

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 7 **Gemeinsam für faire Gebühren kämpfen**

Seite 14 **Die Problemplanzen an der Wurzel packen**

Seite 33 **Was die Erbschaftssteuerinitiative
jetzt schon bewirkt hat**



Dipl.-Ing.
FUST
Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie
30-Tage-Umtauschrecht
Schneller Liefer-
und Installationservice
Garantieerlängerungen
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

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Einführungspreis
899.-
statt 1899.-

New

-52%

A+++
Exklusivität
FUST

Einführungspreis
999.-
statt 1999.-

New

-50%

A+
Exklusivität
FUST

Setpreis nur
1499.-
statt 3898.-

-61%

AEG
perfekt in form und funktion

Waschmaschine Lavamat Bella 4450
• Diverse Spezialprogramme; Handwäsche, Wolle/Seide, Leichtbügeln plus, Kurzprogramm, etc. • LED-Display
• Schleuderleistung von 1400 U/Min
• EU-Label: A+++B Art. Nr. 111610

AEG
perfekt in form und funktion

Wäschetrockner Lavath. TP 7060 TWF
• 7 kg Schontrummel • LC-Display
• Startzeitverzögerung bis 20 h
• Direktablaufset inklusive
Art. Nr. 112010



Einbau-Geschirrspüler

GS ADORA 1455 FN We.
• Mit Energiesparprogramm
• Kleines Besteckkorbchen im Oberkorb
• Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 391002

nur
1299.-
statt 1999.-

-35%

A+
A

+
55 cm

+
60 cm

Exklusivität
FUST

nur
2199.-
Tiefpreisgarantie

A

+
55 cm

Electrolux

Kombi-Steamer EB SL 7 Mirror Profi Steam

• Kombibackofen mit Steamfunktion
• Backen und Garen mit Dampf ohne Druck und ohne zusätzlichen Wasseranschluss
• Auf 3 Ebenen gleichzeitig Backen, Garen uvm.
Art. Nr. 156671

Am falschen Ort mit zu grosser Kelle angerührt



Albert Leiser
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Der Bau von Wohnungen, zumal von günstigen, ist in Zürich erwünscht. An sich sollte man sich daher über jedes Bauvorhaben freuen, insbesondere wenn es wie das Projekt Hornbach 122 Wohnungen vorsieht. Warum muss man es dennoch ablehnen?

Das 100,7 Millionen-Franken-Projekt wird von allen Zürcher Steuerzahlern berappt. Profitieren werden aber gerade mal 122 davon. Da auch in Zürich das Geld nicht einfach so auf der Strasse liegt, darf man sich fragen, ob es nicht so angelegt werden könnte, dass eine grössere Anzahl Einwohner einen Nutzen davon hätte. Die Frage drängt sich auf, weil der vorgesehene Standort zu den teuersten, begehrtesten Lagen der Stadt gehört.

Ziel jeder Wohnungspolitik muss sein, für möglichst viele Leute günstige Wohnungen zu bauen. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste die Stadt häuslicher mit ihren Mitteln umgehen und auf wesentlich günstigerem Land entsprechend mehr Wohnungen erstellen. Statt dass möglichst viele der darauf angewiesenen Personen profitieren, wären es beim Hornbach-Projekt einige wenige Privilegierte, die auf Kosten der Allgemeinheit in topmodernen Luxuswohnungen leben dürften. Dies «sozialen Wohnungsbau» zu nennen, ist ein Hohn.

Das schicke Seefeld ist der falsche Ort für direkt oder indirekt subventionierte städtische Wohnungen. Würde die Stadt das Hornbach-Areal verpachten oder verkaufen, würden ihr Millionen zufließen, welche in eine echte, effiziente und zielführende Sozialpolitik investiert werden könnten.

Der Hauseigentümerverband unterstützt die städtische Wohnungspolitik, soweit sie denjenigen Personen zugutekommt, die auch wirklich darauf angewiesen sind. Voraussetzung ist allerdings, dass bei der Vergabe solcher Günstigwohnungen bestimmte Kriterien erfüllt sind.

Eine unfaire und teure Sozialpolitik durch subventionierte Luxuswohnungen und eine ungerechte Klientelpolitik lehnt der Hauseigentümerverband aber entschieden ab.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

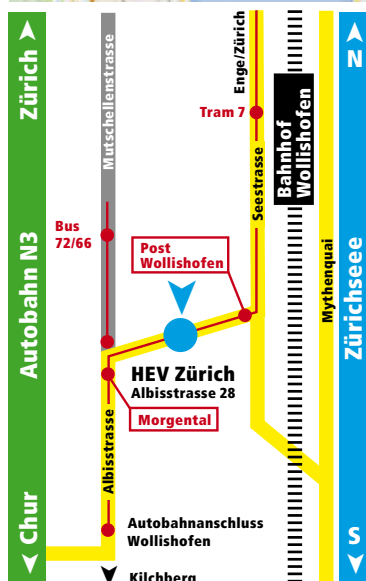
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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

Drucksachenverkauf
 Montag bis Freitag
 8.00–17.30 Uhr
 Telefon 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung
 Für Mitglieder unentgeltlich
 8.00–12.00 Uhr
 und 13.00–17.00 Uhr
 Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung
 Für Mitglieder unentgeltlich
 8.00–12.00 Uhr
 und 13.00–17.00 Uhr
 Telefon 044 487 18 18



Herausgeber
 Hauseigentümergebietverband
 Zürich (HEV Zürich)
 In Zusammenarbeit mit
 Hauseigentümergebietverband
 Kanton Zürich
 (HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich
 Albert Leiser

Redaktion
 Albisstrasse 28, Postfach
 8038 Zürich
 redaktion@hev-zuerich.ch
 Tel. 044 487 17 28
 Fax 044 487 17 72

Redaktor
 Lic. phil. Reto Vasella (rcv)
 reto.vasella@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
 Felix Bruggmann, Präsident Verein
 Schweizer Sicherheitsberater, Bülach
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Sandra Heinemann,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Gabriela Meissner, KGV,
 Chefredaktorin «Zürcher Wirtschaft»
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Andreas Wasserfallen,
 Rechtsanwalt, Partner LWP, Bern

**Abonnemente/
 Mitgliedschaften**
 Cornelia Clavadetscher
 HEV Zürich
 Postfach, 8038 Zürich
 cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
 Tel. 044 487 17 74
 Fax 044 487 17 98

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

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

Auflage: 59758
(WEMF-bestätigt)

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

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

Druck: Swissprinters AG printed in switzerland

Seite des Direktors

3 Am falschen Ort mit zu grosser Kelle angerührt

Seite des Präsidenten

71 Einige Gemeindepräsidenten trauen ihren
 Bürgern nicht ...

POLITIK

Kantonale Abstimmungsvorlagen vom 14. Juni 15

7 **Gemeinsam für faire Gebühren**
kämpfen

AKTUELL

Mehr Grossbrände

12 **Die Zürcher Feuerwehren**
sind gut auf Kurs

Strategisches und koordiniertes Vorgehen

14 **Die Problempflanzen**
an der Wurzel packen

Pflicht für behindertengerechte Parkplätze bleibt
 15 **Änderung in der Parkplatzverordnung**

Neue Publikation

17 **Wie man Aussenlärm bei geschlossenem**
Fenster korrekt misst

Eigenmietwert und Steuerbelastung

19 **Geschröpfte Hauseigentümer**

THEMA

Sicherheit im Haus

23 **Einbruchschutz – ein wichtiges Thema**

Zum Titelbild

Die kanadische Goldrute:
 Grün Stadt Zürich will den Kampf
 gegen die problematischen
 «invasiven Neophyten» verstärken.
 Foto: ZVG

RECHT

Eidgenössische Volksabstimmung

33 **Was die Erbschaftssteuereinitiative mit**
Liegenschaften jetzt schon bewirkt hat

Erbrecht – Erbgemeinschaft

38 **Handeln für den Nachlass**

Mietrecht

43 **Dem Mieter darf auch bei kleineren**
unbezahlten Rechnungen gekündigt
werden

Mietrecht

47 **Wenn Mieter in den Genuss der**
«kalten Erstreckung» kommen

Sachenrecht

50 **Eigentum oder Besitz?**

NATUR

Unser Garten

60 **Wenn die Farbe Grün im Garten die**
Hauptrolle spielt

SERVICE

Ausflug Mitgliederforum

28 **Europarat Strasbourg**

Seminare

35 Liegenschaftsverwaltung

41 Der Mietzins

49 Die Wohnungsabnahme

Drucksachenverkauf

53 Zeit für die Heizkostenabrechnung

55 Bestellformular

Aus den Sektionen

67 Gregor Rutz: Neuer Präsident HEV Zürich
 und Vizepräsident HEV Kanton Zürich

68 **Sektionen im Kanton Zürich**



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen auch Sie auf unsere gute Vernetzung und langjährige Markterfahrung, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

Wir verkaufen für Sie.



Roger Kuhn und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 86



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 | Fax 044 487 17 83 | roger.kuhn@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



Kantonale Abstimmungsvorlagen vom 14. Juni 2015

Gemeinsam für faire Gebühren kämpfen

Mit einer Kundgebung mitten in der Stadt Zürich eröffneten KGV und HEV den Abstimmungskampf ihrer beiden Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren». Während die Initianten den zahlreichen Pressevertretern Red und Antwort standen, verteilten drei «gerupfte Hühner» Flyer an die Passanten in der Bahnhofstrasse.

Bürgerlicher Grossaufmarsch bei der Zürcher Pestalozziwiese: KGV und HEV hatten am 15. April zur Kundgebung vor dem Warenhaus Globus an der Bahnhofstrasse eingeladen mit dem Ziel, den Abstimmungskampf der Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» öffentlich zu lancieren. Um die zahlreich erschienenen Kantonsratsmitglieder, Gemeindepräsidenten, Stadträtinnen und Medienvertreter «flatterten» drei gerupfte Hühner und verteilten Flyer an die bisweilen verduzt wirkenden Passanten.

Teurer «Gebührenmensch»

Nebst den drei Hühnern, unter deren Masken Studenten steckten, hatte sich auch Moderator und Entertainer Cony Sutter verkleidet. Als Herold in rotem Umhang referierte Sutter über

den «Gebührenmenschen». Denn schon bei der Geburt wird die erste Gebühr fällig: 101 Franken kostet die entsprechende Urkunde in Zürich, inklusive Porto, versteht sich. Und so geht es im Leben weiter. Ob ausserschulische Kinderbetreuung, Wohnortswechsel, Heirat, Scheidung, Hundesteuern oder die Autoprüfung – für jede bezogene Dienstleistung muss der «Gebührenmensch» bezahlen.

Beim Stichwort Autoprüfung entrollte der Herold alias Cony Sutter eine meterlange Liste mit Gebühren. Das Strassenverkehrsamt des Kantons Zürich kennt sage und schreibe 500 verschiedene Gebühren. Auch eine Scheidung kostet, und wie bei so vielen anderen Gebühren fallen je nach Wohnort ganz unterschiedlich hohe Kosten an. «Eine Bestattung ist vielerorts gratis», erklärte der Herold, um den die Menschentraube immer grösser wurde. «In Zürich tut der Gebührenmensch gut daran, schon zu Lebzeiten ein entsprechendes Sümmchen zur Seite zu legen, damit die Hinterbliebenen das Begräbnis bezahlen können.»

