

# Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 30 **Sessions-Nachlese: «Es braucht mehr Freiraum und steuerliche Anreize»**

Seite 39 **Lohndumping-Abstimmung: «Rechtssicherheit und Eigentumsgarantie sind gefährdet»**

Seite 64 **Unser Garten: Schwamm darüber!**





# 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°

## Wo kein Wille ist, ist auch kein Weg



**Albert Leiser**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

Die Stadt Zürich will wissen, wo ihren Einwohnern der Schuh drückt. Seit Jahren führt sie zu diesem Zweck Bevölkerungsbefragungen durch. Die Behörden wissen damit, wo und wie Weichen zu stellen sind. Allerdings setzt das voraus, dass sie das wollen und die richtigen Schlüsse ziehen. Man ist geneigt, das zu bezweifeln.

Seit Jahren ergeben Bevölkerungsbefragungen in der Stadt Zürich nämlich immer das gleiche Ergebnis: Die Zürcher sind grossmehrheitlich mit ihrer persönlichen Wohnsituation zufrieden, bemängeln aber das Wohnungsangebot. Dabei spielt dieses für die 77 Prozent, die keine Umzugsabsichten hegen, doch gar keine Rolle.

Dass eine Mehrheit das Wohnungsangebot dennoch Jahr für Jahr als das zweitgrösste Problem betrachtet, ist nicht wirklich nachzuvollziehen, muss aber zur Kenntnis genommen werden. Will man Abhilfe schaffen, gibt es nur eines: etwas tun, damit mehr Wohnungen gebaut werden. Davon, dass die Stadt in diesem Sinne aktiv wird, kann aber keine Rede sein. Siehe neue BZO. Es wäre konsequent gewesen, die Bauzonen so anzupassen, dass sie eine massvolle Verdichtung erlaubt hätten. Davon wollte der Stadtrat aber nichts wissen.

Nun zeigt sich, dass die Stadt nicht nur bei der Festsetzung der Bauvorschriften restriktiv ist, sondern auch bei deren Anwendung. Denn der Ermessensspielraum der Behörde ist gross – insbesondere im Zusammenhang mit dem sogenannten Einordnungsartikel. Frustrierend ist es beispielsweise, wenn – wie kürzlich geschehen – die Bewilligung einer Aufstockung verweigert wird. Und zwar nachdem die städtische Bauberatung diese aufgrund der Ausnutzungsziffer für zulässig befunden und die Denkmalpflege das Projekt positiv beurteilt hatte. Nach Ansicht der Bewilligungsbehörde passte es nicht in die Gegend. Als Folge können zwei Wohnungen weniger gebaut werden, von der Verteuerung durch die nutzlosen Planungskosten ganz zu schweigen. Mit solchen Entscheiden wird das Wohnungsangebot natürlich nie genügen.

Die Praxis der Behörde erscheint umso fragwürdiger, als in der Studie wörtlich steht: «Entwicklung nach innen ist für Zürcherinnen und Zürcher kein Grund zu Sorge. ...50 Prozent finden, diese könnte durchaus auch noch dynamischer geschehen.» Man müsste nur wollen.

Albert Leiser 



**Geschäftsstelle  
Hausigentümergebietverband  
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

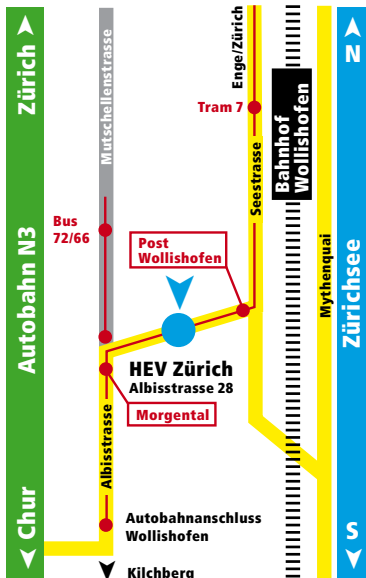
**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

**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**  
Hausigentümergebietverband  
Zürich (HEV Zürich)  
In Zusammenarbeit mit  
Hausigentümergebietverband  
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. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Thomas Hess, Geschäftsleiter  
Kantonaler Gewerbeverband Zürich  
Hans-Heiri Raths, Kantonsrat SVP,  
Pfäffikon ZH  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
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

**Auflage: 59758  
(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktbesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

**Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.**

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

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.

**Seite des Direktors**

3 **Wo kein Wille ist, ist auch kein Weg**

**Seite des Präsidenten**

71 **Regelungstau im Gewässerraum**

**AKTUELL**

Hauseigentümergebietverband – Mieterverband  
6 **Überarbeitete paritätische  
Lebensdauertabelle erhältlich**

Meldewesen / Einwohnerregister  
10 **Neues kantonales Gesetz über das  
Meldewesen und die Einwohnerregister**

Schutzsysteme auch für Ungeübte  
13 **Hochwasserschutz leicht gemacht**

**POLITIK**

Kantonale Abstimmung 28. Februar 2016  
21 **Ja zur Änderung des Notariatsgesetzes  
– Ja zur Reduktion der Grundbuch-  
gebühren**

Sessions-Nachlese des Präsidenten  
30 **«Es braucht mehr Freiraum und  
steuerliche Anreize»**

Abstimmung vom 28. Februar 2016  
39 **«Rechtssicherheit und  
Eigentumsgarantie sind gefährdet**

**Zum Titelbild  
Grossbaustelle in Zürich**

Bei Annahme der Lohndumping-Initiative  
müsste der Kanton bereits auf Verdacht hin  
ganze Betriebe und Baustellen schliessen.

Bild: Keystone/Martin Ruetschi

**RECHT**

Mietrecht  
46 **Formnichtigkeit der Kündigung  
der Vermieterschaft**

Sachenrecht  
51 **Das Notwegrecht**

Mietrecht  
55 **Inkasso von Forderungen aus dem  
Mietverhältnis**

**NATUR**

Unser Garten  
64 **Schwamm darüber!**

**SERVICE**

**Seminare**  
29 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
43 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung  
49 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft  
53 Die Wohnungsabnahme

Ausflug Mitgliederforum  
44 **Europarat Strasbourg**

**Aus den Sektionen**  
51 Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet  
Zürich

**Drucksachenverkauf**  
59 Immobilien-Wegweiser durch den  
Steuerdschungel  
59 Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung  
ab 2009  
61 Bestellformular

68 **Sektionen im Kanton Zürich**

Hauseigentümerverband – Mieterverband

## Überarbeitete paritätische Lebensdauertabelle erhältlich

**Vor zehn Jahren haben der HEV Schweiz und der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz gemeinsam eine paritätische Lebensdauertabelle lanciert – jetzt liegt das für Hauseigentümer nützliche Instrument in einer aktualisierten Version vor.**

Im Jahre 2005 hatten der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) und der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD) erstmals eine gemeinsame Tabelle mit Angaben über die durchschnittliche voraussichtliche Lebensdauer von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen erarbeitet. Vor dem 1. Januar 2006 verwendeten die beiden Verbände je eigene Tabellen mit teils abweichenden Angaben.

Nach zehnjähriger erfolgreicher Anwendung haben der HEV Schweiz und der MVD die Angaben einer eingehenden Prüfung unter Einbezug von Fachleuten aus der Vermietungspraxis und dem Baubereich unterzogen. Dabei wurde neueren Entwicklungen und bisherigen Erfahrungen mit bestehenden Einrichtungen Rechnung getragen. Die Vorstände der beiden Verbände genehmigten die überarbeitete Fassung

und haben beschlossen, diese auf den 1. Januar 2016 in Kraft zu setzen.

### Reibungslosere Wohnungsabnahmen

Die Tabelle findet im Rahmen von Vermietungen häufig Anwendung. So etwa zur Berechnung von Forderungen des Vermieters wegen Mängeln am Mietobjekt, die nach Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen. Ebenso legt die Tabelle die Amortisationsdauer zur Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen des Vermieters fest. Dank der Verwendung der gemeinsamen Tabelle mit einheitlichen Angaben durch Mieter- und Vermieterverbände können Wohnungsabnahmen reibungsloser erfolgen und Konflikte vermieden werden.

Die paritätischen Angaben haben sodann auch Akzeptanz bei den Schlichtungsbehörden und Gerichten gefunden. Die Tabelle wird auch vom Schweizerischen Versicherungsverband unterstützt. Damit sollte gewährleistet sein, dass von den Mietparteien vereinbarte Entschädigungen für vom Mieter verursachte Mängel auch von dessen Haftpflicht- bzw. Hausratversicherung übernommen werden.

Mitgetragen wird die gemeinsame Tabelle sodann von folgenden weiteren Verbänden: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT); Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW); Verband der Immobilien-Investoren (VII); Schweizerischer Versicherungsverband (SVV); Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI); Wohnen Schweiz (Verband für Baugenossenschaften). (rcv)

*Die überarbeitete Tabelle kann bei den Verbänden für 6.50 CHF (Mitglieder) bzw. 8.50 CHF (Nichtmitglieder) bezogen werden.*



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

*Silvana Matt*

*Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen



**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



**WENN STROM FLIESST  
SIND WIR IM ELEMENT**

elektrokasper.ch

Badenerstr. 571, 8048 Zürich

043 311 11 11

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20

www.malerfeurer.ch

**FENSTER**



**SÖRENSEN AG**

Telefon 055 253 50 00

www.soerensen.ch

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



## Meldewesen / Einwohnerregister

## Neues kantonales Gesetz über das Meldewesen und die Einwohnerregister

**Per 1. Januar 2016 trat das MERG (Gesetz über das Meldewesen und die Einwohnerregister) im Kanton Zürich in Kraft. Bisher waren Verpflichtungen von Wohnungsmietern und -vermietern gegenüber der Einwohnerkontrolle im Gemeindegesetz (GG) des Kantons Zürich enthalten. Die §§ 32 – 39g GG wurden mit dem Inkrafttreten des MERG per 1.1.2016 aufgehoben. Im Folgenden geht es um die wichtigsten Bestimmungen des MERG für den Vermieter von Wohnungen.**

### Amtliche Wohnungsnummer / Wohnungsausweis (§ 14 Abs. 2)

Wie schon das GG hält auch das MERG fest, dass die Vermieterschaft beim Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages verpflichtet ist, im Mietvertrag die amtliche Wohnungsnummer einzutragen. Des Weiteren ist sie verpflichtet, den Mietenden einen Wohnungsausweis auszuhändigen mit den folgenden Angaben:

- Name und Adresse der oder des Vermietenden bzw. der Liegenschaftsverwaltung

- Gebäudeadresse und amtliche Wohnungsnummer
- Beginn des Mietverhältnisses
- Name und Vorname der oder des Mietenden

Den Zürcher Wohnungsausweis können HEV-Mitglieder einer Sektion im Kanton Zürich kostenlos auf der Homepage des HEV Zürich herunterladen (<http://www.hev-zuerich.ch/bestellen/formulare.php>).

### Melden von Ein- und Auszug (§ 8)

Das MERG wiederholt und modifiziert die im GG festgehaltene Pflicht der Vermietenden, Liegenschaftsverwaltungen und Logisgebenden (Dritten), der Gemeinde den Ein- und Auszug von Mietenden und Logisnehmenden (Nutzungsberechtigten) zu melden. Die Meldung hat folgende Angaben zu enthalten:

- Name und Adresse der oder des Dritten
- Gebäudeadresse und amtliche Wohnungsnummer
- Beginn oder Ende des Nutzungsrechtes
- Name, Vorname und Staatsangehörigkeit der Nutzungsberechtigten

- Geburtsdatum und Zuzugsort der Nutzungsberechtigten, sofern diese Angaben der oder dem Dritten bekannt sind (Der Wegzugsort ist der Gemeinde nicht zu melden.)

Neu muss also auch die Staatsangehörigkeit des Mieters gemeldet werden, und der Mieter ist dementsprechend verpflichtet, dem Vermieter seine Staatsangehörigkeit bekanntzugeben (§ 8 Abs. 3 MERG).

Der Vermieter muss Ein- und Auszug auch melden, wenn der Mieter innerhalb der Gemeinde umzieht, und sogar, wenn er innerhalb eines Mehrfamilienhauses in eine andere Wohnung zieht.

Der Vermieter (wie auch der Mieter) muss die Ein- oder Auszugsmeldung innert 14 Tagen nach Eintritt der Meldepflicht machen.

