seestrasse mit Seeaufschüttungen sowie radikaler Abbruch bestehender Bauten, wie z.B. der Roten Fabrik) wäre wohl sogar eine definitive Bewilligung (allenfalls mit Revers) erteilt worden, wie dies auch die zuständigen Behörden von Stadt und Kanton Zürich im Verlaufe des Prozesses festgehalten haben.

Damit hatte das Bootshaus entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts rechtmässig Bestand, und zwar bis zur Zonenänderung. Mit anderen Worten kann im vorliegenden Fall nicht von einer rechtswidrigen, die Anwendung der erweiterten Bestandesgarantie von Art. 24c RPG ausschliessenden Baute ausgegangen werden. Fachleute erwarten daher eine positive Beurteilung der

Solaranlage durch das Verwaltungsgericht nach Art. 24c RPG und sehen in den zusätzlichen Anforderungen von Art. 24c Abs. 4 RPG keine weiteren Probleme.

Dies insbesondere, weil heute ein hohes energiepolitisches Interesse an der planerischen Zulassung von Solaranlagen besteht, die mit allen Mitteln und Normen gefördert werden, und Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild bei energetischen Sanierungen erlaubt sind. Daher kann – wie auch das Bundesgericht festgehalten hat – bei Solaranlagen aufgrund dieses Förderzwecks nur sehr zurückhaltend von einer Änderung der Identität der Baute ausgegangen werden. Ausserdem hatte auch die Denkmalpflege diesbezüglich keine Einwände. Bei dieser Sachlage wäre es nicht nachvollziehbar, wenn diese Solaranlage nicht realisiert werden dürfte.

Der vorliegende Rechtsstreit wird für weitere solche Projekte Leitwirkung haben und die heute herrschende Rechtsunsicherheit beseitigen. Dies ist bei anstehenden Sanierungen für die Motivation von Hauseigentümern, sich für erneuerbare Energien zu entscheiden und in solche zu investieren, von grundlegendem Interesse. ■

	Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH – 8820 Wädenswil
T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch	

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**




Hürlimann Bautenschutz AG
Tel. 052 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Langnau am Albis

4½-Zimmer-Wohnung

im Grünen, an erhöhter, ruhiger, sonniger und kinderfreundlicher Lage. NF ca. 115 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, 2 Nassräume, Balkon ca. 20 m², Lift, Kellerabteil.

Verhandlungspreis CHF 795 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage.



Hüttikon ZH

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger südostseitiger Hanglage mit Aussicht ins Furttal. Wohnfläche ca. 145 m², Baujahr 1994, Grundstücksfläche 556 m², 2 Einzelgaragen.

Verhandlungspreis CHF 1 100 000.–



Schlieren

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Büro

an ruhiger und sonniger Wohnlage in der Nähe des Schwimmbads Moos, Baujahr 1933 (Renovation/Erweiterung 1992), 4½-Zimmer-Wohnung im EG/OG mit sep. Büroraum, 3½-Zimmer-Wohnung im OG/DG, Grundstücksfläche 527 m², Doppelgarage.

Verhandlungspreis CHF 1 800 000.–



Zürich-Affoltern

8½-Zimmer-Wohnung

an ruhiger, sonniger Lage, grosszügige Grundrissgestaltung, gepflegter Ausbau, Wohn-/Esszimmer ca. 46 m² mit Warmluftcheminée, Balkon ca. 25 m², 3 Nasszellen, 2 Kellerräume, Boden: Parkett/Marmor.

Verhandlungspreis CHF 1 390 000.– inkl. Aussen-Abstellplatz.



Wetzikon

Anwesen in der Landwirtschaftszone

4½-Zimmer-Einfamilienhaus NF ca. 93 m² mit Doppelgarage, Terrasse ca. 43 m², separates Garagengebäude, freistehende Scheune. Grundstücksfläche 6061 m², Baujahr 2001.

Verhandlungspreis CHF 1 450 000.–



Jona SG

5½-Zimmer-Wohnung

an zentraler und sonniger Wohnlage. NF ca. 125 m², 2 Nassräume, Balkon/Wintergarten mit wunderschöner Weit- und Bergsicht.

Verhandlungspreis CHF 750 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage



Zürich-Höngg

3½-Zimmer-Attikawohnung

an sonniger und zentraler Wohnlage, Baujahr 1998, Wohnfläche ca. 100 m², Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf Terrasse ca. 30 m², 2 Zimmer (eines davon mit Ausgang auf Terrasse ca. 9 m²), sep. Waschküche und Kellerraum im UG,

Verhandlungspreis CHF 1 150 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage.



Bäch SZ

5½-Zimmer-Terrassenhaus

luxuriös ausgebautes, grosszügiges Terrassenhaus an erhöhter, bevorzugter, ruhiger Lage mit einer wunderschönen See- und Weitsicht. Terrasse ca. 64 m², 3 Nassräume, Sauna, Schräglift, Bodenbeläge: Marmor, Parkett, Granit, Fliesen. Baujahr 1999.

Verhandlungspreis CHF 2 500 000.– inkl. 2 Autoeinstellplätzen in UN-Garage

GRIBI

CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf
Telefon +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

MIGROL

TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

Vorteile:

- > Wert-Erhaltung der Anlage
- > Betriebssicherheit
- > Innenreinigung und Schutzanstrich (auch bei vollem Tank!)
- > Kein Heizunterbruch
- > Cumulus-Bonuspunkte
- > Durchführung ganze Schweiz



Jetzt Angebot verlangen oder
bestellen: Tel 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch

Wir übernehmen gerne
sämtliche Dienstleistungen
im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

**S
p
u
s**

Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftenverwaltung

Scherstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Besuchen Sie
unsere
Ausstellungen

www.astor-kuechen.ch

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



**Mario
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16
Natel 079 402 22 21
Telefax 044 910 90 29
mcuntigipser@bluewin.ch

ASTOR Küchen AG

Ausstellung Luzern 6030 Ebikon Telefon 041 420 22 23
Ausstellung Hauptsitz 8840 Einsiedeln Telefon 055 418 75 20
Ausstellung Zürich 8050 Zürich Telefon 043 333 57 47

ASTOR
K Ü C H E N



Holzpellets jetzt zum Vorzugspreis bestellen

Gratisnummer 0800 173 173

Sie profitieren von unseren massgeschneiderten Energielösungen

- Festpreisgarantie für zwei Jahre
- schnell und sauber geliefert
- einmalige Gratis-Siloreinigung

Online bestellen und zusätzlich CHF 5.-/t sparen:
www.energie360.ch/holzpellets

energie360°

Die Bekämpfung der Tigermücke

Galt früher «übere Gotthard flüget Bräme...», fahren heute Tigermücken huckepack durch den Tunnel.

Potenzielle Überträgerin gefährlicher Krankheiten

Die Asiatische Tigermücke stammt ursprünglich aus den tropischen Waldgebieten Südostasiens. Weil sie ihre Eier unter anderem in Wasseransammlungen von international gehandelten Altreifen und Pflanzen ablegt, breitet sie sich im Zuge der Globalisierung weltweit aus. Sie kann verschiedene Erreger übertragen, die in der Schweiz nicht heimisch sind, darunter das Dengue- und das Chikungunya-Virus. Nach heutigem Wissensstand sind die in der Schweiz vorkommenden Tigermücken nicht mit diesen Viren infiziert und übertragen daher auch keine solchen Krankheiten. Grundsätzlich ist es aber möglich, dass die Erreger durch Touristen eingeschleppt und dann von den Mücken verbreitet werden.

Aus Norditalien ist die Tigermücke bereits früher ins Tessin eingewandert. Dort wurde sie 2003 erstmals nachgewiesen. Unterdessen haben sich Tigermückenpopulationen in der



lic. iur.
 Tiziano Winiger,
 MAS REM FHZ,
 Direktor
 APF-HEV Ticino

Südschweiz etabliert. Via Italien und Tessin ist die Tigermücke sehr wahrscheinlich durch den Gotthardtunnel auf der Alpennordseite angekommen. Dies konnte 2013 ein Biologenteam des Swiss Tropical and Public Health Institute (Swiss TPH) nachweisen. Insbesondere bei Autobahnraststätten wurden Tigermückeneier gefunden.