Volketswils Gemeindepräsident und SVP-Kantonsrat Bruno Walliser zeigte sich als Vorreiter, was den Gebührenkatalog angeht, den



Bild: zvg

Bürgerliche Kräfte formierten sich am 15. April zum Abstimmungskampf für die Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren».

gemäss der Initiative inskünftig jede Gemeinde erstellen und alle vier Jahre der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorlegen müsste. Volkswil kenne einen solchen Gebührenkatalog schon lange. Der administrative Aufwand, den die Gegner bei der Erstellung befürchten, halte sich im Rahmen, so Walliser. «Es ist wichtig, dass eine Gemeinde ihre Gebühren immer wieder überprüft.»

Demokratische Kontrolle

Bei der anschliessenden Medienkonferenz fassen die Initianten die heutige Situation im Gebührenwesen zusammen. Rund sieben Milliarden Franken würden jährlich in die Kassen des Kantons Zürich und seiner Gemeinden gespült. «Auch der Preisüberwacher bemängelt das Gebührenwesen und stellt insbesondere bei Baubewilligungen starke Unterschiede fest», erklärte Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich. «Wir hinterfragen nicht grundsätzlich die Erhebung von Gebühren, aber sie sollen fair und transparent sein.» Es brauche eine demokratische Kontrolle.

KGV-Präsident Hans Rutschmann räumt mit dem gegnerischen Argument auf, dass keine Gebühren mehr erhoben werden dürften, falls der Katalog nicht genehmigt werde. «Für eine einzelne nicht bewilligte Gebühr gilt die bishe-

rige Gebühr, falls der Gebührenkatalog nicht genehmigt wird, bleibt die bisherige Gebührenordnung in Kraft.» Rutschmann bezog sich dabei auf das von den Initianten in Auftrag gegebene Rechtsgutachten von Tomas Poledna, Titularprofessor für öffentliches Recht an der Universität Zürich.

Auch gegen andere Behauptungen des Gegenkomitees konnten die Initianten argumentieren. Etwa jene, dass Gebühren bereits heute demokratisch legitimiert seien. Vielmehr lege die gesetzliche Grundlage zwar den Gegenstand, die Bemessung und den Kreis der abgabepflichtigen Personen fest, aber nicht die effektive Höhe. Da heute die Exekutive Gebühren eigenhändig erlassen könne, existiere keine demokratische Kontrolle.

Die Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» kommen am 14. Juni zur Abstimmung. ■



Text/Bild
Gabriela Meissner
Kantonaler Gewerbeverband
Zürich KGV,
Chefredaktorin «Zürcher
Wirtschaft»

GEBÜHREN STEIGEN UNKONTROLLIERT UND UNGEBREMST

Genug gerupft: Missstände im Zürcher Gebührenwesen – das Wichtigste in Kürze:

- Von der Wiege bis zur Bahre zahlen wir Gebühren. Dabei steigen diese ungebremst: Jährlich spült es rund sieben Milliarden Franken in die Kassen des Kantons Zürich und seiner Gemeinden.
- Parlament und Volk können bei Gebührenerhöhungen nicht mitreden. Deshalb ist es für Regierung und Verwaltung viel zu einfach, Gebühren zu erhöhen und als gut geölte Geldmaschine zu verwenden.

Damit soll Schluss sein!

- Wir fordern mehr Fairness und Transparenz im Gebührenwesen: Gebühren müssen in Zukunft – genauso wie die Steuern – von Parlament oder Volk abgesegnet werden.

- Für den Bürger muss ersichtlich sein, wofür und nach welchem Prinzip Gebühren erhoben und erhöht werden.

Gebührenkatalog bringt die Lösung

- Die kantonalen Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren im Kanton» und «Ja zu fairen Gebühren in den Gemeinden» verlangen, dass alle Gebühren in einem Katalog erfasst werden. Dieser muss vom Parlament oder vom Volk alle vier Jahre abgesegnet werden.
- Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip sind einzuhalten: Die Verwaltung darf mit Gebühren keinen Ertragsüberschuss erzielen und die Gebühren müssen verhältnismässig sein.
- Am 14. Juni 2015 wird die Zürcher Stimmbewölkerung über die beiden Initiativen abstimmen. Der Zürcher Kantonsrat sowie FDP, SVP, CVP und BDP empfehlen ein Ja zu beiden Initiativen.



«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
persönlich für Sie
da zu sein.»

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

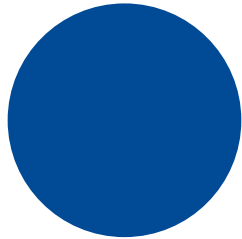
Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

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



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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil.
Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.

**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

Die Zürcher Feuerwehren sind gut auf Kurs

Mehr Grossbrände Der Kanton Zürich ist 2014 weitgehend von flächendeckenden Elementarereignissen verschont geblieben. Das schlägt sich jetzt auch in den im langjährigen Mittel durchschnittlichen Zahlen nieder, wie die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) meldete. So mussten die Feuerwehren im vergangenen Jahr zu insgesamt 14 556 Ernstfall- und Dienstleistungseinsätzen mit gesamthaft 186 747 geleisteten Einsatzstunden ausrücken.

Gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen haben jedoch die Grossbrände mit Brandschäden von über einer Million Franken. Waren es 2013 nur drei Grossbrände, so mussten im vergangenen Jahr acht Grossereignisse bewältigt werden. Dadurch erhöhten sich die Einsatzstunden gegenüber 2013 um 3124 Stunden, während die Anzahl der Einsätze von 15 371 auf 14 556 Einsätze im Jahr 2014 gestiegen ist.

Die Brandschadenssumme von total 39 Millionen Franken liegt aber noch leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 40 Millionen Franken. Der grösste Brand-

fall mit einer Schadenssumme von rund 4,5 Millionen Franken hat sich 2014 im Bezirk Horgen ereignet.

Feuerschäden pendeln sich ein

Betrachtet man die Statistik der Feuerschäden seit dem Jahr 1993, zeigt sich ein linearer Rückgang. Nicht zuletzt positiv beeinflusst durch die hohe Professionalität und Wirksamkeit der Zürcher Feuerwehrorganisationen geht die GVZ davon aus, dass sich die Feuerschäden auf dem heutigen Niveau einpendeln. Sorge bereitet ihr dagegen die stetige Zunahme der Einsatz- und schadenintensiven Elementarereignisse.

Elementarschäden zeichnen sich durch hohe Volatilität aus. Glücklicherweise blieb der Kanton Zürich im 2014 weitgehend von Elementarereignissen wie Überschwemmung, Sturm und Hagel verschont. Die grösseren Elementarschäden waren beschränkt auf regionale Ereignisse im Juni/Juli (Hagelzug Dietikon, Überschwemmungen in der Region Wiesendangen und Zürcher Oberland) und den Sturm «Gonzalo» im Oktober. (rcv)

Zürcher Feuerwehr im Einsatz:
Grossbrände haben markant zugenommen.



Bild: GVZ

Wollen Sie Ihr Unternehmen verkaufen?

Wir begleiten Unternehmer seit zwölf Jahren erfolgreich beim Verkauf ihrer Firma. Dank unserer umfangreichen Erfahrung finden wir die beste Lösung für Sie. Das grosse Beziehungsnetz, verbunden mit einer hohen Kompetenz, ist unser Erfolgsrezept. Wir garantieren absolute Diskretion und eine professionelle Abwicklung.

Partnerinvest

IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE

Wir arbeiten auf reiner Erfolgsbasis.
Die erste Beratung ist kostenlos.

PARTNERINVEST AG ■ Telefon 058 666 08 55
info@partnerinvest.ch ■ www.partnerinvest.ch

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch

Die Problempflanzen an der Wurzel packen

Strategisches und koordiniertes Vorgehen

Zwar ist das Problem bereits seit Jahren bekannt und die sogenannten invasiven Neophyten wurden auch dementsprechend bekämpft, jetzt will Grün Stadt Zürich diesen Kampf intensivieren und systematisch kontrollieren, ob und wie viel die Massnahmen auch nützen.

Wie in der übrigen Schweiz verdrängen Problempflanzen nicht nur die einheimische Artenvielfalt, sie gefährden auch die Gesundheit von Mensch und Tier. Dazu richten sie

oft auch wirtschaftliche Schäden an. Bei den Problempflanzen handelt es sich um sich schnell verbreitende, gefährliche Pflanzen, die in Zürich optimale Wachstumsvoraussetzungen vorfinden und nur schwer bekämpft werden können.

Die von ihnen verursachten Schäden lassen sich laut Grün Zürich grob in drei Kategorien einteilen: erstens bedrohen sie die Artenvielfalt, indem zum Beispiel die Goldrute die einheimischen Arten komplett verdrängt. Weiter bedeuten sie ein Gesundheitsrisiko für

Mensch und Tier; so löst etwa der Riesen-Bärenklau schwere Verbrennungssymptome aus. Und drittens verursachen sie wirtschaftliche Schäden; so können beispielsweise die Wurzeln des Knöterichs asphaltierte Strassen aufbrechen oder Hänge instabil werden lassen.

In Zürich bekämpft Grün Stadt Zürich die Problempflanzen seit Jahren und erfasst deren Standorte systematisch im kantonalen Geo-Informationssystem. Ziel ist es, die Ausbreitung von Problempflanzen zu verhindern und bestehende Standorte soweit möglich zu sanieren.

Kontinuierliche Bekämpfung ist wichtig

Dabei ist die Bekämpfung dieser Pflanzen nur erfolgreich, wenn sie konsequent und kontinuierlich über mehrere Jahre auf der gesamten öffentlichen und privaten Stadtfläche stattfindet und das Vorgehen mit angrenzenden Gemeinden und Kantonen koordiniert wird. Nur so könne es gelingen, die Problempflanzen einzudämmen. Eine völlige Entfernung der Problempflanzen aus natürlichen Lebensräumen



Der Staudenknöterich breitet sich an der Limmat stark aus.

ist aufgrund ihrer Verbreitungsmechanismen praktisch nicht möglich. Da geben sich die Verantwortlichen von Grün Stadt Zürich keine Illusionen hin.

Vier-Säulen-Prinzip

In Übereinstimmung mit dem Vorgehen von Bund und Kanton setzt auch Zürich auf das bewährte Vier-Säulen-Prinzip «Informieren, Bekämpfen, Koordinieren und

Überwachen»: Für Gärtnerinnen, Liegenschaftsbesitzer und die interessierte Bevölkerung gibt es Bildungs- und Informationsangebote zu den Problempflanzen; die Bekämpfung der Problempflanzen durch Grün Stadt Zürich wird verstärkt und mit den umliegenden Gemeinden und dem Kanton koordiniert, und als letzter Punkt werden Standorte von Problempflanzen systematisch erfasst und überwacht. (rcv)

Änderung in der Parkplatzverordnung

Pflicht für behindertengerechte Parkplätze bleibt

Vergangenen Sommer ist in der Stadt Zürich die teilrevidierte Parkplatzverordnung in Kraft getreten, jedoch ohne den Artikel zu autoarmem Wohnen, der von der Baudirektion beanstandet wurde. Jetzt hat der Stadtrat dem Gemeinderat eine neue Fassung vorgelegt.

Mit der Parkplatzverordnung (PPV) regelt die Stadt Zürich die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Parkplätze in der Stadt. Die PPV wurde 2010 vom Gemeinderat auf Antrag des Stadtrats teilrevidiert und in der Folge von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Eines der Ziele ist es, autoarmes Nutzen zu ermöglichen. So müssen Grundeigentümer, die ein überzeugendes alternatives Mobilitätskonzept vorlegen können, weniger Pflichtparkplätze erstellen, als dies die Parkplatzverordnung vorschreibt.

Die Baudirektion hat jedoch den Absatz beanstandet, in welchem es um autoarme Nutzungen geht. Deshalb trat die teilrevidierte Parkplatzrevision letzten Juli 2014 ohne diesen Artikel in Kraft.