Falls ein Mieter seiner Meldepflicht nicht nachkommt, kann die Gemeinde gemäss § 7 MERG Auskünfte bei den Arbeitgebenden, Ver-

mietenden, Liegenschaftsverwaltungen und den Logisgebenden einholen, welche die Auskünfte unentgeltlich zu erteilen haben.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die elektronische Erstellung und Eingabe der Meldungen Dritter zu ermöglichen sowie die elektronische Umzugsmeldung und die elektronische Identitätsprüfung der meldepflichtigen Personen zu gewährleisten (§ 15 MERG).

Im Kanton Zürich besteht diese Möglichkeit bereits seit Februar 2015 (vgl. Beiträge HEV 1/2015, S. 12 und S. 15).



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

## Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch) 044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

## Hauswartungen

## Gartenunterhalt

### à la carte



### Video

[www.casarep.ch](http://www.casarep.ch)



### CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
[info@casarep.ch](mailto:info@casarep.ch)

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



Belcolor  
FLOORING

Genossenschaft

## BauPro Altburg



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-althurg.ch](http://www.baupro-althurg.ch)  
[info@baupro-althurg.ch](mailto:info@baupro-althurg.ch)

Bodenfachmann in ihrer Nähe

+ qualitativ günstig

budget  
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN      FREQUENZ WÄHLEN      SPAREN!!

HAUSWART    TECHNIK    BEREITSCHAFT

GARTEN    SCHNEE

WOCHE    MONAT

JAHRE    BEDARF

**JETZT BERECHNEN**

**Hauswartung für jedes Budget**

Online-Kalkulation  
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN  
**Budget Hauswart**  
budget-hauswart.ch    INFO 044 997 10 73

**Vorteile:** 👍

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



**Preis berechnen**  
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch  
**INFO 044 997 10 73**

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Schutzsysteme auch für Ungeübte

## Hochwasserschutz leichtgemacht

Die zunehmende Häufigkeit von oft nur punktuell begrenzten Starkniederschlägen kann in kurzer Zeit Freiflächen, Strassen und Wegeverbindungen überfluten. Mit Schutzmassnahmen zu einem akzeptablen Preis-Leistungs-Verhältnis kann dagegen präventiv vorgegangen werden.

Die von den Kantonen erarbeiteten aktuellen Gefahrenkarten weisen vielerorts beträchtliches Gefährdungspotenzial aus, selbst in bislang sicher gewählten Bauzonen und Siedlungsgebieten. Die Gefahrenkarten sind für Baubewilligungsbehörden und Gebäudeversicherungen bindende Grundlagen für Genehmigungen, Auflagen und Empfehlungen.

So sehen sich Bauherren, Haus- und Liegenschaftsbesitzer inmitten ausgewiesener Gefährdungszonen angehalten, präventive Massnahmen gegen Hochwasser durchzuführen, um nicht Versicherungsschutz zu tragbaren Konditionen einzubüssen.

### Mehr Starkniederschläge

Es sind nicht nur ausufernde Gewässer, Flüsse, Bäche, Seen, von denen Gefahren ausgehen. Das meteorologische Phänomen zunehmender Häufigkeit von Starkniederschlägen, oft auch nur punktuell regional begrenzt, kann in kurzer Frist Freiflächen, Strassen und Wegeverbindungen zu Bächen und Abflusszonen verwandeln.

Aussentüren von Gebäuden, Lichtschächte und Kellertreppenabgänge, ungeschützt gegen eindringendes Wasser, sind zumeist Ursache für geflutete Keller und Erdgeschosse. Heizungsanlagen, Armaturen, Böden, Wände, Mobiliar und Einrichtungen weisen nach Rückgang des Flutwassers oft erhebliche Schäden aus. Bestandsaufnahme durch Experten der Gebäudeversicherungen, Schadensermittlung und Kompensationszahlungen gehen einher mit Re-



Linienschutz beispielhaft demonstriert am Uferbereich des Lago Maggiore, Locarno.

paratur-, Montagearbeiten und Wiederbeschaffung von Einrichtungen und Geräten. Bis der «Hausfrieden» wieder hergestellt ist, das Leben sich wieder in gewohntem Tagesablauf bewegt, sind grosse zeitliche und finanzielle Aufwendungen erforderlich.

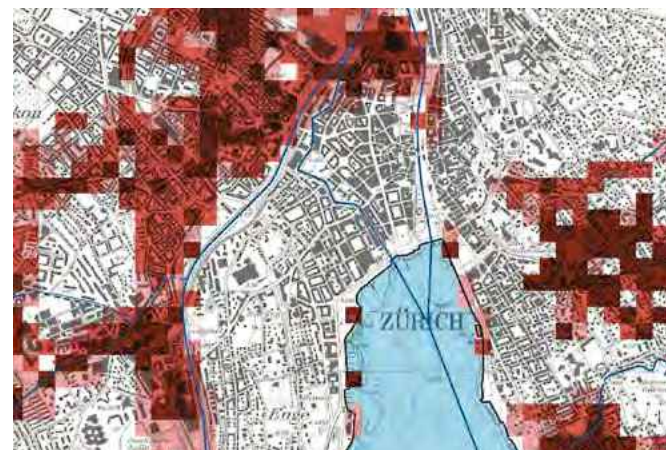
Bei Neubaumassnahmen lassen sich in der Planungsphase rechtzeitig Vorkehrungen treffen, sei es durch Höherlegung des Gebäudes, sei es durch bauseits vorzusehende Schutzmassnahmen wie Böschungen, manuell auf- und abbaubare oder festinstallierte Abspermassnahmen.

### Schwer einschätzbare Meteorologie

Für bestehende Liegenschaften empfiehlt sich auf der Grundlage der kantonalen Gefahrenkarten eine Situationsanalyse mit dem Ziel der Empfehlung von kostengünstigen Verbesserungs- und Schutzmassnahmen.

Ist die Flut vorüber und das Umfeld wieder bewohnbar gemacht, wird angesichts des wolkenlosen Himmels der Gedanke an Investition in Präventionsmassnahmen rasch wieder ad acta gelegt. Doch die Meteorologie bleibt weiterhin uneinschätzbar.

Eine Entscheidung zugunsten präventiver Schutzmassnahmen fällt leichter, wenn Abhilfe zu einem akzeptablen Preis-Leistungs-Verhältnis geschaffen werden kann.



GIS-Browser des Kantons Zürich: Mit der Risikokarte Hochwasser lässt sich möglicher Handlungsbedarf erkennen.

### WASSERSCHÄDEN BEI DER GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH (GVZ)

**Versichert sind** Schäden, die entstanden sind durch Überschwemmung infolge von Niederschlägen, sofern Wasser auf der Erdoberfläche gegen das Gebäude drückt. Dabei beträgt der Selbstbehalt 500 Franken pro Schadenereignis und Gebäude.

**Nicht versichert sind** Schäden, die nicht durch plötzliche Einwirkung von Naturgewalten entstanden sind (z.B. Feuchtigkeitseinwirkungen, Bodensetzungen, Frostschäden), die auf Leitungsbruch, Rückstau aus Abwasserleitungen, Grundwasser oder undichte Boden-, Wand- und Dachkonstruktionen zurückzuführen sind oder deren Entstehung durch zumutbare Massnahmen hätte verhindert werden können.

Eine mögliche Lösung bietet das sogenannte Temposchutzsystem. Dabei handelt es sich um eine Neuentwicklung auf dem Gebiet des Hochwasserschutzes, ein auf- und abbaubares, freistehendes Leichtbausystem. Es besteht im wesentlichen aus Komponenten wie Pfosten, seilverspannten Membranen sowie einem zur Verbaulinie parallel verlaufenden Bodenprofil zur Abdichtung des Systems am Boden.

Das System eignet sich sowohl für Objekt- wie auch für Linienschutz. Freistehend, durch Pfosten mit in Boden eingelassenen Hülsen stabilisiert oder direkt an Gebäudeaussenwänden ohne Pfosten befestigt, ist es auch von Nichtfachleuten leicht montierbar.

### Kostengünstiges System

Das Temposchutzsystem lässt sich kostengünstig fertigen. Es benötigt wenig Lagerraum und ist von wenigen Personen zu einem Vollschutz im Rah-



Öffentliches Bauvorhaben der Stadt Biel: Objektschutz kann vielfältig gewährleistet werden.

Anzeige

### RAT VOM HANDWERKER – KELLER ALS HOBBYRAUM UND GÄSTEZIMMER NUTZEN

**Wir wollen unseren Keller umbauen und als Hobbyraum und Gästezimmer nutzen. Worauf müssen wir achten, um im eher feuchten Untergeschoss einen behaglichen Wohnraum zu schaffen?**

[mk] Leider eignet sich nicht jeder Keller für eine Umnutzung als Wohnraum. Ursprünglich als kühler, unbeheizter Lagerraum vorgesehen, sind Kellerwände oft anhaltender Feuchtigkeit aus dem umliegenden Erdreich ausgesetzt. Dichtet und dämmt man feuchte Wände mit ungeeigneten Materialien und beheizt den Raum, kann neben Salzausblühungen auch gesundheitsschädlicher Schimmel entstehen.

**Meine Empfehlung:** Überlegen Sie vor dem Umbau, wie Sie den Raum später nutzen wollen. Zudem ist es wichtig zu wissen, wie hoch die Feuchtigkeit in Luft und Mauerwerk ist und wo sie eindringt. Im Idealfall legt man erd-

men der verifizierten Anstauhöhen zu aktivieren.

Die Anforderungen von zusätzlich hydrodynamischer Belastung (Beispiel Fliessgewässer) können erfüllt werden durch verstärkte Materialien, kürzere Pfostenabstände und die Art der Konfektionierung. In der Regel kann die Standfestigkeit des Systems bis 1 m Schutzhöhe gewährleistet werden ohne wasserseitige Abspannungen, allein durch geeignete Ausbildung von Pfosten und Fundamentierung.

Die sich häufenden meteorologischen, oft kurzfristigen Ankündigungen von Starkregen eröffnen dem System Temposchutz im Objekt wie im Linienverbau, für gefährdete Ein- und Mehrfamilienhäuser, für Private und Kommunen vielseitige und kurzfristig realisierbare Anwendungsmöglichkeiten.

*Mehr Informationen sind erhältlich unter KWS System-Technologie AG, Tel. 044 482 55 53, [www.kwsag.com](http://www.kwsag.com).*

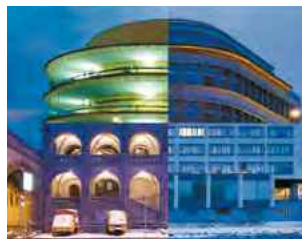
berührte Kellerwände von aussen frei und dichtet sie von der Gebäudeaussenseite her ab. Wo das nicht möglich ist – wegen angrenzender Gebäude, Trottoirs und anderer Gegebenheiten – kommen aufeinander abgestimmte Innen-Sanierungssysteme zum Einsatz. Für den Umbau von Kellerräumen sind Sie auf jeden Fall gut beraten, einen erfahrenen Fachmann beizuziehen, der die bauphysikalischen Zusammenhänge kennt.



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

Max Kistler  
Eidg. dipl. Gipsermeister  
Max Schweizer AG  
[ratgeber@schweizerag.com](mailto:ratgeber@schweizerag.com)

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

# Wir verwalten für Sie.



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



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



GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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

**Interkantonale  
Strafanstalt  
Bostadel**

**Postfach 38  
6313 Menzingen ZG**

**Malerei**



In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen spezialisiert.

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

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

**Schreinerei**



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.  
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Birmensdorf ZH

## 4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 1½-Zimmer-Einliegerwohnung

An erhöhter, sehr sonniger und ruhiger Wohnlage mit Weitsicht, freistehend, Wohnzimmer mit Cheminée, Sitzplatz mit Holz-Pergola, Baujahr 1965, Grundstücksfläche 917 m², Bauzone: W2/AZ 30%, Einzelgarage.

Verhandlungspreis: CHF 1 100 000.–



Dietikon ZH

## 5-Zimmer-Einfamilienhaus

Im bevorzugten Blüemliquartier gelegen, ca. 300 m von der Haltestelle der Bremgarten-Dietikon-Bahn entfernt, freistehend, Wohnfläche ca. 120,6 m², Baujahr 1956, Grundstücksfläche 500 m², Bauzone: W2/30, Sanierungsbedarf vorhanden. Einzelgarage.

Verhandlungspreis: CHF 900 000.–



Lufingen ZH

## 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

Nordwestlich des Zentrums Lufingen gelegen. Das Einfamilienhaus (einseitig angebaut) ist Teil einer kinderfreundlichen Einfamilienhaus-Siedlung, HNF ca. 165.5 m², Wohnen/Essen ca. 34 m² mit Ausgang in den Garten, offene Küche mit Frühstücksbar, Studio im DG ca. 28 m², moderner, gepflegter Ausbaustandard, Baujahr 2002, Grundstücksfläche 216 m², Einstellplatz in UN-Garage (direkter Zugang zur Liegenschaft).