Selber fliegt dieses Insekt nur etwa 100 bis 200 Meter weit und braucht stets ein «Vehikel», um grosse Distanzen zu bewältigen. Die Mücken legen ihre Eier in Baumhöhlen ab. Aber auch in kleinen Pfützen, in Autoreifen oder Blumengefässen finden sie ideale Brutplätze.

Aktive Bekämpfung im Tessin

Da der Kanton Tessin eine wichtige Pufferzone zwischen dem Mittelmeerraum und der Alpennordseite bildet, wird die Tigermücke überwacht und aktiv bekämpft. Die Arbeit im Tessin zur Abwehr der Tigermücke

Helfen Sie mit!

Zur Meldung von Tigermücken oder um das Merkblatt zur «chemischen Behandlung von abgestandenen Wasserflächen und Gullys mit Bti» zu beziehen, wenden Sie sich an den HEV Tessin:



APF-HEV Ticino

Associazione Proprietari Fondiari, Sezione Ticino
 Hauseigentümerverband, Sektion Tessin

Postfach 620 | Via G. Guisan 6 | 6902 Lugano-Paradiso
 Telefon 091 980 40 00 | Fax 091 980 40 77
info@hev-ticino.ch

Umwelt

findet international hohe Anerkennung. Schliesslich soll vermieden werden, dass stechende und infizierte Mücken Menschen krank machen.

Verschiedene Gemeinden im Tessin haben Allgemeinverfügungen erlassen und dadurch verboten, Pneus und andere Behälter jeglicher Art im Garten aufzubewahren, welche Wasser stau-



Nadja Bonacina, L. A.

en und weniger als 200 Liter fassen. Diese Gemeinden behalten sich das Recht vor, präventive Bekämpfungsmassnahmen im Wasser oder in der Luft auf öffentlichem Boden vorzunehmen, aber auch auf Privatgrundstücken zu verlangen, sobald Eier und Larven oder erwachsene Exemplare der Tigermücke entdeckt werden. Nötigenfalls kann die Gemeinde die Ersatzvornahme unter Auferlegung der Kosten vornehmen. Bei Widerhandlungen gegen die Allgemeinverfügung werden zum Teil Geldstrafen von CHF 50.– bis CHF 10 000.– angedroht. In den letzten Tagen konnte beobachtet werden, wie die Gemeinden präventiv und gezielt mit chemischen oder biologischen Insektiziden vorgegangen sind.

Um die Tigermücke zu bekämpfen, besteht seit dem Jahr 2000 eine kantonale Tigermückenarbeitsgruppe (Gruppo cantonale di lavoro zanzare – GLZ), welche die Ausbreitung der Tigermücke überwacht. Diese hat festgestellt, dass die Bemühungen der Gemeinden, die Mücken einzudämmen, gute Wirkungen zeitigen, wobei

der Druck von Jahr zu Jahr immer mehr zunimmt.

Was können Sie tun?

In erster Linie empfiehlt sich, nirgends Behälter, welche sich mit Regenwasser füllen könnten, aufzustellen. Zudem sollten folgende Regeln Beachtung finden:

- Unterteller von Blumenwasser mindestens einmal pro Woche leeren oder austrocknen lassen
- Regenwassertonnen wöchentlich ausleeren oder hermetisch versiegeln
- Alte Pneus nicht unter offenem Himmel verstauen
- Womöglich auf Wasserpflanzen verzichten
- Löcher und Spalten in Mauern, wo sich Regenwasser ansammelt, z.B. mit Sand auffüllen

Zur chemischen Bekämpfung der Tigermücke werden Bti (Bacillus thuringiensis israeliensis)-Produkte eingesetzt, welche die Larven im Wasser selektiv vernichten und für Mensch und Natur keine Gefahr aufweisen. ■

 **Maler!**
Beat Burri GmbH

Qualitätsarbeit innen und aussen.

Seestrasse 69c ■ CH-8800 Thalwil ■ Telefon 044 392 19 46 ■ info@beatburri.ch
Hirschengraben 22 ■ CH-8001 Zürich



LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

14505



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43
www.grobmetallbau.ch





Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 25. September 2014

Anreise/Rückreise individuell

Programm

	Bern
9.30 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
10.00 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Egloff
12.15 Uhr	Apéro und Mittagessen im Hotel Bellevue Palace
14.30 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten

pro Person: Mitglieder CHF 180.–, Nichtmitglieder CHF 200.–

Inbegriffen sind: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung

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

Anmeldeschluss: Donnerstag, 10. Juli 2014

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



Ihr Gastgeber in Bern:
Nationalrat Hans Egloff

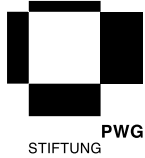
Anmeldung

Teilnahme am Ausflug vom 25. September 2014

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	
Rechnung geht an	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	
Strasse	
<input type="text"/>	
PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Mitgliederforum, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTSPERSÖNLICHKEIT.

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'700 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

Setzen noch eins obendrauf: die Aufstocker

Eine Aufstockung bringt zusätzliche Wohnungen, zusätzliche Wohnungen bringen zusätzliche Rendite. Wir bieten Aufstockungen innert kürzester Zeit, zu einem fixen Preis und aus einer Hand. Lassen Sie sich unverbindlich von uns beraten.

T: 044 500 80 80 | info@aufstocker.ch | www.aufstocker.ch

Wir sind vom Fach ...
für professionelle Arbeiten
auf dem **Dach**

MEIER + **BEDACHUNGEN**
BAUSPENGLEREI + **MARTI**

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95
www.meier-marti.ch | info@meier-marti.ch

HONDA
POWER EQUIPMENT

Honda Miimo Mähroboter

- Erstklassiger Schnitt durch Lüfter, der das Gras aufrichtet



- Sauberer Schnitt, speziell bei dichtem Rasen, durch Anpassen der Geschwindigkeit.



Vögel + Berger AG

052 316 14 21 www.voegel-berger.ch
Vögel + Berger AG, Schlösslistrasse 4, 8442 Hettlingen

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein.
Absolut wasserdicht! **Magic Bat**
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntuere.ch

Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 40 60**

GLAS MÄDER

044 299 20 00



Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch



Ich sammle für die Zukunft: Ihren Bioabfall.

Zürich sammelt Bioabfall. Und Sie? Pflanzlicher Gartenabfall, Küchenabfall und Speisereste gehören in den Bioabfallcontainer. Weil der Bioabfall im Bioabfallcontainer gesammelt wird, schonen Sie die natürlichen Ressourcen und Ihre Mieter brauchen weniger Züri-Säcke. Auf www.erz.ch/bioabfall finden Sie Informationen zum Bioabfall-Abo und Tipps rund um das Sammeln von Bioabfall. Oder rufen Sie uns an unter 044 645 77 77, wir beraten Sie gerne.



Bestellen Sie
jetzt Ihr
Bioabfall-Abo!

**Sauberes
Zürich**
von ERZ

Trifft es zu, dass die Stockwerkeigentümer auf dem Zirkularweg nur einstimmig beschliessen können? Können Sie nicht auch – einstimmig – beschliessen, den betreffenden Beschluss per Mehrheitsbeschluss zu fällen?

Zirkulationsbeschluss im Stockwerkeigentum

Ein Zirkulationsbeschluss auf dem Schriftweg ist nur möglich, wenn sämtliche Stockwerkeigentümer dem Beschluss zustimmen. Das Recht zur schriftlichen Beschlussfassung kann im Begründungsakt oder durch einstimmigen Beschluss aufgehoben, aber nicht modifiziert werden.

tw. Wie Monika Sommer in «Stockwerkeigentum»* festhält, ist «nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine mündliche formlose Beschlussfassung ausserhalb der Eigentüerversammlung im Stockwerkeigentum nicht statthaft, da sie grundlegenden Publizitätsinteressen verletzen würde (BGE 127 III 511, E. 3c).

Insbesondere Rechtsnachfolger und Erwerber dinglicher Rechte an Stockwerkeigentumsanteilen wären einem erheblichen Risiko ausgesetzt, wenn sie sich nicht mehr aufgrund der vollständigen Dokumentation der Gemeinschaftsbeschlüsse über die aktuelle Gemeinschaftsordnung informieren könnten. Ausserhalb der Versammlung ist daher nur eine schriftliche Beschlussfassung möglich. Die Fassung sogenannter Zirkularbeschlüsse auf dem Schriftweg ist jedoch grundsätzlich nur möglich, wenn sämtliche Stockwerkeigentümer dem Beschluss zustimmen.