Für die Baudirektion war eine gänzliche oder teilweise Befreiung von der Parkplatzpflicht im Falle von Besucher- und von Behindertenparkplätzen nicht gesetzeskonform. Auch erachtet die Baudirektion es als nicht zulässig, dass eine Grundeigentümerschaft im Falle wiederholter Abweichungen vom Mobilitätskonzept die minimal erforderlichen

Parkplätze schaffen oder wahlweise durch eine Ersatzabgabe abgelten kann. Die Ersatzabgabe kommt nur und erst dann zum Zuge, wenn sich die erforderlichen Parkplätze nicht in nützlicher Frist bereitstellen lassen.

Jetzt hat der Stadtrat den beanstandeten Artikel angepasst und dem Gemeinderat die entsprechende Änderung beantragt. (rcv)

Hauswartungen Gartenunterhalt à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

GARTEN SCHNEE

WOCHE MONAT

JAHRE BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

Online-Kalkulation
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN

Budget Hauswart
budget-hauswart.ch INFO 044 997 10 73

Vorteile: 👍

- geschulter Hauswart
- erreichbar persönlich oder Mobiltelefon (für Verwalter, Eigentümer oder Mieter)
- Online-Kalkulation
Produkt + Frequenz wählen = sofort sparen!!!
qualitativ günstig / budget Preis



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

© budget Hauswart AG, Gewerbezone Oetenbüel | Zürcherstrasse 38-42 | 8604 Volketswil

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Wie man Aussenlärm bei geschlossenem Fenster korrekt misst

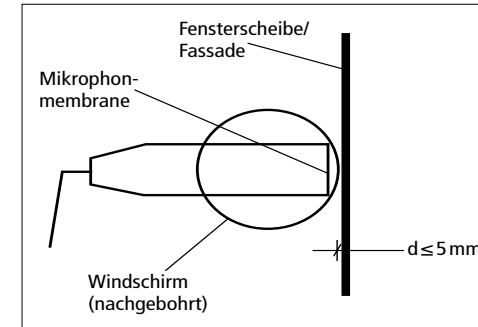
Neue Publikation Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat eine Vollzugshilfe zur Lärmschutzverordnung (LSV) veröffentlicht. Diese beschreibt detailliert die Methode, die zur Ermittlung der Aussenlärmimmissionen bei geschlossenem Fenster angewendet



werden soll. So verlangt die LSV, dass Lärmimmissionen in der Mitte des offenen Fensters lärmempfindlicher Räume ermittelt werden müssen. Diese Bestimmung ist sowohl bei Messungen wie auch bei Berechnungen

bindend. Falls eine Messung diesen Ermittlungsort nicht berücksichtigen kann, ist mit Korrekturen das Ergebnis auf die Mitte des offenen Fensters umzurechnen.

Die Publikation kann als PDF-Datei auf folgender Seite gratis heruntergeladen werden: <http://www.bafu.admin.ch/publikationen/publikation/00726>. Eine gedruckte Fassung ist nicht erhältlich. (rcv)



Anzeige

RAT VOM HANDWERKER - WAS IST AEROGEL?

In Bezug auf die energetische Gebäudeisolation stosse ich wiederholt auf den Hochleistungs-dämmstoff Aerogel. Eignet er sich für die Dämmung meiner Hausfassade?

[mk] Ja, aber gezielt, denn diese „Hochleistung“ hat ihren Preis. Der Einsatz von Hochleistungsdämmstoffen ist deshalb nur sinnvoll, wenn der angestrebte Dämmwert nicht mit einer preisgünstigeren Kompaktdämmung erreicht wird oder wenn aufgrund von architektonischen und gestalterischen Gegebenheiten eine Kompaktdämmung nicht in Frage kommt.

Hochleistungsdämmstoffe wie Aerogel können unter dem Strich aber auch günstiger als konventionelle Dämmstoffe ausfallen. Denn letztere verursachen oft Folgekosten: Fensterbänke und Dachvorsprünge sind bei dickeren Dämmungen anzupassen. Hier ist Aerogel klar im Vorteil. Er trägt weniger auf und erfordert geringfügigere Anpassungen am Haus.

Weitere Einsparungen sind bei den Energiekosten möglich, liegt der Dämmwert doch 2 bis 8 Mal höher als bei traditionellen Dämmstoffen wie beispielsweise Polystyrol.

Meine Empfehlung: Wo immer möglich mit Kompaktlösungen dämmen und Hochleistungsdämmstoffe wie Aerogel als Ergänzung dort einsetzen, wo es sinnvoll oder erforderlich ist. Hochleistungsdämmstoffe gehören jedoch in jedem Fall in die Hände des spezialisierten Handwerkers.



Senden Sie Ihre Frage zum Thema Umbauen und Renovieren an den Fachmann:

Max Kistler
Eidg. dipl. Gipsermeister
Max Schweizer AG
ratgeber@schweizerag.com

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen oder Notfalldienst: Wir übernehmen für Sie die Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Umfassend oder in Teilbereichen – auf jeden Fall aber zuverlässig und kompetent. Und wenn nötig schauen wir für Sie mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

Wir verwalten für Sie.



Hans Barandun und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50

HEV Zürich

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



Geschröpfte Hauseigentümer

Eigenmietwert und Steuern Für viele Hauseigentümer bedeutet der Eigenmietwert ihres Hauses eine grosse Belastung. Seit der Regierungsrat 2009 beschlossen hat, diesen weiter zu erhöhen, bleibt die Thematik ein politischer Dauerbrenner. In diesem Zusammenhang haben kürzlich drei Kantonsräte (Wiederkehr, Rats, Berger) beim Zürcher Regierungsrat eine Anfrage eingereicht. Darin wollen sie unter anderem erfahren, was für ein Steueraufkom-

men der Kanton Zürich auf Basis des Eigenmietwertes generiert und wie stark die Einkommens- und Vermögenssteuern der Hauseigentümer zwischen 2008 und 2009 (vor und nach der Erhöhung) gestiegen sind.

Und als wohl wichtigsten Punkt der Anfrage möchten sie weiter wissen, welche Massnahmen der Regierungsrat denn vorsieht, um der steigenden Steuerbelastung der Hauseigentümer entgegenzuwirken. (rcv)

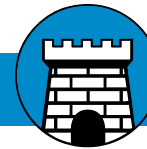
Bewirtschaftung

Investordienstleistungen Beratung

Verkauf **Immobilien** Vermarktung

Vermittlung Bauherrenvertretung Bautreuhand

Projektentwicklung Verwaltung



Burgring ZüriOberland AG

8622 Wetzikon | Tel. 044 931 3010 | www.burgring-zo.ch



jetzer storen.

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

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

Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.

Pflanzenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

Ebner & Co. Parkett
arbeiten

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



ALPHA PLAN AG



Zürich-Leimbach

Zwei freistehende Einfamilienhäuser

An leicht erhöhter, sonniger, ruhiger und kinderfreundlicher Lage in einem durchgrünten Quartier, 4½-Zimmer-Einfamilienhaus NF ca. 140 m², Baujahr 1939 (renoviert und erweitert 2004), 3½-Zimmer-Einfamilienhaus NF ca. 80 m², Baujahr 2004, Aussenparkplätze, Grundstücksfläche 763 m²
Verhandlungspreis: CHF 2 200 000.–.



Adliswil

Anwesen z.B. für Hobbytierhaltung

An ruhiger, idyllischer Lage, in der Nähe des Tierparks Langenberg (Weiler «Waldi»), Wohnhaus mit Schopf, Wohnhaus mit angebauter Scheune, sep. Scheune. Grundstücksfläche ca. 2248 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 550 000.–.



Bassersdorf

3½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

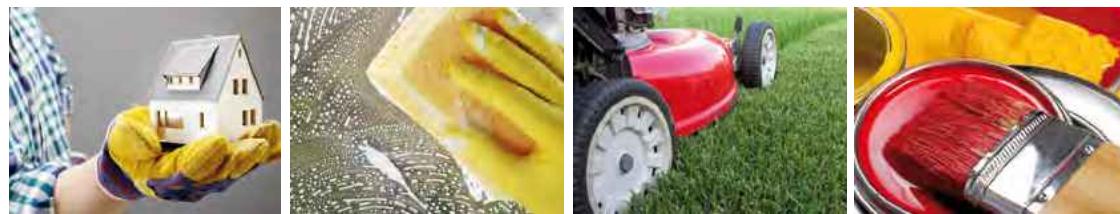
An zentraler, idyllischer und ruhiger Lage, NF ca. 102 m², Wohn-/Esszimmer ca. 33 m² mit Cheminée, 2 Nasszellen, grosser Keller, Baujahr 1984, 2 Einstellplätze in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 645 000.–.



Elsau-Rätterschen ZH

Freistehendes 2-Familien-Haus

An sonniger und zentraler Lage, 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss NF ca. 117 m², 6½-Zimmer-Maisonettewohnung NF ca. 236 m² mit Kachelofen, Ausgang auf die Terrasse und grosser Hobby-/Dachraum, 3 Garagen, diverse Aussenparkplätze, Baujahr 1983, Grundstücksfläche 913 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.–.



Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
melden
reparieren
jäten
technik
rasenmähen
auswechseln
kontrollieren
laubrechen
unterhalten



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

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





MIT ERDGAS/BIOGAS HEIZEN SIE UMWELTSCHONEND

**Sichern Sie sich Ihre Umweltprämie* für den Umstieg
auf eine Erdgas/Biogas-Heizung**

Lassen Sie sich beraten

Telefon 0800 317 317

Berechnen Sie Ihre Umweltprämie

energie360.ch/praeemie



*gültig bis am 30. September 2015, exklusiv für das Versorgungsgebiet von Energie 360°

Energie 360° AG
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich
www.energie360.ch

energie360°

Sicherheit im Haus

Einbruchschutz – ein wichtiges Thema

Geht es um wirksamen Schutz vor Einbruch, sind Hausbesitzer vielfach ratlos oder überfordert. Zumeist ist das Wissen darüber bescheiden, und am Schluss heisst es oft, wenn Einbrecher ins Haus rein wollen, dann kommen sie auch rein.

Konkrete Angaben über die Vorgehensweisen moderner Einbrecher sind in den Medien und Polizeiberichten nur selten zu lesen. Die Sicherheitsbranche geizt ebenfalls mit Details, nicht jedoch mit Ratschlägen über Zusatzschlösser für Fenster und Türen oder über den Nutzen von Aussenbeleuchtung oder Lichtschachtsicherung zum Schutze der Liegenschaft.

Derweil wird die Wirksamkeit einer Alarmanlage vielfach überbewertet oder dann gleich als ziemlich nutzlos eingestuft. Beides ist nicht richtig. Um Einbrecher abzuwehren, ist eine bestimmte Art von Sicherung der Gebäudehülle zwingend.

Einbruchschutz hat viel mit Physik, Chemie, Werkstoffkunde und Elektronik zu tun. Bevor

in Sicherheitsmassnahmen investiert wird, sollte man sich daher eingehend mit der Materie befassen. Ohne Kenntnisse über zeitgemässe Schutzmassnahmen kann es leicht vorkommen, dass man Opfer unseriöser Anbieter wird. Somit hat Einbruchschutz viel mit Eigenverantwortung zu tun. Wer sich in dieser Thematik auskennt, kann den Nutzen und die Wirksamkeit einzelner Massnahmen und Produkte richtig einordnen.

In Holland ist zum Beispiel die Sicherheitstechnik in der Bauverordnung verankert. Das veranlasst den Laien automatisch zu einer eingehenden Auseinandersetzung mit der Materie. In Deutschland erstellen die Landeskriminalämter öffentliche Listen seriöser Anbieter von Sicherheitstechnik, was wesentlich sinnvoller ist, als vor unseriösen zu warnen.