Verhandlungspreis: CHF 1 050 000.–



Schlieren ZH

## 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

In einem angenehmen Wohnquartier mit Aussicht ins Grüne, westlich des Limmattal-Spitals gelegen. Wohnfläche ca. 91 m², Wohnen/Essen ca. 34 m², Bad/WC, Dusche/ WC, Baujahr 1975. Einstellplatz in UN-Garage.

Verhandlungspreis: CHF 675 000.–

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

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



## jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: [info@jetzer-storen.ch](mailto:info@jetzer-storen.ch)

Wir sehen unsere Kunden als Partner.  
Und bieten Ihnen alles aus einer  
Hand – kompetent, zuverlässig und zu  
fairen Preisen.

KURT R. COMPAGNONI | [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Fenster-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

Wir begeistern Kunden - täglich!

**Domeisen Fenster AG**  
[www.domeisenfenster.ch](http://www.domeisenfenster.ch)  
[info@domeisenfenster.ch](mailto:info@domeisenfenster.ch)  
Telefon 056 450 00 40

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

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

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

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

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



**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

Kantonale Abstimmung 28. Februar 2016

## Ja zur Änderung des Notariatsgesetzes – Ja zur Reduktion der Grundbuchgebühren

**Der Grundbuchbereich der Zürcher Notariate weist seit Jahren einen viel zu hohen Deckungsgrad auf. Im Jahr 2013 betrug dieser +226 Prozent, im Jahr 2014 215 Prozent und für das Jahr 2015 sind 201 Prozent budgetiert. Mit der Zustimmung zur Änderung des Notariatsgesetzes am 28. Februar 2016 kann dieser unhaltbare und stossende Zustand endlich korrigiert werden.**

### Grundsatz für Gebühren

Eine Gebühr ist ein Entgelt für eine damit verbundene Leistung. Sie soll die Kosten, welche dem Gemeinwesen durch die Amtshandlung entstanden sind, teilweise oder ganz decken (Kostendeckungsprinzip).

Wenn eine Leistung einen Kostendeckungsgrad von über 200 Prozent aufweist, ist das unzulässig und zu korrigieren.

Umstritten ist auch ob eine Gebühr noch eine Steuerkomponente aufweisen soll (sogenannte Gemengsteuer). Diese ist aus meiner Sicht nur dann zulässig, wenn sie deklariert ist. Im Notariatsgesetz des Kantons Zürich fehlt ein solcher Hinweis.

### Aktuelle Situation im Kanton Zürich

Die Zürcher Notariate sind gleichzeitig Notariat, Grundbuch- und Konkursamt. Für diese Tätigkeiten erheben sie Gebühren. Grundbuchgebühren fallen bei Eigentumsänderungen sowie bei der Errichtung oder Erhöhung von Grundpfandrechten an.

Die untenstehende Tabelle zeigt die Deckungsgrade der drei Bereiche der Notariate auf.

Während der Grundbuchbereich einen weit überdurchschnittlichen Deckungsgrad aufweist, beträgt dieser beim Konkursbereich lediglich 21 bis 25 Prozent und wird vor allem vom Grundbuchbereich quersubventioniert. Trotz dieser stossenden Quersubventionierung flossen aus dem Notariats- und Grundbuchbereich – beide werden durch Grund- und Wohneigentümer finanziert – im Jahr 2014 über 25 Millionen in die allgemeine Staatskasse.

### Kantonsrat hat den Handlungsbedarf erkannt

Erfreulicherweise hat eine grosse Mehrheit des Kantonsrates erkannt, dass in Bezug auf die Grundbuchgebühren Handlungsbedarf be-

### DECKUNGSGRAD DES NOTARIATS-, GRUNDBUCH- UND KONKURSBEREICHS

	Deckungsgrad Rechnung 2012	Deckungsgrad Rechnung 2013	Deckungsgrad Budget 2014	Saldo Budget 2015	Deckungsgrad Budget 2015
Notariatsbereich	+ 133%	+ 125%	+ 113%	+ 5,0 Mio.	+ 112%
Grundbuchbereich	+ 244%	+ 226%	+ 201%	+ 25,1 Mio.	+ 200%
Konkursbereich	+ 23%	+ 25%	+ 21%	- 10,5 Mio.	+ 21%
Total alle Bereiche	+ 149%	+ 140%	+ 126%	+ 21,8 Mio.	+ 125%

Quelle: Notariatsinspektorat

steht, und am 6. Juli 2015 einer Reduktion der Grundbuchgebühren mit 104 gegen 58 Stimmen zugestimmt.

**Steuern, Gebühren und Abgaben ohne Ende**

Wohn- und Grundeigentümer sind eine eigentliche Milchkuh für den Staat. Dabei ist das Wohneigentum eine wichtige Säule der Altersvorsorge. Eine übermässige Belastung untergräbt die Eigen- und Selbstverantwortung. Liegenschaftsbesitzer bezahlen beim Kauf verschiedenste Gebühren und Abgaben.

Unter anderem Notariats- und Grundbuchgebühren, Anschlussgebühren, Kosten für Vermessung, etc. Als Besitzer bezahlen sie Einkommens- und Vermögenssteuern. Stossend ist der Eigenmietwert, der als fiktives Einkommen besteuert wird. Beim Verkauf fällt nebst anderen Gebühren und Abgaben die Grundstückgewinnsteuer ins Gewicht.

**Verteuerung durch hohe Gebühren – Meinung des Preisüberwachers**

Überhöhte Gebühren verteuern den Wohnungsbau und damit auch die Mieten. Während Planer, Architekten und Handwerker in einem harten Wettbewerb stehen, haben die Notariate im Kanton Zürich ein Monopol. In einer Kolumne vom 30. März 2015 thematisiert der Preisüberwacher Stefan Meierhans den Beschluss des Kantonsrates.

Auszug aus der Kolumne von Stefan Meierhans *Freude herrscht: Der Zürcher Kantonsrat hat die Notwendigkeit bescheidener Gebühren ebenfalls gesehen. Ein richtiger Schritt in Richtung Angemessenheit, die alle Käufer von Zürcher Immobilien entlastet. Ein lautes Bravo von mir, verbunden mit der Aufforderung*

*an alle anderen Kantone, sich (mindestens hier) ein Beispiel an Zürich zu nehmen.*

**Käufer, Mieter und Rentner profitieren**

Bei einer Reduktion der Grundbuchgebühren profitieren Käufer und Mieter. Dazu gehören auch Pensionskassen und Genossenschaften. Zu hohe Gebühren belasten den Ertrag und schlussendlich auch die Renten.

**Kein Leistungsabbau – Qualität der Notariate ist weiterhin gewährleistet**

Der Grundbuchbereich der Notariate wird auch nach einer Reduktion der Grundbuchgebühren von 1½ auf 1 Promille immer noch einen Deckungsgrad von rund 140 Prozent aufweisen. Dies ergibt über alle Bereiche immer noch einen Überschuss von rund 10 Millionen Franken, der in die allgemeine Staatskasse fliesst. Die anerkannt qualitativ gute Arbeit der Zürcher Notariate ist somit weiterhin gewährleistet und völlig ungefährdet. Den Notariaten wird kein Franken entzogen, lediglich der viel zu hohe Überschuss in die allgemeine Staatskasse reduziert sich.

**Ja zur Änderung des Notariatsgesetzes**

Gebühren sollen massvoll sein. Im Bereich der Grundbuchgebühren ist dies heute nicht der Fall. Mit einem Ja am 28. Februar 2016 können Sie das korrigieren. ■



**Hans Heinrich Rath**  
Kantonsrat SVP  
Pfäffikon ZH

Für Infos rund um die Uhr:

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

► 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**

Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?

**SIMTRA**

Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

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

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



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

**Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:**

- 45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür
- 35%** kommen durch ein Fenster
- 10%** bevorzugen eine Eingangstür
- 4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch! Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD® EINBRUCHSCHUTZ**

**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
[www.quadragard.ch](http://www.quadragard.ch)

# Was zu viel ist, ist zu viel. Jetzt KMU entlasten!



# JA

zur Senkung der überhöhten Notariats-Gebühren

## KMU noch mehr belasten?

- Die Notariats-Gebühren bei Grundbuch-Änderungen sind heute im Kanton Zürich doppelt so hoch wie die Kosten.
- Die Kosten für Grundbuch-Änderungen stehen in keinem angemessenen Verhältnis zur bezogenen Leistung.
- Die überhöhten Gebühren führen zu einer weiteren Belastung der KMU. Sie entsprechen einer ungerechten, zusätzlichen KMU-Steuer.
- KMU sind das Herzstück der Schweizer Wirtschaft und stehen durch den starken Franken heute unter enormem Druck.
- Um keine weiteren Arbeitsplätze zu gefährden, müssen überhöhte Gebühren reduziert werden.
- Zu hohe Gebühren bei Handänderungen verteuern auch Immobilien unnötig. Sie verteuern den Wohnungsbau und werden als Zusatzkosten auf die Mieten übertragen.
- Auch Pensionskassen und Genossenschaften werden durch diese Abgaben unnötig belastet, wodurch die Renten und Erträge sinken.
- Überhöhte Gebühren schaffen weniger Anreiz für Investitionen und schaden der Wirtschaft.

Stimmen Sie darum am 28. Februar 2016:

### JA zur Senkung der überhöhten Notariats-Gebühren im Grundbuch-Bereich (Änderung Notariats-Gesetz)

#### Überparteiliches Komitee «JA zur Senkung der Notariats-Gebühren»

Co-Präsidium: Hans Egloff, SVP Nationalrat, Präsident HEV Kanton Zürich; Alfred Heer, SVP Nationalrat, Präsident SVP Kanton Zürich; Marcel Lenggenhager, Präsident BDP Kanton Zürich; Hans Rutschmann, Präsident kantonaler Gewerbeverband Zürich; Beat Walti, FDP Nationalrat, Präsident FDP Kanton Zürich; Josef Wiederkehr, Präsident Schweizerischer Gerüstbau-Unternehmer-Verband

Unterstützen Sie unser Komitee und werden Sie jetzt Mitglied auf  
[www.notariatsgesetz-ja.ch](http://www.notariatsgesetz-ja.ch)

Dort finden Sie auch weitere Informationen zur Abstimmung sowie alle Komitee-Mitglieder und die unterstützenden Organisationen.

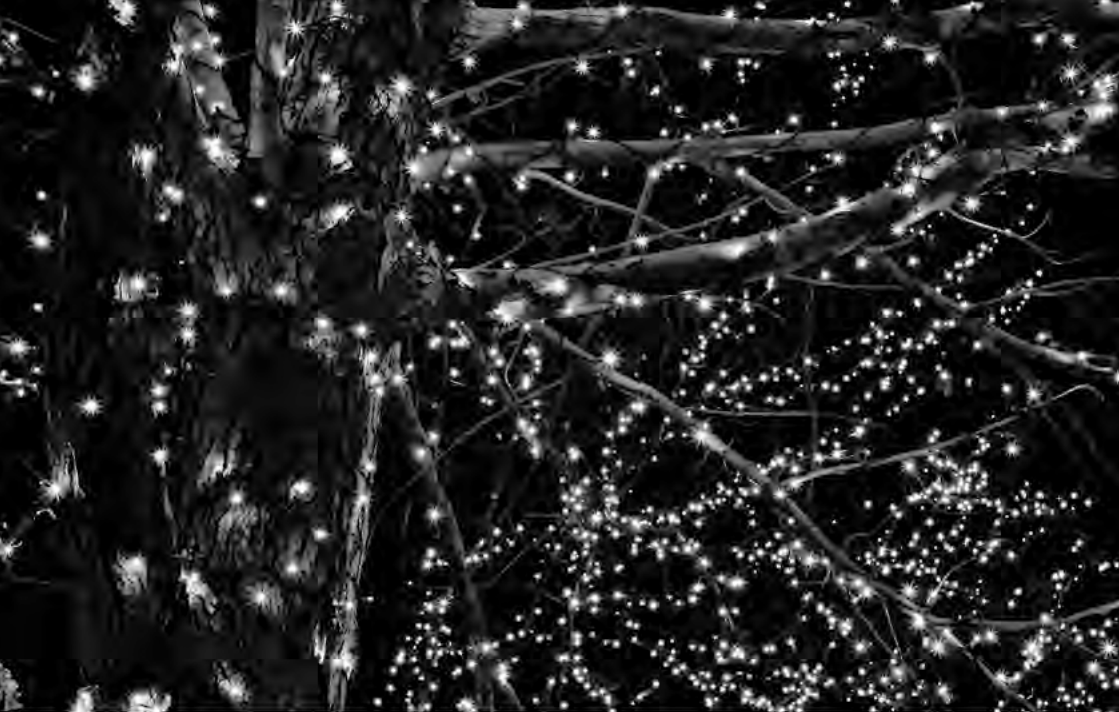
FDP  
Die Liberalen

CVP

BDP  
Kanton Zürich

HEV Kanton Zürich

KGv



## Neujahrswünsche

**Wo** Von Herzen

**Wann** Im Jahr 2016

**Was** Möge das Jahr 2016 von Erfolg gekrönt und mit Freude gefüllt sein. Es freut uns, dass Sie zu den Kontakten gehören, die wir weiterhin vertiefen dürfen.