Die Möglichkeit zur Fassung von Zirkularbeschlüssen muss nicht ausdrücklich im Reglement vorgesehen werden, sie besteht bereits von Gesetzes wegen (Art. 712 i.V.m.

Art. 66 Abs. 2 ZGB). Dieses gesetzliche Recht zur schriftlichen Beschlussfassung kann nur im Begründungsakt oder später durch einstimmigen Beschluss aufgehoben werden.»

Verweigert ein einziger Stockwerkeigentümer diese schriftliche Zustimmung, kommt der Zirkulationsbeschluss nicht zustande. Eine (allenfalls ausserordentliche) Stockwerkeigentüerversammlung muss einberufen werden, wenn der Beschluss trotzdem gefasst werden soll. Ausnahmsweise kann der Zirkulationsbeschluss ohne die Unterschrift eines einzelnen Stockwerkeigentümers zustande kommen, wenn dieser Stockwerkeigentümer nicht am Beschluss mitwirken darf (Art. 68 ZGB). Ein solcher Fall kann zum Beispiel dann entstehen, wenn ein Stockwerkeigentümer gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft prozessieren möchte und die Gemeinschaft einen Vertreter für die Gemeinschaft bestimmen muss. ■

* Monika Sommer, Stockwerkeigentum (2012), Bestellnummer 40085. Bestellformular auf Seite 396.

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 5. September 2014, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Sandra Heinemann | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebs-
ökonom FH | Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

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

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/
Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/
Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haft-
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-
derwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

Estrich-/Kellerabteil nicht fertiggeräumt | Alter
Mieter will selber Schäden beheben | Mieter
nicht mehr auffindbar | Investitionen des Mie-
ters/Übertragung auf neuen Mieter

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Ma-
lerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu
streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-
tionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»
vom 5. September 2014

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name

Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77
oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare
& Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

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

** Nur 1 Dokumentation

Ausstand wegen Befangenheit

Bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft, bei dem der Eigentümer als Partei involviert und damit in einem Interessenkonflikt ist, muss er in den Ausstand treten.

Bei Rechtsgeschäften der Stockwerkeigentümergeinschaft mit einem Stockwerkeigentümer befindet sich letzterer in einem Interessenkonflikt. Dies ist z. B. in folgenden Situationen der Fall:

- die Vergabe eines Auftrages für bauliche Massnahmen, für den neben andern auch ein Stockwerkeigentümer eine Unternehmerofferte eingereicht hat,
- die Beschlussfassung über die Höhe des Honorars des Verwalters oder Hauswarts, der selber Stockwerkeigentümer ist,
- die Décharge-Erteilung an den Verwalter, der selbst Stockwerkeigentümer ist,
- die Beschlussfassung über die Frage, ob die Gemeinschaft gegen einen Stockwerkeigentümer, der ihr einen mit Mängeln behafteten Rasenmäher verkauft hat, Klage einleiten soll.

Der betroffene Eigentümer kann nicht gleichzeitig seine eigenen Interessen und jene der Gemeinschaft wahren, weshalb sich die Frage stellt, ob er sein Stimmrecht überhaupt ausüben kann. Das schweizerische Stockwerkeigentümerrecht kennt keine Regelung über den Stimmrechtsausschluss bei Interessenkollision. Art. 712m Abs. 2 ZGB verweist auf das Vereinsrecht, welches das Stimmrecht eines Mitgliedes ausschliesst, sofern ein Interes-



lic. iur.
Daniela Fischer,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

senkonflikt zwischen ihm oder einer ihm nahestehenden Person und dem Verein besteht. In der Lehre ist die Anwendung von Art. 68 ZGB auf das Stockwerkeigentum umstritten, das Bundesgericht hat jedoch klar festgehalten, dass Art. 68 bei einem Rechtsgeschäft oder Rechtsstreit anwendbar sei, nicht jedoch bei Wahlgeschäften, soweit es sich um Organe der Eigentümergemeinschaft handle (Verwalter, Abgeordnete, Ausschuss, BGE 134/2008 III 481, E. 3.4.). Wenn es um die Entlohnung des Verwalters gehe oder um die Wahl einer subalternen Funktion (Hauswart), sei der Stimmrechtsausschluss gegeben.

Ein Eigentümer muss daher bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft, bei dem er als Partei involviert und damit in einem Interessenkonflikt ist, in den Ausstand treten.

Ist ein Stockwerkeigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen, so gilt dies auch dann, wenn er einen nicht vom Stimmrecht ausgeschlossenen Eigentümer vertritt (BGE 134 III 481 E. 3.8.).

Umgekehrt kann ein Stockwerkeigentümer, der wegen Befangenheit sein Stimmrecht nicht ausüben darf, dieses Stimmverbot nicht dadurch umgehen, dass er einen Vertreter an die Versammlung schickt, der für ihn stimmen soll.

Der allgemeine Grundsatz, wonach ein Ausstandsgrund nach Treu und Glauben sofort geltend zu machen ist, sobald er bekannt ist, andernfalls der Anspruch auf Ablehnung verwirkt ist, gilt auch für die Stockwerkeigentümersammlung (BGE 5C.239/2005 vom 5. Mai 2006, erneut bestätigt in BGE 5A_709/2010 vom 1. März 2011).

Ein Stockwerkeigentümer, welcher der Ansicht ist, ein anderer Eigentümer müsse wegen Befangenheit in den Ausstand treten, muss dies demzufolge umgehend verlangen, also bereits anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung. Wer sich zu spät auf den Ausstandsgrund beruft, insbesondere erst vor Gericht anlässlich einer Anfechtungsklage (Anfechtung des Beschlusses), verwirkt das Recht auf Ablehnung befangener Personen.

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN 118
MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenchaftenservice
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Ihr Küchenbauer vom
Zürichsee



Auch am Samstag von
9–14 Uhr offen

Einsiedlerstrasse 535
8810 Horgen
Telefon 044 718 17 50
www.fierz-kuechen.ch



Seit 1982



Jean-Jacques Illi

Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Zürich

«Aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse innerhalb unserer Erbgemeinschaft mussten wir uns schweren Herzens entscheiden, unser Mehrfamilienhaus in Zürich Enge zu verkaufen. Die hohe Servicebereitschaft und Kundenorientierung mit dem für mich einmaligen Reporting allen Parteien gegenüber waren sehr überzeugend. Bis zur Beurkundung wurden wir von Walde & Partner hervorragend betreut. Heute bin ich überzeugt, dass der Verkauf die beste Lösung war.»



Walde & Partner Immobilien AG
 Alte Landstrasse 107
 CH-8702 Zollikon
 +41 44 396 60 60
 www.walde.ch

Nach welchem Schlüssel Kosten für Mehrleistungen des Vermieters auf die Mieter überwält werden sollen, ist eine Frage, mit der sich das Bundesgericht schon ein paarmal befasst hat, aktuell in einem Urteil vom 21. Mai 2013.

Wie werden Sanierungskosten auf die Mietparteien verteilt?

Solange der Mehrwert für das einzelne Objekt korrekt abgebildet ist, muss der Richter den vom Vermieter gewählten Schlüssel respektieren. Bei einer Sanierung, die vorwiegend die Aussenhülle und die Kanalisation betrifft, ist die Aufteilung nach Anzahl Zimmern nicht zu beanstanden.

Im vorliegenden Fall handelte es sich um eine Siedlung in Genf, die 2008 saniert wurde. Fassade und Dach wurden mit einer Wärmedämmung versehen, Fenster ersetzt, Balkone erneuert und die Kanalisation saniert. Die Vermieterin teilte die Kosten im Verhältnis der Zimmerzahl den einzelnen Wohnungen zu. Das Mietgericht wies die Klage ab. Es errechnete zunächst eine für die gesamte Siedlung erlaubte Mietzinserhöhung und wandte sodann für die Verteilung auf die einzelnen Wohnungen das Verhältnis der Nettomietzinsen an. Daraus resultierte für die Vermieterin ein wesentlich tieferer Erhöhungsanspruch. Die Vermieterin klagte darauf beim Kantonalen Gericht, welches die Klage ebenfalls abwies, und gelangte schliesslich ans Bundesgericht.