Fachkompetente Informationen

Die Einbruchprävention unserer Polizei erkennt zwar Schwachstellen an Gebäuden, auf wirksame Produkte oder technische Lösungen wie in

Bild: PBL in BFH/2014



Test-Einbruchversuch am Fenster anlässlich eines Prüfverfahrens.



Bild: Labor VSSB

Einbruch mit einem «Geissfuss» und dem damit überdrehten Griff.

Deutschland oder Holland darf sie allerdings nicht oder nur beschränkt hinweisen.

In der Schweiz gibt es jedoch einige private, neutrale Sicherheitsexperten, die hervorragende Arbeit leisten. Wer sich nicht selbst eingehend mit Einbruchschutz befassen möchte, zieht mit Vorteil einen solchen Sicherheitsberater zu Rate. Weiter prüft auch die Berner Fachhoch-

schule in Biel (BFH) einbruchhemmende Produkte wie Fenster und Türen (gemäss Norm SN EN 1627–1630) im Detail. In der Schweiz fehlt es also nicht an Fachwissen, sondern an der Weitergabe dieses Wissens.

Sichere Fenster – eine Herausforderung

Fenster und Fenstertüren sind beliebte Angriffspunkte von Gelegenheitstätern, da Türen und Tore normalerweise wesentlich mehr Widerstand bieten. Sicherheitsfenster sind baupraktisch möglich, aber eine Herausforderung für jeden Fenstertechniker. 2014 war im Schweizer Fensterbau gerade mal ein Anbieter im Markt präsent, der Einbruchschutzfenster als geprüfte Produktfamilie gemäss Norm SN EN 1627/RC3 herstellt («SchreinerZeitung», Ausgabe Nr. 45/2014).

Einbruchhemmende Produkte, mit dem Hinweis auf Prüfnormen wie EN 1627/RC2 verse-

hen, kann man bei fast allen Fensterfabrikanten finden. Bei genauerer Überprüfung erweisen sich diese Angebote jedoch oft als ungenügend, wie eine aktuelle, produktneutrale Analyse des Fachverbandes Fenster und Fassadenbau (FFF) zeigt. Wie der FFF weiter ausführt, gibt es in der Schweiz nur wenige Hersteller, die Sicherheitsfenster der Klasse RC2 produzieren können, und das auch nur in genau bestimmten Grössen. Von einer eigentlichen Produktfamilie kann in dem Fall nicht gesprochen werden.

Derweil verlangen Architekten weiter RC2-Fenster und ignorieren dabei wissentlich Prüfsertifikate mit der Absicht, dass im Streitfall der Fensterbauer die Alleinverantwortung zu tragen hat.

Prognosen bis Ende 2015

Wir sind überzeugt, dass sich der Umgang mit einbruchhemmenden Fenster noch im laufenden Jahr stark verändern wird. So bemühen sich Fachverbände, Systementwickler, Glas- und Beschlägehändler ernsthaft darum, die «Schwachstelle Fenster» markant zu verbessern. Ihre Bestrebungen sind bis jetzt jedoch daran gescheitert, weil sie möglichst alle Architektenwünsche zu berücksichtigen versuchten.

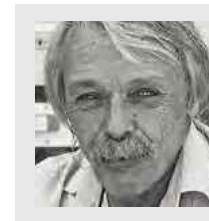
Diese Haltung muss geändert werden, denn gute Einbruchschutzfenster sind in ihren Systemvorgaben genau definiert. Deshalb müssen die Vorgaben zu Profilstärke, Glasqualität, maximalem Fenstergewicht und Einteilung der Rahmenfelder kompromisslos durchgesetzt werden. Das mag jetzt nach einem Diktat klin-

gen, es ist jedoch eine fenstertechnische Notwendigkeit, damit die richtigen Voraussetzungen für Einbruchhemmung gegeben sind. Jeder Experte ist sich dessen bewusst.

Wie viel kostet der richtige Einbruchschutz?

Die Kosten für einen wirksamen Einbruchschutz bei Stockwerkeigentum oder einem Einfamilienhaus belaufen sich im Schnitt auf rund CHF 45 000.–. Es gibt aber auch Angebote für ein kleineres Budget. Wir sprechen beim wirksamen Einbruchschutz jedoch von Sicherheitsdispositiven, welche die gesamte Gebäudehülle umfassen, und nicht nur von «ein bisschen» Sicherheit. Billiger ist immer möglich, die Frage ist nur, welche Qualität man dafür erhält.

Die Investition in Sicherheitstechnik ist primär eine Vorsorge in die eigene Lebensqualität. Denn so sind vor allem die psychischen Auswirkungen des Einbruchs bei einem Geschädigten gross und schwer zu verarbeiten – ganz im Gegensatz zum materiellen Verlust, der zumeist von den Versicherungen gedeckt wird. ■



Felix Bruggmann
Präsident Verein Schweizer
Sicherheitsberater
pbl.checkin@bluwin.ch

DIE DREI GRUNDREGELN

- Niemals übereilt in Einbruchschutz investieren, auch wenn bei Ihnen oder beim Nachbarn bereits eingebrochen wurde.
- Überwinden Sie den inneren Widerwillen und beginnen Sie sich ernsthaft für Einbruchschutz zu interessieren.
- Die Absicht des Hausschreiners ist zwar gut, sie ist jedoch wenig hilfreich, denn Sicherheitstechnik ist eine Angelegenheit für Spezialisten.

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



Was wünschen Sie? **Zeit zum Leben**
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch

mutoni möbel



mutoni möbel ist einer der führenden Schweizer Onlineshops für Designmöbel und stylische Wohnaccessoires. Das Konzept besticht durch die Kombination mit einem riesigen Showroom im bernischen Burgdorf. Mit dem Standort im solothurnischen Hägendorf ist jetzt noch ein zweiter Showroom dazugekommen.

Mit der Eröffnung des zweiten Showrooms in Hägendorf findet die Erfolgsgeschichte seinen vorläufigen Höhepunkt. Die Inhaber von mutoni möbel, Gabriela und Toni Mulas, begannen einst privat mit dem Handel von Möbeln. Daraus entwickelten sie ein zeitgemässes Geschäftsmodell und es entstand der grösste Möbel-Webshop der Schweiz.

KARE – Rockstar in der Möbelbranche

Dank einem Franchisevertrag mit der Möbelmarke KARE stehen die Zeichen auch weiterhin auf Erfolg, ist diese doch so etwas wie der Rockstar in der Möbelbranche. KARE bietet spezielle Lifestyle-Möbel, welche nicht an jedem Ort zu finden sind. Und das passt ausgezeichnet zu mutoni möbel. Als Franchiser verfügt mutoni möbel neu über einen eigenen KARE-Webshop (www.kare-bern.ch), in welchem alle KARE-Produkte angeschaut werden können.

Es wird viel Liebe und Leidenschaft investiert, um den Kunden das Aussergewöhnliche

zu bieten. Damit das Erlebnis, von zu Hause aus zu bestellen, steigt, wird der Onlineshop momentan komplett überarbeitet. Neu sollen auch die ganzen Showroom-Ausstellungen automatisiert werden. Das heisst, dass der Kunde im Laden nicht nur das Preisschild am Möbel sieht, sondern mit einer App die Möglichkeit hat, sich sämtliche Infos anzeigen zu lassen. Gefällt das Möbelstück, kann es via App sogleich in den Warenkorb gelegt und bestellt werden.

Rampenmöbel-Verkauf

Ein weiteres Standbein bildet der neue Rampenmöbel-Verkauf. Kostenbewusste kommen in der Nähe des Hauptgeschäftes in Burgdorf auf ihre Rechnung. Kürzlich fand dort der erste grosse Rampenmöbel-Verkauf statt, welcher ein grosser Erfolg wurde. Der Rampenmöbel-Verkauf findet regelmässig statt. Die nächsten Termine sind unter rampenmöbel.ch zu finden.

Mehr über mutoni möbel:

www.mutoni.ch
www.rampenmöbel.ch



Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?

SIMTRA

Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
 Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70
www.simtra.ch

Seit 1994 Ihr Partner in allen Immobilienfragen
 Stockwerkeigentum | Bewirtschaftung | Verkauf

Sicher ein- und aussteigen!

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

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!

www.Badewanntentüre.ch
 Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 4060**

Wind-/Sichtschutz

einrollbar
demontabel

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

entkalkerstab.com

Ihr Gärtner

jäten dünden
 zurückschneiden rasenmähen
 vertikutieren
 anpflanzen

Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

ALPHAPLAN AG
 8604 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 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



Ausflug Mitgliederforum

Europarat Strasbourg

Der Europarat wurde 1949 gegründet, um sicherzustellen, dass sich die Schrecken des 2. Weltkrieges nicht wiederholen würden, und um in ganz Europa gemeinsam demokratische Prinzipien zu entwickeln.

Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg, vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedsstaaten

wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

National- und Europarätin Doris Fiala gibt uns die Ehre, uns durch das Palais zu führen und uns einen Einblick in die Arbeit der Mitglieder der nationalen Parlamente, Diplomaten, Experten und anderer Vertreter der Mitglieds-



staaten zu bieten. Anschliessend haben wir das Vergnügen, vom Schweizer Botschafter, Herrn Markus Börlin, in Strasbourg zum Apéro eingeladen zu sein.



Doris Fiala

Die FDP-Nationalrätin und Delegierte beim Europarat ermöglicht einen Blick hinter die Kulissen.

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 25. Juni 2015

Programm: 6.30 Uhr Abfahrt mit Comfort-Car ab Busparkplatz Sihlquai beim HB Zürich
ca. 9.30 Uhr Ankunft Europarat
Filmvorführung und Erklärungen, Beobachten des Ratsbetriebs auf der Tribüne, danach Apéro beim Schweizer Botschafter und gemeinsames Mittagessen in der Altstadt von Strasbourg
ca. 15.00 Uhr Zeit zur freien Verfügung
17.00 Uhr Rückfahrt nach Zürich
ca. 20.00 Uhr Ankunft in Zürich Sihlquai

Kosten: pro Person: Mitglieder CHF 200.–/Nichtmitglieder CHF 240.–
Inbegriffen: Carfahrt inkl. Kaffee und Gipfeli bei Hinfahrt, Sandwich und Mineral bei Rückfahrt, Besuch Europarat, Apéro, Mittagessen und Getränke

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 3. Juni 2015

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.

Ihre Katrin Widmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 25. Juni 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Anzahl Personen			
Name	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Name	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

RUTZ

Produzierst
du schon oder
konsumierst
du noch?



Mein eigenes Kraftwerk.
Auf meinem Dach.

Massgeschneiderte Photovoltaik-Lösungen
RUTZ Gruppe AG | +41 44 818 89 22 | info@rutz-gruppe.ch | www.rutz-gruppe.ch

küchen
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER **200m²**

Miele
COMPETENCE
CENTER



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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

Malerei



In unserem modern ein-
gerichteten Betrieb mit um-
weltgerechter Entsorgung sind
wir auf das Ablaugen, Grundie-
ren und Spritzen (Heiss-spritz-
verfahren) spezialisiert.

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 41
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » 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.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

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

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!

Eidgenössische Volksabstimmung

Was die Erbschaftssteuerinitiative mit Liegenschaften jetzt schon bewirkt hat

Zwar stimmt die Schweizer Bevölkerung erst kommenden Juni über die umstrittene Initiative ab, doch ihren Einfluss hat sie bereits im Vorfeld geltend gemacht: wegen der in ihr enthaltenen Rückwirkungsklausel ist es in den vergangenen Jahren zu zahlreichen Eigentumsübertragungen gekommen. Die wiederkehrende Frage der Prozesslegitimation musste dabei bundesgerichtlich erneut geklärt werden.