Wir wünschen Ihnen allen, ein gesundes und frohes neues Jahr!

**Wer**



ELIANE J. AG

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

Eliane J. Saxena Sulamith Egli



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

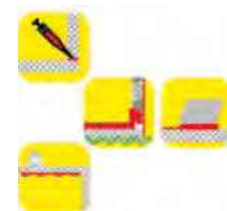
ELIANE J.

# Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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



## Hürlimann Bautenschutz AG

Telefon 052 346 26 26 • Am Dorfbach 36  
CH-8308 Illnau • [www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://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.



Publireportage

Schlossatelier AG

## 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 fomfortabel betten, dass sie jeden Augenblick auf noble Art geniessen können.

Mehr über die königlichen Betten unter:  
**[www.schlossatelier.ch](http://www.schlossatelier.ch)**



## Seminar

# «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

## Themen des Seminars

### 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 ■ Grundstückgewinnsteuer ■ Einkommens- und Vermögenssteuer ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbteilung ■ Steuerfallen ■ Immobiliengesellschaft ■ Steuerplanungsmöglichkeiten

### Anschliessend Apéro mit Referenten

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

**Datum:** Freitag, 19. Februar 2016, 8.30 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 19. Februar 2016 (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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



### Sessions-Nachlese des Präsidenten

## «Es braucht mehr Freiraum und steuerliche Anreize»

**Mit der Wintersession hatte Anfang Dezember eine neue Legislatur begonnen. Im Parlament in Bern gab es viele neue Gesichter zu sehen, so etwa dasjenige von Hans-Ulrich Bigler. Hans Egloff sprach mit dem Zürcher Nationalrat (FDP) und Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbandes (sgv) über die neuen Mehrheitsverhältnisse im Bundesrat und über Themen, die für Hauseigentümer von Bedeutung sind.**

*Zuerst würde ich von Ihnen gerne eine Einschätzung zu den Parlamentswahlen hören und natürlich auch zum Höhepunkt dieser Session, der Bundesratswahl. Im Nationalrat ist es zu einer markanten Kräfteverschiebung gekommen und auch im Bundesrat verfügen die bürgerlichen Parteien nun über eine Mehrheit. Was für Auswirkungen haben diese Ergebnisse für die Belange der Hauseigentümer?*

**Hans Egloff (HE):** Zuerst möchte ich Hans-Ulrich Bigler herzlich zu seiner Wahl in den Nationalrat gratulieren. Damit ist der Vorstand des HEV Kanton Zürich neu mit drei Mitgliedern im Nationalrat vertreten. Nebst den beiden hier Anwesenden kommt noch Gregor Rutz dazu. Das ist natürlich sehr gut für den Verband. Diese starke Präsenz im Nationalrat zeigt auch, dass der HEV Kanton Zürich wie auch der HEV Schweiz mit zu den Siegern der vergangenen Parlamentswahlen gehört. Jetzt haben wir deutlich mehr Personen in den Räten, welche sich explizit zum Wohneigentum und zu unserem Verband bekennen. Dies lässt sich auch klar in Zahlen abbilden: neu sind über 120 eingeschriebene Mitglieder in der Parlamentariergruppe Wohn- und Grundeigentum vertreten. Das freut mich sehr, denn jetzt können wir uns vereint mit voller Kraft für das Wohneigentum einsetzen.

**Hans-Ulrich Bigler (HUB):** Aus Sicht des Vorstandes des HEV Kanton Zürich haben wir in der Tat eine starke Vertretung in Bern. Ich selbst habe mich natürlich auch für die Parlamentariergruppe Wohn- und Grundeigentum angemeldet und freue mich, dort tatkräftig mitzutun. Meine Erwartungen sind hoch, dass die zahlenmässige Kraft, über die wir nun verfügen, auch inhaltlich zum Tragen kommt und umgesetzt wird. Deshalb lege ich viel Wert darauf, dass es nicht bei Lippenbekenntnissen bleibt, solange sie nichts kosten, sondern dass die Mitglieder die Interessen der Hauseigentümer ganz konkret einbringen, wenn es um deren gezielte Umsetzung geht. Dabei gibt es verschiedene Dossiers, die aktuell sind.

Eines der wesentlichsten ist ohne Zweifel die Abschaffung des Eigenmietwertes. Ein uraltes Thema, das Hans Egloff mit seiner Motion bereits vor einiger Zeit lanciert hat. Schauen Sie sich mir nun die Parlamentariergruppe genauer an, so müsste die Durchsetzung dieser Motion überhaupt kein Problem sein. Da bin ich auf jeden Fall gespannt.

*Wie ist denn der aktuelle Stand dieser Motion?*

**HE:** Das Geschäft ist zurzeit im Ständerat, jedoch sind die Zeichen, die ich von dort erhalte, nicht besonders gut. Allerdings hat mir der Präsident der WAK (der Bündner FDP-Ständerat Martin Schmid) seine Bereitschaft zu Gesprächen signalisiert, dies wohl mit der Idee, dass schliesslich der Weg zu einem Kompromiss gefunden werden soll. Dazu bin ich grundsätzlich bereit, die Stossrichtung muss aber selbstverständlich erhalten bleiben.

**HUB:** Das ist ja eigentlich auch das Erstaunliche dabei. Damals wurde der Eigenmietwert in eine Gesamtvorlage hineingepackt, danach gab es

**FLÜCKIGER & CORVAGLIA**

Immobilien



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

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – [www.flueckigercorvaglia.ch](http://www.flueckigercorvaglia.ch)

**Haustür-AKTION.**

Jetzt Haustüre erneuern & profitieren!

- Wir liefern und montieren Haustüren in sämtlichen Materialien
- Besuchen Sie unsere Homepage.
- **10% - Zusatzrabatt** gegen Abgabe dieses Inserates

**Domeisen Fenster AG**

[www.domeisenfenster.ch](http://www.domeisenfenster.ch)

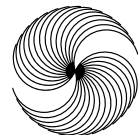
[info@domeisenfenster.ch](mailto:info@domeisenfenster.ch)

Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Malen  
Gipsen  
Lackieren



**Schaub  
Maler AG**

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich

Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34

Zürich Oerlikon Wetzikon



**Gartenholzerei GmbH**

- **Gartenholzerei**
- **Gartenunterhalt**
- **Cheminéeholz**
- **Stockfräsen**

Martin Trüb | Wilhofstrasse 32 | 8125 Zollikerberg

Telefon + Fax 043 499 61 08 | 079 633 00 77

[www.truebgartenholzerei.ch](http://www.truebgartenholzerei.ch)



die Abstimmungen über die zwei Initiativen. Gleichzeitig wurde immer gesagt, wenn es nur um den Eigenmietwert ginge, würde man dazu Hand bieten. Jetzt liegt diese Motion auf dem Tisch – trotzdem bleiben die Widerstände. Deshalb sag ich es gerne noch einmal: die Kraft, welche diese Parlamentariergruppe jetzt zahlenmässig hat, muss inhaltlich konkretisiert werden. Das empfinde ich auch als ein Versprechen

gegenüber der eigenen Basis. Wenn ich mich als Delegierter der Hauseigentümer verstehe und deren Interessen wahrnehme, so ist das für mich auch ein Auftrag, den es zu erfüllen gilt.

*Lassen Sie uns über die Bundesratswahl sprechen, wie schätzen Sie den neuen Bundesrat Guy Parmelin ein?*

**HE:** Für mich war zumindest spannend und interessant, was im Vorfeld dieser Wahlen alles gelaufen ist. Das Resultat der Wahlen war hingegen wenig überraschend und entsprach ziemlich genau unseren Erwartungen. Spricht man nun von der zahlenmässigen Verstärkung, besteht natürlich Hoffnung, dass der Bundesrat jetzt mit jeweils zwei Vertretern der FDP und SVP vermehrt auf unserer Linie politisiert. Was man als kleinen Knüller bezeichnen könnte und wahrscheinlich viele Leute erstaunen dürfte, ist das Resultat unseres internen HEV-Schweizer-Rankings: Hier ist Guy Parmelin überraschenderweise klar die Nummer eins. Das hat mich schon ziemlich verblüfft, war ich doch immer davon überzeugt, dass der HEV-Präsident an der Spitze dieses Rankings steht...

**ZUR PERSON****Hans-Ulrich Bigler.**

\*1958, aufgewachsen in Zollikofen, Kanton Bern, ist verheiratet, Vater eines Sohnes und zweier Töchter, wohnt in Affoltern am Albis. Bigler ist Ökonom, seit Juli 2008 Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbandes (sgv) und sitzt im Vorstand des HEV Kanton Zürich.

Bigler (FDP) rückte in der neuen Legislatur für den in den Ständerat gewählten Ruedi Noser in den Nationalrat nach.

## IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

[imoya-immo.ch](http://imoya-immo.ch)

[info@imoya-immo.ch](mailto:info@imoya-immo.ch)

**HUB:** Aus dem Blickwinkel der KMU-Wirtschaft und auch des Hauseigentums wird die Rolle von Guy Parmelin vor allem bei den Abstimmungen innerhalb des Bundesrats sehr wichtig sein. Rein bezogen auf das Departement, das er vertritt, steht er aus Verbandssicht für uns natürlich weniger im Vordergrund.

Entscheidend ist, dass die Konkordanz wieder hergestellt wurde und dadurch die teilweise zerstrittene Situation beseitigt ist. Nun müsste es den grossen bürgerlichen Parteien – also FDP, SVP und CVP – auch gelingen, dass sie dossierbezogen besser zusammenarbeiten können und der bürgerliche Schulterschluss zum Tragen kommt. Dieser wird von den Medien zwar immer mal schlechtgeredet, doch in vielen Themen funktioniert er sehr wohl. Ein Bereich, der sowohl fürs Hauseigentum wie auch für die KMU-Wirtschaft wesentlich ist, konnte dank diesem Schulterschluss versenkt werden. Ich spreche vom Projekt «Grüne Wirtschaft». Hier hat das Parlament «Nichteintreten» beschlossen.

Jetzt geht es darum, dass in aller Unaufgeregtheit diese Koalitionen weiter geschmiedet werden und zum Tragen kommen. Die Sitze, welche die bürgerlichen Parteien im Nationalrat zulegen konnten, sollen nun im Parlament bei den Dossiers in konkrete Resultate umgesetzt werden. Dadurch entsteht dann auch die Chance, dass andere Vorlagen in den Bundesrat hineinkommen.

*Werden jetzt mit der neuen Kräfteverteilung die Geschäfte zwischen National- und Ständerat nicht einfach nur mehr hin- und hergeschoben?*

**HUB:** Bis jetzt hatten wir im Bundesrat verschiedentlich eine Mitte-Links-Mehrheit, was man natürlich in vielen Dossiers gemerkt hat, und die «Grüne Wirtschaft» ist ein typisches Beispiel dafür. Dieses Dossier kam relativ harmlos daher, denn das Gesetz bestand aus sehr vielen «Kann-Formulierungen». Die Erfahrung lehrt jedoch, dass die Verwaltung diese «Kann-Formulierungen» jeweils extensiv ausreizt, um zu regulieren. Diese Regulierungen wiederum sind in der Schweiz eines der grössten Probleme, denn sie kosten sehr viel Geld und behindern

letztlich die Wettbewerbsfähigkeit nicht nur auf nationaler, sondern auch auf internationaler Ebene. Wenn ständig über die Aufhebung des Euro-Franken-Mindestkurses und den starken Franken geklagt wird, kann ich nur Folgendes entgegenhalten: mit weniger Regulierung würden wir Wachstum aus eigener Kraft schaffen. Dabei erstaunt es mich immer wieder, wie klein doch der Wille in der Politik ist, darauf einzutreten.

**HE:** Ich möchte nochmals auf die Volksinitiative «Grüne Wirtschaft» zurückkommen, bei der es um den sogenannten Fussabdruck der Schweiz geht. Dies ist aus Sicht des Hauseigentümergebietes ein bedeutendes Geschäft. Umso mehr freue ich mich darüber, dass nach dem Ständerat jetzt auch der Nationalrat diese Initiative klar zur Ablehnung empfohlen hat.

**HUB:** Ich sage jeweils: die Schweizer Wirtschaft ist grün. Im weltweiten Vergleich sind wir in vielen Bereichen führend, so zum Beispiel bei den Emissionswerten. Hier ist die Schweiz in





Bezug auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Spitzengruppe vertreten. Ebenfalls weltweit in der Spitzengruppe sind unsere Exportfirmen in der Umwelttechnologie. Weiter lanciert keine Firma in der Schweiz ein neues Produkt, einen neuen Prozess oder eine neue Dienstleistung, ohne dass diese nicht energieeffizient wären. Andernfalls würden sie absolut chancenlos bleiben. Der Markt würde dies schlichtweg nicht mehr akzeptieren.

Wichtig in dieser Sache ist, dass der Staat, dort, wo es überhaupt notwendig ist, nicht mit Regulierungen, sondern mittels Zielvorgaben Anreize setzt. Damit Innovationen entstehen, muss ein möglichst grosser Handlungsspielraum vorhanden sein. Dasselbe lässt sich auch in der Diskussion um das Hauseigentum sagen. Sprechen wir in dieser Angelegenheit über die Energiestrategie, besteht der wirksamste Hebel in der technischen Sanierung der Häuser. Demnach muss den Hauseigentümern ein möglichst grosser Freiraum gegeben werden, damit sie einen lohnenden Anreiz zu Sanierungen haben. Dies würde für mich beinhalten, dass beispielsweise die Investitionsbeträge nicht nur pro Jahr,

sondern über einen Investitionshorizont von etwa fünf bis sieben Jahren steuerlich abgezogen werden könnten.

**HE:** Genau das wollen die Räte zumindest vorläufig leider nicht. Stattdessen propagiert man jetzt wieder das System der Lenkungsabgaben, wie man dies vor allem aus dem Departement von Frau Bundesrätin Leuthard zu hören bekommt. Hier will man die Bevölkerung weiterhin lenken und erziehen. Was jedoch wirklich nötig wäre, sind mehr Freiraum und vor allem steuerliche Anreize.

*Meine Herren, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.* ■



**Reto Vasella**  
Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen



### 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!

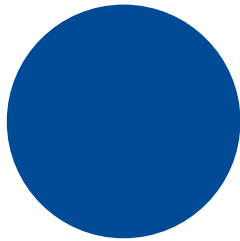
Das Kubus-Team  
freut sich auf Ihren Anruf  
+41 44 252 71 80



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

# Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



Auf den Punkt gebracht  
Die Hauswartung von A–Z!

Verlangen Sie für Ihre  
Hauswartarbeiten eine Offerte!



sf home + garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

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

Abstimmung vom 28. Februar 2016

## Rechtssicherheit und Eigentumsgarantie sind gefährdet

**Die Lohndumping-Initiative der Unia führt eine Willkürpolitik ein: Bereits auf Verdacht hin soll der Kanton ganze Betriebe und Baustellen schliessen. Dies setzt die Unschuldsvormutung ausser Kraft und greift massiv in verfassungsmässige Rechte ein. Die daraus resultierende Rechtsunsicherheit ist verheerend – besonders betroffen davon sind Bauherren und Bauunternehmer.**

Die Initianten wollen Betriebe schliessen, wenn ein Verdacht auf einen Verstoß gegen zwingende Mindestlöhne vorliegt. Doch damit nicht genug. Auch wenn eine Firma von Kontrollstellen geforderte Belege nicht fristgemäss einreicht, droht künftig die Betriebseinstellung. Die Folgen sind gravierend: Wenn der ganze Betrieb stillsteht, können Produkte und Dienstleistun-

gen nicht mehr termingerecht ausgeliefert oder erbracht werden. Die Initiative hat riesiges Schadenpotenzial und ist Gift für die Zürcher Wirtschaft.

### Baukosten werden unberechenbar

Die Zürcher Bauwirtschaft leidet heute bereits unter einer Vielzahl von Auflagen, Kontrollen und Bewilligungsverfahren, die die zügige Bauplanung und Durchführung erschweren. Noch schlimmer wird es jedoch, wenn die Initiative angenommen wird.

Heutige Bauvorhaben sind hochkomplex. Zur Realisierung braucht es spezialisierte Fachleute. Fällt auch nur einer aus, hat dies Konsequenzen für alle weiteren Beteiligten, denn die Betriebseinstellung einer einzelnen Unternehmung führt zu Verzögerungen auf der gesamten Baustelle. Es droht unweigerlich die Baustel-



lenschliessung, die auch unbeteiligte Dritte oder solche, bei denen kein Lohndumping nachgewiesen werden kann, in Mitleidenschaft zieht.

Die Folgen sind massive Verzögerungen, Stillstand und enorme Mehrkosten. Dabei gilt: Je grösser das Projekt und je mehr Unternehmen daran beteiligt sind, desto grösser ist die Gefahr einer Baustellenschliessung. Ob Lohndumping tatsächlich vorliegt oder nicht, spielt dabei keine Rolle. Ohne dass die Betroffenen angehört werden und ohne jegliche Beweise, liegt die ganze Baustelle brach.

### Bewährte Gesetzgebung

Lohndumping findet in der Schweiz und namentlich im Kanton Zürich anerkannter-massen kaum statt. Kontrollen im Jahr 2014 weisen aus, dass es bei rund 95 000 gemeldeten ausländischen Arbeitnehmenden im Kanton Zürich zu insgesamt 240 Lohnunterbietungen gekommen ist. Mit gezielten Kontrollen werden die wenigen schwarzen Schafe zur Rechenschaft gezogen. Dafür zuständig sind in erster Linie die Paritätischen Berufskommissionen, die aus Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern zusammengesetzt sind, und nicht der Kanton, wie die Initianten gerne behaupten. Diese Sozialpartnerschaft hat sich bisher bewährt und soll nicht ohne Not abgeschafft werden. Denn sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer haben das grösste Interesse an fairen Lohn- und Arbeitsbedingungen in ihrer Branche.

Obwohl das geltende Recht wirksame und bewährte Massnahmen zur Verhinderung von Lohndumping bietet, schlägt die Gewerkschaft Unia eine zusätzliche Zwangsmassnahme vor, die grossen volkswirtschaftlichen Schaden anrichtet. Die Unia zielt mit ihrer Initiative prioritär auf das Ausbaugewerbe, trifft aber in Tat und Wahrheit sämtliche Berufsgattungen im Kanton Zürich.

### Nicht nur Baugewerbe betroffen

Die Initiative schadet allen. Die Folgekosten von Betriebsschliessungen auf Baustellen und die daraus resultierenden Verzögerungen treffen

### INFORMATIONEN

Weitere Gründe, warum die Lohndumping-Initiative eine grosse Gefahr für den Wirtschaftsstandort Zürich ist, finden Sie auf [www.lohndumping-nein.ch](http://www.lohndumping-nein.ch).

nämlich nicht nur die Unternehmen des Bauhauptgewerbes und der Ausbaubranche. Auch ihre Auftraggeber sind betroffen: Wird ein Bauprojekt wegen einer Betriebsschliessung nicht termingerecht fertiggestellt, erwachsen den Bauherren schnell enorm hohe Kosten, beispielsweise wenn Mietobjekte mit Verzögerung bezogen werden. Dies verursacht auch dort immense Folgekosten in Millionenhöhe für die sich korrekt verhaltenden Unternehmer. Zudem sind heikle und langwierige Verfahren zur Klärung von Haftungsfragen vorprogrammiert.

Gleichzeitig gilt die Initiative nicht nur für das Bauwesen, das die Initianten im Fokus haben. Alle Branchen mit zwingenden Mindestlöhnen sind davon betroffen. Ein Restaurant kann also genauso geschlossen werden wie ein Hotel. Um die Gefahr der Initiative zu verstehen, muss man sich nur vorstellen, dass ein ausgebuchtes Hotel in der Innenstadt plötzlich geschlossen wird.

In konjunkturell unsicheren Zeiten mit nach wie vor hohem Frankenkurs ist die Lohndumping-Initiative Gift für den Wirtschaftsstandort Zürich. Um die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit zu sichern, benötigt die Wirtschaft nicht noch mehr Regulierungen und staatliche Eingriffe, sondern mehr unternehmerische Freiheiten und weniger Bürokratie.

### Rechtlich heikel und nicht umsetzbar

Die Initiative ist auch juristisch und rechtsstaatlich äusserst bedenklich. Denn sie verletzt verfassungsmässige Rechte wie Wirtschaftsfreiheit, Eigentumsgarantie sowie den Anspruch auf rechtliches Gehör. Gleichzeitig verstösst sie gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip, indem sie alle an einer Baustelle beteiligten Unternehmen bestraft, egal ob Lohndumping tatsächlich

nachgewiesen werden kann oder nicht. Zudem ist die Höhe des vermuteten Verstosses völlig egal.

Auch bei marginalen Verstössen muss der Kanton die Betriebsschliessung anordnen. Darum könnte der Kanton für den während einer Betriebseinstellung oder eines Arbeitsunterbruchs entstandenen Schaden mit Staatshaftungsansprüchen in erheblicher Höhe konfrontiert werden. Dies verursacht rasch Kosten in Milliardenhöhe, die letztlich der Steuerzahler begleichen müsste und die Steuern in die Höhe treibt.

### NEIN zur Lohndumping-Initiative

Lohndumping ist weder im Interesse der Zürcher Volkswirtschaft, noch wird es von

Unternehmern geduldet. Es wird bereits heute bekämpft und verhindert. Die Lohndumping-Initiative ist radikal, gefährlich und legt die Zürcher Wirtschaft lahm. Darum lehnen Regierungsrat, Kantonsrat, alle bürgerlichen Parteien und Wirtschaftsverbände die extreme Unia-Lohndumping-Initiative ab. (kgv) ■



**Thomas Hess**  
Geschäftsführer  
Kantonaler Gewerbeverband  
Zürich

# GRIBI

CHANGING REAL ESTATE

[www.gribi.com](http://www.gribi.com)

## STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf  
Telefon +41 43 388 10 00  
[info.regensdorf@gribi.com](mailto:info.regensdorf@gribi.com)



## Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als freistehende Box, verkleidetes Blockhaus im Garten, im Dachgeschoss oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns: [www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch).

Innovativ seit  
mehr als 40 Jahren



**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Beratung + Ausstellung:  
Riemenstrasse  
8803 Rüschlikon  
Tel. 044 713 00 77  
info@saunabau-buerki.ch  
www.saunabau-buerki.ch  
Briefadresse:  
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

### Seminar

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis; lic. iur. Sandra Heinemann

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten?

- Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden?
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

#### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der

- Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage
- Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

#### Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten ■ Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten ■ Das Recht auf Einsicht

#### Anschliessend Apéro mit Referenten

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

**Datum:** Freitag, 15. April 2016, 8 bis ca. 11.45 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar\*\* CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar\*\* CHF 500.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der 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

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 15. April 2016 (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
Mitgliedsnummer (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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



### Ausflug Mitgliederforum

## Europarat Strasbourg

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

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

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

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



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



#### Doris Fiala

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

### INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 21. April 2016

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

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

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

**Anmeldeschluss:** Mittwoch, 2. März 2016

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen.

Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet.

Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Ihre Katrin Widmer

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 21. April 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

Anzahl Personen			
Name	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Name	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedsnummer (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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Mietrecht

## Formnichtigkeit der Kündigung der Vermieterschaft

**Eine der Fragen, die in der telefonischen Rechtsberatung immer wieder gestellt werden, ist die nach der formellen Gültigkeit einer Kündigung, und zwar in Bezug auf die Berechtigung der Person, welche sie unterzeichnet hat. Damit sie Gültigkeit hat, muss sie grundsätzlich von einer bevollmächtigten Person unterschrieben sein oder natürlich vom Eigentümer selber.**

Einen solchen Fall hatte das Mietgericht Zürich vor einem Jahr zu beurteilen. Mieterseits wurde geltend gemacht, die Kündigung sei von einer nicht zeichnungsberechtigten Sachbearbeiterin der Verwaltungs-AG S. unterschrieben worden. Eine Kündigung ist nichtig, wenn sie unter schweren formellen oder materiellen Mängeln leidet, somit gesetzliche oder vertragliche Formvorschriften verletzt sind – Hauptfall Nichtverwendung des amtlichen Kündigungsformular –, aber auch etwa dann, wenn die Kündigung durch eine nicht bevollmächtigte Person ausgesprochen wird.

Grundsätzlich kann sich die Vermieterschaft beim Aussprechen der Kündigung von einer beliebigen Person vertreten lassen; das Vertretungsverhältnis muss sich aber eindeutig aus der Kündigung oder aus den Umständen ergeben; ist es das nicht, ist die Kündigung unwirksam. Dies ergibt sich aus den Vorschriften zur Stellvertretung (Art. 32 ff. OR).

Bei einer Aktiengesellschaft ist die Vertretung in Art. 718 ff. OR geregelt. Sie obliegt grundsätzlich dem Verwaltungsrat, welche sie Delegierten oder Dritten übertragen kann. Diese können im Namen der Gesellschaft Rechtshandlungen vornehmen, welche der Zweck der Gesellschaft mit sich bringt. Sodann können Prokuristen und andere Handlungsbevollmächtigte ernannt werden. Die Prokura kann kollektiv erteilt werden oder auf eine Zweigniederlassung beschränkt

werden. Ist dies im Handelsregister eingetragen, kann die Beschränkung auch gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden. Ansonsten ist davon auszugehen, dass keine Beschränkung vorliegt.

Die Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 OR kann nicht eingetragen werden, der Handlungsbevollmächtigte hat aber auch eine weniger weit reichende Vertretungsmacht, die sich auf Rechtshandlungen beschränkt, die der Betrieb des Gewerbes oder die Ausführung der Geschäfte gewöhnlich mit sich bringen. Der Dritte darf davon ausgehen, dass der Bevollmächtigte zur Ausführung von eben diesen Handlungen ermächtigt ist, solange ihm kein anderer Umfang der Vollmacht kommuniziert wurde oder er aus den Umständen auf eine solchen schliessen muss.

### Verwaltung war bevollmächtigt

Vorliegend wurde vom Mieter geltend gemacht, die Verwaltung habe bei der Kündigung über keine Vollmacht der Vermieterschaft verfügt. Es war aber so, dass zwar erst am 1. Juli 2013 ein schriftlicher Verwaltungsvertrag abgeschlossen wurde, worin festgehalten wurde, dass das Verwaltungsmandat bereits im Juli 2001 begann. Richtig ist, dass dieser schriftliche Vertrag im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht bestand, was aber nichts daran ändert, dass die Verwaltung beauftragt und dadurch bevollmächtigt war.

Im Sinne von Art. 32 Abs. 2 OR ist auch erfüllt, dass die Mieter klar erkennen konnten, dass ein Vertretungsverhältnis zwischen Vermieter und Verwaltung bestand, hatten sie denn auch die S. AG bis anhin als Verwaltung und Ansprechpartnerin akzeptiert. Sie war auch in den Mietverträgen als Vertreterin aufgeführt, und die Mieter selber richteten jegliche Korrespondenz an die Verwaltung und können somit nicht ernsthaft geltend machen, vom Vertretungsver-

hältnis keine Kenntnis gehabt zu haben. Wäre von einer ungültigen Vollmacht auszugehen, wäre nicht einmal ein gültiger Mietvertrag zustande gekommen.

Es ist auch nicht zutreffend oder vorgesehen, dass mit den Kündigungen eine Vollmacht hätte zugestellt oder nachgereicht werden müssen. Nicht relevant ist zudem, ob zu diesem Zeitpunkt ein schriftlicher Vertrag vorgelegen hatte, weil es ausreichend ist, dass das Vertretungsverhältnis erkennbar war.

Betreffend den Einwand, die Sachbearbeiterin sei nicht bevollmächtigt und somit nicht berechtigt gewesen, die Kündigungen zu unterzeichnen, ist festzuhalten, dass die Kündigungen nebst ihr auch noch vom Direktor unterzeichnet wurden, der gemäss Handelsregister über eine Kollektivzeichnungsbevollmächtigung zu zweien verfügte.

Die Zeichnungsberechtigung der Sachbearbeiterin ergibt sich aus der Handlungsvollmacht, welche ihr im Juli 2011 schriftlich erteilt wurde. Diese wurde neben dem Direktor von einer weiteren Person unterzeichnet, welche ebenfalls gemäss Handelsregistereintrag über eine Kollektivzeichnungsbevollmächtigung verfügt. Somit war die Sachbearbeiterin im Sinne von Art. 462 OR handlungsberechtigter Bevollmächtigter.

Da das Aussprechen einer Kündigung zu den Rechtshandlungen gehört, die der Betrieb einer Liegenschaftsverwaltung gewöhnlich mit sich bringt, wird dies von der Vollmacht abgedeckt, und die Sachbearbeiterin war berechtigt, die Kündigung zu unterzeichnen. Die Kündigungen waren somit gültig. ■

*(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 27. Oktober 2014)*



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



Wir schätzen Ihre Liegenschaft und verkaufen sie zum besten Preis!

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

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT  
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

**Wir machen auch: Kleinaufträge**

**KELLERSBERGER** **kellersberger.ch**

**044 780 30 28**  
**8820 Wädenswil**  
der **Baumeister**

Im Zentrum steht für alle die optimale Immobilientransaktion mit individueller Beratung. Dazu tragen wir auf unterschiedlichste Weise und angepasst an die persönlichen Bedürfnisse bei – sei es durch eine ganzheitliche Verkaufsabwicklung, eine Zusammenarbeit mit der Verkäuferschaft oder mit weiteren am Projekt beteiligten Fachleuten. In einem persönlichen Gespräch definieren wir das Vorgehen.

## ANLAGEIMMOBILIEN

Mehrfamilienhäuser | Geschäftliegenschaften | gemischt genutzte Immobilien | in der ganzen Deutschschweiz  
Unsere Kunden sind mehrheitlich Privatkunden aus der Schweiz und institutionelle Anleger.



**Claudia Spalinger** Geschäftsführerin und dipl. Immobilien-Treuhänderin  
Direktwahl 044 281 93 90 | [claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch](mailto:claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch)

## WOHNEIGENTUM

Einfamilienhäuser | Stockwerkeigentum | Bauland | in Zürich sowie angrenzenden Gebieten  
Unsere Kundschaft sind Paare, Familien, Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Vermögensverwalter, Treuhänder, Anwälte und Banken sowie Architekten und Generalunternehmungen.



**Iris Lesmann** Partnerin und Immobilien-Vermarkterin mit eidg. FA, Executive MBA  
Direktwahl 044 291 93 91 | [iris.lesmann@spalingerimmobilien.ch](mailto:iris.lesmann@spalingerimmobilien.ch)

**JEDE LIEGENSCHAFT IST EIN UNIKAT. EBENSO JEDE LIEGENSCHAFTEN-HANDÄNDERUNG.  
WIR BEGLEITEN SIE GERNE DABEI.**

## Seminar

# «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

**REFERENTEN:** Werner Frauenfelder, Bauführer SBA, Techniker TS; Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU;  
lic. iur. Sandra Heinemann

### Themen des Seminars

#### Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

- Zustandsbericht ■ Marktchancen ■ Projektierung
- Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission
- Auftragsvergabe ■ Mieterorientierung
- Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)
- Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

#### 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 mit Referenten

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

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

**Datum:** Freitag, 8. April 2016, 8.15 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. April 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

MIGROL

## TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)



FR. 50.- RABATT

Gültig bei Bestellung bis 28.02.2016 und Ausführung bis 30.06.2016

## Vorteile:

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



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch



## DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtes 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

Wir stehen auf Trends!  
Seit über 50 Jahren.

**BAUWERK®**  
Parkett

**wyco**

Wyco, Wyss + Co. AG  
Inneneinrichtungen, Bodenbeläge, Parkett und Teppiche

Rötelstrasse 135, 8037 Zürich  
Telefon 044 366 41 41  
www.wyco.ch

## Sachenrecht

## Das Notwegrecht

**Manchmal kann es vorkommen, dass der Grundeigentümer keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse hat, in diesem Moment kann er gegen volle Entschädigung vom Nachbarn ein Notwegrecht beanspruchen.**

Der Anspruch auf Einräumung eines Wegrechts besteht nur im Falle von Wegnot, wenn also eine Wegverbindung zwischen seinem Grundstück des betroffenen Eigentümers und einer öffentlichen Strasse fehlt. Will zum Beispiel ein Eigentümer ein Haus auf seinem Grundstück bauen, hat aber keine Möglichkeiten sein Grundstück mit einer eigenen Zufahrt an das öffentliche Strassennetz anzuschliessen (Wegnot), so hat er gegenüber seinem Nachbarn einen Anspruch auf die Einräumung des Notwegrechts.

Sofern mehrere Grundstücke infrage kommen, richtet sich der Anspruch in erster Linie an den Nachbarn, dem die Gewährung des Notwegs aufgrund der früheren Eigentums- und Wegverhältnisse am ehesten zugemutet werden darf, und im Weiteren an denjenigen, für den der Notweg am wenigsten schädlich ist.

## Rücksicht auf beidseitige Interessen

Der Anspruch ist gegen dinglich berechnete Personen am belasteten Grundstück geltend zu machen. Deshalb sind mit Vorteil bei der Errichtung

des Notwegrechts Inhaber beschränkter dinglicher und vorgemerktter persönlicher Rechte einzubeziehen.

Bei der Festsetzung der Wegführung ist auf die beidseitigen Interessen Rücksicht zu nehmen. Bestehen beim belasteten Grundstück mehrere Möglichkeiten für diesen Weg, so ist jene zu wählen, die dem belasteten Grundstück am wenigsten schädlich ist und nicht jene, die für den Berechtigten am kostengünstigsten ist.

Gemäss Art. 694 ZGB ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks voll zu entschädigen. Dabei wird entsprechend der Lehrmeinungen die Entschädigung analog wie bei einer Enteignung berechnet. Das heisst, der massgebende Betrag wird aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert von belastetem und unbelastetem Grundstück ermittelt.

Die Unterhaltskosten sind auch hier – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – im Verhältnis der Interessen zu tragen.



**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

Ankündigung Vereinsversammlung



## VEREINSVERSAMMLUNG HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH

Donnerstag, 14. April 2016, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014).

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

Publireportage

Stiebel Eltron AG

## Wärmepumpen - alles im grünen Bereich



**Wer beim Bau eines Hauses oder dessen Modernisierung auf Nachhaltigkeit schaut und die anfallenden Betriebskosten im Auge behalten will, ist gut beraten, auf modernste Wärmetechnik zu setzen.**

Erneuerbare Energien wie Luft, Erde oder Sonne werden von unserer Umwelt unbegrenzt und kostenlos zur Verfügung gestellt. Beruhigend zu wissen, dass es Möglichkeiten gibt, um diese zu nutzen. Wenn es darum geht, umweltschonend Wärme zu erzeugen und einen beträchtlichen Teil an Heizkosten einzusparen, stehen Wärmepumpen hoch im Kurs.

Welches Wärmepumpen-System sich am besten eignet, ist abhängig von den verschiedensten Faktoren. Seit über 40 Jahren beschäftigt sich die Firma Stiebel Eltron im aargauischen Lupfig mit Wärmepumpen und gilt heute als DER Spezialist auf diesem Gebiet. Aus eigener Entwicklung und Produktion bietet die Firma für jedes Bedürfnis die passende Lösung.

### Invertertechnik - neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz

Mit dem Inverter hat Stiebel Eltron neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz gesetzt. Diese äusserst effizienten Wärmepumpen arbeiten in modulierendem Betrieb. Das heisst, dass sich die Leistung der Wärmepumpe präzise dem Wärmebedarf des Gebäudes anpasst.

Dank dieser effektiven Technik produzieren die Wärmepumpen genau dann Wärme, wenn sie gebraucht wird: Bei niedrigen Außentemperaturen steht die höchste Heizleistung zur Verfügung, bei moderaten Außentemperaturen sinkt diese auf das Nötigste ab.

### Investitionskosten, die sich auszahlen

Die Investitionskosten sind bei einer Wärmepumpe etwas höher als bei einem herkömmlichen Heizsystem. Davon sollte man sich jedoch nicht abschrecken lassen. Im Gegenteil: Stellt man diese Kosten in den Vergleich zu den Einsparungen (Öl, Tankrevision etc.) können pro Jahr sicher CHF 1'500.00 gespart werden. Hochgerechnet auf 10 oder 20 Jahre ergibt das eine beträchtliche Summe. Und abgesehen von den langfristig finanziellen Vorteilen hat man mit der grossen CO2-Einsparung auch der Umwelt etwas Gutes getan.

Da die Bedürfnisse bei einem Neubau ganz anders sind als bei einer Modernisierung, ist eine kompetente Beratung unerlässlich. Neben Beratungen im Showroom in Lupfig vereinbaren die Berater von Stiebel Eltron jederzeit auch Termine bei der Bauherrschaft zu Hause.

Mehr über den Wärmepumpen-Spezialist unter:

[www.waermewende.ch](http://www.waermewende.ch)

**STIEBEL ELTRON**

Wärmepumpen-Spezialist. Seit über 40 Jahren.

## Seminar

# «Die Wohnungsabnahme»

**REFERENTEN:** lic. iur. Sandra Heinemann; Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

### Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

**Optik des Malers:** Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden ■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**  
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

### Anschliessend Apéro mit Referenten

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

**Datum:** Freitag, 4. März 2016, 8 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine 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

«Die Wohnungsabnahme» vom 4. März 2016 (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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.  
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**

044 308 80 40 · [www.franzpfister.ch](http://www.franzpfister.ch)  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>th</sup>**  
Service

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

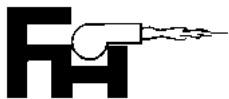
Schleifen und versiegeln/ölen  
bestehender Parkett- und  
Riemenböden, Treppen.

Pfannenstielstrasse 112  
8706 Meilen  
Telefon 044 793 17 50  
Fax 044 793 17 54  
[www.ebnerparkett.ch](http://www.ebnerparkett.ch)



**Ebner & Co. Parkett**  
arbeiten

## Alles aus einer Hand



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

### Ihr sicherer Partner für

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

[www.verwaltungswechsel.ch](http://www.verwaltungswechsel.ch)

## Mietrecht

# Inkasso von Forderungen aus dem Mietverhältnis

**Wenn sich das Einkommen des Mieters reduziert, mussten diverse Vermieter die Erfahrung machen, dass bei einigen dieser Mieter die Zahlungsbereitschaft zur Begleichung des Mietzinses erheblich nachlässt. Oft bleibt bei renitenten Schuldner nichts anderes übrig als sie zu betreiben. Die nachfolgende Beschreibung soll die Grundzüge des Betreibungsverfahrens darlegen und aufzeigen, wann eine Betreibung einzuleiten ist und wie man dabei am besten vorzugehen hat.**

Zunächst ist festzuhalten, dass die Handlungen im Schuldbetreibungsverfahren keinen direkten Einfluss auf das Mietrecht haben. Zum Beispiel kann eine Betreibung nie eine Mahnung im Mietrecht ersetzen.

Eine Betreibung wird durch das Einreichen des Betreibungsbegehrens beim zuständigen Betreibungsamt, am Wohnsitz/Sitz des Schuldners oder desjenigen am Ort der gelegenen Sache eingeleitet. Das Betreibungsbegehren kann mündlich oder schriftlich gestellt werden und ist in jedem Fall vom Gläubiger zu unterzeichnen. Die Kosten für den Zahlungsbefehl sind durch den Betreibenden vorzuschüssen, sie sind aber grundsätzlich vom Schuldner zu bezahlen, wenn der Gläubiger im Verfahren mit seiner Forderung durchdringt. Durch die Anhebung der Betreibung wird auch gleichzeitig die Verjährung unterbrochen. Der Betreibungsbeamte wird daraufhin dem Schuldner den Zahlungsbefehl zustellen.

### «Rechtsvorschlag» innert zehn Tagen

Der Zahlungsbefehl ist die an den Schuldner gerichtete Aufforderung, den Gläubiger für die in Betreibung gesetzte Forderung samt

Betreibungskosten zu befriedigen oder sich der Schuldbetreibung zu widersetzen und innert zehn Tagen «Rechtsvorschlag» zu erheben (Art. 69 SchKG).

Wenn der Schuldner nichts tut, kann der Gläubiger frühestens nach zwanzig Tagen beim Betreibungsamt das Fortsetzungsbegehren stellen, worauf der Betreibungsbeamte beim Schuldner Vermögenswerte pfänden wird oder, was häufiger der Fall sein wird, eine Lohnpfändung, die maximal ein Jahr dauert, anordnet.

Der Rechtsvorschlag bewirkt die Unterbrechung der Betreibung. Es liegt nun am Gläubiger, diesen zu beseitigen, damit er das Verfahren fortsetzen kann.

Der Gläubiger hat zwei Möglichkeiten: Er kann den Rechtsvorschlag auf dem ordentlichen Prozessweg mit der Anerkennungsklage beseitigen, indem er den Bestand und den Umfang seiner Forderung durch den Richter feststellen lässt, oder er kann im Rechtsöffnungsverfahren den Rechtsvorschlag durch den Einzelrichter im summarischen Verfahren beseitigen lassen.

### Definitive und provisorische Rechtsöffnung

Hier gilt es zwischen der definitiven (Art. 80 f SchKG) und der provisorischen Rechtsöffnung (Art. 82 f SchKG) zu unterscheiden. Definitive Rechtsöffnungstitel sind u. a. Gerichtsurteile, Verfügungen und Entscheide von Verwaltungsbehörden. Wird beispielsweise einem Vermieter in einem rechtskräftigen Gerichtsurteil gegen einen Mieter eine Forderung zugesprochen und verweigert der Mieter in der Folge die Bezahlung, sodass dem Vermieter nichts anderes übrig bleibt als die Betreibung einzuleiten, so kann er einen allfälligen Rechtsvorschlag des Mieters mit

dem Gesuch um definitive Rechtsöffnung beseitigen. Dabei ist es ausreichend, wenn der Gläubiger das Urteil/die Verfügung mit einer Rechtskraftbescheinigung dem Rechtsöffnungsrichter vorlegt.

Beruhet die Forderung des Gläubigers auf einer öffentlichen Urkunde oder in einer durch Unterschrift bekräftigten Schuldanererkennung, so kann er provisorische Rechtsöffnung verlangen. Der Berechtigte und der Verpflichtete aus der Schuldanererkennung müssen mit den Parteien im Betreibungsverfahren identisch sein und der Schuldner verpflichtet sich vorbehaltlos zur Zahlung oder Sicherstellung eines Geldbetrages. Im Übrigen muss die Forderung fällig und bestimmbar sein. Der Gläubiger muss durch Urkunden beweisen, dass eine Schuldanererkennung vorliegt. Die Schuldanererkennung kann sich unter Umständen auch aus mehreren Schriftstücken ergeben.

Kein Rechtsöffnungstitel läge vor, wenn der Schuldner sich nicht auf die konkrete, sondern auf irgendeine Rechnung bezöge. Der gängigste Schuldanererkennungstitel bei Forderungen aus dem Mietverhältnis ist der Mietvertrag. Auch andere zweiseitige Verträge wie Werkverträge, Darlehensverträge etc. sowie auch Pfandausfallscheine und Pfändungsverlustscheine sind gültige Titel.

### Ausreichender Titel für Rechtsöffnung wichtig

Im Gegensatz zum definitiven kann der Schuldner im provisorischen Rechtsöffnungsverfahren alle Einwendungen machen, insbesondere jene gegen Bestand und Höhe der Forderung. Er muss diese nicht strikte beweisen, sondern ein Glaubhaftmachen genügt. Glaubhaftmachen bedeutet, dass aufgrund objektiver Anhaltspunkte der Eindruck einer gewissen Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins der behaupteten Tatsachen vermittelt wird.

Die Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens hat diejenige Partei zu tragen, die unterliegt. Deshalb ist es für den Gläubiger wichtig, dass sein Titel für die Rechtsöffnung ausreichend

ist. Sonst hat er nicht nur eine weiterhin offene Forderung, sondern noch zusätzliche Auslagen wie Gerichtsgebühren und eine allfällige Parteientschädigung der Gegenpartei zu tragen.

Eine Betreuung führt somit nur zum Erfolg, wenn der Gläubiger auch über einen Titel verfügt, der einen allfälligen Rechtsvorschlag des Schuldners beseitigen kann. Es gilt darum, im Vorfeld sorgfältig abzuklären, ob die Forderung nicht besser von Anfang an auf dem ordentlichen Prozessweg geltend gemacht wird, weil man sich mangels genügendem Rechtstitel im Betreibungsverfahren nicht durchsetzen kann.

### Ausser Spesen nichts gewesen

Ist die Rechtsöffnung rechtskräftig erteilt, so hat der Gläubiger beim Betreibungsamt innert einem Jahr ab Beseitigung des Rechtsvorschlags das Fortsetzungsbegehren zu stellen (Achtung: Bei Wohnsitzwechsel des Schuldners ist das Fortsetzungsbegehren am neuen Wohnsitz zu stellen!) und leitet damit das Hauptverfahren ein. Es kommt zur Zwangsvollstreckung der Forderung mittels Pfändung oder Konkursandrohung durch den Betreibungsbeamten und zur Befriedigung des Gläubigers, sofern der Schuldner über genügend Vermögenswerte oder Lohn verfügt, was heutzutage leider häufig nicht mehr der Fall ist und es für den Gläubiger nur heisst: Ausser Spesen nichts gewesen. ■



**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



# Das erste energieautarke Mehrfamilienhaus der Welt



Visualisierung erstes energieautarkes Mehrfamilienhaus der Welt – das neueste Projekt der Umwelt Arena Spreitenbach.



**Gemeinsam mit Partnern, welche bereits beim Bau der Umwelt Arena dabei waren und sich als Ausstellungspartner engagieren, baut die Umwelt Arena Spreitenbach ein «solarbetriebenes» Neunfamilienhaus, das ohne Anschlüsse für Strom, Öl oder Erdgas auskommt. Die einzige Energiequelle ist die Sonne.**



**Zürcher  
Kantonalbank**

Die Zürcher Kantonalbank unterstützt das Projekt mit einem ZKB Umweltdarlehen. Sie gewährt es unter bestimmten Bedingungen bei nachhaltigen Neubauten und Renovationen sowie bei energetischen Modernisierungen. Das Umweltdarlehen umfasst eine Zinsreduktion von bis zu 0,8 Prozent gegenüber dem Richtsatz der gewählten ZKB Festhypothek.



Die Ausstellung «Energieautarkes Mehrfamilienhaus» mit einem Grossmodell zeigt den technischen Aufbau und präsentiert – abhängig vom Baufortschritt – die technischen Lösungen. Der Baufortschritt inkl. Zeitrafferfunktion kann zudem per Webcam auf [www.umweltarena.ch](http://www.umweltarena.ch) mitverfolgt werden. Wir freuen uns auf Ihren Besuch in der Umwelt Arena. [www.umweltarena.ch](http://www.umweltarena.ch)

Patronat: Kanton Aargau. Mit Unterstützung der W. Schmid Projekte AG.  
Hauptpartner:



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
www.gipsercoduri.ch

## Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

**Spaltenstein GartenBau AG**

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20



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.rotaplatenbelaege.ch



*Wir wünschen Ihnen  
ein gutes neues Jahr*

**GUYER**

Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon  
044 268 44 44  
Im Notfall 24 Stunden

www.guyer.ch

Auch im neuen Jahr leisten wir Reperaturservice für Sanitär- Heizungs- und Kälteanlagen.

### Drucksachenverkauf

## Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Ein neues HEV-Buch dient den Hauseigentümern als Wegweiser durch den Steuerdschungel. Die Autorin, Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, Würenlingen, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.

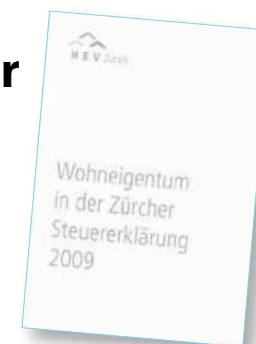
Das neue Steuerbuch richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das

Buch soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden.



## Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten)



		für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel</b> Artikel-Nr. 40094	Aktion bis 29.2.16	CHF 24.50	CHF 29.50
	ab 1. März	CHF 34.50	CHF 39.50
<b>Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010)</b> , Artikel-Nr. 20037	Aktion bis 31.3.16	CHF 16.00	CHF 21.00
	ab 1. April	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 62

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

## Bestellformular



**Küchenumbau  
im Mehrfamilienhaus**  
inkl. Baukoordination  
und Kostenkontrolle

Tel. 043 455 20 20  
info@beutterkuechen.ch

Weiningerstrasse 48  
8103 Unterengstringen

**beutterküchenag**  
myKüche.ch




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

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

**SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEM  
FIXPREIS**

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF			
		Mitglieder	Nichtmitglieder		
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>					
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50	
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50	
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (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
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.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>					
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 (2016)		6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>					
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>					
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

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>					
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00	
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50	
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00	
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50	
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00	
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50	
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50	
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50	
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00	
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>					
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	
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 <b>Aktion bis 29.2.2016</b>	24.50	29.50	
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	
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 <b>Aktion bis 31.3.2016</b>	16.00	21.00	
40095	—	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50	
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus metr. 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	24.00	28.00	

BESTELLCOUPON

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

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

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

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

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

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



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 schnell 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

**Kostenlose Lüftungskontrolle anfordern**

Nur saubere Rohre erfüllen ihren Zweck. Verschaffen Sie sich Gewissheit. Für unbedenkliche Raumluft.

**Ratgeber Lüftungen**, ebenfalls kostenlos erhältlich:  
**0848 852 856**  
 info@rohrmax.ch



**Koster** AG   
 Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
 Telefon 044 431 66 55  
 www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

**BZ Bänninger Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
 www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch

**Goldenbohm AG**  
 Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
 info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der Interessensgemeinschaft **altbau**

Unser Garten

## Schwamm darüber!

**Manchmal bin ich froh, kann ich den Garten vergessen und mich meinen andern Interessen widmen, beispielsweise im Winter, wenn die besten Handschuhe nicht vor klammen Fingern schützen und dichter Nebel graue Tage beschert. Dann sitze ich lieber am Schreibtisch oder im Lehnstuhl und vergesse den Garten und seine Ansprüche, stecke die Thermohose und den Faserpelz in die Waschmaschine und denke «Schwamm darüber»!**

Diese Pause dauert allerdings nie lang, denn Neugier oder Sorge um die Pflanzen treibt mich bald wieder hinaus, muss ich doch sehen, ob die Zaubernuss blüht oder ob die Kamelie keine Frostschäden hat.

Liegt ausnahmsweise Schnee, freue ich mich besonders, denn ich weiss, dass viele Pflanzen den natürlichen Winterschutz schätzen. Andere hingegen drohen unter der weissen Last zusammenzubrechen. Am meisten schätze ich, dass alle unerledigten Arbeiten zugedeckt sind. «Schwamm darüber!», denke ich erneut und finde auf meinem Rundgang als erstes einen Sack mit Unkraut. Wollte ich den nicht im Herbst zur Grünabfuhr bringen?

Statt mich über meine Nachlässigkeit zu ärgern, bewundere ich die Winterbilder. Ist es nicht gut, dass ich die Hortensienblüten nicht alle zurückgeschnitten habe? – Mit einem Schneehäubchen sehen sie bezaubernd aus. Auch die Fruchtstände der Strauchpäonien sind grazil, während die braunen Kugeln am Tauben- oder Nastüchlibaum (*Davidia involucrata*) wie Weihnachtskugeln wirken.

In den dunkelgrünen Nadeln der frisch gepflanzten Säulenkopfeibe (*Cephalotaxus harringtonia*) sitzt der Schnee fest, und die roten

Hagebutten der nach Apfel riechenden Wein- oder Apfelrose (*Rosa rubiginosa*) leuchten im weissen Garten. Wie gut, dass mein Mann sie nicht zu Hagebuttenkonfitüre verarbeitet hat. Darunter hat sich ein Schneeglöckchen durch den Schnee gekämpft. Dies muss sofort meiner Freundin Ursula mitgeteilt werden, denn damit habe ich für dieses Jahr unsern privaten Wettbewerb «Wer findet das erste Schneeglöckchen?» gewonnen. Unter dem Gartentisch «sitzen» zwei Nieswurze (*Helleborus foetidus*) gut geschützt und ohne Wintermantel. Wer hat bloss den Tisch hierhergestellt?

### Voll gefülltes Futterbrett

Während ich mich an den «Schneebildern» freue, füttert<sup>1</sup> mein Mann die Vögel, die vermutlich die Nachricht vom voll gefüllten Futterbrett im ganzen Tal verbreitet haben. Sumpfpf



Ein grosser Vogel am Futterbrett.

<sup>1</sup> Wir sind uns bewusst, dass die Meinungen darüber, ob man die einheimischen Vögel füttern soll, weit auseinander gehen.

meise, Kernbeisser, Buchfink, Mäusebussard, Grünfink, Buntspecht, Kleiber, mein Liebling Robin (Rotkehlchen) und viele andere streiten an den verschiedenen Futterstellen, während ein kleiner Zaunkönig unter den Buchsbäumen, wo kein Schnee liegt, nach Insekten jagt.

Eine Weile schaue ich dem Treiben zu, aber dann wende ich mich wieder meinen Pflanzen zu, denn einige Gehölze scheinen unter der Schneelast zu ächzen. Die immergrünen Sträucher brauchen meine Hilfe: Sobald der Schnee nass und schwer wird, könnten einzelne von ihnen zusammenbrechen, wie es vor ein paar Jahren dem gewöhnlichen Wachholder (*Juniperus communis*) passierte. Ich mochte den einheimischen Nadelbaum besonders gern, weil er wie ein Baumwichtel über die geschnittene Eibenhecke blickte. Selbstverständlich haben wir ihn ersetzt, aber die eigenartige, märchenhafte Form hat der «Neue» nicht.

Um erneutem Unheil vorzubeugen, hilft ausser Schütteln nichts: Rhododendren, Buchsbäume, Eiben, Duftblüten (*Osmanthus* in Arten), wintergrüne Schneebälle und immergrüne

Ölweiden müssen ebenso wie diverse Nadelbaumgewächse vom Schnee befreit werden. Während die Gehölze nicht mehr ächzen, stöhne ich über meine Vorliebe für immergrüne Sträucher!

### Vielfältige Überlebensstrategien

Bei dieser winterlichen Gartenarbeit wird mir bewusst, was die Natur in unseren Breitengraden den Pflanzen abverlangt. Während sie im Sommer mit Sonnenschein, Hitze und Trockenheit zurechtkommen müssen, sind sie im Winter – meist bei Kahlfrost – Temperaturen weit unter dem Gefrierpunkt ausgesetzt. Glücklicherweise haben die meisten Überlebensstrategien entwickelt, die ihnen in heissen wie in kalten Tagen das Überleben ermöglichen:

Am einfachsten haben es vermutlich die Zwiebelblumen, die sich bald nach der Blüte in die Erde zurückziehen und erst wieder austreiben, wenn es warm genug ist. Eine Ausnahme scheint das vorwitzige Schneeglöckchen zu sein, das sich vom Schnee nicht abhalten lässt und noch im Winter den kommenden Frühling ver-

kündet. Ganz ähnlich wie die Zwiebelgewächse überleben viele mehrjährige Stauden den Winter: Ihre überirdischen Teile sterben im Herbst ab, und im Boden überwintern ihre Wurzeln, falls sie nicht von hungrigen Mäusen angefressen werden.

Sollten sie hingegen nicht unterirdisch überwintern wie beispielsweise die Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*), entwickeln sie Schutzmechanismen gegen den Frost. Die Knospen der erwähnten Küchenschelle z. B. tragen in Form einer auffallenden Behaarung ein Pelzmäntelchen. Anderen wiederum bietet das Laub (welches nicht von fleissiger Gärtnerhand gewegewischt wurde) eine willkommene Schutzschicht.

Noch einfacher machen es sich die einjährigen Pflanzen, die im Herbst absterben. Dank reicher Sammentwicklung haben sie zuvor ihr Überleben gesichert. Aus den Samen wachsen wieder neue Pflanzen heran, die erneut nur einen kurzen Sommer lang blühen und fruchten werden.

### Stoffwechsel hinunterfahren

Bäume und Sträucher aber können nicht einfach im Boden verschwinden und schützen sich auf andere Art: Eine besonders gute Strategie haben Laub abwerfende Gehölze entwickelt, stossen sie doch im Herbst die Blätter ab und gehen quasi in den Winterschlaf beziehungsweise fahren den Stoffwechsel massiv hinunter.

Auch die meisten Koniferen sind für unser Klima recht gut vorbereitet, denn dank der zu



Hortensie mit Wintermantel.

Nadeln verkleinerten Blätter, die zudem mit einer wachsartigen Schutzschicht (Cuticula) umhüllt sind, können sie längere Frostphasen überleben. Dabei darf nicht vergessen werden, dass Frost immer auch trockenen Boden bedeutet, eine weitere Schwierigkeit für viele Pflanzen. Frostphasen und Sonnenschein sind die grössten Feinde der immergrünen Laubgehölze, die vor allem die winterliche Morgensonne meiden möchten, denn werden die eiskalten, gefrorenen Blätter der Sonne ausgesetzt, besteht die Gefahr, dass sie «kochen». Im Frühling steht dann statt einer glänzend grünen winterharten Kamelie

ein braunes «Elend» im Garten, das sich meist nicht mehr erholt.

Einige meiner Gartenfreundinnen und -freunde hüllen deshalb ihre «Immergrünen» mit Erfolg in einen Wintermantel aus Flies, um sie vor der Wintersonne zu schützen. Wir hingegen vertrauen auf den richtig gewählten Standort und hoffen. In den letzten Jahren hatten wir Glück. Sonst hilft nur, das Versagen zu vergessen: Schwamm darüber! ■



Vom Schreibtisch aus gesehen.



**Barbara Scalabrin-Laube**  
Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

## 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  
GS: Fischer Kessler Rechtsanwälte, Dorfstrasse 94,  
8706 Meilen, Tel. 044 923 31 91,  
Fax 044 923 01 59, info@fischerkessler.ch  
R: Fischer Kessler Rechtsanwälte

### 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, Büro Oliver Speich, Poststrasse 7

### 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  
Fabian Gehrig, 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



Ursula und Jürg Forster

## Verkauf eines Jugendstil-Mehrfamilienhauses in Zürich-Hottingen

«Es ist nicht einfach, ein Haus zu verkaufen, das sich bereits in der zweiten Generation im Familienbesitz befindet. Walde & Partner hat uns in diesem Prozess äusserst umsichtig und mit Rücksicht auf die Mieterschaft beraten. Unsererseits gab es ein paar Bedingungen: Zum einen sollte auf keinen Fall ein Spekulant das Haus erhalten, zum andern musste sichergestellt werden, dass sowohl die Mieter, als auch wir selber genug Zeit haben, uns allenfalls neu zu orientieren. Letztlich haben sie uns aus ursprünglich Dutzenden von Anfragen zwei sehr gute Kaufinteressenten präsentiert, die unsere ‚Extrabedingungen‘ akzeptierten. So sind wir heute nach erfolgreichem Verkauf noch gut zwei Jahre zufriedene Mieter im ehemals eigenen Haus.»

## Regelungsstau im Gewässerraum



Hans Egloff  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

In unserem Land gibt es eine riesige Zahl von Rinnsalen, Bächen, Flüssen und Seen. Wie und von wem diese genutzt werden dürfen und wie diese geschützt werden sollen, regelt unter anderem die Gewässerschutzgesetzgebung. Die Interessen an und um diese Gewässer sind vielfältig und stehen sich teilweise diametral entgegen.

Einigkeit besteht darüber, dass das Wasser und die Gewässer möglichst sauber und vor Verunreinigung geschützt sein sollen. Schützenswert ist bestimmt auch eine möglichst vielfältige Flora und Fauna in und um die Gewässer. Denkt man gleichzeitig an die Fischerei, Energiegewinnung, landwirtschaftliche Nutzung oder an Bebauungen in Ufernähe, so sind Lösungen nicht immer einfach.

Vor wenigen Jahren hat das Bundesparlament die Bestimmungen zum Gewässerschutz revidiert und dabei gute Kompromisse geschlossen. Es sollte den Kantonen ein möglichst grosser Spielraum gelassen werden, um in der jeweiligen kantonalen Gesetzgebung insbesondere bei der Ausscheidung der zu schützenden Gewässerräume für sie passende Lösungen zu treffen.

Nun hat sich gezeigt, dass es Missverständnisse und Unklarheiten gibt, dass das vorgegebene «Korsett» für die Kantone überprüft werden soll. Gemäss einer Stellungnahme des Bundesrates bzw. von Bundesrätin Doris Leuthard werden zurzeit im Austausch mit der Führung der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz der Kantone weitere Handlungsspielräume ausgelotet und die Stossrichtung einer Anpassung diskutiert. Offenbar arbeitet das Bundesamt für Umwelt bereits an einer Vorlage, die im Herbst 2016 spruchreif sein soll.

Im Kanton Zürich ist der Kantonsrat daran, die Gesetzgebung zum Gewässerraum zu revidieren. Bestimmt ist er gut beraten, diese Bemühungen bis zum Eingang der Vorgaben aus «Bundesbern» einstweilen auf Eis zu legen.



Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



D I E   S A U B E R E   L Ö S U N G

**home service**<sup>®</sup>

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

eine Unternehmung der

 id-group.org<sup>®</sup>

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](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)