Eine Beschwerde an das Bundesgericht ist in mietrechtlichen Sachen grundsätzlich erst ab einem Streitwert von Fr. 15 000.– möglich. Die umstrittene Erhöhung betrug jährlich Fr. 612.–, gemäss Streitwertberechnung führte das (der zwanzigfache Betrag)



lic. iur.
 Kathrin Spühler,
 tel. Rechtsberatung,
 HEV Zürich

zu einem Streitwert von bloss Fr. 12240.–. Nichtsdestotrotz kann aber eine Beschwerde möglich sein, wenn sie eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung betrifft. Das ist in der Praxis der Fall, wenn diese Frage zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führt und daher eine Klärung durch das Bundesgericht als höchstes Gericht nötig ist, um eine einheitliche Auslegung des Bundesrechts zu gewährleisten.

Zwar führte das Bundesgericht in einem früheren Entscheid aus, dass dem Richter bei der Wahl der Verteilmethode ein gewisses Ermessen zustehe. Und in einem anderen hielt es fest, Bundesrecht sei nur dann verletzt, wenn der vom Vermieter gewählte Schlüssel derart unhaltbar sei, dass er Sinn und Zweck von Art. 269 OR (missbräuchliche Mietzinse) widerspreche. Aus dieser Rechtsprechung wurde jedoch noch nicht klar, wie weit das richterliche Ermessen geht. Kann der Richter den Schlüssel nach freiem Ermessen festlegen oder darf er nur prüfen, ob die gewählte Methode ange-

Mietrecht

messen ist? In dieser Frage bestand also eine Unsicherheit, die zudem immer wieder auftritt. Die Notwendigkeit, diese Unsicherheit zu beheben, erfüllte in den Augen des Bundesgerichtes die Voraussetzungen, um die Beschwerde ohne Rücksicht auf den Streitwert zuzulassen.

Die streitige Mietzinserhöhung wurde mit wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen begründet. Die Mehrleistungen beziehen sich auf Arbeiten, die der ganzen Liegenschaft zugute kommen. Ob ein Mietzins zulässig ist, wird grundsätzlich nach der Rendite des einzelnen Mietobjektes und nicht der gesamten Liegenschaft beurteilt. Daraus ergibt sich nach der Auffassung des Bundesgerichts, dass der angewendete Schlüssel ausweisen müsse, inwiefern jedes Objekt von der Sanierung profitiert. Da wie erwähnt das Bundesrecht keine Vorschriften betreffend Verteilschlüssel enthält, seien verschiedene Methoden erlaubt und die Wahl derselben liege beim Vermieter. Nur wenn diese aus der Mietzinsberechnung des Vermieters nicht ersichtlich sei, komme jene Methode zur Anwendung, welche der Richter für angemessen halte. Gleiches gelte, wenn der Verteilschlüssel als unhaltbar erscheine, beispielsweise wenn Kosten überwältigt werden, die sich nicht auf das Mietobjekt beziehen oder wenn sie nach persönlichen Eigenschaften erfolgen. Insbesondere könne der Richter nicht nach eigenem Gutdünken von der gewählten Methode abweichen und die Kosten – wie es das Mietgericht getan hatte – nach einem Schlüssel verteilen, der

seiner Meinung nach für die Mieterin günstiger sei. Zweifelhaft an dieser Begründung sei auch, dass jeder Verteilschlüssel notgedrungen den einen Mietern mehr entgegenkomme als den anderen. Bei der zu klärenden Frage gehe es nicht darum, die für den betroffenen Mieter günstigste Methode zu wählen, sondern eine gerechte, die im konkreten Fall nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins führe. Nur bei einem haltlosen Schlüssel könne der Richter einschreiten. Damit werde auch eine Ungleichbehandlung vermieden zwischen Mietern, die anfechten, und den anderen. Andernfalls würden die Mehrleistungen (bei gleichem Profit der Mieter) nach zwei verschiedenen Systemen abgewälzt. Da die Sanierung vor allem die Gebäudehülle betreffe und somit allen Wohnungen gleichermaßen zugute komme, erscheine eine Verteilung nach Zimmern als angemessen und keineswegs unhaltbar. Das Mietgericht sei daher nicht berechtigt gewesen, den gewählten Schlüssel zu ändern. Das habe eine Ermessensüberschreitung dargestellt, welche das Kantonsgericht hätte feststellen müssen. Die Beschwerde wurde somit gutgeheissen und die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen, zwecks Festlegung der zulässigen Mietzinserhöhung gemäss Verteilschlüssel der Vermieterin.

Fazit: Nach dieser Praxis des Bundesgerichts kann der Vermieter aus einer Mehrzahl von Verteilschlüsseln wählen, solange dieser im konkreten Fall unter Berücksichtigung der erbrachten Mehrleistungen nicht unhaltbar erscheint. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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



Diesen Monat im HEV-Ratgeber

- Albert Leiser über *hausWert*, die clevere Dienstleistung
- Giorgio Giani über Hilfe bei feuchten Aussenmauern

www.homegate.tv

Jede Woche um 17.30 Uhr auf Ihrem Regionalsender

GEBERIT
www.geberit-aquaclean.ch

DAS BACH STARK WIE EINSTEIN!

homegate.ch
Das Immobilienportal

HEV Zürich

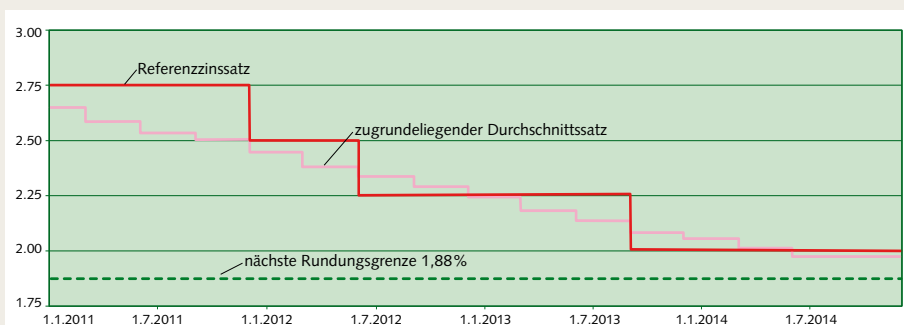


Referenzzinssatz unverändert 2 Prozent

po. Wie das Bundesamt für Wohnungswesen BWO am 2. Juni mitteilte, bleibt der für die Mietzinsgestaltung massgebliche Referenzzinssatz weiterhin unverändert. Davon waren wir auch in unserer in HEV 5/14 (S. 310/11) abgedruckten Mietzinstabelle ausgegangen. Der seiner Berechnung zugrunde liegende «volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz» ist zwar von 2,02% auf 1,98% gesunken, bleibt damit

aber über der für eine weitere Senkung massgebenden Rundungsgrenze von 1,88%.

In Ausgabe 1/2014 von «Immobilien aktuell» der ZKB schliesst diese nicht aus, dass die Rundungsgrenze im Frühling nächsten Jahres unterschritten werden könnte. Das hängt ihrer Meinung nach davon ab, in welchem Masse langlaufende Hypotheken durch Libor-Hypotheken mit tieferem Zinssatz abgelöst werden. Bis Ende 2015 rechnet die ZKB mit tendenziell sinkenden Zinsen, mit einem spürbaren Anstieg erst ab Ende 2016. ■



Leben unter Dach - **Wohnen** und geniessen - **Umwelt schonen** und Energiesparen



*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich www.weberdach.ch **044 482 98 66** weber@weberdach.ch

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 19. September 2014, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

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

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstücksgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsmöglichkeiten

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang.

* 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/Workshop Erbschaftsregelung für Hauseigentümer vom 19. September 2014

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

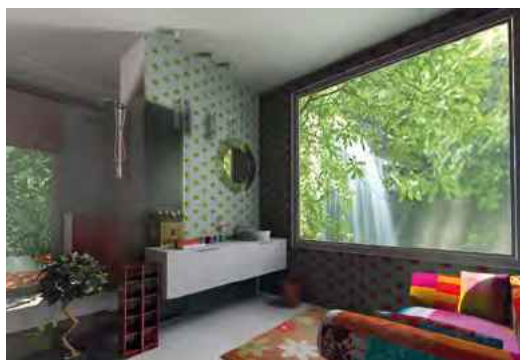
Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 482 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 482 17 03.