Obwohl über die Erbschafts- und Schenkungssteuerinitiative noch gar nicht abgestimmt wurde, hatte sie bereits erste Folgen, weil sie rückwirkend auf das Jahr 2012 in Kraft treten soll.

Aus Angst vor der im Initiativtext vorhandenen rechtsstaatlich bedenklichen Rückwirkungsklausel wurden viele Liegenschaften bereits vor Ende 2011 auf die Nachkommen überschrieben. Die Eltern übertrugen zwar häufig «lediglich» das blosse Eigentum an den Liegenschaften auf ihre Kinder und haben sich die Nutzniessung daran vorbehalten.

Ist der Eigentümer oder der Nutzniesser Partei?

Bei Uneinigkeiten betreffend dieser Liegenschaften beispielsweise hinsichtlich des Miet-

verhältnisses stellte sich seither die Frage, ob im Prozess der Eigentümer oder der Nutzniesser Partei ist.

Das Bundesgericht hat kürzlich erneut festgehalten, dass bei einem Eigentümerwechsel, respektive bei einer Veräusserung der Liegenschaft, das Mietverhältnis auf den Erwerber übergehe, es sei denn, der Veräusserer behalte sich die Nutzniessung im Sinne von Artikel 745 ZGB (insbesondere Absatz 2) vor.

Wenn also der Erwerber nur das «nackte Eigentum» am Mietobjekt erhält, bleibt der Veräusserer für das Mietverhältnis weiterhin zuständig und ist damit Prozesspartei. ■



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

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

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

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














Geräte mit bis zu 40% 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 info@mwkuechen.ch www.mwkuechen.ch

gadola

Weitsicht

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Weitsicht heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. **Seit über 100 Jahren.** +41 44 929 61 61, www.gadola-bau.ch



Seminar

Liegenschaftsverwaltung

Aus dem Seminarinhalt:

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

INFORMATIONEN

Datum 6. und 13. November 2015
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Seminarort Belvoirpark Hotelfachschule Zürich

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–, Ehepaar** CHF 1500.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–, Ehepaar** CHF 1700.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 6. und 13. November 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Name			Vorname			mit Ehepartner		
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)								
Strasse			PLZ und Ort					
E-Mail			Telefon privat			Telefon Geschäft		
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)			Datum			Unterschrift		
Einsenden an HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03								



Seit 1982

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

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch



Das Kubus-Team
freut sich auf Ihren Anruf
+41 44 252 71 80

Sie stehen vor wichtigen Entscheiden rund um Ihre Immobilie?
Kauf | Verkauf | Vermietung | Bewertung

Das Kubus-Team bietet ein breites Leistungsspektrum zu diesen Themen und ergänzt sich optimal in Bezug auf Ausbildung, Fachkompetenz und Erfahrung. Wir verstehen uns als engagierte, verlässliche Partner und freuen uns auf Ihren Anruf.

Schenken auch Sie uns Ihr Vertrauen, denn Ihr Erfolg ist unser Ziel!

**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



Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und
Türautomation

Wir haben für alle Tür- und
Torarten den richtigen Antrieb
mit modernster Funksteuerung.



E. Meier GmbH

Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34



Kubus Real Estate AG, Seefeldstrasse 9, CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 252 71 80, info@KubusRE.ch, www.KubusRE.ch

Erbrecht – Erbengemeinschaft

Handeln für den Nachlass

Wenn mehrere Erben den Erblasser beerben, bilden sie vom Zeitpunkt seines Versterbens (Universalsukzession) bis zur Erbteilung eine Gemeinschaft mit allen Rechten und Pflichten. Dies bedeutet, dass sie Gesamteigentümer aller Erbschaftsgegenstände werden, spricht eine sogenannte Gemeinschaft zur gesamten Hand.

Sie sind gemeinsam auf den ganzen Nachlass (Aktiven und Passiven) berechtigt; jeder Erbe verfügt in der Höhe seines Erbteils über einen latenten, nicht ausgeschiedenen Gesamthandanspruch beziehungsweise Liquidationsanteil. Damit können die Erben, sofern keine vertraglichen oder gesetzlichen Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse bestehen, grundsätzlich nur gemeinsam und einstimmig über den Nachlass verfügen.

Erbengemeinschaft

Zur Erbengemeinschaft gehören im Regelfall die gesetzlichen Erben (Art. 457 ZGB) sowie die eingesetzten Erben, welche das Erbe angenommen haben.

Zweck der Erbengemeinschaft

An sich ist es klassischerweise vorgesehen, dass die Erbengemeinschaft den Nachlass liquidiert, also die Erben sollen das Erbe auf die einzelnen Erben verteilen. Dies kann einerseits nach den gesetzlichen Regeln geschehen oder, falls der Erblasser entsprechende Dispositionen getroffen hat, gemäss seinen (Teilungs-)Anordnungen.

Der Gesetzgeber hat an eine beschränkte Einsatzdauer dieses Instituts gedacht, weshalb grundsätzlich Einstimmigkeit für Handlungen im Zusammenhang mit dem Nachlass erforderlich ist. Damit liegt ein eher wenig praktikables Institut ohne Rechtspersönlichkeit für eine fortgesetzte Erbengemeinschaft vor, obgleich dies an sich möglich ist.

Bei der fortgesetzten Erbengemeinschaft wird der Nachlass oder zumindest ein Teil davon nicht geteilt, sondern fortgeführt. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, dass einzelne Miterben ausscheiden und die Erbengemeinschaft unter den verbleibenden Miterben weitergeführt wird (sogenannte reduzierte Erbengemeinschaft). So oder so müssen in der Regel bis zur Teilung Dispositionen getroffen werden. Selbst wenn der Erblasser einen Gegenstand einem Erben konkret zugewiesen hat, kann dieser Erbe vor der Teilung nicht alleine darüber verfügen.

Im Folgenden sollen nun einige Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie für den Nachlass vor der Teilung gehandelt werden kann.

Handeln für den Nachlass*Stellvertreter*

Sind sich die Erben einig, können sie einen Stellvertreter bestellen (Art. 32–39 OR). Dies kann einer der Erben oder auch ein Dritter sein. Diese von allen Erben erteilte Vollmacht kann durch einen einzigen Erben wieder entzogen werden.

Alle Vertreter der Erben handeln für den Nachlass nach objektiven Gesichtspunkten, unabhängig von den Instruktionen der einigen Erben oder des Erblassers. Es kann sich beim Vertreter um natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder -gemeinschaften handeln.

Erbenvertreter

Jedem Miterben steht das Recht zu, dass auf sein Begehren eine Vertretung für den Nachlass bestellt wird (siehe dazu Art. 602 ZGB). Dies ist in der Regel insbesondere dann notwendig, wenn die Erben in Sachen Verfügungs-, Verwaltungs- und Prozesshandlungen nicht einig werden. Wird von der zuständigen Behörde ein solcher eingesetzt, verfügt ab diesem Zeitpunkt der Vertreter und nicht mehr die Erben über Handlungsvollmacht im vorgesehenen Bereich. Auch ist es

die Behörde, die diesen wieder abberuft. Es sind immer die Interessen der Erbschaft als Ganzes ausschlaggebend.

Erbschaftsverwalter

Unter speziellen in Art. 554 ZGB vorgesehenen Konstellationen kann von der zuständigen Behörde ein Erbschaftsverwalter angeordnet werden. Der Nachlass wird dann sogenannten unter amtlicher Aufsicht verwaltet. Dabei wird berücksichtigt, wenn der Verstorbene einen Willensvollstrecker ernannt hat (siehe dazu «Der Zürcher Hauseigentümer» Ausgaben 10–12/2009 sowie 1 und 4/2010). In beiden Varianten haben die Erben während der Erbschaftsverwaltung grundsätzlich keine Befugnisse hinsichtlich des Nachlasses.

Willensvollstrecker

Der Willensvollstrecker wird durch den Erblasser zu Lebzeiten in einem Testament bestimmt. Das Testament ist vom Anfang bis zum Schluss eigenhändig handschriftlich zu verfassen, mit

Ort und Datum zu versehen und zu unterzeichnen. Auch der Willensvollstrecker hat objektive Normen zu beachten. Zum Amt des Willensvollstreckers siehe auch Art. 518 ZGB und diverse obengenannte Artikel in «Der Zürcher Hauseigentümer» 2009 und 2010.

Ausscheiden aus der Erbengemeinschaft

Jeder Erbe hat theoretisch jederzeit die Möglichkeit, die Erbteilung zu verlangen (Art. 604 ZGB), um so aus der Erbengemeinschaft ausscheiden zu können, um dann in der Folge faktisch über seinen Erbanteil verfügen zu können. ■

**Sandra Heinemann**

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Vermögensverwaltung**Gewinnen Sie Freiheit und Sicherheit**

Ursula Mengelt berät Sie weitsichtig und verwaltet Ihr Vermögen verantwortungsbewusst und Ihren Bedürfnissen angepasst.

www.mengelt-vermoegen.ch | Uster

mengelt

Optimiert Vermögen.



BELIEBTES MEHRFAMILIENHAUS IM HERZEN VON KREUZLINGEN

Wenige Gehminuten vom Bahnhof Kreuzlingen entfernt, in direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum «Karussell» und der «Rudolf Steiner-Schule», liegt das 2007/2008 erstellte Gebäude mit 39 Mietwohnungen und 39 Autoeinstellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage. Das moderne Gebäude wurde gekonnt mit Farbtupfern versehen und hat seine eigene Identität. Die zeitgemäss konzipierten Wohnungen (rollstuhlgängig) sind über Laubgänge erschlossen und mit grosszügigen Balkonen ausgestattet.

Wohnungsmix	19 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, zwischen 49 bis 53 m ² 20 x 3.5-Zimmer-Wohnungen, zwischen 74 bis 91 m ²
Mietzinsertrag	Fr. 707'079.60 netto pro Jahr, Stand 1. April 2015
Richtpreis	Fr. 16'000'000.–
Verkaufsvorgehen	Verkauf im Bietverfahren an den Meistbietenden. Weitere Details erfahren Sie bei der Verkaufsbeauftragten, Claudia Spalinger.



Claudia Spalinger

Geschäftsführerin
dipl. Immobilien-Treuhänderin
Direktwahl 044 281 93 90
claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch

Seminar

Der Mietzins

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden ■ Formalitäten

Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen ■ Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 28. August 2015, 8.15 bis 12 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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-
nummer 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 Seminarart und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Der Mietzins» vom 28. August 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

individuell – originell – fachmännisch – preisgünstig



Ankengasse 2
8623 Wetzikon
Tel. +41 76 322 87 21
www.armandoalves.ch

A. ALVES
Anstrichen & Plattenlegen GmbH

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



rfd
rational
küchen ag

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung



Neubau - Umbau - Renovation

Küchenumbau: durchdacht geplant

bohnackerstrasse 1
8955 oetwil a. d. limmat

telefon 044 748 32 42
www.rfd-rational-kuechen.ch

Immobilienverwaltung

Haug

+ Hauswartung und Housecaring:

Tel. 044 737 19 80: Natel: 079 962 80 86:

www.immo-haug.ch

P.S. Ich nehme gerne auch Kleinstaufträge an.

Mietrecht

Dem Mieter darf auch bei kleineren unbezahlten Rechnungen gekündigt werden

Wenn der Mieter nach Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist, kann der Vermieter gemäss Art. 257d OR ausserordentlich kündigen. Dafür muss er dem Mieter mit genauer Bezeichnung der ausstehenden Beträge eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde.

Im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall war unter anderem strittig, ob ein Zahlungsrückstand in Höhe von CHF 164 eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR rechtfertigen kann.

Gemäss dem vorliegenden Sachverhalt hat der Vermieter einem Mieterpaar gekündigt, weil es einen Betrag von CHF 164 auch nach einer Mahnung nicht bezahlt hat. Zu Recht, wie nun das Bundesgericht in seinem Urteil festhält. Wenn ein Mieter eine Rechnung innerhalb einer Mahnungsfrist von 30 Tagen nicht begleiche, könne der Vermieter vom Recht Gebrauch machen, das Verhältnis zu kündigen. Dies auch bei Summen unter CHF 200. Das Bundesgericht gibt in seinem Urteil einer grossen Pensionskasse Recht.

Erfolgles Schlichtungsverfahren

Im konkreten Fall ging es um ein Paar in Neuenburg, welches seit vierzig Jahren eine 4-Zimmer-Wohnung für CHF 710 gemietet hatte. Es bezahlte eine Heizrechnung mit einem Betrag von CHF 164 nicht. Der Vermieter schickte daraufhin das Mieterpaar auf die Strasse. Zwischen den beiden Parteien hatte es zuvor bereits mehrere Auseinandersetzungen gegeben, wo es um ver-

spätet bezahlte Rechnungen ging. Im vorliegenden Fall brachte auch ein Schlichtungsverfahren wenig. Die Mieter zahlten nur die Hälfte der Rechnung in Höhe von insgesamt CHF 329, weil sie den Betrag anzweifelten.

«Guillotine-Klausel»

Im Gegensatz zur Neuenburger Justiz entschied das Bundesgericht zugunsten des Vermieters. Dieser habe sich rechtmässig an eine «Guillotine-Klausel» gehalten. Nach dieser kann er das Mietverhältnis bei Zahlungsverzug von mehr als dreissig Tagen auflösen. Zuvor hatte das kantonale Gericht die Kündigung als «unnötig streng» gewertet.

Ein Betrag von CHF 164 sei nicht unbedeutend, schreibt das Bundesgericht. Zudem sei es nicht notwendig, den zahlungsunwilligen Mietern eine zweite Mahnung zu schicken. Die Bedingungen für eine sofortige Kündigung des Vertrags seien auch so erfüllt. Das Mieterpaar muss nun die Wohnung ohne Recht auf eine Vertragsverlängerung verlassen. ■

(BGer., 19.11.14 4A_271/2014)



Cornel Tanno
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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

HONDA
POWER EQUIPMENT

Die perfekte Rasenpflege



Vögel + Berger AG

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

Koster AG

Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

Zürich | Bachenbülach | Männedorf

Telefon 044 431 66 55

www.kosterag.ch | info@kosterag.ch



**Bänninger
Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30

www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch



Goldenbohm AG

Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44

info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der

Interessen-
Gemeinschaft

IMOYA
IMMOBILIEN AG

**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



Fragen zu Ihrem Mehrfamilienhaus? Unsere Kompetenz!

Jede Anlageimmobilie muss individuell betrachtet werden. Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses werden Sie mit vielfältigen Fragen konfrontiert. Walde & Partner hilft Ihnen, auf Ihre persönlichen Bedürfnisse passende Antworten und Entscheide zu finden.

Gerne unterstützt Sie Hans Haug mit seinem Fachwissen und lädt Sie zu einem kostenlosen und unverbindlichen Gespräch ein.

Sie erreichen ihn unter 044 396 60 72 oder per e-Mail hans.haug@walde.ch. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Mietrecht

Wenn Mieter in den Genuss der «kalten Erstreckung» kommen

Ein Mieter, der im Verfahren wegen Kündigungsanfechtung und/oder Erstreckung unterliegt, kann durch die Ausschöpfung des Instanzenzugs faktisch eine «kalte Erstreckung» erreichen. Diese kann von erheblicher Dauer sein.

Wenn man in dieser Zeitschrift die Berichte über die Bundesgerichtsentscheide liest, fällt immer wieder auf, dass die Verfahren oft sehr lange dauern. Kürzlich gelangte ein Mitglied an die telefonische Rechtsauskunft mit der Frage, wann denn in einem solchen Fall, der fast drei Jahre dauerte, die Mieter ausziehen mussten.

Dabei ist es um eine ordentliche Kündigung eines Vermieters vom März 2009 gegangen, die von der Schlichtungsbehörde für gültig befunden wurde. Das Mietgericht bestätigte im Juni 2010 die Gültigkeit der Kündigung und gewährte den Mietern eine Erstreckung bis 31.12.2010. Ebenso bestätigte im November 2011 das Kantonsgericht Waadt diesen Entscheid. Das darauf von den Mietern angerufene Bundesgericht wies die Beschwerde mit Entscheid vom 16. Januar 2012 ab. (HEV 11/2014, S. 751f.)

Eine Kündigung kann während eines hängigen Anfechtungs- oder Erstreckungsverfahrens nicht vollzogen werden. Entscheide können erst vollstreckt werden, wenn sie rechtskräftig sind. Ein Ausweisungsbegehren des Vermieters vor Beendigung des Verfahrens wäre erfolglos.

Mietzins weiterhin geschuldet

Wenn das Verfahren länger dauert, kommt der Mieter also unter Umständen in den Genuss der sogenannten «faktischen» oder «kalten Erstreckung». Das mag für manchen Vermieter stossend erscheinen. Solange der Mieter seine Rechtsmittel jedoch gutgläubig und nicht schi-

kanös ausschöpft, ist das weder schuldhaft noch widerrechtlich. Er wird dem Vermieter gegenüber nicht schadenersatzpflichtig dafür (BGE 4C.256/2001, mp 2/04 S. 107ff.). Der Mietzins ist jedoch für die Zeit des Verfahrens weiterhin geschuldet. Wenn der Mieter, wie im obenerwähnten Fall, prozessiert und immer verliert, kommen zudem erhebliche Verfahrenskosten auf ihn zu.

Kalte Erstreckung im Kleinen

Die «kalte Erstreckung» kann den Vermieter auch treffen, wenn eine Erstreckung eigentlich ausgeschlossen ist (Art. 272a OR), so z.B. bei einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR). Die Verhandlung betreffend Kündigungsanfechtung findet aufgrund der Geschäftslast der Schlichtungsbehörde nicht selten erst nach Ablauf der Kündigungsfrist statt. Selbst wenn die Kündigung formell und materiell gültig ist, kann der Mieter bis zum Abschluss des Verfahrens in der Wohnung bleiben.

Wann die Mieter im obenerwähnten Fall nun genau aus dem Mietobjekt ausgezogen sind, wissen wir natürlich nicht, möglicherweise musste der Vermieter nach dem Januar 2012 auch noch ein Ausweisungsbegehren stellen, bis er das Mietobjekt endlich durch den Stadt- oder Gemeindeammann räumen lassen konnte. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Wohnen - in allen Formen!

Wo In der gesamten Deutschschweiz.

Was Wohnen - in allen Formen und Grössen zum Verkauf willkommen!

- Stockwerkeigentum
- Einfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus

Wieviel CHF 1 Mio. - CHF 15 Mio.

Wenn Sie wünschen, bewerten und empfehlen wir Ihnen einen Preis, erarbeiten eine massgeschneiderte Vermarktung und betreuen Sie bis zum unterschriebenen Kaufvertrag.

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
Architektin, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

Seminar

Die Wohnungsabnahme

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/
Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/
Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung/Haft-
pflichtversicherung ■ Normale Abnutzung/übermässige
Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung ■ Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/
Tapeten/Verputz/Gips ■ Nikotin-/Feuchtigkeitschäden
■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann
ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des
Kautionskontos

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 4. September 2015, 8 bis 12 Uhr

Referenten: lic. iur. **Sandra Heinemann; Rolf Schlagenhaut**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Hans Barandun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

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

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

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

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

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 4. September 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz			Autonummer		
Name		Vorname		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)					
Strasse			PLZ und Ort		
E-Mail		Telefon privat		Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)			Datum		Unterschrift

Einsetzen 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

Sachenrecht

Eigentum oder Besitz?

Jedermann wird täglich mit Verträgen konfrontiert. Dabei handelt es sich zu meist um Kaufverträge. So wird etwa bereits mit dem Erwerb eines Kaugummis ein Kaufvertrag zwischen zwei Parteien abgeschlossen. Aus juristischer Sicht können diese alltäglichen Vorgänge anspruchsvoll sein, weil dadurch der Eigentümer wechselt. Doch wie verhält es sich beim Kauf von Immobilien?

Umgangssprachlich werden die Begriffe Besitz und Eigentum oft als Synonyme verwendet, im juristischen Sinn haben Besitz und Eigentum jedoch unterschiedliche Bedeutung. Das Eigentum verschafft dem Eigentümer ein umfassendes Recht an der Sache, sodass er innerhalb der Rechtsordnung wirtschaftlich und rechtlich über die Sache verfügen kann. Demgegenüber bezeichnet der Besitz nur die tatsächliche Herrschaft über die Sache und somit hat sie nicht so einschneidende Bedeutung wie das Eigentum.

Fahrnis und Grundeigentum

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Fahrnis und Grundeigentum. Dabei werden unter Fahrnis sämtliche bewegliche Sachen verstanden. Einen Kaufvertrag über Fahrnis kann mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Das Rechtsgeschäft des Kaufes entsteht durch gegenseitige übereinstimmende Willensäusserungen. Das bedeutet, sobald sich die Parteien über Kaufgegenstand und Kaufpreis geeinigt haben, ist ein Kaufvertrag gültig zustande gekommen. Weitere Formalitäten sind nicht zu beachten. Mit der Übergabe der Sache wird der Käufer Eigentümer am Kaufgegenstand.

Gemäss Art. 655 ZGB wird das Grundeigentum als Grundstück definiert. Im Sinne des Gesetzes gelten Liegenschaften, ins Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken als Grundstücke. Zwar wird

es im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, doch verwendet man in der Regel auch das Synonym Immobilien für Grundeigentum.

Erhöhte Erfordernisse

Beim Abschluss eines Kaufvertrages über Grundeigentum müssen erhöhte Erfordernisse erfüllt sein. Deshalb genügt es nicht, die übereinstimmende Willensäusserung mündlich kundzutun. Auch die einfache Schriftlichkeit entspricht nicht den Erfordernissen des Gesetzes (Art. 216 ff. OR). Damit ein schriftlicher Kaufvertrag über eine Immobilie gültig abgeschlossen werden kann, ist er notwendigerweise vom Notar bzw. Grundbuchamt öffentlich zu beurkunden.

Aber mit dem Abschluss des Kaufvertrages ist noch nicht das Eigentum an der Immobilie übergegangen. Grundsätzlich wird aufgrund des Anscheins bei Fahrnis angenommen, dass der Besitzer der Sache in der Regel auch der Eigentümer ist. Weil bei den Immobilien diese Möglichkeit fehlt, wurde dafür das Grundbuch eingerichtet. Deshalb ist für die Eigentumsübertragung ein weiterer Vorgang beim Grundbuchamt notwendig, der auch Handänderung genannt wird. Dabei wird der Käufer als neuer Eigentümer der Immobilie ins Grundbuch eingetragen. ■



Harald Solenthaler
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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

 **MIGROL**

TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Langjährige Erfahrung der Tankrevisoren
- > Durchführung ganze Schweiz durch eigene, regionale Equipen
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Cumulus-Punkte



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch

Heizungs- und Boiler-
Sanierungen

**Preise
vergleichen
lohnt sich!**



**Komplette Sanierung für ein EFH
bei 2000 Liter* Ölverbrauch / Jahr**

* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

- z.B.:** Ölheizung: CHF 13'900.-
mit Brennwert Kondensationstechnik,
inkl. neuem Kamin sowie Demontage und
Montage der neuen Anlage.
Sparpotential bis 30 %
- z.B.:** Wärmepumpe Luft-Wasser: CHF 21'950.-
inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung
und Montage der neuen Wärmepumpe.
Sparpotential bis 50 %
(Richtpreis wird vor Ort überprüft - exkl. 8 % MwSt.)

swisstherm.ch
Energie-Systeme

Swisstherm AG • Hardstr. 21 • 5103 Wildegg
info@swisstherm.ch • Tel. 062 887 10 00

Zweigniederlassungen:
Siebnen SZ, Steinhausen ZG
Oberstocken BE
Kreuzlingen TG

**20 Jahre
Voll-Garantie**
mit Service-Ata

Alle günstigen Angebote
auf der neuen Site:
www.swisstherm.ch

Aktiv führen!

Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich versichert die Gebäude im Kanton Zürich gegen Feuer- und Elementarschäden und engagiert sich zum Schutz von Personen und Sachwerten in der Prävention. Mit unseren Tätigkeiten in den drei Kernaufgaben Versicherung, Brandschutz und Feuerwehr geben wir allen im Kanton Zürich lebenden und arbeitenden Menschen Sicherheit. Die GVZ ist ein selbstständiges öffentliches Unternehmen und beschäftigt rund 110 interne und 250 nebenberufliche Mitarbeitende.

Werden Sie Teil der über 200-jährigen Erfolgsgeschichte an einer neu geschaffenen Stelle als

Leiter/in einer Schätzungs-Region (Pensum wählbar 80–100%)

Insgesamt 130 selbstständige Architektinnen und Architekten arbeiten im GVZ Schätzungs-wesen mit einem Pensum von rund 20%. In unserer neuen Organisation entstehen drei Schätzungs-Regionen im Kanton Zürich. Für eine dieser Regionen übertragen wir Ihnen die Führungsverantwortung.

Ihr Aufgabengebiet:

- Führung der Hauptschätzer (ca. 5 Personen) sowie Hauptverantwortung für die Schätzerinnen und Schätzer einer Region (ca. 35 Personen), inkl. Personalplanung
- Sicherstellung eines gesetzeskonformen und effizienten Geschäftsgangs in Ihrer Region
- Fachliche Überprüfung komplexer Gebäudeschätzungen
- Erstellung von Konzepten sowie Projektarbeit im Zusammenhang mit dem Schätzwesen
- Unterstützung bei der Schadenbewältigung im Falle von Grossereignissen Elementar

Ihr Profil:

- Architekt/in, Bauingenieur/in oder vergleichbare Ausbildung mit Berufserfahrung
- Mindestens 5 Jahre Führungserfahrung
- Kenntnisse in den Bereichen Gebäudeschätzung und -bewertung, Baukostenmanagement, Immobilienmanagement oder in ähnlichen Fachgebieten
- Führungsstarke Persönlichkeit mit hoher Kundenorientierung und guten kommunikativen Fähigkeiten
- Interesse und Gewandtheit im Umgang mit modernen Technologien

Wenn Sie eine vielseitige Führungsaufgabe in einem etablierten und innovativen Unternehmen schätzen, dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung, die Sie uns bitte per E-Mail zusenden: reto.keller@gvz.ch oder Reto Keller, Leiter Personal a.i., GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Postfach, 8050 Zürich. Für Fragen steht Ihnen Herr Peter Ridolfi, Bereichsleiter Schätzung unter 044 308 22 13 gerne zur Verfügung.

www.gvz.ch

Drucksachenverkauf

Zeit für die Heizkostenabrechnung

Man kann es kaum glauben, aber das Ende der rechnerischen Heizperiode steht vor der Tür. Selbst wenn die Heizung noch nicht abgestellt worden sein sollte, wird man sich um die Abrechnung kümmern müssen.

Die gravierendsten Folgen haben Fehler, die schon beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars passiert sind: schlimmstenfalls weit in die Vergangenheit zurückreichende Rückforderungsansprüche von Mietern. Der Ratgeber erklärt, wie die mietvertragliche Ausecheidung der Nebenkosten vorgenommen werden soll, und bietet einen Überblick über die verschiedenen Arten von Nebenkosten. Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in der Publikation des HEV Schweiz enthalten.

Der zweite Teil des Buches widmet sich den Heiz- und Warmwasserkosten. Das Heizen des Mietobjekts zählt zu den Pflichten des Vermieters. Die Herstellung sowie die Unterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustands sind Bestandteil der Gegenleistung für den vom Mieter bezahlten Mietzins. Im Heizkostenteil sind zudem nützliche Zahlenangaben enthalten, so z.B. die prozentuale Ver-

teilung der Heizungs- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Monate, welche bei einem Mieterwechsel während einer laufenden Abrechnungsperiode von Bedeutung sind.

Die Verwendung des bewährten Heizkostenabrechnungsformulars des HEV Zürich reduziert sodann das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Nebenkosten/Heizkosten Von Thomas Oberle, HEV Schweiz (2012, 176 Seiten), Artikel-Nr. 40098	CHF 29.50	CHF 33.50
Formular Heizkostenabrechnung (Set à 2 Stk.), Artikel-Nr. 20130	CHF 3.–	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 56

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
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	_____	Zürcher 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) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 5.50	7.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 5.50 5.50	3.50 7.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 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 Wohneinrichtungen (2010)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
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 (2014)	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
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00




www.homegate.tv

Jede Woche 17.30 Uhr auf
Ihrem Regionalsender

Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

- Roger Kuhn über die Beteiligung an Gärtnerkosten bei Stockwerkeigentum
- Giorgio Giani zum Thema Renovation

MASSIMILANI HOME

homegate.ch
Das Immobilienportal

HEV Zürich



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
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 (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
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	169.00	199.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	209.00	239.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	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
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	NEU 24.00	28.00

BESTELLCOUPON

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

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



Top-Konditionen für Ihre erste Hypothek bei uns. Jetzt Offerte anfordern!

So einfach geht's: Berechnen Sie online Ihre Wohnkosten, überzeugen Sie sich vom attraktiven Preis und vereinbaren Sie eine Beratung.

Mehr unter www.zkb.ch/eigenheim

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank



ATTICO®

WIR MACHEN MEHR AUS IHRER LIEGENSCHAFT –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

VERDichtet
BAUEN UND
MEHRFACH
PROFITIEREN

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 Ausstellung

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

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

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

Büroliegenschaft in Zürich-Altstetten zu verkaufen



Hermeschloostrasse 77, Zürich

- 5800m² Bürofläche, 2500m² Lager-/Archivfläche, 74 Parkplätze, eine Wohnung
- Aktueller Nettomietertag CHF 1'072'000.- p. a., Vermietungsstand 80 %
- Geschätzter Marktwert CHF 22 Mio.
- Bruttorendite mit aktuellem Mietertrag ca. 5 %, Potenzial liegt bei ca. 6 %

Möchten Sie Ihre Liegenschaft oder Ihr Haus verkaufen?



Bei uns sind Sie an der richtigen Adresse. Als Familienunternehmen begleiten wir Immobilien seit fast 100 Jahren durch alle Lebensphasen: von der strategischen Planung, Entwicklung und Realisierung über den Betrieb bis hin zum Re-Development. Mit unserem kompetenten Team und unserem integrierten Leistungsangebot betreuen wir alle Mandate umfassend.

Sie sparen Schnittstellen und wissen Ihr Anliegen in guten Händen.

Jacques Hamers MRICS, Mitglied der Geschäftsleitung,
+41 44 434 24 19 oder jacques.hamers@halter.ch
Halter AG | Immobilien
Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, halter.ch

Grüne Blüten

Wenn die Farbe Grün im Garten die Hauptrolle spielt

Glücklicherweise hat mein Mann im Lauf unserer gemeinsamen Gartengeschichte gelernt, dass ein grüner Garten nicht langweilig sein muss – vielmehr können grüne oder grünliche Blüten ihren besonderen Reiz haben. Wäre dem nicht so, müsste ich auf einige Stauden und Gehölze verzichten.

Bereits im Januar oder Februar öffnen sich die glockigen Blütenbüschel der Palmblatt-Nieswurz oder Stinkenden Nieswurz (*Helleborus foetidus*) und werden von den ersten Bienen und Hummeln rege besucht. Einige Blüten haben ein feines, rotes Rändchen, was besonders hübsch ist und auf die bestäubenden Insekten wie ein kleiner Wink wirken mag. Ich schätze diese einheimische Staude wegen ihrer immergrünen, fein geteilten Blätter und ihres Eigensinns. Sie wächst nur dort, wo es ihr passt, nämlich an eher mageren, kalkhaltigen, halbschattigen Standorten. Meine ersten Exemplare

erfreuten mich nur während einer Saison, weil ich sie im Halbschatten in zu fetten Lehmboden gepflanzt hatte, aber dank den Ameisen, den fleissigen Samentransportern, fanden sie bald einen ihnen besser passenden Platz. Heute gehören sie zu unseren «Wegelagerern», die mit Vorliebe mitten in den Kieswegen wachsen, ein Hinweis darauf, dass sie durchlässigen Boden bevorzugen.

Ebenso eigensinnig, aber viel unscheinbarer, ist die einheimische Schaftdolde (*Hacquetia epipactis*). Für die im März blühende kleine Staude mit den grünlichen, kopfigen Dolden habe ich keinen ihr genehmen Platz gefunden. Daher besuche ich sie jeweils an ihrem Naturstandort im Laubwald an der Thur und denke mir (bedauernd), dass ich nicht alles haben kann, obwohl ...

Giftige Kerne

Weniger anspruchsvoll ist hingegen der Rote Holunder (*Sambucus racemosa*), dessen gelb-

lich-grüne Blüten in kleinen Rispen sich im April öffnen. Die roten Beeren verführen im Sommer zum Pflücken, wenn die Vögel sie nicht vorher entdeckt haben. Wahrscheinlich ist dies besser so, sind doch die Kerne giftig und die rohen, entkernten Beeren kein Genuss. Als Konfitüre (ohne Kerne) hingegen finden Liebhaber/-innen sie sehr speziell.

Wenn der Rote Holunder blüht, sind meine Lieblinge, die verschiedenen Wolfsmilcharten, ebenfalls prächtig: Ich habe sie alle gern, die Einheimischen und die Immigrantinnen. Die niedrige Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) mit den nadelartigen Blättern und den grüngelben Blüten (bzw. Hochblättern) finde ich gleich attraktiv wie die spektakuläre grosse Schwester aus dem Mittelmeergebiet, die *Euphorbia chariaca* «Black Pearl», die sich in unserem Garten wie die Nieswurz als «Wegelagerer» gebärdet.

Alle unsere Wolfsmilcharten und -sorten – seien es zum Beispiel die europäische immergrüne Mandelblättrige Wolfsmilch (*E. amygdaloides*), die einziehende Goldwolfsmilch (*E. epithymoides*, syn. *E. polychroma*) aus dem Süden Europas oder die kriechende Walzen-Wolfsmilch (*E. myrsinites*) – sind pflegeleichte Stauden und werden von den Schnecken gemieden. Einige versamen sich üppig, aber sie lassen sich problemlos ausjäten. Nur Hautkontakt mit der beim Schneiden austretenden giftigen Milch sollte man vermeiden.

Gute Platzierung ist wichtig

Von anderer Gestalt sind die Blüten der grünen Tulpen (beispielsweise *Tulipa* «Spring Green»), die meiner Meinung nach gekonnt platziert wer-



Wegelagerer Wolfsmilch und Nieswurz.

den müssen, damit sie interessant wirken. Un erwartet sind in unserem Garten mitten unter Sommerknotenblumen (*Leucojum aestivum* «Gravety Giant») einige aufgeblüht. Ich habe sie stehen lassen, denn die ungeplante Kombination gefiel mir. Noch besser aber befriedigte mich die Massenpflanzung vor einer violetten Wand in einem Garten in England.

Zu grünen Tulpen habe ich ein ähnlich zwispältiges Verhältnis wie zu den grünen Spraynelken (*Dianthus carophyllus* «Spray»), die mir in letzter Zeit in Blumenläden aufgefallen sind. Waren die «Nägeli» lange Zeit als zu vulgär verpönt, sieht man sie nun wieder häufig in Arran-



Efeu.

gements, oft in der grünen Variante.

Über Geschmack lässt sich streiten, aber über die grünlichen Blüten unseres Kriechspindels (*Euonymus fortunei* «Vegetus») hat sich noch nie ein Gartengast negativ geäußert, vermutlich weil die kleinen, vierzähligen, grünlichen Blüten im Mai kaum jemandem auffallen. Der locker aufrechte Strauch mit den ledrigen Blättern wird jeweils erst beachtet, wenn seine «Pfaffenhütchen» im Spätherbst orangerot leuchten.

Ehre, wem Ehre gebührt

Hingegen geht man im Juni an den grünen Blüten des Blumenhartriegels (*Cornus* «Norman Hadden») kaum vorbei, ohne ihm die Ehre zu erweisen. Für mich steht dieses Gehölz vorläufig auf der Wunschliste, denn es fehlt – wie so oft in unserem Garten – am Platz! Zudem be-



Blüthenhartriegel Norman Hadden.



Gewürzfenchel mit Salbeiblättern in der Vase.

vorzugen die Blumenhartriegel eher sauren Boden, was ich ihnen bloss im künstlich eingerichteten Moorbeet anbieten könnte. Aber: Träumen darf man immer!

Naht der Sommer und damit eine besonders farbige Epoche in unserem Garten, lassen sich nicht mehr viele grüne Blüten finden. Nur der Gewürzfenchel (*Foeniculum vulgare*) lockt mit dem Duft seiner unzähligen Dolden die Bienen an.

Ich mag ihn wegen seiner hohen, aber zarten Gestalt, der langen Blütezeit und der filigranen Blüten, die in der Vase lang halten. Mit den Samen indessen würze ich ab und zu einen Braten.

Vogelshow für den Kater

Erstaunlicherweise finden sich im Herbst keine «Grünen» bei uns, mit einer bei den Bienen äusserst beliebten Ausnahme: Glaubt man



Zypressenblättrige Wolfsmilch und verblühte Lenzrosen.

nämlich, der Garten mache sich endgültig «winterfertig», entdeckt man plötzlich, dass die verschiedenen Efeus (*Hedera helix*) blühen und eifrig besucht werden. Manchmal könnte man meinen, die Bienen feierten ein grosses Erntedankfest, so laut und intensiv ist das Summen. Kein Wunder, sind die schwarzen oder grünen Früchte im Winter ebenfalls zahlreich. Für unsere Amseln sind sie ein Festessen und bieten zudem eine Gratis-Vogelshow für Gastkater Bobby, dessen Zähne beim Lauern vor lauter Gier geradezu «schnattern». Glücklicherweise sind die Amseln aufmerksamer und schneller als der rote Kater.

Während der Efeu blüht, beobachte ich schon die grünen Knospen der Palmbblatt-Nieswurz, die den Reigen der grün blühenden Pflanzen bald wieder eröffnen wird. Dabei staune ich über die Vielfalt an Farben und Formen und wundere mich darüber, dass einige Pflanzen ausgerechnet grüne Blüten haben: Rote, gelbe oder blaue Blüten wären doch auch für Insektenaugen

auffälliger. Trotzdem blühen Buchsbaum, Frauenmantel, Brennnessel und viele andere grün, werden nicht nur befruchtet, sondern sogar heftig umschwärmt. – Der Mensch ist entgegen seiner Einschätzung (mindestens in dieser Beziehung) nicht immer das Mass aller Dinge: Tiere nehmen Farben und Formen der Blüten und Pflanzen anders wahr als wir und bevorzugen deshalb oft Pflanzen, die uns eher unscheinbar vorkommen. Gut so, denn sonst gäbe es eine Blütenfarbe weniger. ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

50 Jahre
elektro scherzinger ag 

seminarstrasse 1, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Grosses Jubiläumsfest
Sonntag, 31. Mai, 9 - 17 Uhr
Blick hinter die Baumschul-Kulissen.
Detailliertes Programm:
www.125j.ch

125 Jahre
Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER
Rafz · Zürich · Baar
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA RESTAURANT
Garten-Center & Restaurant
BOTANICA geöffnet!



Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas Fenster

Badmöbel Türen Möbel Treppen

Bänke Einbruchschutz Böden

Schränke Parkett Garderoben

Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf
Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · www.schreinerei-ruetschi.ch

Malen
Gipsen
Lackieren

**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch
Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
Zürich Oerlikon Wetzikon

Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.

Lenzlinger Söhne AG | Ausstellungen in Uster und Zürich | Tel. 058 944 58 58 | www.lenzlinger.ch

immo
+
ARTE
SEIT 1961

Wir bewerten und verkaufen
Ihre Immobilie am rechten Zürichseeufer



Daniel Ochsenbein



Claude Keller



Patrick Wehrli

immoARTE AG vormals Werner Keller Architekten AG
8712 Stäfa 044 927 12 11 immoarte.ch

Alukov®

IHR SCHIEBEDACH
FÜR TERRASSE & POOL

Willkommen im Showroom Zug



www.alukov.ch

Alukov Schweiz AG, Baarerstrasse 137, 6300 Zug **INFOLINE:** 041 787 00 45
Für Sie geöffnet: Di bis Fr: 13:30 - 18 Uhr, Sa 10 - 12 und 13 - 16 Uhr
Mai und Juni speziell: Mittwoch 13:30 bis 19 Uhr

PWG
STIFTUNG

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

WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 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

Aus den Sektionen

Gregor Rutz: Neuer Präsident HEV Zürich und Vizepräsident HEV Kanton Zürich

Der Hauseigentümerversand der Stadt Zürich hat einen neuen Präsidenten: Gregor Rutz übernimmt die Nachfolge von Dr. Christian Steinmann, der nach fast 20 Jahren von seinen Ämtern zurückgetreten ist. Zudem wurde Gregor Rutz auch in den Vorstand des HEV Kanton Zürich gewählt.

An der Generalversammlung des Hauseigentümerversands der Stadt Zürich vom 16. Mai 2015 wurde Nationalrat Gregor Rutz (Jahrgang 1972) zum neuen Präsidenten des Verbands gewählt. Dabei stimmten die anwesenden 328 Mitglieder mit überwältigender Mehrheit der Wahl zu.

Weiter wurde Gregor Rutz an der Sitzung des HEV Kanton Zürich vom 28. April 2015

zum Vizepräsidenten des Verbandes gewählt. Gregor Rutz ist seit 2011 Vorstandsmitglied des HEV Zürich und setzte sich bereits als Kantonsrat und heute als Nationalrat für die Interessen und Belange der Wohn- und Grundeigentümer ein. Der Jurist ist seit 2009 Vizepräsident der SVP Kanton Zürich, Präsident der IG Freiheit sowie Vorstandsmitglied der Aktion Medienfreiheit.

Der bisherige Präsident Dr. Christian Steinmann engagierte sich während beinahe 20 Jahren für den HEV Zürich: 1996 wurde er von der Generalversammlung zum Präsidenten gewählt und bekleidete dieses Amt seither ohne Unterbruch. Christian Steinmann wurde von der Vereinsversammlung zum Ehrenmitglied gewählt. (rcv)

Der frisch gewählte Präsident und sein Vorgänger: Gregor Rutz (rechts) und Dr. Christian Steinmann.



Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o Entrée 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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

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: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF

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
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, Tel. 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: Astrid Furrer

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 Rechtsanwältin 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
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Dr. Christian Steinmann
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung



DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach,
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

bär-gerber immobilien

AG für modernes Immobilien Management

Ihr Kompetenzzentrum und unabhängige Partnerin für:

- Immobilienbewirtschaftung
- Immobilien-Treuhand
- Vermittlung / Verkauf
- Schätzungen und Expertisen
- Bautreuhand
- Beratung in allen Immobilienfragen
- Erbschaftsangelegenheiten

Seit über 30 Jahren sind wir kompetent, effizient und dynamisch!
Fragen Sie uns unverbindlich nach einer Offerte.
Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.



Bär-Gerber Immobilien AG
Bramenring 1
CH-8302 Kloten

Tel. +41 44 804 87 87
www.baer-gerber.ch
immobilien@baer-gerber.ch

Mitglied des SVIT - Verband der Schweiz, Immobilienwirtschaft

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden
Haustüren
Holzbau



MINERGIE
swissmade

Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden

biberbau

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

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Einige Gemeindepräsidenten trauen ihren Bürgern nicht ...



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Die Volksinitiative «JA zu fairen Gebühren» hat zum Ziel, im Gebührenwesen mehr Transparenz und demokratische Kontrolle zu schaffen. Denn heute herrschen einige Missstände: Anders als bei den Steuern haben Parlament und Volk bei Gebühren kein Mitspracherecht. Deshalb ist es für Regierung und Verwaltung viel zu einfach, Gebühren zu erhöhen und als gut geölte Geldmaschine zu verwenden. Gemeinden und Kantone haben bei Gebühren einen grossen Ermessensspielraum und können daher die Tarife fast nach Gutdünken erhöhen. Dies führt leider dazu, dass für ein und dieselbe staatliche Leistung oftmals stark unterschiedlich hohe Gebühren erhoben werden. Wollen wir es einfach so hinnehmen, dass die gleiche Baubewilligung in Zürich 20-mal mehr kostet als in Genf?

Mit einem JA zur Initiative «JA zu fairen Gebühren» wird dieser Behördenwillkür endlich ein Riegel geschoben. Als Bürger haben wir das Recht zu erfahren, wofür und nach welchem Prinzip Gebühren erhoben und erhöht werden. Wenn die Bürger über einen transparenten Gebührenkatalog abstimmen können, dann stärkt das zudem die Akzeptanz der Gebühren, was letztlich auch den Behörden zugutekommt.

Umso unverständlicher ist es, dass sich einige Gemeindepräsidenten mit einem Komitee gegen die Volksinitiative wehren. Ihre Behauptung, dass die Initiative die Gemeinden lahmlege, ist denn auch völlig haltlos. Niemand will Gebühren abschaffen und den Gemeinden den Geldhahn zudrehen! Die Initiative verlangt lediglich demokratische Verfahren bei der Gebührenfestsetzung.

Problematisch ist aber nicht nur die Argumentation dieser Gemeindepräsidenten. Das Komitee Zürcher Gemeinden finanziert seine Nein-Kampagne mit Geldern aus den Gemeindekassen. Und das heisst nichts anderes, als dass diese Gemeindepräsidenten mit Steuergeldern ein Mitspracherecht ihrer Bürgerinnen und Bürger bei Gebühren verhindern wollen. Trauen sie dem Volk etwa nicht mehr Demokratie zu? Auch bei Steuern kann das Volk mitreden – und das funktioniert bestens.

Leider haben wir die Gemeindepräsidenten nicht überzeugen können, ihre Kampagne mit privaten Geldern zu führen. Deshalb haben wir zum rechtlichen Mittel der Stimmrechtsbeschwerde greifen müssen. Steuergelder haben in einem Abstimmungskampf nichts verloren – ein solches Verhalten untergräbt unsere Demokratie!

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service[®]

F Ü R Z E I T G E M Ä S S E H A U S W A R T U N G

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