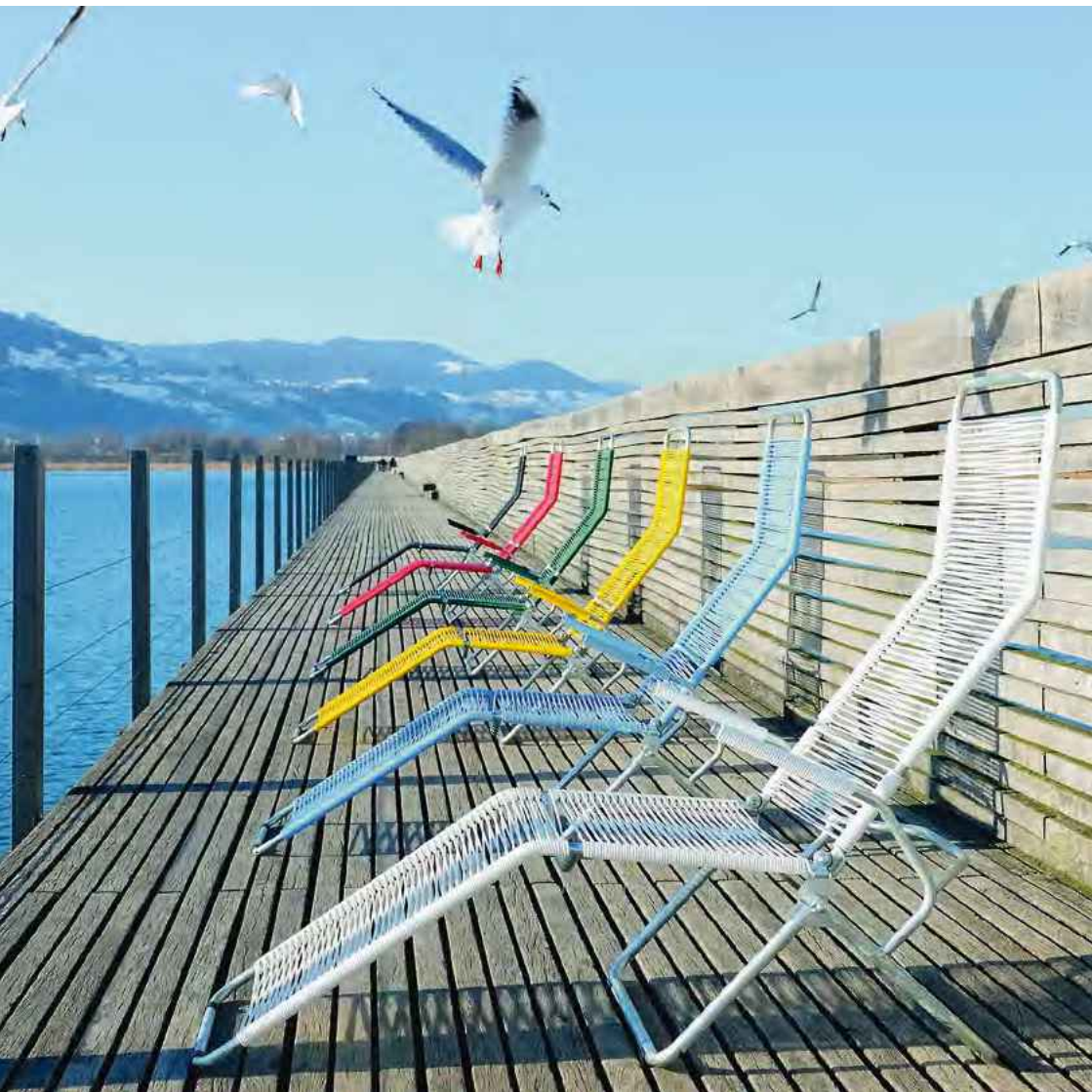


Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 17 **«Bauen & Modernisieren 2015»**

Seite 35 **Erbengemeinschaften in der Steuerfalle**

Seite 54 **Unsere Dienerschaft im Garten**





ALPHAPLAN AG



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

reinigen
melden
jäten
technik
rasenmähen
reparieren
unterhalten
kontrollieren
auswechseln
laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Für lebendige Entwicklung



Albert Leiser
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Es ist schon verrückt: Unsere neue Justizdirektorin möchte, «wenn sie könnte, das Kaspar-Escher-Haus durch ein vollkommen anderes Verwaltungsgebäude ersetzen» (NZZ 6.8.15). Der Zürcher Heimatschutz dagegen setzt alles daran, nicht nur das Manor-Gebäude, sondern auch dessen Funktion zu schützen. Will heissen: Einmal Warenhaus, immer Warenhaus.

Um das Kaspar-Escher-Haus müssen wir uns keine Gedanken machen. Ganz ernst war es Frau Fehr wohl nicht. Im Gegensatz zum Heimatschutz. Der findet es nicht lustig, dass das Baurekursgericht sein Ansinnen als «praxisfern» abgewiesen hat. Auch der Hinweis, nicht einmal beim Grossmünster sei die Nutzung denkmalgeschützfähig, hält ihn nicht davon ab, ans Verwaltungsgericht zu gelangen.

Für die Unterschutzstellung der Funktion eines Gebäudes fehlt schlicht und einfach eine gesetzliche Grundlage. Das haben Stadtrat und Baurekursgericht erkannt. Man muss dem Heimatschutz aber insofern Recht geben, als es in der Tat eine Grundsatzfrage ist, ob bei einem Gebäude Fassade, Treppenhaus, Handläufe etc. auf alle Ewigkeit unverändert bleiben müssen oder auch sein Verwendungszweck. Wie viel Konservierung für die Bewahrung der Identität einer Stadt nötig ist und wie viel Konservierung eine Stadt verträgt, die sich weiterentwickeln will, ist eine Frage, die weit über das Juristische hinausgeht.

Die Stadt Zürich ist ein quicklebendiger Organismus. Sind es nicht gerade die Veränderungen, welche das ausmachen? Wäre eine Entwicklung wie in Zürich-West denkbar, wenn dort bei den Gebäuden der Verwendungszweck eingefroren worden wäre? Sollte in Sihlcity heute noch Papier produziert werden? Sollte man verhindern, dass aus der alten Selnau-Post ein Hotel wird? Es muss zu denken geben, dass das Einfrieren eines Verwendungszwecks in Kreisen, die sich sicherlich als fortschrittlich bezeichnen, eine grosse Anhängerschaft gefunden hat. Dass sie «grundsätzlich die Vielfalt und Durchmischung an der Bahnhofstrasse (warum eigentlich nur die Bahnhofstrasse?) erhalten» wollen, tönt zwar nicht schlecht, grenzt aber bei Lichte besehen an Planwirtschaft. Am Ende würde irgendein Amt bestimmen, welche Geschäfte es an der Bahnhofstrasse geben darf. Will das wirklich jemand?

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

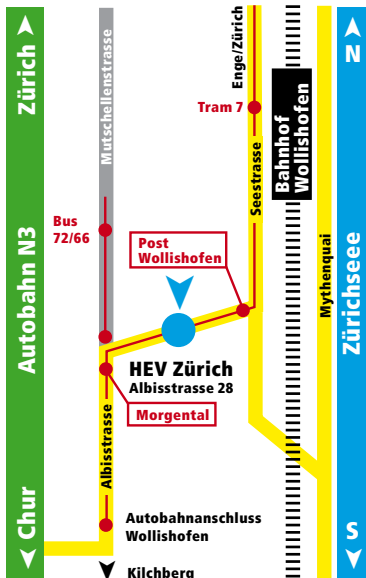
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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
 Lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt,
 TBO Treuhand AG, Zürich
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Kathrin Spühler,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Tiziano Winiger,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**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.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

printed in
 switzerland
Druck: Multicolor Print AG,
Sihlbrugstr. 105a, 6341 Baar

Seite des Direktors

- 3 Für lebendige Entwicklung
- Seite des Präsidenten**
- 67 Formularpflicht – auf zur nächsten Runde

AKTUELL

- 7 **In Zürich sind bereits über 150 000 Anschlüsse gebaut**
- 12 **Statistisches Jahrbuch Stadt Zürich 2015**
- 12 **Vielfältiges Nachschlagewerk**

THEMA

- Modernisieren hat Zukunft
- 17 **46. «Bauen & Modernisieren»**

Zum Titelbild

Altortfer-Liegestuhl: Der Schweizer Designklassiker aus dem Hause Embru ist an der diesjährigen Bauen & Modernisieren zu sehen.

RECHT

- Mietrecht
- 30 **Erstreckung des Mietverhältnisses**
- Notwehr und ihre Grenzen
- 32 **Die erlaubte Eigenmacht des Eigentümers oder des Mieters gegenüber Einbrechern**
- Steuern
- 35 **Erbengemeinschaften in der Steuerfalle**
- Mietrecht
- 39 **Die Untermiete, insbesondere die Unter-Untermiete**
- Mietrecht
- 44 **Zulässigkeit von Kettenmietverträgen**

NATUR

- Aristokratie und gemeines Volk
- 54 **Unsere Dienerschaft im Garten**
- An sonnigen und trockenen Standorten mit Wasser richtig haushalten
- 59 **Das sind die Strategien der Pflanzen**

SERVICE

- Ausflug Mitgliederforum**
- 28 Bern und sein Bundeshaus
- Seminare**
- 37 Liegenschaftsverwaltung
- 43 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft
- 47 Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
- Drucksachenverkauf**
- 49 Vermietung von Geschäftsräumen
- 51 Bestellformular
- 64 **Sektionen im Kanton Zürich**

Dipl.-Ing. FUST
Und es funktioniert.

Letzte Tage!

% SALE %

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

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

New

Exklusivité FUST

WASCHMASCHINE

Einführungspreis **999.-**
statt 2190.-

-54%

A+++

B

Setpreis nur **1899.-**
statt 4480.-

-57%

Bauknecht
Mehr als Technik

Waschmaschine WAPC 86541

- SoftMove schützt die Fasern durch abgestimmte Trommelbewegungen
- Uebersichtliches Klartextdisplay mit 6 wählbaren Sprachen
- Diverse Spezialprogramme: Sport, Jeans, Babywäsche, etc.

Art. Nr. 126250

New

Exklusivité FUST

WÄSCHETROCKNER

Einführungspreis **1299.-**
statt 2290.-

-43%

A+++

Bauknecht
Mehr als Technik

Wäschetrockner TRPC 76520

- PremiumCare schützt Form und sorgt für weniger Knitterfalten
- Uebersichtliches Klartextdisplay mit 6 wählbaren Sprachen
- Direktablauf für das Kondenswasser möglich

Art. Nr. 126081

*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie.