Online planen - vor Ort realisieren Willkommen bei better-living.ch



**Sie planen Ihr neues Zuhause?
Sie möchten Ihr Bad renovieren?
Sie entdecken gerne trendige Produkte?
Hier bekommen Ihre Ideen ein neues Zuhause.**

«www.better-living.ch» ist Ihr Online-Magazin mit Trends und Know-how rund um die Themen Bauen, modernes Wohnen und Lifestyle. Wir bieten Inspirationen, liefern Ideen und lassen Sie eintauchen in eine Welt von coolen und trendigen Produkten. Zum Entdecken und Träumen.

Sie planen, renovieren und richten gerne Ihr Zuhause ein? Surfen Sie durch interessante Reportagen und lassen Sie sich überraschen von täglich neuen Produkten.

Die Community der better-living.ch User lädt Sie ein zum Gespräch für informativen Austausch und Anregungen. Und wissen Sie einmal nicht weiter? Das Know-How-Center hilft mit Tipps und Tricks.

Ihr Wohn(t)raum in 3D

Mit 3D-ROOM können Sie Ihr neues Zuhause ganz einfach virtuell planen und einrichten – und das alles mit wenigen Mausklicks. Über 125'000 Produkte stehen zur Auswahl und in kurzer Zeit erhalten Sie ein digitales Bild Ihres geplanten Raumes. Eine ideale Vorlage für die weiterführende Beratung in der Richner-Ausstellung in Ihrer Nähe. Entdecken Sie den Spass an der virtuellen Raumplanung! Registrieren Sie sich auf «www.better-living.ch», lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und ganz aktuell können Sie jetzt jeden Monat attraktive Preise gewinnen!



 better-living.ch

Indexmietverträge – Kombination mit anderen Mietzinsanpassungsgründen

Mehrleistungen des Vermieters

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

Zulässig ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung eine Vereinbarung, wonach während der Mindestvertragsdauer ausserdem

allfällige Mehrleistungen des Vermieters oder umfassende Überholungen zu Mietzinsanpassungen führen können. Anpassungen aufgrund solcher Investitionen sind allerdings nur zulässig, wenn dies vertraglich ausdrücklich vereinbart worden ist.

Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben, Preissteigerungen bei Nebenkosten

Im Weiteren ist eine Vereinbarung im Mietvertrag zulässig, wonach (neben Berück-



RA lic. iur.
Cornel Tanno,
Rechtsberatung,
Prozessführung,
HEV Zürich

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

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

Mitteilung mittels amtlichem Formular

Sind vorgenannte Voraussetzungen erfüllt, muss die Mietzinsanpassung ausserdem mit dem amtlichen Formular angezeigt werden. Die Einhaltung der Formvorschriften ist eminent, weil davon die Wirksamkeit der Mietzinsanpassung abhängt. Ausserdem muss die Anpassung derart begründet sein, dass der Mieter daraus die Tragweite der Mietzinserhöhung ersehen kann.

Voraussetzungen für Indexmietvertrag

Das Gesetz lässt eine Indexierung nur zu, wenn der Mietvertrag auf eine Mindestdauer von 5 Jahren eingegangen wird. Es genügt nach der Rechtsprechung, dass der Vertrag einseitig vom Vermieter erstmals auf das Ende einer mindestens fünf Jahre dauernden Vertragsbeziehung gekündigt werden kann. Im Weiteren muss der Vertrag ausdrücklich eine Indexklausel vorsehen, wonach der Mietzins gemäss den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden kann. Eine Anpassung an den neuen Indexstand muss Folgendes berücksichtigen:

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



Moderne Wohnsiedlung mit Wohnqualität

Die 5 Gebäude beherbergen insgesamt 40 Wohnungen und 8 Bastelräume. 35 Autoeinstellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht, im Aussenbereich finden Sie 8 gedeckte und 18 ungedeckte Autoabstellplätze sowie 6 Besucherparkplätze.

- Lage** Das Dorf Henggart ist idyllisch im zürcherischen Weinland (Bezirk Andelfingen) eingebettet und hat ein reges politisches, wirtschaftliches und kulturelles Leben. Nebst Volg und Coop sind verschiedenste Läden im Ort ansässig.
- Wohneinheiten** 25 x 3½-Zimmer-Wohnungen, ca. 89 bis 125 m²
15 x 4½-Zimmer-Wohnungen, ca. 125 bis 138 m²
- Bemerkung** Die Liegenschaft ist bis auf 2 Parkplätze vermietet.
- Richtpreis** CHF 23'000'000.– (Verkauf an Meistbietenden)

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: www.intercity.ch



Claudia Spalinger
Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch

Der Mietzins

Freitag, 22. August 2014, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM
| lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneuerung» eines festen Vertrags

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

* 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/Workshop

«Der Mietzins»

vom 22. August 2014

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Verkehr

Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion

Förderprogramm Wohnqualität Flughafenregion

Telefon 043 259 54 38
www.wohnqualitaet.zh.ch

Gourmet-Küchen traditional



PFIISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

AKTION 3 für 2*

NEUE FENSTER!

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

Gratis-Fachberatung anfordern:
044 955 25 25

Die Spezialisten für EgoKiefler Fenster und Türen

RENOVAFENSTER Fenster sanft ersetzen

3-fach Glas für 2-fach Glas

RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf
www.renovafenster.ch

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

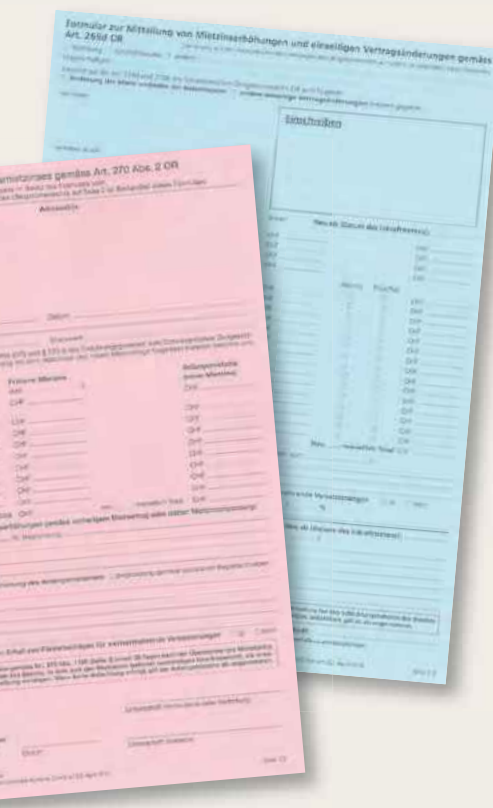
Neu ab 1. Juli

Mietzinsformulare

Bei der Berechnung der Mietzinserhöhung wegen energetischer Gebäudesanierungen sind ab 1. Juli 2014 allfällige Förderbeiträge vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen (Art. 14 Abs. 3 bis VMWG). Auf dem Mietzinsänderungsformular hat die Begründung detailliert die Gesamtinvestitionssumme, den Anteil der Wertvermehrung, den Kapitalisierungssatz sowie den Verteilschlüssel zu enthalten. Neu ist ab dem 1. Juli 2014 zusätzlich anzugeben, ob der Vermieter für die Sanierung Förderbeiträge erhält (ausführlich in HEV 3/14, S. 172f).

Diese Regel gilt ebenfalls für das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses, sofern beim Mieterwechsel eine Erhöhung des Mietzinses wegen wertvermehrender Investitionen stattfindet.

Im Drucksachenverkauf des HEV Zürich sind daher ab sofort ein aktualisiertes Miet-



zinsänderungsformular sowie ein aktualisiertes Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses erhältlich, welche dieser Änderung Rechnung tragen.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietzinsänderungsformular (blau) Artikel-Nr. 20040A, Ausgabe 2014	CHF 1.50	CHF 2.50
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (rosa) Artikel-Nr. 20100, Ausgabe 2014	CHF 1.50	CHF 2.50

Bestellformular siehe Seite 395 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch













Geräte mit bis zu 35% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!

MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 www.mwkuechen.ch



Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag

Gebäudesanierung zum Minergiestandard

Was muss angepasst werden zum Erreichen des Minergiestandards und mit welchen Kosten muss gerechnet werden?

Die Vor- und Nachteile werden vom Dübendorfer Bauphysiker Michael Wichser aufgezeigt:

Donnerstag, 3. Juli 2014, 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.



Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. _____	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. _____	1.50	2.50
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. _____	1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____		
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. _____	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) 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 (2012)	_____	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	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. _____	4.50	6.00

Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. _____	1.50	1.50
30020	Merkblatt 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	Lebensdauer verschiedener Wohnrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	Bewerbung für Hauswartdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	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. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. _____	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. _____	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. _____	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	45.00	52.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	6.00	9.00
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
 Telefon 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

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Herzlichen Glückwunsch - 1 Jahr ELIANE J. AG

Wo: Von Herzen

Was: Es war ein ereignisreiches und erfolgreiches erstes Geschäftsjahr...

Für die zahlreichen Empfehlungen, die herausfordernden Akquisitionen und wundervollen Mandate, mit denen uns viele von Ihnen Ihr Vertrauen schenkten, möchten wir uns herzlich bedanken!

Wir freuen uns und schätzen es, Ihnen in den kommenden Jahren weiter begegnen zu dürfen!

Wieviel: 1 Jahr

Wer:



ELIANE J. AG
 Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz
 T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena
 MA Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

In den Empfehlungen für einen ungetrübten Grillspass in HEV 5/14 erwähnten wir offene Feuer nicht ausdrücklich. Auch wenn ein Cervelat am Stecken überm Lagerfeuer gebrätelt für viele den ultimativen Grillspass darstellt, muss daran erinnert werden, dass das Verbrennen von Holz im Freien keineswegs im rechtsfreien Raum erfolgt.

Feuern im Freien

Biologische Abfälle werden heute praktisch überall eingesammelt und zu Biogas verarbeitet. Für ordnungsgemässe Entsorgung ist also gesorgt, so dass Verbrennen nicht nötig ist. In ganz beschränktem Ausmass ist es aber grundsätzlich zulässig, Gartenabfälle zu verbrennen.

Das Verbrennen von Abfällen im Freien (d. h. ausserhalb von den dafür vorgesehenen Abfallverbrennungsanlagen, wo sie verbrannt oder thermisch zersetzt werden) ist in der Schweiz grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme bilden einzig trockene, natürliche Abfälle aus Wald, Feld und Garten, sofern dabei nur wenig Rauch (Rauch = Feinstaub) entsteht. Auch Altholz gilt als Abfall. Gere-



lic. iur.
Kathrin Spühler,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

gelt wird dies in der Luftreinhalteverordnung (LRV), in der Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhaltung und allenfalls in der Gemeindeverordnung.

Verbrennung von Wald-, Feld- und Gartenabfällen:

Im Kanton Zürich sind solche Feuer nur in den Monaten März bis Oktober zugelassen, von November bis Februar dagegen ver-

Unbedingt beachten:

- Beim Anfeuern keine Brandbeschleuniger (Benzin, Altöl, usw.) verwenden.
- Keine Mottfeuer! Das trockene Material muss locker zu einem kleinen Haufen aufgeschichtet werden und sich rasch entzünden. Danach sollte das Holz durch Nachlegen von (der Feuergrösse angepassten) kleinen Mengen verbrannt werden. Feuer, die auch 15 Minuten nach dem Anfeuern noch qualmen, haben nicht genügend trockenes Material und müssen gelöscht werden.
- Keine Abfälle im Feuer. Mit Fremdstoffen vermischtes Material entfernen und ordnungsgemäss entsorgen.
- Kein Feuer bei Inversionswetterlagen, nasser Witterung, starkem Wind oder Waldbrandgefahr!
- Ständige Beaufsichtigung und Bewirtschaftung des Feuers.

Detaillierte Informationen unter: www.awel.zh.ch – Themen – Feuern im Freien

Bild: Beat Studer, St. Gallen



boten. Ausnahmen: Grillfeuer und Brauchtuumsfeuer (wiederkehrende und öffentliche Festakte der Gemeinde oder des Kantons).

Für das Feuer darf jedoch ausschliesslich naturbelassenes Holz verwendet werden, das so trocken ist, dass nur wenig Rauch entsteht. Ein Anzünden von oben ist besser, damit die Flammen nicht am kalten Holz anschlagen und somit nicht russen. Ein Brauchtuumsfeuer darf nicht für die Entsorgung von Altholz (Abbruchholz oder Verpackungsholz) missbraucht werden.

Eine Ausnahmegewilligung für das Verbrennen von Waldabfällen kann in streng limitierten Fällen durch den zuständigen Revierförster und für Feldabfälle durch die Gemeinde erteilt werden. In bewohnten Gebieten kann die Gemeinde aber auch weitere einschränkende Vorschriften erlassen (z. B. für Schrebergärten). ■

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

Malerei



In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen (Heiss-spritzverfahren) spezialisiert.

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Ernst Langenegger,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei



Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten, Möbelrestorationen und Auffrischungen.

- › Stühle flechten
- › Möbelrestorationen
- › Serienarbeiten

Bruno Joller,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



...das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10
www.quadragard.ch



NICOLE DIEM 
und Sie profitieren!



Maya Brunner
trägt NICOLE DIEM Lesebrille Modell Golf

NICOLE DIEM Lesebrillen sind erhältlich:

- in allen Apotheken und Drogerien (mit Pharmacode Galexis + Voigt)
- in unseren Filialen: MEILEN - RAPPERSWIL - WÄDENSWIL - HORGEN und weiteren ausgewählten Optikfachgeschäften (siehe Webseite)
- in unserem Onlineshop: nicolediem.ch

NICOLE DIEM BRILLENMODEN

Bergstrasse 121, 8704 Herrliberg, Tel. 044 991 66 99

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:



Kunststoff-Fenster
Alu-Fensterläden
Verglasungen
Haustüren

Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden

biberbau 

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
www.biberbau.ch



Für weiches Wasser ist KalkMaster die bequemste und zuverlässigste Lösung

 **KalkMaster**
das Abo gegen Kalk



Statt Investitionen ein günstiger Aboservice vom Spezialisten. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferrung, Kontrollbesuche und 100% Garantie inbegriffen.

- KalkMaster erhöht die Werterhaltung Ihrer Liegenschaft.
- Verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe.
- Reduziert Ihren Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.
- Steigert Ihre Lebensqualität spürbar.
- Rechnet sich auch für Stockwerkeigentümer, Verwaltungen und institutionelle Bauherren, weil er mehr spart als er kostet.

Jetzt mit
Rückspülfilter
gratis zu
jedem Abo!

 **atlis**
more than water

Atlis AG
Pumpwerkstr. 25
8105 Regensdorf
Tel. 043 388 85 41

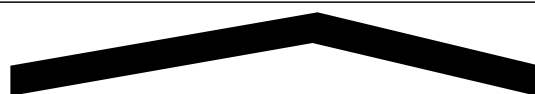
www.atlis.ch
info@atlis.ch





Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

Hohlstrasse 413
8048 Zürich
Tel. 044 401 14 60
Fax 044 401 14 61

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

im Broëlberg 8
Kilchberg-Zürich
Tel. 044 715 53 00
Fax 044 715 53 94

Darkettpflege
Zürichsee AG

**Ihr Boden
schon gepflegt?**

Seestrasse 85 8703 Erlenbach Tel. 044 910 80 08
info@parkettpflegeag.ch www.parkettpflegeag.ch



Winzlinge im Garten oder auf dem Balkon

Obwohl ich kein Wandervogel bin, träume ich jeweils im Juni davon, in die Berge zu fahren, um die Alpenblumen blühen zu sehen. Dabei faszinieren mich nicht nur die unzähligen Gattungen und Arten, sondern auch die Standorte, in denen winzigste Pflanzen wachsen und gedeihen. Deshalb ist es kaum erstaunlich, dass wir diesen einzigartigen Stauden und Gehölzen in unserem Garten einen Platz einräumen wollten, obwohl uns bewusst war, dass dies nicht ganz einfach sein dürfte.

Unser allererster Versuch, einen Platz für die alpinen Schönheiten zu schaffen, misslang jämmerlich, hatten wir nicht nur einen unmöglichen Standort in der Nähe des Nussbaums gewählt, sondern den Boden nicht durchlässig genug vorbereitet. Schon im ersten Herbst erstickten die grossen Blätter des Baumes die zarten Pflänzchen. Wer diese erste Krise überlebt hatte, vernässte im Winter im dichten Lehmboden und trieb nicht mehr aus. Unser Steingarten sah nach dem ersten Winter wie eine Steinwüste aus.