Electrolux

Gefrierschrank EUF 3042 FW NoFrost

• 255 Liter Nutzinhalt Art. Nr. 163230

nur 999.-
statt 1299.-

-300.-

Fust Rabatt Fr. 200.-,
«Beste Effizienz»
Vorteil Fr. 100.-*

H/B/T: 185 x 66 x 66 cm

A+++

Exklusivité FUST

NOVAMATIC
by **SCHULTHESS**

Waschmaschine WA 7197

- my Top5, speichert die meistgebrauchten Programme
- AutoClean 70°: hygienische Selbstreinigung der Trommel

Art. Nr. 107745

nur 1899.-
Tiefpreisgarantie

A+++

A

SWISS MADE

Nur solange Vorrat

DeLonghi

Kaffeevollautomat ECAM 23.460.S silver

- Cappuccino auf Knopfdruck: Automatischer Milchaufschäumer mit integriertem und abnehmbarem Milchbehälter

Art. Nr. 370386

nur 599.-
statt 1099.-

-500.-

Digitales Klartext-Display

Programmierbare Wasserhärte

5 Rp.

A



Städtisches Glasfasernetz

In Zürich sind bereits über 150 000 Anschlüsse gebaut

Bis zum Jahr 2019 werden rund 240 000 Haushalte und Unternehmen in der Stadt Zürich mit Glasfasern erschlossen – vorausgesetzt, die Eigentümer unterzeichnen einen Leitungsanschlussvertrag. Denn erst dann kann ewz die Glasfasern bis in die Gebäude bauen. Dank dem raschen Baufortschritt profitieren immer mehr Zürcherinnen und Zürcher von ultraschnellem Internet, digitaler Telefonie oder hochauflösendem Fernsehen.

«Könntest du bitte aus dem Internet? Ich muss telefonieren.» So lange ist es gar nicht her, dass Surfen und Telefonieren gleichzeitig nicht möglich waren. Der Datenverkehr und die Datenmengen auf den Telekommunikationsnetzen haben in den letzten Jahren explosionsartig zugenommen. Derzeit verdoppeln sich die Volumen jedes Jahr, Tendenz steigend. Bestens veranschaulicht wird dies

beispielsweise anhand des Videokanals YouTube: 2014 wurden dort durchschnittlich mehr als 300 Stunden Videomaterial pro Minute hochgeladen; 2007 waren es noch acht Stunden pro Minute.

Glasfasern als Basisinfrastruktur

Nur Glasfasern können diese Datenmengen in Zukunft übertragen. Aber noch wichtiger: schnelle und stabile Internetverbindungen sind aus dem Alltag schon heute nicht mehr wegzudenken. Wer ein Haus baut und auf einen Glasfaseranschluss verzichtet, kann genauso gut auch den Strom- oder Wasseranschluss weglassen.

Voraussetzung für einen Glasfaseranschluss ist, dass die Eigentümer einen Leitungsanschlussvertrag mit ewz unterzeichnen. In den bisher mit Glasfasern erschlossenen Gebieten der Stadt wurde dies erfreulicherweise von über 95 Prozent der Eigentümer

getan. Damit schaffen sie die Voraussetzung, dass ihre Immobilie über Jahrzehnte hinweg mit einer modernen und leistungsfähigen Telekominfrastruktur erschlossen ist. Ausserdem profitieren sie davon, dass die Erschliessung im Rahmen des aktuellen Glasfaserprojekts von ewz kostenlos ist. Eine spätere Nachrüstung wird hingegen etwas kosten.

Grosse Auswahl und Gratistests

Ist die Liegenschaft einmal mit Glasfasern erschlossen, steht also noch die Auswahl des Anbieters und des gewünschten Services bevor. Da ewz selber keine Telekomdienste wie TV, Internet und Telefonie anbietet, stehen auf dem ewz.zürinet Angebote von 13 verschiedenen Anbietern zur Auswahl.

Um das passende Angebot zu finden, hat ewz eine Orientierungshilfe auf <http://portal.zuerinet.ch> aufgeschaltet. Nachdem die ge-

wünschten Dienstleistungen Internet, TV und Telefonie selektiert wurden, können die Interessenten zusätzliche Optionen wählen: wie schnell das Internet sein soll, ob beim TV die Option Replay oder Aufnahme enthalten sein soll, ob man beispielsweise mit einer Flatrate telefonieren möchte und vieles mehr. Die meisten Angebote können dabei auch unverbindlich und gratis während vier Wochen getestet werden.

Zudem bietet ewz die Installation und Inbetriebnahme kostenlos an. Wer möchte, kann sich so auf einfache Weise unverbindlich eine persönliche Offerte zustellen lassen. Neben der breiten Auswahl an Angeboten profitieren Neukunden auch davon, dass der Anschluss ans Zürcher Glasfasernetz kostenlos ist und somit die heutigen monatlichen Grundgebühren für den Festnetz- oder TV-Anschluss eingespart werden können. ■



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

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

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



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



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

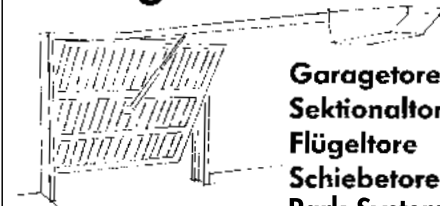
info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

Ihr
Gärtner
einwintern
zurückschneiden zudecken
laubrechen
auslichten
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 Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84

Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

HÖGG
LIFTSYSTEME

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

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2015 erhältlich

Vielfältiges Nachschlagewerk Das neu erschienene Statistische Jahrbuch bietet ein präzises Profil des Zürcher Stadtlebens und ist ein Nachschlagewerk für alle, die sich für die verschiedenen Facetten der Stadt Zürich interessieren. Quartierporträts, viele hilfreiche Informationen zu den Erhebungsmethoden und ein Glossar für jedes Kapitel machen das Jahrbuch leicht zugänglich.

Der Leser erfährt in 22 Themengebieten auf 532 Seiten etwa, dass Zürich 404 783 Einwohnerinnen und Einwohner hat, 387 600 Personen in der Stadt arbeiten, die 69 Stadtzürcher Banken eine Bilanzsumme von 1,7 Billionen Franken aufweisen, 1939 neue Wohnungen erstellt wurden, 120 Hotels 2,8 Millionen Logiernächte verbuchten sowie 40 000 Besucherinnen und Besucher den Weg in die Sukkulente-Sammlung gefunden haben.

Das zum 109. Mal publizierte Statistische Jahrbuch kann kostenlos auf www.stadt-zuerich.ch/jahrbuch in digitaler Form heruntergeladen oder in gedruckter Form zum Preis von CHF 49.– bestellt werden (Statistik Stadt Zürich, Tel. 044 412 08 00). Alle Tabellen des Jahrbuchs sind ebenfalls online verfügbar, wodurch die Daten auf einfache Weise weiterverarbeitet werden können. Statistik Stadt Zürich legt neben der Optimierung für die Weiterverwendung ebenfalls grossen Wert auf



Foto: Regula Ehrlichhofer, dreh gmbh, Zürich

die übersichtliche und lesefreundliche Aufbereitung der statistischen Informationen, was das Buch zu einem schön gestalteten und auch für eine breite Leserschaft gut verständlichen Werk macht. (rcv)

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

WEBER

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

WEBER DACH AG *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*
Zürich www.weberdach.ch **044 482 98 66** weber@weberdach.ch

schuetzen-sie-ihr-haus.ch

SCHADEN-
GEWITTER

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Bei Gewitter drohen neben intensiven Regenfällen auch heftige Sturmböen und Hagelschlag. Mit wenig Aufwand können Sie Ihr Haus vor Schäden bewahren. Erfahren Sie mehr unter www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch



modernisieren
bauen

3.–6.9.2015 | Messe Zürich
Halle 3 / Stand E 20

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.



Besuchen Sie uns
an der Messe
Bauen & Modernisieren

3.-6. September 2015
Halle 5, Stand D04



ES GIBT IMMER MEHR ALS
NUR EINE GUTE LÖSUNG

Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten für Ihre
individuell beste Energielösung für heute und morgen.

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

energie360°

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



WWW.HARING.CH



ATTICO[®]

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

modernisieren
bauen
3.-6.9.2015
Messe Zürich
Halle 6 | Stand F08

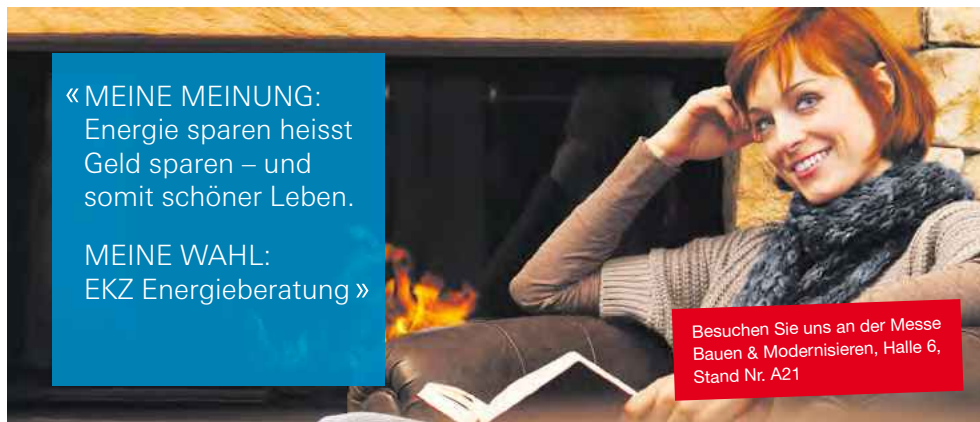
5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Kompetenz 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

gadola
schafft raum



«MEINE MEINUNG:
Energie sparen heisst
Geld sparen – und
somit schöner Leben.

MEINE WAHL:
EKZ Energieberatung »

Besuchen Sie uns an der Messe
Bauen & Modernisieren, Halle 6,
Stand Nr. A21

Sparen Sie lieber bei der Energie als beim Komfort.

Die Energieberatung der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich steht Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite, wenn Sie konkrete Massnahmen zur Reduktion Ihres persönlichen Energieverbrauchs ergreifen wollen. Wie Sie die Energie in Ihren vier Wänden effizient und umweltschonend nutzen können, zeigen wir Ihnen in einer persönlichen Beratung oder auf unserer Webseite. Telefon 058 359 11 13.

www.ekz.ch/energieberatung

Wir bringen Energie

EKZ

Modernisieren hat Zukunft

46. «Bauen & Modernisieren»

Unter dem Leitspruch «Modernisieren hat Zukunft» öffnet die Schweizer Messe für Bauen, Wohnen, Energie mit der Eigenheim-Messe vom 3. bis 6. September ihre Tore. Neu mit dabei ist das Forum Architektur «Bauen für das 21. Jahrhundert».

**modernisieren
bauen**
3.–6.9.2015
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Die Messe Bauen & Modernisieren ist auf Hauseigentümer und Bauinteressierte zugeschnitten. Sie spricht mit dem neuen Forum Architektur auch Planer und Energiefachleute an und sensibilisiert zum Thema Bau und Energie. Die nationale Veranstaltungsreihe wird vom Bundesamt für Energie (BFE) und EnergieSchweiz getragen.

Unter dem Jahresthema «Bauen/Modernisieren für das 21. Jahrhundert» erläutern am Freitag, 4. September 2015, namhafte Architekten, darunter Dani Ménard, Präsident der SIA-Sektion Zürich, in fünf Kurzvorträgen anhand realisierter Beispiele ihre Umsetzungsstrategien zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, Stadtplanung und Verdichtung, die Wege zur 2000-Watt-Gesellschaft und die Perspektiven im Holzbau.

Highlights 2015

«Eigenheim-Messe Schweiz»

Die Halle 6 ist Treffpunkt für Immobilien und den modernen Hausbau. Insgesamt 26 Archi-

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – HAGELSCHADEN AN DER FASSADE

Hagelregen hat meine Fassade stark beschädigt. Die Versicherung verlangt die Reparatur mit Materialien des Standards HW3. Was ist damit gemeint?

[mk] HW3 ist die Abkürzung für Hagelwiderstandsklasse 3 und bedeutet, dass das verwendete Material Hagelkörnern mit 3 Zentimeter Durchmesser standhält. Unter hagelregister.ch finden Sie eine Auflistung verschiedener Baumaterialien, die in die Kategorien HW3 bis HW5 eingeteilt sind. Je höher die Zahl, desto grösser der Schutz vor Hagelschäden wie verbogene Lamellenstoren, defekte Ziegel oder schadhafte Fassaden.

Hagelresistente Materialien mit dem Wert HW3 bieten einen guten Schutz. Deshalb empfehlen Versicherungen Ihren Kunden, bei Reparaturen und Sanierungen mindestens diesen Standard zu verwenden.

Meine Empfehlung: Lassen Sie Hagelschäden an der Fassade durch einen spezialisierten Handwerker begutachten. Ansonsten riskieren Sie, dass durch die verletzte Gebäudehülle Wasser ins Innere dringt und Folgeschäden verursacht. Der Fachmann berät Sie, welche Materialien mit welchem HW-Wert sich für die Sanierung eignen und stellt Ihnen die nötigen Unterlagen für Ihre Versicherung zusammen. Allfällige Reparaturen sollten Sie noch vor Beginn der nächsten Heizperiode veranlassen.



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

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

tekturbüros und führende Baupartner zeigen Möglichkeiten bei Neubau, Anbau, Umbau, Aufstockungen und Ersatzneubauten.

«Création Bad»

Hier wird in einem unverwechselbaren, inspirierenden Ambiente und mit lustvoll präsentierten Badserien, Badmöbeln und Armaturen das Wasser in seiner schönsten Form erlebbar gemacht. Halle 7.

MITGLIEDERAKTION

HEV-Mitglieder erhalten gegen Vorweisen ihrer Mitgliederkarte an der Tageskasse max. 2 Eintritte zum ½ Preis (je Fr. 8.– statt 16.–). Zudem erhalten sie 10% Rabatt auf Zufahrt und Transfer zur Messe Zürich gegen Vorweisen der HEV-Mitgliederkarte am SBB-Schalter.

«Schweizer Küchenbauer»

Hersteller von Markenküchen und für Schweizer Handwerk bekannte Küchenbauer präsentieren ihre Neuheiten. Dieses Jahr mit den Finalistenkonzepten zum Swiss Kitchen Award. Hallen 3 und 4.

«Designklassiker»

Aus dem Hause Embru sind der berühmte «Spaghetti-Stuhl» von Altorfer und der passende Gartentisch von Haefeli zu sehen. Halle 7.

«Design-Prototypenschau «Schweizer Möbel»

Die junge Generation erobert mit neuen Designideen und schönen Holzwerkstoffen das Liebhaberherz. 30 ausgewählte Exponate, unterstützt von Modularis.

«Welcome@Home»

Generalunternehmer für intelligentes Wohnen und Multimedia beraten, geben Tipps zum in-

telligenten Zuhause und helfen, Ihr eigenes System zu perfektionieren.

«Feng Shui»

Die Fachleute des Berufsverbandes Feng Shui und Geomantie Schweiz präsentieren Feng Shui als Fundament für Bauen, Wohnen, Leben und Arbeiten. Räume der Kraft.

«Sonnenenergie für mehr Komfort»

Die Schweizerische Vereinigung für Sonnenenergie gibt als Konsumentenorganisation, unterstützt vom Programm EnergieSchweiz, Tipps für Kleinstwartungen der eigenen Solaranlage.

«KlimaWelten»

Hier werden keine Produkte gezeigt, sondern Bauherren im Bereich der Gebäudetechnik und

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Forum Architektur «Bauen/Modernisieren für das 21. Jahrhundert». Neue Veranstaltungsreihe für Fachleute, getragen vom Bundesamt für Energie (BFE) und EnergieSchweiz. Namhafte Architekten und Vertreter der öffentlichen Hand erläutern anhand konkreter Beispiele ihre Umsetzungsstrategien zur Siedlungsentwicklung und zum nachhaltigen Bauen im Kanton Zürich. Durchführungen an den Baumessen der ZT Fachmessen AG. Anmeldung für die Veranstaltung in Zürich erforderlich bis 1.9.2015 an kaerle@fachmessen.ch.

Freitag, 4.9.2015, 14.00–16.00, Halle 5/6, Messe Zürich, Raum K3

www.bauen-modernisieren.ch/forumarchitektur

in Energiefragen bei der umfassenden Modernisierung begleitet. ■

Aus dem Programm der Fachvorträge

Alles ,was ich für meine Elektroinstallation wissen muss!	Do–So	11.15–12.00
In 10 Schritten zur Traumküche	Do–So	13.30–15.00
Energie und Geld sparen mit einer Wärmepumpe	Do+Fr Sa So	15.15–16.00 16.15–17.00 12.15–13.15
Beheizbare fugenlose Wand- und Bodenbeläge für altersgerechtes Wohnen	Do+Fr	16.15–17.00
Bauen und Erneuern mit Minergie Informationsveranstaltung für Hauseigentümer	Do So	12.30–13.30 11.30–12.30
Heizung sanieren – Energie und Geld sparen	Do+Fr	14.15–15.00
Multiroom, Multimedia & Heimvernetzung – Mediafachplanung, wir zeigen, wie!	Sa So	10.15–11.00 13.15–14.00
Feng Shui und Homestyling im Bauen und Wohnen	Do	17.15–18.00
Wie erhalte ich den Wert meines Gebäudes?	Fr	12.30–13.00
Forum Architektur – «Bauen/Modernisieren für das 21. Jahrhundert»	Fr	14.00–16.00
Gestaltungsmöglichkeiten Dach/Fassade: Solare Zukunft in der Architektur	Fr	17.15–18.00
Die perfekte dezentrale Energieversorgung: Warmwasser und Heizen mit Sonnenenergie	So	14.15–15.00
Nachbarstreit – was tun? Thomas Oberle, HEV Schweiz	So	17.15–18.00



**Ihr unabhängiger Partner für Wartungen,
Reparaturen, Modernisierungen und
Anpassungen an die ESBA-Normen.**

rtw
AUFZUGSTECHNIK

rtw Aufzugstechnik AG

info@rtw-aufzugstechnik.ch | www.rtw-aufzugstechnik.ch
Im Lörler 6 | 8902 Urdorf

HEV an der «Bauen & Modernisieren» 2015

modernisieren
bauen
3.-6.9.2015
Messe Zürich

Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Halle 6 / Stand G08, Messe Zürich (Offen jeweils 10 bis 18 Uhr)

	Baumanagement	Verwaltung	Verkauf
Donnerstag, 3.9.	Giorgio Giani (10–14 Uhr) Urs Aschmann (14–18 Uhr)		Anja Jörke (11–15 Uhr)
Freitag, 4.9.	Giorgio Giani (10–14 Uhr) Urs Aschmann (14–18 Uhr)	Sandro Winkler (12–15 Uhr)	Roger Kuhn (10–14 Uhr) Roger Eggli (14–18 Uhr)
Samstag, 5.9.	Elio Pola (10–18 Uhr)	Rebekka Stihl (10–15 Uhr)	Anja Jörke (14–18 Uhr)
Sonntag, 6.9.	Urs Aschmann (10–18 Uhr)	Jeannette Eichenberger (10–15 Uhr)	Reto Bindschädler (14–18 Uhr)

Änderungen vorbehalten

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches Gespräch anmelden

E-Mail

baumanagement@hev-zuerich.ch
bewirtschaftung@hev-zuerich.ch
verkauf@hev-zuerich.ch
bewertung@hev-zuerich.ch
recht@hev-zuerich.ch

Telefon

044 487 18 18
044 487 17 50
044 487 17 79
044 487 17 21
044 487 17 17



GRIPI
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!**



Hürliemann Bautenschutz AG
Tel. 052 / 346.26.26

www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 36 • CH-8308 Illnau



ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

modernisieren
bauen
3.-6.9.2015
Halle 6 / A23

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

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

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

Gerne beraten wir Sie an der Messe

**modernisieren
bauen**

3.9.–6.9.2015

und zeigen Ihnen, wie Sie sich schützen können.
Messe Zürich, Halle 2, Stand D33.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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



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



Die Einzigartige.
Die HERZOG
Küche.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

**Wir kämpfen
für Sie.**



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

HEV Zürich

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



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

Einseitig angebautes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger und kinderfreundlicher Lage (Quartierstrasse), Wohnfläche ca. 182 m², Nebenfläche ca. 62 m², grosses Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Ausgang in den Garten, moderne Einbauküche, Bad/WC, Dusche/WC, sep. WC, Baujahr 1990, Grundstücksfläche 414 m², 1 Autoeinstellplatz in UN-Garage, 2 Aussenabstellplätze. Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.–.



Aesch ZH

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger, zentraler, sonniger und kinderfreundlicher Lage, Wohnfläche ca. 143 m², komplett erneuerte Küche, grosses Wohnzimmer mit Cheminée, neu angebautes/erstelltes Esszimmer mit Cheminée und Ausgang in den Garten, 2 Nasszellen, Sauna und Dusche, Baujahr 1979, Grundstücksfläche 832 m², Doppelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 700 000.–.



Lufingen

Sehr gepflegtes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger und kinderfreundlicher Lage in einem tollen Wohnquartier, etwas nordwestlich des Zentrums von Lufingen, Wohnfläche ca. 158.6 m², 5 Zimmer, offene Küche mit moderner Ausstattung, grosses offenes Wohnen/Essen mit Schwedenofen und Ausgang auf den überdachten Gartensitzplatz mit Aussencheminée, 2 Nasszellen sowie sep. WC, Disponibel mit Sauna und weiterer Dusche, Baujahr 2006, Grundstücksfläche 186 m², 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 1 190 000.–.



Zürich-Affoltern

Attraktives Stadthaus

4½-Zimmer-Einfamilienhaus (einseitig angebaut) an sonniger, ruhiger und zentraler Lage, NWF ca. 95 m², Wohn-/Esszimmer mit Schwedenofen und Ausgang in den Garten, neue Küche, neuere Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung, Baujahr 1945, Grundstücksfläche 309 m². Verhandlungspreis: CHF 950 000.–.

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



Quelle: renggli-haus.ch

Gegen Vorweisen Ihrer HEV
Mitgliederkarte erhalten Sie
an der Tageskasse 2 Eintritte
zum halben Preis!



modernisieren
bauen

3.–6.9.2015
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

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



Königliches Schlaferlebnis



Wer sich königlich betten und einen geruh-samen und gesunden Schlaf nicht dem Zu-fall überlassen möchte, der ist bei Schloss-atelier am richtigen Ort. Seit Jahrzehnten gilt das Schweizer Unternehmen als Top-Adresse für handgefertigte Boxspringbetten nach Mass.

Bei jeder Marke von Schlossatelier – sei es Original, Privé, Meister & Söhne oder Federa – wird die Leidenschaft zum Detail mit bester Schweizer Bettenmachertradition vereint. Verwendet werden ausschliesslich feinste Naturmaterialien wie Kaschmir, Kamelwolle oder Seide. Diese werden in der Manufaktur in Schlieren zu Schlafstätten verarbeitet, die den Besitzern über Jahre hinaus einen komfortablen Schlaf garantieren. Vom Unterbau über die Matratze bis hin zum Kopfteil verlässt nichts das Haus, ohne von den Bettenmeistern sorgfältig veredelt worden zu sein – meisterlich zugeschnitten, mit edelsten Polsterungen versehen, Stich für Stich mit Liebe vernäht. Als besondere Dienstleistung haben die Kunden die Möglichkeit, die von ihnen bestellte und von den Bettenmeistern handgefertigte Matratze in der Manufaktur in Schlieren persönlich abzunehmen.