«Aus Erfahrung wird man klug», sagten wir uns und legten einen neuen Steingarten an, verbesserten den Boden und mieden die Nähe des Nussbaumes. Ob ich erwähnen soll, dass auch dieser Versuch misslang? –

Diesmal lag es daran, dass wir zwar versucht hatten, das Erds substrat mit Sand und Kies durchlässig zu machen, aber dies viel zu wenig tiefgründig bearbeitet hatten.

Das Projekt wurde ad acta gelegt, bis wir vor drei Jahren unseren Nussbaum fällen mussten. Da wir den Wurzelstock nicht ohne grössere Schäden in der Umgebung entfernen konnten, beschlossen wir, darüber ein Hochbeet anzulegen, um (pikanterweise!) über den Überresten des ehemaligen «Feindes» einen weiteren Versuch mit alpinen Pflanzen im Garten zu machen. Diesmal waren wir tatsächlich klüger geworden! Der Versuch gelang!

Nachdem das Beet (Marke Eigenbau mit einer Höhe von 45 cm) fertig gebaut war,



Berufskraut

wir gewisse Pflanzbereiche mit faust-grossen Granitstücken als Wärmespeicher.

Beim Einkaufen liessen wir uns von Herrn Eschmann beraten, einem Spezialisten für alpine Pflanzen. Er schlug beispielsweise vor, es mit einem langsam wachsenden Seidelbast (*Daphne hendersonii*) zu versuchen, auch an ein cremeweisses Sonnenröschen (*Helianthemum «The Bride»*) und spezielle Oregano (*Origanum sündermannii* und *O. dictamnus*) zu denken und den Polsterthymian (*Thymus praecox «Elfin»*) nicht zu vergessen. Sogar eine rot blühende Mini-Miniaturrose (*Rosa «Perle d'Azure»*) kam dazu. Selbstverständlich sollten auch Hungerblümchen (*Draba bryoides var. imbricata*)

und Mauerpfeffer (*Sedum debile*) sowie Mannsschild (*Androsace lanuginosa*) und blaue Kugelblumen (*Globularia cordifolia* und *G. reptans*) nicht fehlen.

Neben meinem Liebling, dem Berufskraut (*Erigeron «Canary Bird»*), wächst eine weisse Nelke (*Dianthus gratianopolitanus «White Hills»*) und bildet ein dichtes Polster. Auch eine kleine Bartiris (*Iris pumila*) und eine horstbildende rosa Winde (*Convolvulus boissieri*) gedeihen prächtig, während die gewählten Gehölze so gut wuchsen, dass wir sie in ein Beet umpflanzten und durch weiteren Seidelbast ersetzen. Der Fachmann hatte uns gewarnt, dass die eine oder andere Schönheit etwas launisch und



Seidelbast

füllten wir es im untersten Drittel mit Blähtonkugeln auf und bedeckten diese mit einem Flies, um eine gute Drainage zu haben. Geheilt von den Selbstversuchen mit selber gemischtem Substrat, füllten wir die oberen zwei Drittel mit intensiver Dachgartenerde ohne Torf auf, da diese struktur stabil ist und nicht verschlämmt, aber dank dem Anteil von etwa einem Drittel Pflanzhumus Wasser und Nährstoffe speichert.

Mit Blähschiefer, Blähton, Bims und Ziegelsplitt wird zudem die benötigte Durchlässigkeit und Stabilität erzeugt. Das neu angelegte Beet reservierten wir für Sonnenliebhaberinnen unter den Pflanzen und verzichteten auf grössere Steine oder Felsbrocken, welche auf ihrer Nordseite Schattenplätze geboten hätten. Hingegen unterteilten



Mauerpfeffer



Kugelblume

mit der Platzierung nicht glücklich sein könnte. Tatsächlich überwinterten die meisten graublättrigen Pflänzchen wie etwa der Beifuss (*Artemisia schmidtiana «Nana»*) schlecht. Entweder war das Substrat für diese zu wenig durchlässig oder sie hätten ein Dach über dem Kopf oder eine schützende Schneedecke gebraucht.

Rund fünfzig Zwerge hatten Platz: Etwa fünfundvierzig davon gedeihen so prächtig, dass ein weiterer Trog an halbschattiger Lage bereits im Bau ist und ich von neuen Winzlingen träume! Mein Mann hat sich zudem vorgenommen, einen etwas stiefmütterlich behandelten Hang zu roden, um einen echten Steingarten mit Felsbrocken anzulegen.

Sollten Sie Lust bekommen haben, sich einen Platz für alpine Pflanzen zu

Unser Garten

schaffen, könnten Sie es mit einem kleinen Steintrog versuchen, der auf einer Terrasse oder einem Balkon stehen und mit wenig Aufwand bepflanzt werden kann. Etwas aufwändiger ist der Aufbau eines vertikalen Steingartens zwischen zwei Mauern. Ich habe ein Beispiel dazu während der Bauphase und der Bepflanzungsperiode in Harlow Carr (Harrogate, Nordengland) beobachten können und mich bei meinem erneuten Besuch im vergangenen April gefreut, wie prächtig der vertikale Garten nach nur drei Jahren aussieht.

Unser «Nussbaumgrab» ist ebenfalls dreijährig: Das Substrat hat sich als stabil erwiesen, die Pflanzen wachsen gut, und der Pflegeaufwand ist äusserst gering. Dank der vorsichtigen Auswahl und der natürlichen

Selektion hat sich ein Gartenteil ergeben, der während des ganzen Jahres Freude macht und ein echter Mittelpunkt im Garten ist. Wegen der erhöhten Lage wird er von Schnecken verschont, nur Gastkater Bobby legt sich ab und zu zum Sonnenbaden auf die Polsterpflanzen. Nach einer intensiven Angiessphase im ersten Jahr giessen wir nur noch Neuzuzüger. Die andern sind offensichtlich tief genug verwurzelt, sodass sie sich selber versorgen.

PS: Die Auswahl an Pflanzen, die sich für einen Steingarten eignen, ist riesig. Am besten lässt man sich von Fachleuten beraten.

Barbara Scalabrin-Laube,
im Steingarten, Alten

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegeri 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



jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH
In der Wässerli 16, 8047 Zürich
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48
e-mail: jetzer-storen@bluewin.ch



Für unsere lupenreinen Leistungen und Produktvielfalt, benötigen Sie kein Vergrösserungsglas.

Testen Sie uns!

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| Holzfenster | Energiesparfenster |
| Holz/Metallfenster | Fensterservice |
| Denkmalschutzfenster | Nachtr. Einbruchschutz |
| Kunststofffenster | Insekten- und Pollenschutz |
| Brandschutzfenster | Plissees |



Tafletenstrasse 11
CH-8608 Bubikon
www.soerensen.ch

Tel. +41 55 253 50 00
Fax +41 55 253 50 09
info@soerensen.ch

Jetzt blühende Rosen pflanzen

- über 300 Sorten
- mehr als 80 Duftrosen
- 60 Sorten Stammrosen
- verschiedene Solitärrosen
- Rosenbögen, Rosenkugeln, Rosenobelisken usw

... und alles für die Pflege



BOTANICA
RESTAURANT

Rafz · Zürich · Baar
www.hauenstein-rafz.ch



Wir beraten - verlegen - pflegen.



Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG
pt@lenzlinger.ch
www.lenzlinger.ch

Ausstellung Brunau
8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

Ausstellung Mühle Niederuster
8610 Uster, Tel. 058 944 58 88

Ausstellung im Stilhaus
4852 Rothrist, Tel. 058 944 58 98

Eine Fülle an prallen Blüten – bis in den Spätsommer

Einst brachte Kolumbus die ersten Dahlien aus der neuen Welt nach Europa. Heute gehören sie zu den beliebtesten Gartenblumen. Ihre üppigen, farbenfrohen Blüten, die dem Garten von Juli bis weit in den Spätsommer hinein Opulenz verleihen, sind die Ursache für diese Erfolgsgeschichte.

Ein Nachteil ist jedoch, dass die Mexikanerin nicht winterhart ist und ihre Knollen im späten Herbst aus der Erde müssen. Die Überwinterung – kühl und dunkel – scheint für viele ein Problem zu sein. Lubera liefert daher nur Dahlien-Jungpflanzen, die aus Sämlingen vorgezogen werden. Sie werden im Topf geliefert und einfach in die Erde gepflanzt. Die Dahlien wachsen so wesentlich kräf-

tiger, blühen früher und tragen grössere Blüten.