Atelier auf Schloss Mühlehof

Bevor diese Meisterwerke jedoch zum Leben erweckt werden können, müssen sie skiz-

ziert, entworfen und konstruiert werden. Dies geschieht im Atelier auf Schloss Mühlehof im malerischen Aargau. Ein Ort, in welchem Ästhetik, höchste Noblesse und absolute Perfektion aufeinandertreffen. In diesem Zusammenhang setzt das Atelier auch auf den grossen Erfahrungsschatz von renommierten Schlafexperten, Rückenspezialisten und Fachärzten. Sie beraten das Unternehmen bei der Entwicklung und sind bestrebt, auch der ultimativen Lösung noch einmal die Krone aufzusetzen.

Nachhaltige Produktion

Schlossatelier bietet Schweizer Qualität in einem erschwinglichen Preis-/Leistungsverhältnis. Mit ausgesprochener Sensibilität für Nachhaltigkeit und Komfort werden Woche um Woche aussergewöhnlich noble Schlafstätten in den edelsten Materialien erschaffen. Schlafstätten, die Zeiten überdauern und ihre Besitzer derart komfortabel betten, dass sie jeden Augenblick auf noble Art geniessen können.

Mehr über die königlichen Betten unter:
www.schlossatelier.ch



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



Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Alles andere
als ober-
flächlich.

www.parkettpflegeag.ch



Parkettpflege Zürichsee

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

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

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

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



Ausflug Mitgliederforum

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 24. September 2015

Anreise/Rückreise individuell



Ihr Gastgeber in Bern:
Nationalrat Hans Eglöf

NOCH WENIGE PLÄTZE

INFORMATIONEN

Programm:

- Bern**
- 9.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
 - 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Eglöf
 - 12.15 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
 - 14.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

- Kosten:** pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

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

Anmeldeschluss: Montag, 31. August 2015

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 24. September 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

Mietrecht

Erstreckung des Mietverhältnisses

Wenn die Mieterschaft von Wohnräumen oder Geschäftsräumen vom Vermieter die Kündigung erhält, kann sie nach Art. 266m OR bei der Schlichtungsbehörde innert einer Frist von 30 Tagen seit der Zustellung ein Erstreckungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Sofern es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt, kann die Mieterschaft 60 Tage vor Beendigung des Mietverhältnisses ein Erstreckungsbegehren stellen. Hat die Mieterschaft aber selber gekündigt, steht ihr hingegen dieses Recht nicht zu.

Gemäss Art. 272b OR beträgt die Erstreckungsdauer bei Wohnräumen maximal 4 Jahre, bei Geschäftsräumen maximal 6 Jahre. Sofern keine endgültige Erstreckung vereinbart wurde, gilt diese Dauer als Höchststrahmen, in welchem höchstens zwei Erstreckungen möglich sind.

Grundsätzlich besteht für die Mieterschaft nur die Möglichkeit einer Erstreckung, wenn für sie oder deren Familie die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten würde, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Sollte die Wohnung von der Mieterschaft nicht selber bewohnt werden, also untervermietet haben, kann sie den oben erwähnten Härtefall nicht geltend machen.

Einigung zwischen den Parteien als Ziel

Wie bereits aus dem Namen zu entnehmen ist, versucht die Schlichtungsbehörde in erster Linie eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Sofern bezüglich der Erstreckung keine Einigung zustande kommt, besteht für die Schlichtungsbehörde die Möglichkeit, ihren Entscheid mit einem Urteilsvorschlag den Parteien zu eröffnen. Innert 20 Tage nach Erhalt dieses Urteilsvorschlags kann eine der Parteien die Klagebewilligung

verlangen, aufgrund deren der Entscheid über die Erstreckung innert 30 Tagen an die nächste richterliche Instanz weitergezogen werden kann.

Den Entscheid über die Erstreckung fällt die Schlichtungsbehörde nach einer Interessenabwägung, wobei mehrere Faktoren entscheidend sind:

- die Umstände beim Vertragsabschluss und der Vertragsinhalt: Beispielsweise muss sich die Mieterschaft bei befristeten Verträgen von vornherein bewusst sein, dass sie die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt verlassen muss, sodass eine Erstreckung in den meisten Fällen auszuschliessen ist. Auch bei der Miete einer Dienstwohnung wird bei Beendigung des Arbeitsvertrages eine Erstreckung wohl eher unwahrscheinlich sein.
- die Dauer des Mietverhältnisses: Bei lange dauernden Mietverhältnissen muss man eher mit einer Erstreckung rechnen, da es die Mieterschaft in solchen Fällen im Allgemeinen härter trifft.
- die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten: für Familien mit schulpflichtigen Kindern oder für ältere Personen kann der Auszug aus der Wohnung zu einem besonderen Härtefall werden. Einem Geschäftsinhaber, der auf seine Stammkundschaft aus dem Quartier angewiesen ist, wird der Wegzug in ein ähnliches Lokal auch nicht innert kurzer Frist zumutbar sein. Wurde hingegen der Mieterschaft gekündigt, weil sie in grober Weise ihre Rücksichtnahmepflicht (z.B. übermässiger Lärm) gegenüber ihren Nachbarn verletzt hat, wird wohl kaum mit einer grossen Erstreckung zu rechnen sein.
- allfälliger Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte: Es ist zu beachten, dass selbst bei dringli-

chem Eigenbedarf eine Erstreckung nicht ausgeschlossen ist, wobei dieser Aspekt recht stark in die Interessenabwägung einfließt.

- die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume: Auf allgemeine Statistiken kann man sich jedoch nicht in jedem Fall berufen, denn entscheidend ist letztlich nur, ob Wohnungsnot im vergleichbaren Segment vorherrscht. Dies muss jeweils die Mieterschaft nachweisen.

Ferner ist zu beachten, dass in gewissen Situationen eine Erstreckung ausgeschlossen ist, nämlich bei Kündigungen:

- wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR);
- wegen schwerer Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichtverletzung des Mieters (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR);

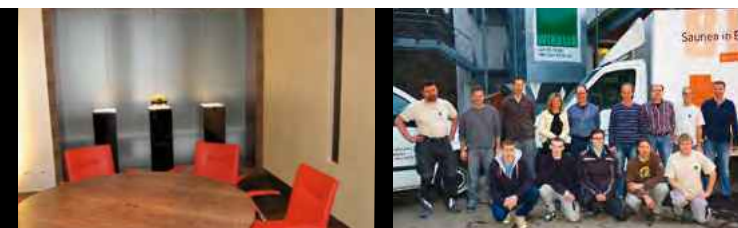
- wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h);
- wegen eines Mietvertrages, der im Hinblick eines Umbaus oder Abbruchs ausdrücklich bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der Bewilligung befristet worden ist.

In der Regel ist auch eine Erstreckung ausgeschlossen, wenn der Mieterschaft eine gleichwertige Ersatzwohnung respektive Ersatzgeschäftsräumlichkeit angeboten wird. ■



Harald Solenthaler

Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bieten wir die nötige Erfahrung, das Know-how sowie eine moderne Produktionswerkstätte. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

www.winkler-schreinerei.ch



**WINKLER SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG**

Beratung + Schreinerei:
Riemenstrasse, 8803 Rüschlikon

Tel. 044 710 62 14
info@winkler-schreinerei.ch
www.winkler-schreinerei.ch

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Notwehr und ihre Grenzen

Die erlaubte Eigenmacht des Eigentümers oder des Mieters gegenüber Einbrechern

Das Recht auf rechtfertigende Notwehr ist im Strafgesetzbuch verankert (Art. 15 StGB, SR 311.0). Wird eine Person ohne Recht angegriffen oder unmittelbar mit einem Angriff bedroht, ist sie berechtigt, den Angriff in einer den Umständen angemessenen Weise abzuwehren. Was die Abwehrhandlung betrifft und um sich nicht einer Bestrafung auszusetzen, verlangt der Gesetzgeber, dass die Notwehrhandlung angemessen sein muss.

Zwar besteht grundsätzlich keine Pflicht des Opfers, dem Angriff eines Einbrechers auszuweichen oder zu fliehen. Vom Opfer wird jedoch verlangt, dass es das leichteste Mittel ergreifen sollte, welches ihm konkret zur Verfügung steht und auch den gewünschten Erfolg verspricht.

Mit anderen Worten: es muss jenes Mittel ergreifen, welches den Einbrecher am wenigsten verletzt und die Abwehrhandlung gegen den Einbrecher und die angegriffenen Rechtsgüter des Täters dürfen nicht in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Von einem nicht trainierten und unvorbereiteten Durchschnittsbürger verlangt der Gesetzgeber unheimlich viel Selbstkontrolle und Dosierung. Überschreitet der abwehrende Hauseigentümer oder Mieter die Grenzen der Notwehr nach Art. 15 StGB, so wird er bestraft, wobei die Strafe gemildert wird (Art. 16 Abs. 1 StGB).

Werden die Grenzen der Notwehr jedoch in entschuldbarer Aufregung oder Bestürzung, wie zum Beispiel aus Angst, Erschrecken oder Verwirrung (jedoch nicht aus Wut, Zorn oder Rache), über den Angriff überschritten, handelt der Angegriffene nicht schuldhaft

(Art. 16 Abs. 2 StGB) und wird somit auch nicht bestraft.

Aus Opfern keine Täter machen

Das Strafrecht erlaubt es, den konkreten Umständen Rechnung zu tragen und im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Notwehrexzess entschuldbar und somit eine Strafbefreiung angemessen ist. Wird eine Person in den eigenen vier Wänden angegriffen und wehrt sie sich in exzessiver Weise, so wird die Strafe gemäss geltendem Recht gemildert.

Für einige Politiker geht der Schutz des Opfers zu wenig weit. Diese möchten, dass in Zukunft vermieden wird, dass die Opfer aufgrund ihrer Abwehrhandlung zu Tätern werden und sie sich nebst dem erlittenen Schock und dem psychischen Trauma noch vor Gericht verantworten müssten, wenn sie sich gegen einen Einbrecher gewehrt haben.

Diese Befürworter einer Verstärkung des Notwehrrechtes möchten, dass das Recht des Hauseigentümers oder des Mieters, sich zu Hause zu wehren, verstärkt wird. Als Begründung führen sie an, dass sich die Kriminalität geändert habe. Nutzen Kriminelle früher noch die Abwesenheit der Bewohnerinnen und Bewohner aus, um in Wohnungen und Häuser einzudringen, greifen sie heute die Opfer immer öfters in deren



Tiziano Winiger
Lic. iur.
MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

eigenem Zuhause an und lassen sich unter Gewaltanwendung Geld und Wertobjekte aushändigen.

Abschreckende Wirkung

Nach den Befürwortern der Verstärkung des Notwehrrechtes des Opfers, müsse sich jener, der in das Zuhause einer anderen Person eindringt, der Risiken bewusst sein und wissen, dass das Gesetz den Täter vor den Reaktionen der angegriffenen Person nicht schütze. Dieses Wissen hätte einerseits eine abschreckende Wirkung, insbesondere auf gewalttätige Kriminelle, die die geringere Sicherheit der Schweizer Grenzen und die höhere Mobilität ausnutzen, um ihre Untaten zu verüben.

Andererseits möchten diese Politiker, dass die eigenen vier Wände wieder zum sicheren Hafen werden, in welchem jede Bürgerin und jeder Bürger das Recht hat, sich rechtmässig gegen Einbrecher zu wehren. ■

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Metallbau
Stahlbau
Glasbau

Lenzlinger
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.
Lenzlinger Söhne AG, 8606 Nänikon/Uster
Tel. 058 944 58 58, www.lenzlinger.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!



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

Steuern

Erbengemeinschaften in der Steuerfalle

Es kommt häufig vor, dass Erbengemeinschaften nicht durch Erbteilung aufgelöst werden, sondern während Jahrzehnten als fortgesetzte Erbengemeinschaften weiterbestehen. Die Steuerfolgen sollten dabei nicht aus den Augen verloren gehen, es könnte sonst teure Überraschungen geben.

Vermögensübergänge zufolge Erbgang (oder Schenkung) unterliegen der Erbschafts- und Schenkungssteuer¹. Werden dabei Liegenschaften übertragen, wird die Grundstückgewinnsteuer² aufgeschoben. Diese Regelung gilt, bis die Erbteilung vollständig vollzogen ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Liegenschaft in das Alleineigentum eines Erben übertragen wird, mehrere Erben Miteigentum bilden oder Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft werden. Solange nur einzelne Erben ausscheiden oder Teile des Nachlasses geteilt werden³, besteht die bisherige Erbengemeinschaft fort. Dies gilt auch dann, wenn Erben versterben und deren Nachkommen eintreten.

Der Fall

Vater Kamber hinterliess seine Ehefrau, seine beiden Töchter und einen Sohn als Erben. Der Nachlass bestand zur Hauptsache aus einem Einfamilienhaus. Die Erben vereinbarten, dass der Sohn ausbezahlt und das Einfamilienhaus auf die beiden Töchter übertragen werde, wobei der Ehefrau die lebenslängliche Nutznießung eingeräumt wurde. Nach dem Tod der Ehefrau übernahm viele Jahre später eine Tochter die Liegenschaft zu Alleineigentum. Das Kantonale Steueramt Schwyz stufte die Übertragung als

¹ Alle Kantone ausser Kanton Schwyz und Bund

² bei der Handänderungssteuer bestehen grosse kantonale Unterschiede

³ subjektiv- und objektiv-partielle Erbteilung



Auflösung der Erbengemeinschaft: wichtig ist der richtige Zeitpunkt.

Verkauf ein und veranlagte eine Grundstückgewinnsteuer. Die Behörde stellte sich auf den Standpunkt, die Erbteilung sei mit der Übertragung der Liegenschaft an die beiden Töchter abgeschlossen gewesen, weshalb die Übertragung auf die Tochter eine steuerbare Handänderung darstelle.

Der Entscheid

Für die Beantwortung der Frage, ob die Erbengemeinschaft schon zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Sohnes und der Übertragung der Liegenschaft auf die beiden Töchter aufgelöst wurde oder erst als eine Tochter die Liegenschaft ins Alleineigentum übernahm, stellte das Gericht auf den Grundbucheintrag sowie auf den Erbteilungsvertrag ab. Vertrag wie auch Grundbuch stellten klar, dass die verbleibenden Erben die Erbengemeinschaft fortsetzen wollten. Die Grundstückgewinnsteuer wurde damit aufgeschoben.

Weitere Auflösungsgründe

In der Praxis kommen immer wieder Fälle vor, bei denen sich die Erben der Tragweite ihres Verhaltens nicht bewusst sind, z.B. wenn eine Erbengemeinschaft über viele Jahre weitergeführt wird und zahlreiche Mutationen vorgenommen werden. Erschwerend ist, dass nicht allein auf die Eintragung im Grundbuch abge-

stellt werden kann: Sowohl die Erbengemeinschaft als auch die einfache Gesellschaft kennzeichnen sich durch Gesamteigentum an den Erbschafts- bzw. Gesellschaftssachen. Entscheidend ist die nach objektiven Massstäben zu beurteilende Vorgehensweise der Erben, die sich u.a. aus einem Vertrag und aus dem tatsächlichen Verhalten ergibt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Erben wie eine auf Liquidation gerichtete Gemeinschaft verhalten. Dies ist solange der Fall, als dass sie einzig die Sicherung, Erhaltung und sachentsprechende Bewirtschaftung des Nachlasses anstreben. Gehen die Erben über den Erhaltungszweck hinaus, indem sie z. B. ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzen, bilden sie keine Erbengemeinschaft mehr, sondern eine einfache Gesellschaft. Der Unterschied ist deutlich spürbar, wird doch jede Ausgleichszahlung an einen ausscheidenden Erben als Verkauf taxiert, mit den entsprechenden Grundstückgewinnsteuerfolgen⁴.

In den letzten Jahren ist die Tendenz aufgekommen, allein infolge des Zeitablaufs die Erbengemeinschaft als aufgelöst anzusehen. So geht der Kanton Solothurn vermutungsweise davon aus, dass auch ohne formelle Vereinba-

rung eine Erbschaft nach zehn Jahren als geteilt anzusehen ist. Immerhin werden die betroffenen Erbengemeinschaften informiert und es wird ihnen Zeit gegeben, Massnahmen zu treffen oder den Gegenbeweis anzutreten⁵.

Empfehlung

Erbengemeinschaften sind von der gesetzlichen Konzeption her als Übergangslösung gedacht. Aufgrund des Einstimmigkeitsprinzips sind sie beschränkt handlungsfähig. Trotzdem kann es gute Gründe geben, die Aufteilung des Nachlasses aufzuschieben. Um steuerliche Überraschungen zu vermeiden, ist es ratsam, den Willen zur Weiterführung der Erbengemeinschaft nicht nur im Grundbuch klar zu dokumentieren, sondern auch indem z.B. die Liegenschaftsrechnung unter dem Namen der Erbengemeinschaft geführt und in der Steuererklärung als Anteil an unverteilter Erbschaft deklariert wird. Zudem sollten bei grösseren Veränderungen (Ausscheiden von Mitgliedern, Um- und Neubauten) die möglichen Steuerfolgen vorgängig geklärt werden. ■



Martin Byland
Lic. iur.
Rechtsanwalt,
TBO Treuhand AG, Zürich

⁴ u.U. erfolgt bei der Direkten Bundsteuer zusätzlich die Besteuerung als Liegenschaftshändler inkl. AHV-Beitrag

⁵ vgl. Merkblatt zur Steuerpraxis 2003 Nr. 1.
Herausgegeben vom Kanton Solothurn

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

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

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



Ebner & Co. Parkett
arbeiten

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 Mitgliedsnummer 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)

<input type="text"/>			<input type="text"/>			<input type="checkbox"/>		
Name			Vorname			mit Ehepartner		
<input type="text"/>								
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)								
<input type="text"/>			<input type="text"/>			<input type="text"/>		
Strasse			PLZ und Ort					
<input type="text"/>			<input type="text"/>			<input type="text"/>		
E-Mail			Telefon privat			Telefon Geschäft		
<input type="text"/>			<input type="text"/>			<input type="text"/>		
Mitgliedsnummer			Datum			Unterschrift		
(s. Adressfeld auf letzter Seite)								

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

Elektroinstallation
Gebäudeautomation
Telematik/IT
Service 24h-Pikett

Nah. Schnell. Professionell.
0848 888 788

Affoltern am Albis, Bäretswil, Bassersdorf, Bauma, Benken, Birmensdorf, Bülach, Dielsdorf, Dietikon, Effretikon, Eglisau, Einsiedeln, Elgg, Feldmeilen, Gossau, Henggart, Hombrechtikon, Menzingen, Mettmenstetten, Pfungen, Regensdorf, Richterswil, Rorbas, Rüslikon, Russikon, Schwerzenbach, Seuzach, Stäfa, Turbenthal, Uster, Wädenswil, Wetzikon, Winterthur, Zumikon.

EKZ Eltop

Mietrecht

Die Untermiete, insbesondere die Unter-Untermiete

Das Thema Untermiete beschäftigt die Gemüter vieler Vermieter immer wieder und immer öfter. Insbesondere scheint es manchen unverständlich, dass man bei der Auswahl der Bewohner einer vermieteten Wohnung eingeschränkt respektive faktisch praktisch davon ausgeschlossen ist.

Vom System her ist die Untermiete zwar bewilligungspflichtig, eine Verweigerung derselben ist aber nur unter einigen wenigen Voraussetzungen zulässig. Dies ist unter dem Standpunkt zu sehen, dass der Mieter dem Vermieter jederzeit für alle vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen, vor allem die Mietzinszahlung und den vertragsgemässen Gebrauch der Sache auch durch den Untermieter, haftbar ist.

Gemäss Art. 262 OR gibt es drei Gründe für die Ablehnung der Zustimmung, laut Abs. 3 haftet der Mieter des Weiteren auch dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als dass es ihm selber gestattet ist. Nichtsdestotrotz kann es bei Passivität oder Gutmütigkeit des Vermieters zu Untermietverhältnissen mit missbräuchlichen Bedingungen kommen. Auch Unterunter- oder kettenartige Untermietverhältnisse sind grundsätzlich zulässig. Auf jedes dieser Mietverhältnisse sind die Vorschriften von Art. 262 OR anwendbar.

Der Unteruntervermieter muss denn aber sowohl die Zustimmung des Untervermieters wie auch des Vermieters einholen, und beiden stehen die Verweigerungsgründe zu. Auch kann der Vermieter den Unteruntermieter direkt dazu anhalten, die Sache nicht anders zu gebrauchen, als es dem Mieter zusteht.

Kettenuntermietverhältnisse grundsätzlich zulässig

Dass und weil solche Kettenuntermietverhältnisse grundsätzlich zulässig sind, muss aber dennoch eine Voraussetzung erfüllt sein: Dem Vermieter

muss das Recht zustehen, dem Mieter zu kündigen, obwohl er keine Einwendungen gegen das Untermietverhältnis hat, jedoch das Unteruntermietverhältnis mit berechtigter Berufung auf Art. 262 OR ablehnt. Die Verweigerungsgründe sind, wie erwähnt, der vertragswidrige Gebrauch durch den Untermieter, des Mieters Weigerung, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, und die missbräuchlichen Untervermietungsbedingungen. Dabei geht es hauptsächlich um den Schutz der Interessen des Vermieters, welcher nicht geprellt werden soll, weil sich der Mieter ohne eigene Leistung an der Mietsache bereichert. Anerkannt ist aber ein Zuschlag für eigene Investitionen, Gegenstände oder Nebenleistungen durch den Mieter.

Als eine Art Generalklausel präsentiert sich der dritte Verweigerungsgrund: wesentliche Nachteile für den Vermieter. Dazu zählt alles, was nicht den Bestimmungen des Hauptmietvertrages entspricht, und auch alles, was subjektiv und objektiv eine relevante Benachteiligung des Vermieters oder der Mietsache zur Folge hat. Entsprechende Verstösse könnten mit einer (ordentlichen) Kündigung sanktioniert werden. Im konkreten Fall müsste aber immer durch eine Fachperson genauer abgeklärt werden, ob solche Gründe vorliegen.

Direkter Ausweisungsanspruch gegen den Untermieter

Wie erwähnt, haftet der Mieter dem Vermieter auch für den vertragsgemässen Gebrauch des Untermieters. Hier ist speziell zu beachten, dass der Vermieter die Möglichkeit hat, den Untermieter direkt dazu anzuhalten. Normalerweise wird der jedoch in der Praxis wohl den Mieter auffordern, den vertragswidrigen Gebrauch durch den Untermieter zu beenden, denn in der Konsequenz steht ihm das Kündigungsrecht nur gegenüber dem Mieter zu. Mit dem Untermieter hat er ja keinen Vertrag respektive rechtliche Be-

ziehung. Notfalls müsste er also dem Mieter kündigen, obwohl dieser im konkreten Fall «nichts dafür kann». Jedoch hat er einen direkten Ausweisungsanspruch gegen den Untermieter, sollte dieser bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses nicht ausziehen.

Beschränkter Erstreckungsanspruch

Beim Verhältnis zwischen Untervermieter (Hauptmieter) und Unteruntermieter handelt es sich um ein gewöhnliches Mietverhältnis, auf welches sämtliche Bestimmungen des Mietrechts anwendbar sind. So stehen dem Unteruntermieter beispielsweise Mängelrechte zu und er genießt den gesetzlichen Kündigungsschutz. Somit stehen dem Untervermieter auch alle Kündigungsmöglichkeiten zu, auch er ist an die zwingenden gesetzlichen Formvorschriften (amtliches Formular für Kündigung/Anfangsmietzins) gebunden.

Im zweiten Fall ist jedoch bei Nichtverwendung nichtiger Mietzinsvereinbarungen auch der Hauptmietzins und dessen Entwicklung bei der

Festlegung durch den Richter zu berücksichtigen. Der Erstreckungsanspruch ist allerdings beschränkt: Das Untermietverhältnis kann längstens bis zum Ablauf des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.

Sodann müssen Anpassungen des Untermietzinses nicht unbedingt identisch sein mit dem Hauptmietzins. Allerdings sind die Meinungen nicht einheitlich, ob auf den Untermietzins überwälzte Erhöhungen des Hauptmietzinses vom Untermieter angefochten werden können, egal, ob dies für das Hauptmietverhältnis in einem Verfahren überprüft worden ist oder nicht. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Testament – Erbteilung

Welche Formvorschriften verlangt ein Testament? Wie/Was kann angeordnet werden (Pflichtteil, Erbvertrag etc.)? Welche Absprachen können mit den späteren Erben getroffen werden?

Hans Hegetschweiler, Rechtsanwalt, gibt auch anhand von Beispielen Auskunft.

Interessierte können allfällige Fragen vorgängig unter info@hev-duebendorf.ch stellen.

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

Donnerstag, 24. September 2015, 20.00 Uhr

im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ,
Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch



Spalinger & Partner Immobilien



Claudia Spalinger & Iris Lesmann

WIR ÖFFNEN TÜREN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN UND WOHN EIGENTUM

Mit unserer langjährigen Erfahrung und einer guten Vernetzung in der Immobilienbranche sind wir im Wirtschaftsraum von Zürich bis Basel tätig.

Ist der Zeitpunkt für eine Veränderung bei Ihrer Liegenschaft gekommen? Wir unterstützen Sie kompetent. Rufen Sie uns an!

Freiutstrasse 40 | 8001 Zürich | T 044 281 93 93
www.spalingerimmobilien.ch

**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

IMMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Seminar

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Zustandsbericht ■ Marktchancen ■ Projektierung
 ■ Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission
 ■ Auftragsvergebung ■ Mieterorientierung ■ Ausführung
 (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)
 ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiewerke

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 23. Oktober 2015, 8.15 bis 12 Uhr

Referenten: Elio Pola, Projektleiter,
 lic. iur. Sandra Heinemann

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

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

Seminarerosten 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 Annullie-
 rungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr
 von 50% der Seminarerosten zu entrichten. Bei Absage am
 Seminarerosten und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben
 die vollen Seminarerosten geschuldet. Eine Vertretung ist
 selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 23. Oktober 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

Mietrecht

Zulässigkeit von Kettenmietverträgen

Kettenmietverträge sind grundsätzlich erlaubt, es sei denn, der Vermieter beabsichtige ein längeres Mietverhältnis und wolle mit der Befristung in erster Linie den Schutz des Mieters umgehen. Ob eine Gesetzesumgehung vorliegt, entscheidet sich im konkreten Einzelfall.

Es steht den Parteien frei, nach Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses den Vertrag auf eine weitere bestimmte Dauer zu verlängern. Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, dann gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR). Auch nach dem Grundsatz der Vertragsfrei-

heit ist es erlaubt, mehrmals hintereinander nur befristete Verträge abzuschliessen. Für die wiederholte Aneinanderreihung von befristeten Mietverträgen auf jeweils eine nur kurze Dauer können durchaus sachliche Gründe vorliegen. Nur wenn die «Kettenverträge» zur Umgehung von Kündigungsschutzbestimmungen oder der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen benutzt werden, liegt ein Missbrauchstatbestand vor.

In einem kürzlich vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall ging es um zwei Einwanderer aus Spanien, die in Genf zusammen eine Wohnung für ein Jahr bis Ende Februar 2005

befristet mieteten. Sie hatten beide auch befristete Arbeitsverträge für jeweils ein Jahr. Der zweite Mietvertrag war befristet bis Ende Januar 2007. Der dritte Mietvertrag dauerte bis Ende Januar 2009.

In der Folge wollten die Vermieter nur noch einen einjährigen Mietvertrag anbieten, die Mieter wollten aber einen Mietvertrag bis Ende Juni 2010 und gaben vor, dass sie auf dieses Datum ohnehin in die Heimat zurückkehren wollten. Das stimmte aber nicht, ein Mieter hatte eine unbefristete Arbeitsstelle gefunden, die andere Mieterin war arbeitslos.

Der vierte Vertrag kam zustande, befristet bis Ende Juni 2010. Im März 2010 beantragten die Mieter eine weitere Vertragserneuerung ab Juli 2010, was von den Vermietern abgelehnt wurde, da sie die Wohnung einem Bekannten vermieten wollten. Die Mieter gelangten an die Schlichtungsbehörde mit dem Begehren, die Befristung des Vertrages sei ungültig. Das Mietgericht und das Obergericht des Kantons Genf gaben den Mietern Recht. Das von den Vermietern angerufene Bundesgericht sah das anders.

Grundsätzlich zulässig, da nicht verboten

Das Bundesgericht bestätigte in den Erwägungen die grundsätzliche Zulässigkeit von Kettenverträgen unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs. Ein Vermieter handle rechtsmissbräuchlich, wenn er die Absicht habe, sich für eine unbestimmte Zeit zu binden, aber mehrere aufeinanderfolgende befristete Mietverträge mit dem Ziel abschliesse, zwingende Gesetzesbestimmungen zu

umgehen. Auch wenn es zutrefte, dass Kettenmietverträge dem Vermieter Vorteile verschaffen könnten, blieben sie aber grundsätzlich zulässig, da sie durch das Gesetz nicht verboten seien. Der Mieter, der sich auf die Umgehung von Schutzbestimmungen berufe, habe den Rechtsmissbrauch zu beweisen. Zur Beantwortung der Frage sei eine Prüfung und Wertung aller Umstände des Einzelfalles erforderlich.

Im vorliegenden konkreten Fall kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die ersten Befristungen der Verträge einen sachlichen Grund gehabt haben, da die Mieter befristete Arbeitsstellen hatten. Der letzte Vertrag sei auch auf Wunsch der Mieter bis Ende Juni 2010 befristet gewesen, da sie in ihr Heimatland hätten zurückkehren wollen.

Die Gesamtwürdigung des Sachverhaltes erlaube nicht den Schluss, dass die Vermieter die Absicht gehabt hätten, zwingende Mieterschutzbestimmungen zu umgehen. Deshalb habe das Mietverhältnis gültig am 30. Juni 2010 geendet. ■

*BGE 139 III 145 (BGer 4A_604/2012)
vom 26. Februar 2013*



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung

Ihnen und Ihren Nachkommen zuliebe



René Biber – ehemaliger Geschäftsleiter des Notariatsinspektorats des Kantons Zürich – berät Sie weitsichtig und erstellt Ihnen einen Vorsorgeauftrag oder eine Patientenverfügung nach Mass.

www.mengelt-vermoegen.ch | Uster

mengelt

Optimiert Vermögen.

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.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.

Seminar

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer ■ Grundstücksgewinnsteuer ■ Einkommens- und Vermögenssteuer ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbteilung ■ Steuerfallen ■ Immobiliengesellschaft ■ Steuerplanungsoptionen

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 2. Oktober 2015, 8.30 bis 12 Uhr

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

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

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 Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 2. Oktober 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



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge
für die energetische
Gebäude-Modernisierung.

...exklusiv für
Hauseigentümer
im Kanton
Zürich

Wenn Sie Ihr Gebäude jetzt energetisch sinnvoll modernisieren, können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei alles beachten sollten, erfahren Sie auf:

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

Drucksachenverkauf

Vermietung von Geschäftsräumen

Bildet ein Geschäftsraum das Objekt des Mietvertrages, ist eine ganze Reihe von besonderen Bestimmungen zu beachten. Diese weichen inhaltlich z. T. zu Gunsten, z. T. zu Lasten der Vermieterschaft von den Bestimmungen für Wohnräume ab und enthalten eigene Regeln.

Als Geschäftsraum gelten Räume, welche dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen, wobei eine wirtschaftliche Tätigkeit im weitesten Sinne auszuüben ist. Die Tätigkeit muss nicht zwingend gewinnbringend, aber zumindest erwerbsorientiert sein. Unerheblich ist, ob es sich um eine haupt- oder nebenberufliche Tätigkeit handelt.

Der Begriff «Geschäftsraum» wird nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung weit ausgelegt. Selbst ein Hobbyraum, welcher als Garagenanbau einem Mechaniker als Werkstatt zur Reparatur von Oldtimern dient, wurde vom Bundesgericht als Geschäftsraum angesehen. Nicht als Geschäftsraum gelten hingegen ge-

sondert vermietete Garagen, Baracken, Gartenhäuschen, Bootshäuschen usw.

Der 68-seitige Ratgeber «Vermietung von Geschäftsräumen» des HEV Schweiz weist auf die speziellen rechtlichen Bestimmungen hin. Er erläutert die Besonderheiten beim variablen Mietzins, präsentiert Sicherheitsmöglichkeiten, enthält wertvolle Ausführungen zum Mehrwertsteuerrecht, Tipps für die Rohbaumiete und vieles, vieles mehr.

Der HEV bietet aber auch eine Reihe von Formularen an, welche bei der Vermietung von Geschäftsräumen äusserst hilfreich sind. ■



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Vermietung von Geschäftsräumen Artikel-Nr. 40088 (2013, 68 Seiten)	CHF 27.50	CHF 32.50
Anmeldung für gewerbliche Räume Artikel-Nr. 30009	CHF 1.50	CHF 2.50
Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen Artikel-Nr. 10009, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 8.50
Protokoll für gewerbliche Räume Artikel-Nr. 30034, Garnitur 3fach	CHF 4.00	CHF 6.00

Bestellformular siehe Seite 51

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 7.50 5.50 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 3.50 5.50 7.50 5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	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 zum Thema Hauskauf und was es im Bezug auf die Übernahme von Versicherungen etc. zu beachten gilt
- Hans Barandun über die Wohnungsrückgabe aus Sicht des Eigentümers



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)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2015)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
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
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel	34.50	39.50
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
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
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	NEU 24.00	28.00

BESTELLCOUPON

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

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

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Möbel nach Mass





bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

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

**Grosse
Aus-
stellung**

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

3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

- 3-fach-Glas (Minergiestandard) zum Preis von 2-fach-Glas
- Sicherheitsstufe MONO inklusive
- Design-Fenstergriffe in Edelstahl gratis zu allen Fenstern

Domeisen Fenster AG
www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 062 871 67 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Wir wollen nicht die Grössten
sein, sondern wir sind bestrebt,
die Besten zu werden.

KURT R. COMPAGNONI | www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Aristokratie und gemeines Volk

Unsere Dienerschaft im Garten

Wer deutschsprachige Gartenbücher liest und sich mit der Bepflanzung von Staudenrabatten befasst, wird dabei die Begriffe «Leit- und Begleitpflanzen» kennen lernen. In unserem Garten bezeichnen wir diese lieber als «Königinnen und Dienerschaft» oder «Aristokratie und gemeines Volk». Da das gemeine Volk genauso wie die Dienerschaft am königlichen Hof oft vielseitiger, bunter und spannender ist als die Herrschaft, will ich für einmal dem gemeinen Volk unter den Pflanzen ein Kränzchen winden.

Wie einsam wäre die schönste Königin, beispielsweise eine üppige Strauchpfingstrose, ein tiefblauer Rittersporn oder eine edle Rose, wenn sie nicht von Untertanen umgeben wäre, die

- ◀ Ist der Fingerhut eine Königin oder doch eher Dienerin.
- ▼ Laubblatt der Alchemilla, ein botanisches Kunstwerk.

ihre Schönheit erst richtig betonen – oder ihr gar den Rang streitig machen? Doch wen soll ich denn zum gemeinen Volk, zu den gewöhnlichen Pflanzen zählen?

Zu Recht werden Sie denken, dass (fast) alle Pflanzen schön sind, sogar die unscheinbaren wie zum Beispiel das «Katzenäugli» oder Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), eine kleine Staude, die wir bei uns allerdings als Unkraut entfernen. Für mich gehört zur Dienerschaft oder zum gemeinen Volk, wer andere Pflanzen, also die Königinnen und Aristokratinnen, erst wirklich zur Geltung bringt oder wer zufrieden ist, wenn er beispielsweise eine Rolle als Boden-decker oder Begleiter zugewiesen bekommt. Aus der Reihe tanzen darf diese Pflanze auch mal, darf sich unverhofft versamen, darf einer Aristokratin die Show stellen, darf sich uns als Wegelagerer in den Weg stellen, was momentan eine Königskerze (*Verbascum densiflorum*) auf



Flockenblume.
Sieht sie nicht königlich aus?



Kriechender
Günsel, eine
eigensinnige
Pflanze.



Veilchen sind
Frühlingsboten.



unserem Sitzplatz tut. Sie spielt sich dabei auf wie eine Königin und ist doch eine häufige Pflanze, aber ins rechte Licht gerückt...!

Teppich für die Auserwählten

Doch schauen wir uns die Dienerinnen unter den Stauden an. Ein Kränzchen winden möchte ich beispielsweise der kleinen Haselwurz (*Asarum europaeum*), die ich zuerst im Thurwald beobachtete. Die nierenförmigen, glänzenden Blätter sind immergrün und schützen die braunroten Blüten so sehr, dass man sich bücken muss, wenn man sie im Frühling entdecken will. Sie mag unseren Lehmboden und bildet kleine Teppiche unter Gehölzen, eine ganz gewöhnliche, einheimische Pflanze mit vielen guten Eigenschaften. In diesen ausdauernden Teppich kann man beliebig Aristokratinnen platzieren wie die riesige Hosta «Big Daddy», Schaublätter (*Rodgersia*), Astilben oder Krötenlilien (*Tricyrtis*).

Ebenso sehr mag ich den kriechenden Günsel (*Ajuga reptans*), der in vielen Katalogen als idealer Bodendecker angepriesen wird. Die Pflanze mit den blauen Kerzen und dem glänzenden Laub wollte ich unbedingt ansiedeln. Im Vordergrund des Borders sollte sie eine im Mai blau blühende Insel bilden. Statt zu gedeihen, verschwand sie bald und tauchte unverhofft an anderen Orten auf, nämlich an feuchten, halbschattigen Standorten! Dort machte sie sich so sehr selbstständig, dass ich ihr ab und zu zeigen muss, wer hier das Sagen hat! Trotzdem gefällt mir die Ajuga immer noch, denn sie



Haselwurz – glänzendes Fussvolk.

ist eine hübsche und unproblematische Staude, die manchmal auch rosa oder weisse Blütenrispen entwickelt.

Frauenmantel als Lückenfüllerin

Eine weitere Dienerin ist der Frauenmantel (*Alchemilla mollis*), auf den ich nicht verzichten möchte, denn ich schätze die grüngelben Blüten ebenso wie die grossen rundlichen Blätter. Im Vordergrund des Borders gepflanzt füllt sie die Lücken zwischen den Aristokratinnen gekonnt. Es lohnt sich, die Blüten und die Laubblätter nach dem Verblühen völlig zurückzuschneiden. Zwei Wochen später sind nicht nur frische Blatthorste nachgewachsen, nein, die kluge Gärtnerin hat die vermehrungsfreudige Pflanze damit am Versamen gehindert!

Genau gleich behandle ich die Berg-Flockenblume (*Centaurea montana*), die ich ebenfalls zum gemeinen Volk oder gar Fussvolk zähle, weil sie nach meiner Erfahrung auch mal unter den Laubblättern einer Aristokratin hervorguckt, obwohl sie sonnige Lagen bevorzugt, aber man kann ja nicht so wählerisch sein! Die blauen, fiederteiligen Blüten und die grau-



Achtung! Die Taubnessel breitet sich aus.

grünen Blätter würden auch einer Königin gut stehen!

Einige der gewöhnlichen Pflanzen tragen diese Bezeichnung sogar in ihrem Namen wie etwa die Akelei, die botanisch *Aquilegia vulgaris* heisst. Die Artbezeichnung «vulgaris» bedeutet «gemein, gewöhnlich» und kommt vom lateinischen *vulgus* für Volk, also eine wirklich gewöhnliche Staude, die leider in der Natur nicht mehr oft zu finden ist, obwohl sie sich «wie wild» durch Samen vermehrt. Auch die Akelei dankt einen radikalen Rückschnitt nach der Blüte mit einem frischen Blatthorst.

Aristokratie oder Dienerschaft?

Ob der gewöhnliche Oregano (*Origanum vulgare*) tatsächlich vulgär, also gewöhnlich ist, muss jeder selber entscheiden. Mir kommt diese aromatische Pflanze mit den violettroten Blüten im Spätsommer jedenfalls nicht so vor, denn ich mag sie als Zwischenpflanze im Border und als Kraut in der italienischen Küche, aber majestätisch ist sie wohl kaum, eher anspruchslos, sofern der Boden nicht zu

feucht und der Platz schön sonnig ist.

Wenn ich während des Schreibens überlege, wer denn noch zur Dienerschaft in unserem Garten gehöre, fällt es mir immer schwerer, die Pflanzen zu kategorisieren: Ich denke da z.B. an die süss duftenden Veilchen (*Viola odorata*) und muss gestehen, dass sie im Frühling eine Hauptrolle spielen, obwohl sie nicht majestätisch sind. Aber ihr Duft, die violette Farbe der Blüten und die frühe Blütezeit lassen mich sie beinahe als Prinzessin klassieren. Aber trotz der guten Eigenschaften spielt sie bald darauf eine Nebenrolle und wächst ganz bescheiden zwischen den Zwerggehölzen am sonnigen Hang, wo auch einige

Storchenschnäbel (*Geranium*) die spezielleren Stauden und Gehölze begleiten, genauso wie es Katzenminze (*Nepeta*), Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*), Purpurglöckchen (*Heuchera*) und viele andere tun.

Das gemeine Volk in der Pflanzenwelt verbindet wohl die Eigenschaft, dass es je nach Geschmack des Gärtners und der Gärtnerin und je nach Standort zur Aristokratie ebenso wie zur Dienerschaft gehören kann. Wer will schon bestimmen, wo die Grenzen zu ziehen sind, wer einer höheren oder tieferen Gesellschaftsschicht angehören soll? ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



Wir machen auch:
Badezimmer-Umbau

K **kellersberger.ch**

044 780 30 28
8820 Wädenswil

KELLERSBERGER **der Baumeister**



FRITZSCHE GÄRTEN
GARTENBAU UND UNTERHALT ZÜRICH/ADLISWIL

Zurück zum Profi!

Wir bieten Ihnen kompetente Beratung sowohl im Gartenbau als auch in der Pflege und setzen Ihre Wünsche speditiv und fachmännisch um.

Fritzsche Gärten | Webereistrasse 47 | 8134 Adliswil
Telefon 043 817 46 46 | Mobile 078 710 20 60
info@fritzschegaerten.ch | www.fritzschegaerten.ch

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch



Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre Liegenschaft und verkaufen sie zum besten Preis!

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

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

An sonnigen und trockenen Standorten mit Wasser richtig haushalten

Das sind die Strategien der Pflanzen

Ein Hitzerekord jagt den nächsten und schon jetzt steht fest: Der Sommer 2015 ist einer der heissesten seit Beginn der Wetteraufzeichnung. Das hinterlässt natürlich auch Spuren in unseren Gärten.

Der Klimawandel ist nicht mehr zu übersehen und hat auch Auswirkungen auf unsere Gärten.

Die Pflanzen müssen mit langen Hitze- und Trockenperioden zurechtkommen. In Kalifornien ist man vielerorts dazu übergegangen, den Rasen nicht mehr zu giessen, sondern die vertrockneten Gräser einfach mit grüner Farbe zu besprühen. Soweit ist es bei uns zum Glück noch nicht, aber auch in der Schweiz richten Landschaftsgärtner seit einigen Jahren vermehrt das Augenmerk auf Pflanzen, die mit wenig Wasser auskommen können, denn sie werden für die Gartengestaltung und die Begrünung von Extremstandorten in den Innenstädten immer interessanter.

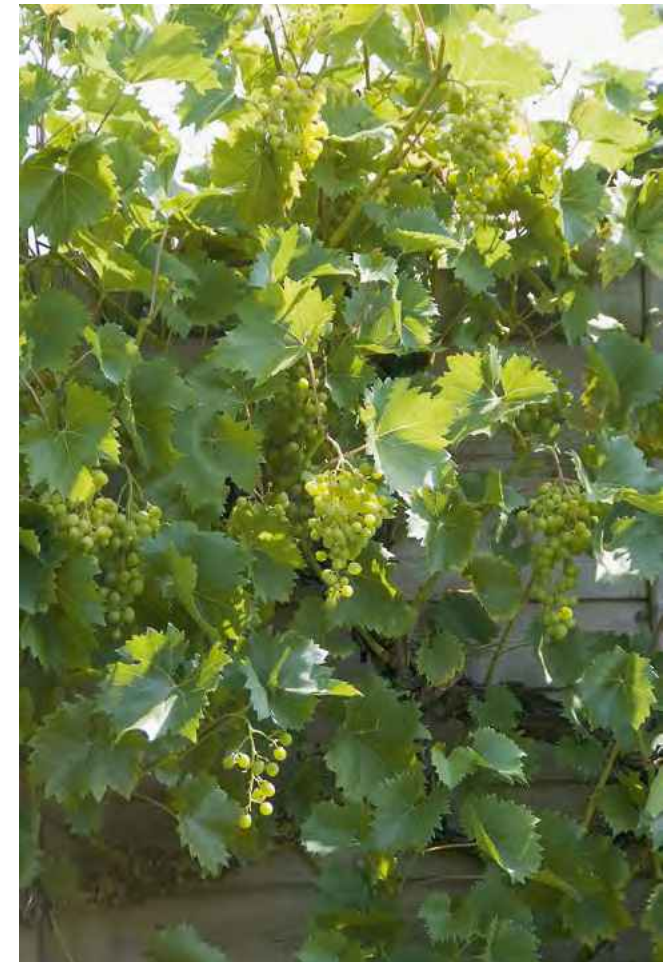
Anhaltende Hitze und Wassermangel sind in vielen Teilen der Erde vollkommen normal. Pflanzenarten, die dort beheimatet sind, haben Eigenschaften entwickelt, die ihnen helfen, auch längere Trockenheit zu überstehen. Grundsätzlich lassen sich drei Anpassungsstrategien unterscheiden:

Alle Pflanzen, die an trockenen Standorten wachsen, haben ihre Fähigkeit zur Wasserversorgung optimiert. Die Wurzeln des Echten Weins können sogar bis zu zehn Meter in die Tiefe vordringen.

die Vermeidung von trockenen Zeiträumen, die Verbesserung der Wasseraufnahme und die Verringerung des Wasserverlusts durch Verdunstung.

Unterschiedliche Anpassungsstrategien

Um die Sommertrockenheit zu überstehen, wenden manche Pflanzen ihren Jahreszyklus



schon im Frühjahr und ziehen sich zurück. Zwiebelblumen wie die Tulpe, deren ursprüngliche Heimat die Türkei ist, gehören dazu. Die oberirdischen Teile der Pflanze sterben vor der Trockenperiode ab, während die Zwiebeln in dieser Zeit in der Erde reifen.

Alle Pflanzen, die an trockenen Standorten wachsen, haben ihre Fähigkeit zur Wasserversorgung optimiert – etwa mit behaarten und bedornten Trieben und Blättern. In den kühleren Morgenstunden kondensiert die Luftfeuchtigkeit daran und läuft in kleinen Tröpfchen zu den Wurzeln hinab. Viele Disteln und auch Gräser der Savannen und Prärien – zum Beispiel das Boden-Liebesgras (*Eragrostis curvula*) – kommen so an das lebenswichtige Nass. Eine andere Strategie ist ein besonders ausgedehntes Wurzelsystem, um auch an die letzten Wasservorräte in der Erde zu gelangen. Gehölze wie

etwa Olivenbäume verfügen über ein solches. Die Wurzeln des Echten Weins (*Vitis vinifera*) können sogar bis zu zehn Meter in die Tiefe vordringen. Damit sich Pflanzen, die einen so ausgeprägten Wurzelkörper bilden, nicht unterirdisch in die Quere kommen, pflanzen Landschaftsgärtner sie immer in entsprechenden Abständen.

Wasserverlust vermeiden

Besonders wichtig ist es für Pflanzen an heißen und trockenen Standorten, so wenig Feuchtigkeit wie möglich zu verlieren. Da Wasser vor allem über die Blätter verdunstet, haben die meisten Gehölze aus dem Mittelmeerraum ledriges Laub. Eine «dicke Haut» schränkt die Abgabe von Wasserdampf über die Blattoberfläche deutlich ein. Zudem haben einige Pflanzen ihre Blätter mit einer wachsartigen, glänzenden



Olivenbäume verfügen über ein ausgedehntes Wurzelsystem, und Lavendel hüllt sich in eine Wolke ätherischer Öle, die sich wie ein unsichtbarer Schutzschild um die Blätter legt.



Sukkulente werden von Landschaftsgärtnern häufig für Extremstandorte und zur Dachbegrünung eingesetzt

Schutzschicht versehen: Das ist beispielsweise bei vielen Lorbeergewächsen (*Lauraceae*), aber auch bei Kletterpflanzen wie dem Schmerwurz (*Dioscorea communis*) oder Hängenden Geranien (*Geranium pelatum*) der Fall. Die Schicht hält nicht nur Feuchtigkeit zurück, sie reflektiert auch die Sonnenstrahlen, was zusätzlich vor Überhitzung schützt. Einige Pflanzen wie der Lavendel hüllen sich in eine Wolke ätherischer Öle. Diese legt sich wie ein unsichtbarer Schutzschild um die Blätter und verhindert ebenfalls, dass zu viel Wasserdampf abgegeben wird. Eine wirkungsvolle Methode, den Wasserhaushalt zu optimieren, ist auch die Verkleinerung der Blätter – zum Teil sind sie nadelartig geformt oder nur noch winzige Schuppen, die eng am Stängel anliegen. Bekannte Beispiele sind Thymian (*Thymus officinalis*) und die Vielblütige Heide (*Erica multiflora*).

Wind führt zu einem schnellen Gasaustausch an der Oberfläche der Pflanzen und för-

dert damit die Verdunstung. Daher bilden manche Gewächse spezielle Merkmale aus, um ihr Laub entsprechend zu schützen. Beim polster- oder rosettenförmigen Wuchs liegen die Blätter am Boden an, wie etwa bei Echeverien (*Echeveria*) oder dem Blaukissen (*Aubrieta*). Auch durch feine, oft filzige Behaarung des Laubs wird der Wind um die Blattoberfläche so weit gebremst, dass sich eine dünne, mit Wasserdampf gesättigte Luftschicht um die Pflanze herum halten kann, was die Verdunstung verhindert. Der Muskateller-Salbei (*Salvia sclarea*) oder der Wollziest (*Stachys lanata*) haben so ein samtiges Blattwerk.

Besonders viel Feuchtigkeit verlieren Pflanzen bei der Photosynthese. Der Gasaustausch erfolgt über kleine Spaltöffnungen, die sich zumeist an den Blattunterseiten befinden. Wenn Sauerstoff abgegeben und Kohlendioxid aus der Luft aufgenommen wird, entweicht dabei zwangsläufig immer auch Wasserdampf. Bei

einigen Pflanzen – wie zum Beispiel Oleander (Nerium oleander) – liegen die Spaltöffnungen in kleine Gruben in den Blättern versenkt, sodass sie vor Luftzug geschützt sind. Andere – wie Rhododendron – können das Laub zur Unterseite hin zusammenrollen und so einen windstillen Raum schaffen. Manche Gewächse sind auch in der Lage, Kohlendioxid in speziellen Zellen zu speichern. Der Vorteil: Zur Energiegewinnung müssen die Spaltöffnungen seltener geöffnet werden und es geht weniger Wasser verloren. Seggen (*Carex*) oder Fuchschwanzgewächse wie Amaranth (*Amaranthus*) arbeiten beispielsweise so.

Auch Sukkulenten wie die Mittagsblume (*Dorotheantus*) besitzen einen besonderen Stoffwechsel, denn Gasaustausch findet hier in erster Linie in den kühleren Nachtstunden statt. Ausserdem können sie Wasserreserven im Gewebe speichern. Sukkulenten wie die kleinen Mauerpfeffer-Arten (*Sedum acre*) werden deshalb von Landschaftsgärtnern häufig für Extremstandorte und zur Dachbegrünung eingesetzt.

Aber auch wenn die Sommer immer wärmer werden, sind nicht alle trockenheitsliebenden Pflanzen aus anderen Teilen der Welt für unsere Breitengrade geeignet. Denn hierzulande müssen sie auch mit den Winterfrösten klarkommen, was auf einen Grossteil der mediterranen Flora nicht zutrifft. Anders ist es bei der Vegetation der nordamerikanischen Prärie, der alpinen Bereiche und an Standorten mit kieshaltigen Böden. Diese Regionen dienen den Experten für Garten und Landschaft heute häufig als Vorbild, wenn es darum geht, Flächen zu gestalten, die mit grosser Hitze und wenig Wasser auskommen müssen. ■



Da Wasser vor allem über die Blätter verdunstet, haben die meisten Gehölze aus dem Mittelmeerraum ledriges Laub. Zudem haben einige, wie etwa der Lorbeer, ihre Blätter mit einer wachsartigen Schutzschicht versehen.

Text
Grünes Presseportal GPP

Bilder
BGL



Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe







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

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

Kostenlose
Rohrkontrolle
anfordern

Vom Profi ausgefüllte
Check-Liste
dokumentiert
Abwassersystem.


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

0848 852 856

info@rohrmax.ch

ROHRMAX




UHLENBROCK AG


Bauspenglerei
Bedachungen

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



Rota AG
Naturstein- und
Keramikbeläge
Rütiwisstrasse 3
Postfach
CH – 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28
M: info@rota-plattenbelaege.ch
I: www.rotaplattenbelaege.ch



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

HORGEN

www.hev-horgen.ch
 P: Bruno Cao, 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: Christian Winzeler, info@hev-meilen.ch
 GS: 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 Rechtsanwälte AG
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
 Tel. 044 560 80 08

WEININGEN

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

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
 GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36
 info@hev-wetzikon.ch
 P: Annelies Schneider-Schatz
 Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch
 R: Peterhans Mario lic.iur. RA
 Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
 Eugen Iten, Tel. 043 488 20 20
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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







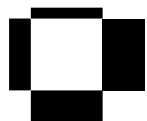






Geräte mit bis zu 40% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!

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



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

Formularpflicht – auf zur nächsten Runde



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Im Kanton Zürich gilt seit einigen Monaten (wieder) die Formularpflicht im Mietrecht. Der Mieterverband spricht von einer (leider kaum messbaren) mietzinsdämpfenden Wirkung. Messbar ist in jedem Fall der zusätzliche Aufwand...

Der Bundesrat hat dem Druck des Mieterverbandes nachgegeben und will mit der angestossenen Mietrechtsrevision die Formularpflicht schweizweit einführen. In den nächsten Wochen und Monaten wird diese Gesetzesanpassung in den eidgenössischen Räten zu diskutieren sein.

In diesen Tagen wird das Bundesamt für Statistik die neuen Zahlen über die in der Schweiz leer stehenden Wohnungen publizieren. Die Zahl der nicht vermieteten oder leer zum Verkauf stehenden Wohnungen dürfte wohl um 50 000 liegen. Sie ist allerdings kaum sehr aussagekräftig. So nützt es dem Wohnungssuchenden in der Stadt Zürich nichts, wenn im Jura, in Grenchen oder Solothurn Wohnungen leer stehen. Verfügbare Wohnungen müssen am richtigen Ort sein und qualitativ der Nachfrage entsprechen.

Schon vor einigen Jahren haben Ökonomen von Avenir Suisse Leerstands- und Mietpreisentwicklung verglichen und versucht, diejenige Leerstandsziffer zu eruieren, bei welcher die Mieten weder steigen noch sinken. Laut deren Berechnungen muss der Leerstand ungefähr 1,20 Prozent betragen, damit die teuerungsbereinigten Wohnungsmieten konstant bleiben.

Damit ist von Werten die Rede, wie sie derzeit in etwa gelten. Die Rahmenbedingungen können allerdings rasch ändern. So ist die Masseneinwanderungs-Initiative noch nicht umgesetzt und scheint der Bau-Boom langsam zu stocken. Aktuell werden in der Schweiz nur etwa halb so viele Wohnungen gebaut wie noch in den Rekordzeiten vor 40 Jahren.

Bei all dieser Zahlenklauberei und der Forderung nach höherer Leerstandsquote ist zuletzt nicht zu übersehen oder zu vergessen, dass jede leer stehende Wohnung für den Eigentümer Mietzinsausfall und ungedeckte Finanzierungskosten bedeuten. In jedem Fall tut «Bundesbern» gut daran, bei Eingriffen in den Mietwohnungsmarkt grösste Zurückhaltung zu üben.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org[®]

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