Formen- und Farbvielfalt

Weiss, Gelb und Apricot, Orange, Pink und Rot – kaum eine andere Blume zeigt sich in so vielen Farbvarianten wie die Dahlie – einfarbig, mehrfarbig, geflammt, marmoriert und in den unterschiedlichsten Farbverläufen. Wie gemalt sehen die

Muster mancher Dahlien aus. Bei *Hapet Hoamatland* zum Beispiel sind die Spitzen der dunkelroten Blütenblätter weiss gefärbt, als hätte man sie in einen Farbtopf getunkt. Nicht nur die Farbgebung variiert; es gibt auch eine grosse Vielfalt an Blütenformen. Einige Sorten sind kompakt und kugelrund, andere grösser und fransig. *Hapet Skyline* ist eine Semikaktusdahlie. Ihre Blütenblätter laufen an den Enden spitz zusammen und zeigen nach aussen.

Pflegetipps

Damit Dahlien besonders viele Blüten bilden, sollten sie ausreichend gedüngt und zehn Tage nach dem Einpflanzen pinziert werden. Das bedeutet, dass die Triebspitze abgeschnitten wird, um die Verzweigung der Pflanze weiter unten zu fördern. Ausserdem sollten verwelkende Blüten entfernt werden, um die Neubildung von Knospen zu unterstützen. Generell sind

Dahlien recht pflegeleicht, kommen mit relativ wenig Wasser aus und lieben sonnige Standorte.

Dahlien in Töpfen und Kübeln

Wer Dahlien auf Balkon oder Terrasse in Kübel pflanzen möchte, sollte auf einen nicht zu hohen Wuchs achten. Gut geeignet ist die Sorte *Hapet Elite*, deren Form an Seerosen erinnert. Auch die Hirschgeweihdahlie *Hapet Perfekt* wächst kompakt genug, um in einen Kübel gepflanzt zu werden. Die Kübeldahlien sollten allerdings nicht im Wasser stehen. Bei Staunässe können die Wurzeln der Dahlien faulen. Der Kübel sollte daher durchlässig sein und ohne Untersetzer stehen. Weitere Tipps und Wissenswertes über Dahlien auf www.gartenvideo.com. ■

Text und Fotos:
Lubera AG, Buchs SG,
www.lubera.com



Hapet Elite



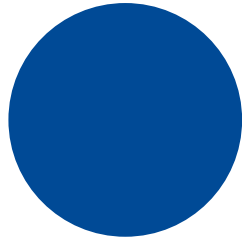
Hapet Perfekt



Hapet Hoamatland

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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



► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52
CH-8315 Lindau/Zürich
Tel. 052 345 21 22
www.faellag.ch

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



HÖGG
LIFTSYSTEME

HÖGG Liftsysteme AG
CH-9620 Lichtensteig
Telefon 071 987 66 80

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte
Check-Liste
dokumentiert
Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre
leiten das Wasser ab.
Verschaffen Sie sich kostenlos
Gewissheit, Dauer ca. ½ Std.

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX



Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre Liegenschaft und verkaufen sie zum besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil-langnau.ch

P: Barbara Gautschi
info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 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: René Homberger
R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,
Tel. 044 763 70 80

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 www.hev-buelach.ch

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch
Postfach 516, 8180 Bülach
Tel. 076 321 18 27
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
Meier & Partner Immobilien und
Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

P: Ernst Schibli
R: Tel. 044 840 60 36

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf 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: Fritz Rakeseder
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Horgen www.hev-horgen.ch

GS: Baumgartner Immobilien AG,
Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,
Tel. 044 725 21 14
P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher
Mediatorin SVM
Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

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

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
P: Jürg Egger
R: Egger Immobilien, Jürg Egger,
mail@egger-immobilien.ch,
Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,
Telefon 044 803 03 04,
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00
Tel. 044 266 15 00

Meilen www.hev-meilen.ch

P: Dr. Toni Fischer toni_fischer@bluewin.ch
Dorfstrasse 94, 8706 Meilen
Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59
R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

Richterswil www.hev-richterswil.ch

P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in
der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,
18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

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

Schlieren www.hev-schlieren.ch

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

Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster www.hev-uster.ch

P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
Tel. 044 250 22 22

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

GS: Acanta AG info(@)hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Christian J. Huber

Wallisellen und Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

P: René Keller rene.keller@hev-wallisellen.ch
c/o Keller Immobilien-Treuhand AG
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90
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 www.hev-weiningen.ch

P: Dr. Furio Molteni
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, Fax 044 939 12 36
info@hev-wetzikon.ch
P: Annelies Schneider-Schatz
Tel. 044 939 11 87
praesi@hev-wetzikon.ch
R: Peterhans Mario lic.iur. RA
Tel. 044 931 00 31
rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Eugen Iten
Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@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: Markus Hutter
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
pers. 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: Dr. Christian Steinmann
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung

Wind-/Sichtschutz

www.BAUM-GARTNER.ch
8181 Höri, Tel. 044 868 10 10



GRAF & PARTNER
DIE IMMOBILIEN AG.



„IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER FÜR DEN IMMOBILIEN-VERKAUF.“
ANDREAS GRAF

Graf & Partner AG • Gartematt 1 • 8180 Bülach
Telefon 044 862 10 40 • www.immobag.ch

rund ums grün ag

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Graben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen






Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

Email: info@rug-ag.ch
www.rug-ag.ch



DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche? Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

044 208 90 60

Scherrer Metec AG | www.scherrer.biz
info@scherrer.biz

Vom Büsi und dem Wurstrugel

Die Finanzdirektorenkonferenz empfiehlt die Volksinitiative «Millionen-Erbchaften besteuern für unsere AHV (Erbchaftssteuerreform)» zur Ablehnung. So stand es vor einigen Monaten in einer kurzen Pressemitteilung. Die Volksinitiative fordert die Einführung einer Erbschafts- und Schenkungssteuer auf Bundesebene. Die Erträge aus dieser neuen (alten!) Steuer sollen zu zwei Dritteln in den Ausgleichsfonds der AHV fliessen, einen Drittel sollen die Kantone bekommen.

Der Anteil, welcher in die Kantonskassen fliessen soll, beträgt nach einer Schätzung der Initianten zufolge rund eine Milliarde Franken (in Zahlen: CHF 1 000 000 000.00). Jetzt stellen Sie sich mal dieses Bild vor: Da halten Sie einer Katze einen feinen Wurstrugel vor die Nase und sie beisst einfach nicht zu...?

Die Regierungsräte begründen ihr Nein mit einem unzulässigen Eingriff in die Steuerhoheit und das Steuersubstrat der Kantone. Heute können die Kantone ihren Bedürfnissen und den politischen Präferenzen entsprechend unterschiedlich von dieser Besteuerungskompetenz Gebrauch machen. Diese Gestaltungsfreiheit wollen sie sich erhalten.

Ausserdem erachten die Finanzdirektoren die Zweckbindung allgemeiner Steuermittel für bedenklich bzw. unangebracht. Mit dem Abstimmungsköder für heutige und zukünftige Rentenbezüger würden die Herausforderungen der AHV zudem auch nicht gelöst.

Vor einigen Tagen hat nun der Ständerat die Rückweisung der Volksinitiative an seine vorberatende Kommission beschlossen, damit diese die Frage der Gül-

Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich



tigkeit genauer prüfe. Die Vorlage sieht eine rechtsstaatlich problematische Rückwirkung der Schenkungssteuer auf den 1. Januar 2012 vor. Für den Zeitraum der Rückwirkung wäre nämlich nachträglich sowohl die allfällige kantonale als auch die neue nationale Schenkungssteuer geschuldet.

Vor der Diskussion über die Inhalte der Initiative (Enteignung der Sparer, Angriff auf den Mittelstand oder die ungerechte Mehrfachbesteuerung usw.) sind damit formelle Fragen zu klären. Bevor es also wirklich um die Wurst geht, freue ich mich darüber, dass die Finanzdirektoren und einstweilen der Ständerat für einmal nicht zu- bzw. angebissen haben. ■

AZB
Postfach
8038 Zürich



HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiner, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org®

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch