



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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 kontrollieren
 auswechseln
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 techniek

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Stockwerkeigentümer als Sanierungsverhinderer?



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Stockwerkeigentum gibt es in der Schweiz seit 1965. Entsprechend in die Jahre gekommen sind die frühen Eigentumswohnungen. Tiefgreifende Sanierungen sind nicht nur altersbedingt nötig, sondern auch weil sich die Anforderungen an Bauten in den fünfzig verflossenen Jahren massiv geändert haben.

Meinungsverschiedenheiten sind bei solchen Bauvorhaben unvermeidlich, gegenseitige Blockaden nicht ausgeschlossen. Neuerdings wird geprüft, ob der Gemeinde das Recht eingeräumt werden sollte, die Eigentümergemeinschaft zur Sanierung zu zwingen. Das Eigentum ist in der Verfassung garantiert und stellt eine entscheidende Grundlage unserer Rechtsordnung dar. Eingriffe in die Eigentumsfreiheit können daher nur in Erwägung gezogen werden, wenn Gefahren drohen. In solchen äusserst seltenen Extremsituationen ist es schon heute möglich, die Eigentümer zur Sanierung zu verpflichten. Weitergehende Eingriffe wären jedoch unverhältnismässig und daher kategorisch abzulehnen.

Das Recht ist beim Stockwerkeigentum sehr differenziert ausgestaltet – gerade in Bezug auf bauliche Massnahmen. Je nachdem, ob sie notwendig, nützlich oder luxuriös sind, setzen sie eine einfache Mehrheit, eine qualifizierte Mehrheit oder Einstimmigkeit voraus. Das Gesetz enthält auch Definitionen der Begriffe notwendig, nützlich und luxuriös. Diese sind jedoch nicht so eng formuliert, dass sie nicht, wie in anderen Bereichen der Rechtsprechung auch, eine Anpassung an die Entwicklung zulassen würden. Vieles, was heute für manchen notwendig ist, hätten seine Grosseitern schliesslich noch als luxuriös betrachtet – auch bei den Gebäuden.

Gesetzgeberischer Aktivismus ist also überflüssig, Sensibilisierung ist nötig. Je schneller es für jedermann selbstverständlich ist, dass umfassende Sanierungen keinesfalls ein Luxus, sondern für den Werterhalt einer Liegenschaft eine Notwendigkeit sind, umso einfacher werden sie es auch rechtlich haben. Der HEV Zürich berät fachmännisch und völlig neutral in Sachen Sanierungen und übernimmt auch gerne die Funktion eines Mediators, falls eine Blockade befürchtet wird.


 Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

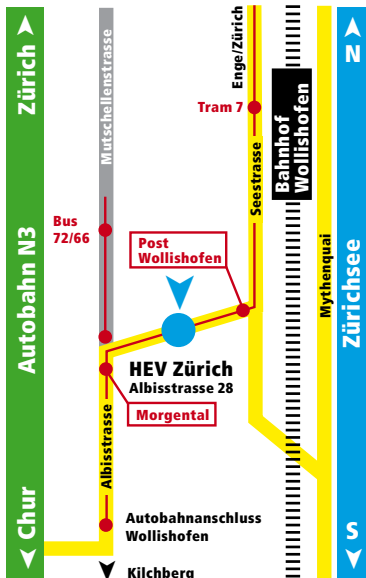
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



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

Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich
 Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
 Lic. iur. Martin Byland,
 Rechtsanwalt, Zürich
 Matthias Fässler, Steuerberater, Zürich
 Lic. oec. HSG Maryann Rohner,
 dipl. Steuerexpertin, Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
 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 **Stockwerkeigentümer als**
Sanierungsverhinderer?

Seite des Präsidenten
 67 **C-A-F-F-E-E**

AKTUELL

Papierarm und transparent zur Baubewilligung
 7 **Elektronische Plattform für Baugesuche**
 Service für Vermieter
 8 **Amtliche Wohnungsnummer**

«REDEM»
 8 **Unverhältnismässige Vorschriften**

Medienmitteilung HEV Zürich
 11 **Grundanliegen mit «Rotem Telefon»**
umgesetzt

«Rotes Telefon» der Stadt Zürich
 13 **«Bauen in Zürich wird berechenbarer»**

Aktiv und selbstbestimmt handeln
 18 **Vorsorgen statt Sorgen**

POLITIK

Abstimmung vom 28. Februar 2016
 27 **Tiefere Notariatsgebühren nützen**
allen

Zum Titelbild
Winterzeit ist Zahlenzeit
 Abschlüsse, Steuern und Statistiken sind
 bei vielen aktuell hoch im Kurs.

Bild: fotolia/Gina Sanders

RECHT

Mietrecht
 28 **Die Form des Mietvertrages**
 Steuern
 35 **Der Pauschalabzug bei vermieteten**
Liegenschaften

Mietrecht
 41 **Mietverhältnis Autoabstellplatz**

Mietrecht
 43 **Fehlende schriftliche Vollmacht macht**
Kündigung nicht nichtig

NATUR

Blütenhecken
 53 **Kunterbunt und voller Leben**

Üppig oder einfach – Platz gibt es für alle
 58 **Mögen Sie's gefüllt oder doch lieber**
einfach?

SERVICE

Seminare
 33 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft
 39 Die Wohnungsabnahme
 45 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Aus den Sektionen
 36 Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet
 Zürich

Drucksachenverkauf
 47 Stressfreier Mieterwechsel
 49 Bestellformular

64 **Sektionen im Kanton Zürich**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verkaufen für Sie.



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

 **HEV Zürich**

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



Papierarm und transparent zur Baubewilligung

Elektronische Plattform für Baugesuche

Der Kanton und die Zürcher Gemeinden starten das Projekt «elektronische Plattform für Baugesuche – ePB-ZH». Der Zürcher Regierungsrat Markus Kägi erklärt, weshalb sich der Kanton für dieses Projekt einsetzt.

Pro Jahr werden im Kanton Zürich etwa 14 500 Baugesuche eingereicht. Davon werden rund 3300 durch den Kanton beurteilt. Besonders bei Unternehmen besteht das Bedürfnis, Baugesuche einfacher und elektronisch einzureichen sowie sich über den Stand der Abwicklung informieren zu können.

Aber auch verschiedene Gemeinden und der Kanton haben ein Interesse, für die effiziente Abwicklung der Baubewilligungen künftig unterstützend elektronische Dokumente zu nutzen. Deshalb haben der Kanton Zürich und die Zürcher Gemeinden das Projekt «elektronische Plattform für Baugesuche – ePB-ZH» gestartet.



Markus Kägi,
Regierungsrat
Kanton Zürich,
Vorsteher der
Baudirektion

Markus Kägi, Vorsteher der Baudirektion Kanton Zürich, sagt zu den Beweggründen der neuen elektronischen Plattform:

«Ein Bauwerk zu erstellen, ist ein anspruchsvoller Vorgang, und schon der Bewilligungsprozess ist komplex. Es ist mein Ziel, dass dieses Verfahren möglichst einfach, schnell und transparent gestaltet wird. Wer schon einmal ein Baugesuch eingereicht hat, weiss, dass der Papierberg rasch grosse Dimensionen annehmen kann. Die Unterlagen sollen deshalb in Zukunft elektronisch eingereicht und möglichst auch elektronisch bearbeitet werden. Der Status der Gesuche soll jederzeit abrufbar sein. Dies trägt den Bedürfnissen unserer jüngeren Generationen und vor allem jenen der Wirtschaft Rechnung. Mit dem Vorhaben «elektronische Plattform für Baugesuche – ePB-ZH» will der Kanton zusammen mit den Gemeinden ein attraktives E-Government-Angebot schaffen.» (rcv) ■

INFORMATIONEN

Weitere Informationen zur neuen elektronischen Plattform finden Sie auf www.egovpartner.zh.ch dann unter Projekte-> P005 ePB-ZH.

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich

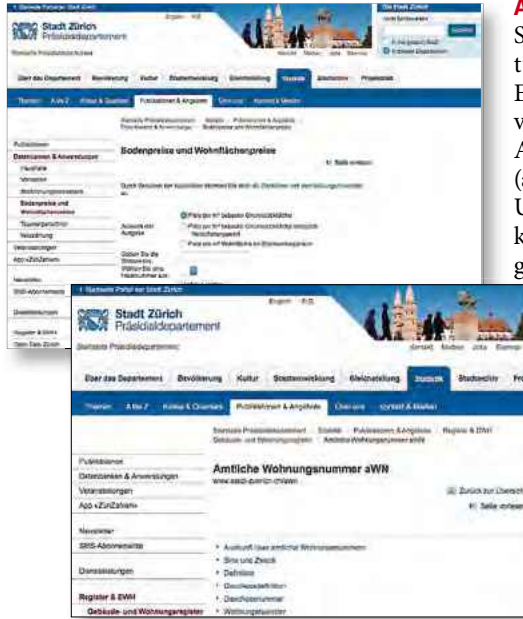
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Service für Vermieter



Amtliche Wohnungsnummer Statistik Stadt Zürich bietet verschiedene Dienstleistungen an, welche vor allem für diejenigen Eigentümer interessant sind, die Wohnraum vermieten. So lassen sich Informationen und Auskünfte über amtliche Wohnungsnummer (aWN) unter www.stadt-zuerich.ch/awn finden. Unter der Telefonnummer +41 44 412 08 41 können Eigentümer und Verwalter direkt die gültigen aWN nachfragen. Auf der Webseite gibt es zudem ein **Kontaktformular**, mit dem per E-Mail Auskünfte erteilt werden. Die Online-Anwendung zu den Boden- und Wohnflächenpreisen (BOMA) ist ebenfalls über die Webseite (stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/datenbanken-anwendungen/bodenpreise.html) erreichbar.

Die Angaben basieren auf einer Auswertung der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter über bebaute Grundstücke durch Kauf. (rcv)

«REDEM – Initiative für klimafreundliche Gebäude» stösst im Kantonsrat nur auf wenig Gegenliebe

Unverhältnismässige Vorschriften Zwar wurden knapp die notwendigen 60 Stimmen zur vorläufigen Überweisung durch Stimmen aus den Reihen der SP, Grünen, GLP, EVP und AL erreicht. Es zeigte sich jedoch, dass eine klare Mehrheit des Rats neue unverhältnismässige Vorschriften im Energiebereich ablehnt.

Die REDEM-Initiative verlangt, dass Neubauten schon in 10 Jahren kein CO₂ mehr zur Beheizung und Warmwasserproduktion verursachen dürfen, dazu soll ein Verbot von Öl und Gas zum Tragen kommen. 2034 würde dies auch für eine einschränkende Initiative auch nach der Beratung in der KPB keine Ratsmehrheit finden lässt.

Der HEV Kanton Zürich begrüsst es, dass sich die Wissenschaft aktiv um Lösungen

zur Energiewende bemüht. Es ist ihre Aufgabe, neue Methoden zu erforschen und diesen bei der Markteinführung beizustehen. Fragwürdig ist hingegen, wenn politische Vorstösse dazu genutzt werden, um Energiesysteme gegeneinander auszuspielen.

Den Energieverbrauch senken und den Ausstoss von Treibhausgas reduzieren sind unterstützungswürdige Ziele. Bei der Umsetzung ist aber Augenmass wichtig: Nur wenn Erneuerungen und der Ersatz von Heizungen auf die entsprechenden Objekte und Lebenszyklen abgestimmt vorgenommen werden können, ist auch eine ökonomisch tragbare Energiewende möglich. Hierzu braucht es aber keine weiteren Vorschriften, sondern gezielte Anreizsysteme, insbesondere im Steuerbereich. (rcv)



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

Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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

HÖGG
LIFTSYSTEME

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

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Pilze gehören in den Wald.

Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden

Medienmitteilung HEV Zürich vom 14. Januar 2016

Grundanliegen mit «Rotem Telefon» umgesetzt

Mit Genugtuung nehmen die Initianten Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) und Gewerbeverband der Stadt Zürich (GVZ) zur Kenntnis, dass der Stadtrat mit der Einrichtung eines «Roten Telefons» eine Anlaufstelle schaffen will, an welche sich Hauseigentümer und Bauherren wenden können, die Schwierigkeiten bei der Umsetzung von städtischen Auflagen im Nachbewilligungs- und Bauvollzugsverfahren haben.

Obwohl der Zürcher Stadtrat die Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» vorerst abgelehnt hatte, wurde heute mit dem Abschluss des Projekts «Verbesserung des Baubewilligungsverfahrens der Stadt Zürich (VBBV)» die Einführung einer Anlaufstelle für Bauherrschaften bekannt gegeben, welche die Forderung der Initiative nach einer neutralen Ansprech- und Vermittlungsstelle im Nachbewilligungs- und Bauvollzugsverfahren umsetzt.

Bei der Diskussion der Initiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» in der vorberatenden Kommission bestätigte sich die Erkenntnis der Initianten, dass insbesondere bei der Umsetzung von Bauauflagen von verschiedenen zuständigen Verwaltungseinheiten Verbesserungen nötig sind. Das Amt für

Baubewilligung zeigt mit der Einrichtung des «Roten Telefons» für Bauherren, dass hier tatsächlich eine Verbesserung des Verfahrens möglich ist.

HEV Zürich und GVZ begrüßen das heute vorgestellte verbesserte Bewilligungsverfahren und die «Helpline» für Bauherrschaften und stehen der Einrichtung dieses «Roten Telefons» positiv gegenüber. Die Initianten sind damit einverstanden, dass es sich vorerst um eine Pilotphase handelt, damit gemeinsam geprüft werden kann, ob die erwarteten Verbesserungen eintreten.

Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, ist überzeugt, dass Verbesserungen eintreten werden und dass diese zusätzliche Stelle (Anlaufstelle für Bauherrschaft) sehr gut investiertes Geld sei. Sie helfe, hohe unnötige Kosten für die Bauherrschaften einzusparen, und ermögliche im Endeffekt, dass Wohnraum schneller und günstiger zur Verfügung gestellt werden könne. Die Initianten sind überzeugt, dass das «Rote Telefon» langfristig dazu führen wird, dass Renovationen oder Sanierungen durch Hauseigentümer rascher angegangen werden.

Weitere Informationen sowie konkrete Beispiele unter: www.stopp-bauwillkuer.ch



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



Machen Sie es wie immer.
Aber umweltfreundlicher.

**Setzen auch Sie auf zukunftsweisende Energielösungen,
die Sie komfortabel und guten Gewissens geniessen können.**

energie360.ch/wie-immer

Energie 360° AG
Aargauerstrasse 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich

energie360°

«Rotes Telefon» der Stadt Zürich

«Bauen in Zürich wird berechenbarer»

Mitte Januar hat der Zürcher Stadtrat angekündigt, mit dem «Roten Telefon» eine Helpline für Hauseigentümer und Bauherren einzurichten, die Probleme bei der Umsetzung von städtischen Bauauflagen haben. Wir haben Nicole Barandun und Albert Leiser, die Initianten der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen», dazu befragt.

Was waren die konkreten Auslöser für die Lancierung dieser Initiative?

Albert Leiser (AL): Wir wurden immer wieder von Bauherren und Gewerbetreibenden angegangen, die sich darüber beklagten, dass sie mit ihrem Bauprojekt nur zögerlich weiterkamen, weil verschiedene Stellen bei



Nicole Barandun-Gross, Präsidentin Gewerbeverband der Stadt Zürich, und Albert Leiser, Direktor Hauseigentümerverband Zürich.

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – SCHÄDEN AM VERPUTZ IM UNTEREN FASSADENBEREICH

Wir haben erst vor einem Jahr den Sockelbereich unseres Einfamilienhauses saniert. Nun blättert an der Fassade bereits wieder der Verputz ab. Was haben wir falsch gemacht?

[mk] Ein Fassadensockel muss einiges aushalten – vor allem bei Regen und im Winter, wenn Schnee an die Fassade geschaufelt wird. Beides erhöht die Feuchtigkeit an der Fassade, zusätzlich frisst sich das Salz in den Verputz und beschädigt ihn. Aber auch Fahrzeuge, die entlang der Fassade parkiert sind, begünstigen Schäden in Form dunkler Wasserflecken oder abgeblätterter Stellen am Verputz.

Meine Empfehlung: Ziehen Sie unbedingt einen ausgewiesenen Fachmann bei, der sich mit verputzten Aussenwärmedämmungen im Sockelbereich auskennt. Er erfasst die Gegebenheiten vor Ort (Gefälle, Parkplatzanordnung,

Bepflanzung rund ums Gebäude, fassadenangrenzende Böden und Beläge etc.) und plant umsichtig die notwendigen Sanierungsarbeiten. Meist sind verschiedene Handwerksarbeiten in den Bereichen Rohbau, Bauwerksabdichtung, Wärmedämmung, Verputzarbeiten und Landschaftsbau nötig. Diese müssen aufeinander abgestimmt und unter Verwendung der richtigen Materialien fachmännisch ausgeführt werden. Denn nur so bleibt Ihre Fassade langfristig schadenfrei.



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

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

der Stadt sich im Baubewilligungsverfahren widersprachen. Die jeweilige Planung musste deshalb mehrmals überarbeitet und Offerten für die Ausführungen neu erstellt werden. Damit wurden – auch kleine – Um- und Ersatzbauprojekte unberechenbar, aufwändig und die Kosten gerieten aus dem Ruder.

Zudem wurde oftmals in die Eigentumsrechte der Bauherren eingegriffen, indem etwa eine bestimmte Farbe oder ein bestimmtes Balkongeländer verlangt wurde. Kürzlich wurde ein Fall publik, in welchem ein Eigentümer den Dachstock ausbauen wollte und am Ende gezwungen wurde, einen kleinen Innenhof zu begrünen. Dass so Bauprojekte aufgegeben werden und Bauunternehmen Aufträge verlieren, erstaunt nicht.

Eine Ombudsstelle der Stadt Zürich besteht ja bereits, reicht diese nicht?

Nicole Barandun (NB): Der bereits bestehenden Stelle fehlt das spezifische Fachwissen, zudem hat sie nicht die Kompetenzen, wie wir sie fordern. Wir haben eine Stelle gefordert, die in den laufenden Bewilligungsprozess und insbesondere bei der Auflagenbereinigung direkt eingreifen kann. Zudem soll die Stelle bei Bedarf einen Bericht über konkrete Fälle verfassen können, der dann schlussendlich an die Öffentlichkeit gelangen kann.

Wie waren die Reaktionen, kamen die nötigen Unterschriften rasch zusammen?

NB: Die Initiative wurde insbesondere von den Mitgliedern des Gewerbe- und Hauseigentümergeverbands sehr begrüsst und innerhalb kurzer Zeit haben wir über 4000 gültige Unterschriften erhalten.



Wie reagierte die Stadt auf die Volksinitiative bzw. die Anliegen von HEV und GVZ?

AL: Vorerst wurde unsere Initiative zwar abgelehnt. Im Laufe verschiedener Diskussionen mit unterschiedlichen involvierten Stellen wurde jedoch der Bedarf rasch erkannt. Durch unsere Initiative

wurde in der Stadt ein Prozess initiiert, bei dem mehrere Departemente mitgearbeitet haben und der schliesslich im «Roten Telefon» ein Ende fand. Dieses steht nun beim Direktor des Amts für Baubewilligung.

Nun will die Stadt eine Anlaufstelle einrichten. Zufrieden mit dem Erreichten?

AL: Unser Ziel war mehr Transparenz und Einheitlichkeit innerhalb des Bewilligungs- und Umsetzungsverfahrens. Wir sind überzeugt, dass diese Anlaufstelle dazu führen wird, dass Probleme abnehmen werden. Unser Wunsch ist natürlich, dass das «Rote Telefon» in fünf bis zehn Jahren gar nicht mehr nötig sein wird.

Was wird sich ändern?

NB: Wir sind überzeugt, dass die Unberechenbarkeit im Bewilligungs- und Umsetzungsverfahren zurückgehen wird. Ordnung muss sein, auch beim Bauen. Dafür gibt es Richtlinien und diese sollen von allen gleich gehandhabt werden. Ist dies nicht der Fall, wird dies per «Rotes Telefon» gemeldet. Damit gibt es neu die Möglichkeit, dass ein Fall eskaliert und von verschiedenen Stufen beurteilt werden kann.

AL: Die konkreten Fälle werden in einem jährlichen Bericht aufgenommen, der zuerst der Geschäftsprüfungskommission des Gemeinderats und dann dem Gemeinderat selbst unterbreitet wird. Sich widersprechende Aussagen verschiedener Stellen werden damit in die Öff-

entlichkeit getragen und sollten so bald der Vergangenheit angehören.

Welche Folgen könnte dies haben?

NB: Wir sind überzeugt, dass das Bauen in Zukunft für Bauherren berechenbarer wird. Und die mit der Ausführung betrauten Unternehmen profitieren davon, dass Projekte termingerechter ausgeführt werden können. Zudem sollte damit die Anzahl der Baurekurse sinken. Das Bauen könnte also insgesamt einfacher und der neu erstellte Wohnraum günstiger werden. Das «Rote Telefon» kommt also sowohl den Eigentümern wie den Mietern sowie dem Gewerbe zugute.

Wird die Initiative nun zurückgezogen?

AL: Wenn der Gemeinderat die Stelle bewilligt, kein Referendum dagegen ergriffen und die Anlaufstelle geschaffen wird, dann sind wir bereit, unsere Initiative zurückzuziehen. (rcv) ■

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

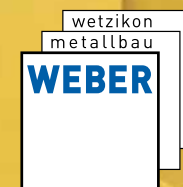
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

Das neue Weber Produktesortiment mit 12 Alu-Fensterladen Modellen

- Hagelschlag geprüft und VKF zertifiziert
- 6 Modelle mit Lamellenfüllung und 6 Modelle mit vollflächiger Füllung
- Sonderausführungen, Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- Pulverbeschichtungen in RAL- / NCS-Farben sowie Strukturbeschichtungen
- Einbruchhemmende Verschlüsse und grosses Beschlags-Sortiment für die optimale Sicherheit



Ein 100% in der Schweiz gefertigtes Qualitätsprodukt – direkt vom Hersteller



ERNST WEBER AG METALLBAU • 8620 WETZIKON
TEL: 044 934 30 50 • WEBER-FENSTERLADEN.CH

Nach dem Roman von Klaus Schädelin
 Buch und Musik: Roman Riklin Regie: Dominik Flaschka



MEIN NAME IST EUGEN

DAS MUSICAL



Der neueste
 Streich der
 «Ewigi Liebi»-
 Macher!

Profitieren Sie jetzt vom HEV-Angebot mit Ihrem persönlichen Gutschein

20%
 Gutschein
 Code: HEV20EUGEN

Buchen Sie Ihre Tickets mit dem Promotionscode **HEV20EUGEN** über www.eugen-musical.ch/angebot oder über die MAAG-Hotline 0900 444 262 (CHF 1.19/Min) mit demselben Stichwort. Der Rabatt ist an den aufgeführten Vorstellungen vom 6. bis 31. März 2016 in allen Kategorien gültig. Das Angebot gilt für höchstens 6 Tickets pro Person. Der Rabatt ist nicht mit anderen Vergünstigungen kumulierbar.

Günstigste Buchungsvariante: Online buchen und print@home-Ticket ausdrucken oder direkt auf Ihr Mobiltelefon laden.

Kindertickets: Jugendliche bis 16 Jahre profitieren von 40% Rabatt. Ticket ist nur gegen Vorweisen der Identitätskarte beim Theaterzugang gültig.

TICKETPREIS MIT 20% RABATT

MI 18.30, DO 19.30, SA 14.45 Uhr	FR 19.30 Uhr
Kat. 1: CHF 78.40 statt 98.00	Kat. 1: CHF 86.40 statt 108.00
Kat. 2: CHF 70.40 statt 88.00	Kat. 2: CHF 78.40 statt 98.00
Kat. 3: CHF 62.40 statt 78.00	Kat. 3: CHF 70.40 statt 88.00
Kat. 4: CHF 46.40 statt 58.00	Kat. 4: CHF 54.40 statt 68.00
Premium: CHF 86.40 statt 108.00	Premium: CHF 94.40 statt 118.00

inkl. Verkaufs- exkl. Bearbeitungsgebühren

Nicht nur für Erwachsene!

AB 5. MÄRZ 2016 MAAG HALLE ZÜRICH

WWW.EUGEN-MUSICAL.CH

PRESENTING SPONSOR: **coop**

HAUPTSPONSOREN: **RAIFFEISEN**, **CSS** Versicherung

SPONSOR: **TIGMO**

MEDIENPARTNER: **Schweizer Familie**, **SonntagsZeitung**, **TagesAnzeiger**, **Touring**, **Swissair**

PARTNER: **OUT OFF FFS**, **UNIVERSITÄT ZÜRICH**


PETER UHL  **MALERGESCHÄFT**
 GmbH
 Seit 1925

Gyrhaldenstrasse 49a, 8953 Dietikon, Werksatt: Meier-Bosshardstrasse 6, 8048 Zürich
 Tel. 044/741 39 63, Natel: 079 664 87 46, E-Mail: peteruhl-gmbh@bluewin.ch, www.uhl-malergeschäft.ch

Wir bieten Ihnen ganzheitliche, im Konsens mit dem Umfeld und Umwelteinflüssen stimmige Malerarbeiten und Heimharmonisierung an.

Gerne beraten wir Sie über Möglichkeiten mit Farben und energetischen Elementen Ihre Wohnung, Liegenschaft oder Gewerberaum optimal auf den Menschen und seine Bedürfnisse abzustimmen.



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



Aktiv und selbstbestimmt handeln

Vorsorgen statt Sorgen

Wer betreut mich und kümmert sich um meine finanziellen Angelegenheiten, wenn ich eines Tages nicht mehr selber entscheiden kann? Mit einem Vorsorgeauftrag lassen sich für den Fall der Urteilsunfähigkeit wichtige Dinge regeln. Solche Regelungen gehen behördlichen Anordnungen vor. Insbesondere Grundeigentümern wird empfohlen, rechtzeitig einen Vorsorgeauftrag zu errichten, damit nicht eine Behörde die Entscheidungen übernimmt und allenfalls einen Beistand ernennt.

Der Vorsorgeauftrag

Mit einem Vorsorgeauftrag kann eine handlungsfähige Person bestimmen, wer sie im Fall ihrer Urteilsunfähigkeit betreut und vertritt (Personensorge), wer ihr Vermögen verwaltet (Vermögenssorge) und wer befugt ist, für sie Rechtsgeschäfte abzuschliessen. Es gibt wohl keinen grösseren Vertrauensbeweis, als jemanden zum Vorsorgebeauftragten zu bestimmen. Die Aufgaben lassen sich auf verschiedene Personen aufteilen. So können beispielsweise für die Personensorge nahe Angehörige verantwortlich sein, während mit der Vermögenssorge und der Vertretung im Rechtsverkehr professionelle aussenstehende Dritte (z.B. eine Treuhandgesellschaft) beauftragt werden. Durch die Einsetzung einer Fachperson, z.B. für ein Vermögensverwaltungsmandat, lassen sich unter Umständen Interessenkonflikte unter den Familienangehörigen vermeiden. Die Aufgaben müssen im Vorsorgeauftrag genau umschrieben sein und können mit Weisungen, Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Der Vorsorgeauftrag ist von Hand zu schreiben. Ist dies nicht mehr möglich oder der Vorsorgeauftrag zu umfangreich, muss er durch eine Urkundsperson öffentlich beurkundet werden. Bei anspruchsvolleren

Familien- oder Vermögensverhältnissen empfiehlt sich unter Umständen der Beizug eines Beraters. Die Registration der Tatsache, dass jemand einen Vorsorgeauftrag errichtet hat, und des Hinterlegungsorts übernimmt das Zivilstandsamt der Wohnsitzgemeinde.

Gesetzliches Vertretungsrecht bei fehlendem Vorsorgeauftrag

Wird jemand urteilsunfähig, ohne einen Vorsorgeauftrag errichtet zu haben, so gibt das Gesetz die Regeln für das weitere Vorgehen vor. Regelt man nichts, hat der Ehegatte oder eingetragene Partner, welcher mit der urteilsunfähigen Person einen gemeinsamen Haushalt führt, nur für die grundlegendsten persönlichen und materiellen Bedürfnisse ein Vertretungsrecht. Es umfasst die sogenannte ordentliche Verwaltung des Einkommens und Vermögens.

Der Umfang der ordentlichen Vertretungsbefugnis bestimmt sich je nach den Vermögensverhältnissen im konkreten Einzelfall. Nur was von relativ geringer Tragweite ist, zählt zur ordentlichen Vermögensverwaltung. Dazu gehört beispielsweise das Bezahlen von Rechnungen für Pflegeleistungen oder für Reparaturaufträge am Haus. Besonders Immobilienbesitzer müssen sich fragen, ob das gesetzliche Vertretungsrecht ausreichend ist. Nur schon wenn die Hypothek verlängert werden muss oder ein Umbau des Hauses mit wertvermehrenden Investitionen geplant ist, reicht die gesetzliche Regelung nicht mehr aus und es braucht die Zustimmung der KESB.

In der Beratung stellen wir fest, dass vor allem bei Ehegatten diese Lösung des Gesetzgebers häufig auf Unverständnis stösst. Es wird verständlicherweise als störend empfunden, wenn nach 40 Jahren Ehe der andere Ehegatte für die erwähnten Rechtshandlungen plötzlich die Zustimmung der

KESB benötigt oder gar eine Beistandschaft errichtet werden muss.

Nur eine Vollmacht reicht meist nicht aus

Eine Vollmacht, in der geregelt wurde, dass diese auch im Falle der Urteilsunfähigkeit des Vollmachtgebers weiter gelten soll, ist gesetzlich zulässig. In der Praxis werden aber solche Vollmachten, obwohl gültig errichtet, häufig von Behörden oder Banken nicht akzeptiert. Um nicht einem Ermessensentscheid ausgeliefert zu sein, ob die Vollmacht akzeptiert wird, muss eine Regelung mit einem Vorsorgeauftrag getroffen werden.

Schlussfolgerung

Der Vorsorgeauftrag ist ein geeignetes und einfaches Mittel, um aktiv und selbstbestimmt auf die Lebensphase Einfluss zu nehmen, in der man seine Angelegenheiten nicht mehr selbst bestimmen und erledigen kann. Eine

rechtzeitige private Regelung ist auf jeden Fall empfehlenswert, damit nicht eine Behörde die Entscheidungen übernimmt und einen Beistand ernennt. Fazit: eigene statt fremde Vorsorge. ■



Maryann Rohner
lic.oec. HSG
dipl. Steuerexpertin
dipl. Wirtschaftsprüferin
mrohner@treureva.ch



Matthias Fässler
Inhaber Zürcher Notarpatent
Steuerberater
mfaessler@treureva.ch

Für Sie vor Ort.

Unser starkes Netzwerk aus über 350 langjährigen Partnern schweizweit.

Die Fensterspezialisten in Ihrer Region:

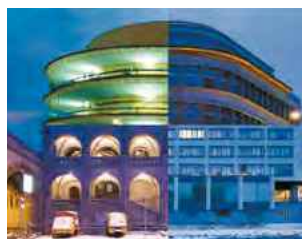
Affoltern am Albis	FENSTERte.ch	Tel. 044 760 53 63, www.fenster-te.ch
Buch am Irchel	Bosshard Söhne AG	Tel. 052 511 55 00, www.bosshard-soehne-ag.ch
Dübendorf	Divista GmbH	Tel. 044 820 71 20, www.divista.ch
Fehraltorf	RENOVAFENSTER AG	Tel. 044 955 25 25, www.renovafenster.ch
Höri / Bülach	U. Baumgartner AG	Tel. 044 868 10 10, www.baum-gartner.ch
Urdorf	Walter Bochsler AG	Tel. 044 736 40 40, www.bochsler-ag.ch
Zürich	Top Design Innenausbau GmbH	Tel. 044 371 33 33, www.topdesign-innenausbau.ch

Weitere EgoKiefer Fachbetriebe finden Sie auf unserer Website.

egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen
A leading brand of AFG

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 **200m²**



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



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

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



Geberit

Einleuchtend: Geberit verwandelt Ihr Bad in eine Wellness-Oase



Geberit Monolith Plus mit Geberit AquaClean Sela

Das Badezimmer wird heute immer mehr zum Wohlfühlen und Erholen genutzt. Geberit hat die passenden Produkte für den Um- und Neubau.

Geberit AquaClean – die pure Sauberkeit

Mit einem Dusch-WC erleben Sie ein wohltuendes Gefühl von Frische und Sauberkeit. Es reinigt den Po auf Knopfdruck sanft mit einem warmen Wasserstrahl. Weil nur Wasser wirklich sauber macht. Geberit bietet ein breites Sortiment, von luxuriösen Komplettanlagen bis hin zu einfach montierbaren Dusch-WC Aufsätzen, die sich auch für Mietwohnungen eignen.

Dass ein Dusch-WC ausgesprochen modern aussehen kann, beweist das Modell Geberit AquaClean Sela. Es verbirgt die gesamte Sanitärtechnik in der Keramik und ist so von aussen nicht als Dusch-WC erkennbar ist.

Geberit Monolith Sanitärmodule

Besonders elegant wirkt Geberit AquaClean Sela mit dem Spülkasten Sanitärmodul Geberit Monolith Plus. Das «Plus» steht dabei für ein



Geberit Monolith Plus: Funktion und Design zur Perfektion vereint.



Auf Knopfdruck reinigt ein warmer Wasserstrahl den Po berührungslos sauber.

mehrfarbig verstellbares Comfort-Light, das nachts Orientierung bietet, und eine integrierte Geruchsabsaugung.

Unkomplizierte Renovation

Gerade für ältere Badezimmer mit sichtbarem Spülkasten ist das Geberit Monolith Sanitärmodul eine ästhetische und stilvolle Alternative: Mit wenig Aufwand eingebaut, ersetzt es einen Aufputzspülkasten und bündelt die gesamte Sanitärtechnik in einem formstarken Körper aus Glas und Aluminium.



www.geberit-aquaclean.ch
www.geberit.ch/monolith

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Durch den HEV Zürich im Januar 2016 verkauft:



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





Sie suchen eine professionelle
Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70
www.simtra.ch

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

Steuerberatung beim HEV Zürich Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO
Treuhand AG

Terminvereinbarung:
Frau R. Müllly,
Sekretariat Rechtsabteilung,
Telefon 044 487 17 11

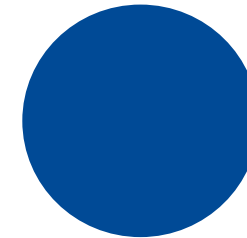
Für die Erstbesprechung gilt ein
Stundenansatz von Fr. 230.–.

Weitergehende Beratungen werden
individuell vereinbart und budgetiert.

Ihre Liegenschaft – unsere Leidenschaft

Hauswartungen – Facility Service – Umgebungsarbeiten – Bürobegrünungen

24-h-Pikettdienst 365 Tage im Einsatz



Gerne unterbreiten wir Ihnen eine individuelle Offerte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte
Check-Liste
dokumentiert
Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre
leiten das Wasser ab.
Verschaffen Sie sich kostenlos
Gewissheit, Dauer ca. ½ Std.
0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX



FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch

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



zur Senkung der überhöhten Notariats-Gebühren

Abstimmung vom 28. Februar 2016

Tiefere Notariatsgebühren nützen allen

Ende Februar stimmt die Bevölkerung des Kantons Zürich über die Änderung des Notariatsgesetzes ab. Mit der Zustimmung zur Vorlage kann endlich eine Reduktion dieser überhöhten Gebühren erreicht werden.

Eigentlich ist eine Gebühr eine Abgeltung für eine damit verbundene Leistung. Mit ihr sollen die Kosten, die dem Gemeinwesen durch die Amtshandlung entstanden sind, teilweise oder ganz gedeckt werden. Es ist aber offensichtlich, dass im Kanton Zürich in Sachen Gebühren weit über das Ziel hinaus geschossen wurde. So weist der Grundbuchbereich der Zürcher Notariate schon seit Jahren mit jeweils über 200 Prozent einen viel zu hohen Deckungsgrad auf: Im Jahr 2013 betrug er 226 Prozent, 215 Prozent im Jahr 2014 und für das Jahr 2015 wurden 201 Prozent budgetiert.

Ein Kostendeckungsgrad von über 200 Prozent für eine Leistung ist jedoch nicht haltbar und muss korrigiert werden.

Die Situation im Kanton Zürich

Die Zürcher Notariate sind gleichzeitig Notariat, Grundbuch- und Konkursamt. Für diese Dienstleistungen erheben sie Gebühren. Grundbuchgebühren fallen bei Eigentumsänderungen sowie bei der Errichtung oder Erhöhung von Grundpfandrechten an. Der Deckungsgrad in diesen drei Bereichen der Notariate fällt höchst unterschiedlich aus: Während der Grundbuchbereich einen weit überdurchschnittlichen Deckungsgrad aufweist, beträgt dieser beim Konkursbereich lediglich 21 bis 25 Prozent und wird vor allem vom Grundbuchbereich quersubventioniert.

Allein im Jahre 2014 flossen aus dem Notariats- und Grundbuchbereich über 25 Millionen in die allgemeine Staatskasse – und beide

Bereiche werden durch Grund- und Wohneigentümer finanziert.

Milchkuh für den Staat

Die Grund- und Wohneigentümer erweisen sich als eine veritable Milchkuh für den Staat. So bezahlen sie beim Kauf verschiedenste Gebühren und Abgaben, unter anderem Notariats- und Grundbuchgebühren, Anschlussgebühren, Kosten für Vermessung etc. Als Besitzer wiederum bezahlen sie Einkommens- und Vermögenssteuern – hier ist besonders der Eigenmietwert stossend, wird er doch als fiktives Einkommen besteuert. Beim Verkauf schliesslich fällt nebst anderen Gebühren und Abgaben die Grundstückgewinnsteuer ins Gewicht.

Vorteile für Käufer und Mieter

Die überhöhten Notariatsgebühren verteuern den Wohnungsbau und dadurch auch die Mieten. Somit würden Käufer und Mieter von einer Reduktion der Grundbuchgebühren profitieren – also auch Pensionskassen und Genossenschaften. Denn zu hohe Gebühren führen zu weniger Ertrag und belasten dadurch schliesslich unsere Renten aus den Pensionskassen.

Auch nach Annahme der Vorlage wird der Grundbuchbereich der Notariate immer noch einen Deckungsgrad von rund 140 Prozent aufweisen. Somit fliesst weiterhin ein Überschuss von rund zehn Millionen Franken in die Staatskasse. Gleichzeitig wird den Notariaten kein einziger Franken entzogen – ausschliesslich der enorm hohe Überschuss in die Kasse des Staates verringert sich.

Ja zur Änderung des Notariatsgesetzes

Gebühren sind notwendig, sie sollen jedoch massvoll sein. Grundbuchgebühren sind das heute nicht. Mit einem Ja zu dieser Vorlage lässt sich das korrigieren. ■

Mietrecht

Die Form des Mietvertrages

Gemäss Gesetz ist keine spezielle Form für den Abschluss eines Mietvertrags vorgesehen. Demnach kann ein derartiger Vertrag schriftlich, mündlich oder in besonderen Fällen sogar durch konkludentes Verhalten abgeschlossen werden.

In der Regel ist der Mietvertrag schriftlich, damit Abmachungen zwischen den Parteien auch zu einem späteren Zeitpunkt für alle bekannt sind. Damit die erforderlichen Daten des konkreten Mietverhältnisses, wie z. B. die Bezeichnung der Parteien und der Mietsache, die Höhe des Mietzinses, Kündigungsstermine etc., im Mietvertrag eingetragen werden, kommen oft die vorgedruckten Vertragsformulare, welche auch der HEV vertreibt, zur Anwendung.

Diese Mietvertragsformulare werden gerne verwendet, weil mit diesen vorgedruckten Vertragsformularen die bereits erstellten allgemeinen Bestimmungen Bestandteil des Mietverhältnisses sind und mehrere Seiten umfassen. Erst mit der Unterzeichnung durch alle Parteien ist der Mietvertrag gültig zustande gekommen. Dabei wird der Mietvertrag in zwei Exemplaren ausgefertigt, sodass Vermieter und Mieter je ein unterzeichnetes Exemplar erhalten.

Zwingende Bestimmungen im Mietrecht

Zwar wird aus mietrechtlicher Sicht für den Abschluss eines Mietvertrages keine besondere Form vorgeschrieben, doch hat es im Mietrecht zwingende Bestimmungen, die ein formelles Vorgehen verlangen oder die Verwendung eines amtlichen Formulars voraussetzen.

Deshalb ist bei folgenden Situationen ein spezielles Vorgehen verlangt:

- Fristansetzung mit Kündigungsandrohung bei Zahlungsverzug, Art. 257d OR;
- Mahnung für vertragswidriges Verhalten im Hinblick auf eine ausserordentliche Kündigung, Art. 257f OR;

- Zustimmung des Vermieters zu Erneuerungen und Änderungen, die der Mieter am Mietobjekt vornimmt, Art. 260a Abs. 1 OR;
- Kündigung des Mieters, Art. 266l Abs. 1 OR. Das amtlich genehmigte Formular muss der Vermieter
- bei Mietvertragsabschluss zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (Art. 270 Abs. 2 OR) sowie
- bei der Kündigung des Mietverhältnisses (Art. 266l Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 9 VMWG) sowie
- bei Mietzinsanpassungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen (Art. 269d OR in Verbindung mit Art. 19 VMWG) verwenden.

Anwesenheit von Zeugen von Vorteil

In der Regel kann ein mündlicher Vertrag unter Anwesenden, aber auch per Telefon abgeschlossen werden. Was für gewöhnliche Verträge gilt, kann ebenfalls auf den Mietvertrag angewendet werden. Doch bei solchen Verträgen kann es schwierig sein, einen Abschluss zu beweisen, weshalb dringend zu empfehlen ist, allenfalls nur in Anwesenheit von Zeugen einen derartigen Vertrag abzuschliessen oder andere Beweise über den Vertragsabschluss aufzubewahren.

Ausnahmsweise gilt ein Mietvertrag stillschweigend bzw. durch konkludentes Verhalten als abgeschlossen – wenn zum Beispiel davon ausgegangen werden kann, dass der Vermieter dem Mieter die Schlüssel zur Verfügung gestellt hat, der Mieter einzieht und den Mietzins bezahlt, ohne dass der Vermieter etwas gegen die Situation unternimmt. ■



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 Festhypotheke.



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 mitverfolgt werden. Wir freuen uns auf Ihren Besuch in der Umwelt Arena. www.umweltarena.ch

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



WOHNRAUM.TV

Ihre Sendung rund
um die Themen
Wohnen & Lifestyle.

Schauen Sie rein!



homegateTV heisst
neu wohnraumTV.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen
präsentiert von:



Täglich um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender.



Und jederzeit auf www.wohnraum.tv

Küchenumbau
im Mehrfamilienhaus
inkl. Baukoordination
und Kostenkontrolle

Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

Weiningerstrasse 48
8103 Unterengstringen

beutterküchenag
myKüche.ch



Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den
**Energie
Coach ...**

Sanieren lohnt sich!

**Open Day Energie-Coaching
Samstag, 12. März 2016**

Die Energie-Coaches führen Sie durch drei energetisch
sanierte Liegenschaften und zeigen Ihnen, wie Sie mit einer
langfristigen Strategie mehrfach profitieren können.

**Objekte und Anmeldung für kostenlose Besichtigung
unter:** www.stadt-zuerich.ch/open-day





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.

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

«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 ■ Garantiearbeiten

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.

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.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. 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
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

14505



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

...dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43
www.grobmetallbau.ch



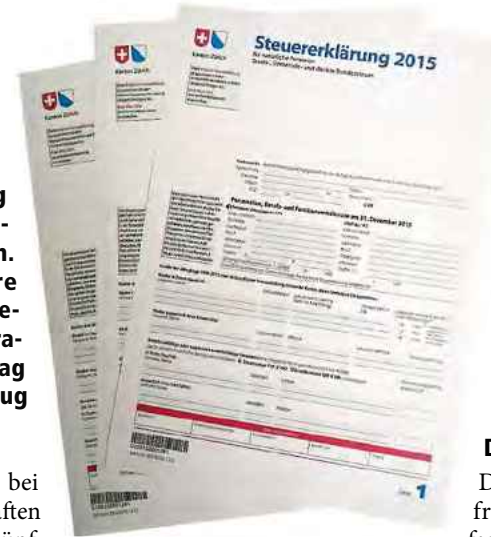
Steuern

Der Pauschalabzug bei vermieteten Liegenschaften

Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens kann anstelle des Abzuges der effektiven Kosten ein Pauschalabzug von 20 Prozent geltend gemacht werden. Verschiedene neuere Gerichtsscheide befassen sich mit der Frage, von welchem Betrag die Pauschale in Abzug zu bringen ist.

Grundsätzlich können bei vermieteten Liegenschaften von den gesamten Einkünften aus Vermietung auch sämtliche Betriebskosten in Abzug gebracht werden, sofern diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Hauseigentümer getragen werden. Die Betriebskosten, auch Nebenkosten genannt, sind insbesondere Ausgaben für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung, Kehricht und Feuerschau, Reinigung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Mietshäusern.

Der Hauseigentümer hat jedes Jahr pro Liegenschaft die Wahl, ob er die tatsächlichen Kosten oder den Pauschalabzug geltend machen will. Bezieht der Hauseigentümer die Nebenkosten vom Mieter a conto und rechnet er diese Kosten separat ab, ist die Ausgangslage klar: Berechnungsgrundlage für den Pauschalabzug sind die



Mietzinseinnahmen (ohne Nebenkosten). Sind die Nebenkosten jedoch im geleisteten Mietzins inbegriffen und rechnet der Hauseigentümer die Nebenkosten nicht separat mit dem Mieter ab, stellt sich die Frage, von welchem Betrag der Pauschalabzug steuerlich in Abzug gebracht werden kann.

Der Fall

Der Eigentümer eines fremdvermieteten Mehrfamilienhauses machte sinn-

gemäss vor Steuerrekursgericht geltend, die Berechnung des Pauschalabzuges habe entsprechend dem Mietrecht zu erfolgen, welches strikt zwischen Mietzinsen, Nebenkosten sowie Unterhalts- und Verwaltungskosten unterscheidet¹. Unter Nebenkosten seien die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen zu verstehen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen. Diese seien Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Da die Nebenkosten nicht Teil des steuerbaren Bruttoertrags darstellten, sei als Basis für den Pauschalabzug der Mietertrag ohne sämtliche Betriebs- und Nebenkosten massgebend.

Das Verwaltungsgericht² hielt demgegenüber fest, dass mit dem Pauschalabzug sämtliche ordentlichen Kosten (Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Drittverwaltungskosten, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) abgedeckt seien. Wenn der Steuerpflichtige die Möglichkeit der Pauschalierung der Unterhalts-

¹ vgl. Art. 257a, 257b und 281 OR

² VGr, 26.10.2015, SB.2015.00091, www.vgrzh.ch/Rechtsprechung; vgl. auch den Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 10. November 2014, www.strgzh.ch/aktuelle-Entscheide

kosten wähle, könne er keine zusätzlichen Abzüge mehr geltend machen. Dies gelte auch dann, wenn der Hauseigentümer die Nebenkosten nicht separat abrechne, da sich die Höhe des Nebenkostenabzuges nicht berechnen lasse. Das kantonale Steueramt lasse trotzdem einen genau umschriebenen Abzug zu, obwohl eigentlich kein Rechtsanspruch bestehe. Die gemäss Merkblatt des Steueramtes³ abziehbaren Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung seien daher zum Abzug zuzulassen, nicht aber die vom Beschwerdeführer geltend gemachten weiteren Kosten für Strom, Abfallentsorgung, Cablecom etc.

Kommentar

Trotz einigen Parallelen ist Mietrecht nicht gleich Steuerrecht, da die beiden Rechtsgebiete unterschiedliche Zielsetzungen haben. So ist die Pauschale eine Erfindung des Steuerrechts, welche der Vereinfachung des Einschätzungsverfahrens dient. Der Steuerpflichtige kann auf das Zusammenstellen der Unterlagen verzichten und die Steuerbehörde muss diese nicht prüfen. Angesichts der eher grosszügig bemessenen Pauschale von 20 Prozent ist die Überlegung der Steuer-

behörden nachvollziehbar, dass die Pauschale auch Betriebs- bzw. Nebenkosten umfasst, da die Pauschale die üblichen jährlichen Unterhaltskosten abdecken soll. Dazu kommt, dass jedes Jahr eine Wahlmöglichkeit besteht.

Fragwürdig ist allerdings die vom Bundesgericht⁴ sanktionierte zürcherische Praxis, dass dann keine Pauschale zugelassen wird, wenn die Mieteinnahmen zu mehr als 50 Prozent aus Geschäftsmiete bestehen. Es ist nämlich nicht einzusehen, weshalb die Geschäftsmiete gegen die Gewährung einer Pauschale⁵ spricht. Diese Praxis führt dazu, dass zahlreiche Steuerpflichtige höhere Steuern zahlen müssen, nur weil sie Einnahmen aus Geschäfts- statt Wohnungsvermietung erzielen. Richtig ist hingegen die Praxis des zürcherischen Steueramtes, dass auch diejenigen Hauseigentümer, bei welchen die Nebenkosten im Mietzins inbegriffen sind, zusätzlich zur Pauschale einen bestimmten Teil der Nebenkosten steuerlich absetzen können. Sie würden sonst im Vergleich zu denjenigen, welche die Nebenkosten separat abrechnen, viel schlechter fahren ■



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

³ Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften (vom 13. November 2009) RZ 47

⁴ BGr, 16.2.2010, 2C_482/2009

⁵ Allenfalls mit einer tieferen Pauschale, da bei Geschäftsmieten der Mieter in der Regel den grössten Teil der Unterhaltskosten selber trägt

Ankündigung Vereinsversammlung



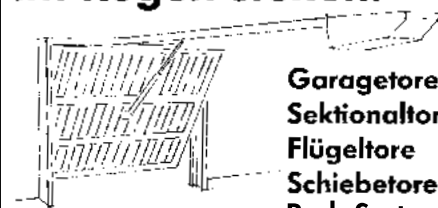
VEREINSVERSAMMLUNG HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH

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.

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme**

Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

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

- ▶ 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

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

**NOCH WENIGE
PLÄTZE**

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.

Aussergewöhnliche und herausfordernde Liegenschaften gesucht

Wo Schweiz

Wann Jetzt

Was Alles was bewohnbar und besonders ist.

- Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhaus
- Sanierungsbedarf, Leerstände, unerwartete Architektur und Lagen

Kommen Sie zu uns.

Wer



ELIANE J. AG

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

Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 4. März 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

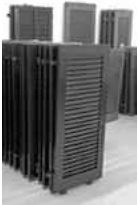
Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

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

GRIPI

CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

Mietrecht

Mietverhältnis Autoabstellplatz

Das Mietverhältnis über einen Autoabstellplatz wird entsprechend dem vereinbarten Mietvertrag behandelt. D.h. aus mietrechtlicher Sicht ist es massgebend, ob der Autoabstellplatz mit einer Wohnung bzw. mit Geschäftsräumlichkeiten oder allein vermietet wird.

Wird ein Autoabstellplatz separat vermietet, unterliegt das Mietverhältnis nicht den mietrechtlichen Mieterschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume. Sofern im Mietvertrag keine andere Regelung getroffen wurde, kann ein solcher Vertrag gemäss Art. 266e OR von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen auf Ende eines Monats gekündigt werden.

Bei der Vermietung eines Autoabstellplatzes im Zusammenhang mit einem gemieteten Wohn- oder Geschäftsraum steht der Abstellplatz nach Art. 253a Abs. 1 OR grundsätzlich unter dem gleichen mietrechtlichen Schutz wie eine Wohnung oder ein Geschäftsraum. Diese Vorschrift regelt auch den mietrechtlichen Schutz von Sachen, welche der Vermieter dem Mieter zusammen mit den gemieteten Räumlichkeiten zum Gebrauch überlässt.

Neben beweglichen Sachen fallen ebenfalls Mansardenzimmer, Bastelräume etc. darunter. Da das Gesetz keine nähere Umschreibung für den Begriff «Zusammenhang» kennt, wurde in der Praxis bestimmt, dass zwischen der Wohnungs- oder Geschäftsmiete und dem zur Miete zusätzlich Überlassenen funktionell ein Zusammenhang bestehen muss und die Parteien die gleichen sein müssen.

Teilkündigungen unzulässig

Ist der Autoabstellplatz in der gleichen Vertragsurkunde wie beispielsweise eine Werkstatt aufgeführt, ist er Teil eines Mietvertrages.

Werkstatt und Autoabstellplatz können in diesem Falle nur zusammen gekündigt werden. Sogenannte Teilkündigungen sind gesetzlich nicht zulässig.

Bestehen hingegen zwei separate Mietvertragsformulare für Abstellplatz und Werkstatt – um beim selben Beispiel zu bleiben –, ist davon auszugehen, dass auch zwei separate Verträge vorliegen. Es sei denn, der Wortlaut weist auf eine Einheit hin.

In diesem Fall spielt es keine Rolle, ob die Verträge gleichzeitig oder zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden. Zwar sind sie separat kündbar, doch wird der Abstellplatz als «im Zusammenhang mit einem gemieteten Wohn- oder Geschäftsraum zum Gebrauch überlassen» betrachtet. Das bedeutet, dass auch dieses Objekt in Genuss desselben mietrechtlichen Schutzes wie die Werkstatt kommt. Demzufolge sind für Kündigung oder Mietzinsanpassung auch beim Autoabstellplatz die amtlichen Formulare zu verwenden.

Auch richten sich die Kündigungsfristen für den Mietvertrag über den Autoabstellplatz in einem solchen Fall nach denjenigen für Geschäftsräume, wie die Werkstatt einen darstellt. Überdies hat dies zur Folge, dass eine Kündigung oder einseitige Vertragsänderung dem Mieter die Möglichkeit eröffnet, diese bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. ■



Harald Solenthaler
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



L+A IMMOBILIEN

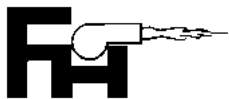
Seit 1981 Ihr Immobilien-Partner für:

- Verwaltung
- Vermarktung
- Bautreuhand
- Finanzierung
- Strategie

www.laimmo.ch

Eine Abteilung der L+A Steuerberatung & Treuhand AG, Zürich. T +41 44 438 83 83

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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



UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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

Mietrecht

Fehlende schriftliche Vollmacht macht Kündigung nicht nichtig

Eine durch einen Vertreter ausgesprochene Kündigung macht diese nicht per se nichtig. Das Mietgericht Zürich hielt in seinem Entscheid fest, dass grundsätzlich eine durch eine nicht berechtigte Person ausgesprochene Kündigung nichtig ist. Der Vermieter darf sich aber vertreten lassen, wenn dies für den Mieter erkennbar ist. Vorliegend hatten die Kläger die Verwaltung stets akzeptiert und wussten deshalb über das Vertretungsverhältnis Bescheid.

Die Kläger (Mieter) machen geltend, die Verwaltung habe bei den Kündigungen über keine Vollmacht der Beklagten (Vermieterin) verfügt. Bei einem Verwaltungsmandat, so das Mietgericht Zürich, handelt es sich um einen Auftrag im Sinne von Art. 394 ff. OR. Da der Auftrag keinen besonderen Formvorschriften untersteht, kann er gemäss Art. 11 OR auch formfrei abgeschlossen werden.

Vorliegend wurde indes am 1. Juli 2013 ein schriftlicher Hausverwaltungsvertrag geschlossen, worin festgehalten wurde, dass die Verwaltungstätigkeit am 25. Juli 2001 begann. Im Zeitpunkt der Kündigung durch die Verwaltung am 17. März 2013 bestand dieser schriftliche Hausverwaltungsvertrag zwar noch nicht. Dies ändert aber nichts daran, dass die Verwaltung beauftragt war.

Vertretungsverhältnis klar erkennbar

Bezüglich der Aussenwirkung, so das Mietgericht Zürich weiter, ist gemäss Art. 32 Abs. 2 OR festzuhalten, dass die Kläger aus den Umständen ohne weiteres erkennen konnten, dass ein Vertretungsverhältnis zwischen der Beklagten und der Verwaltung bestand. Dass sie dies auch erkannten, ergibt sich daraus, dass

sie bis zum Erhalt der Kündigungen stets die Verwaltung akzeptierten.

Auch in den Mietverträgen wurde die Verwaltung als Vertreterin der Beklagten aufgeführt. Auch richteten die Kläger bis zu den Kündigungen sämtliche Korrespondenz an die Verwaltung und nie an die Beklagte selbst. Daher können sie nicht ernsthaft geltend machen, vom Vertretungsverhältnis keine Kenntnis gehabt zu haben. Wäre von einer ungültigen Vollmacht auszugehen, wäre konsequenterweise auch nicht gültig ein Mietvertrag abgeschlossen worden.

Soweit die Kläger ausführen, die Vollmachten hätten gestützt auf Art. 32 resp. Art. 38 Abs. 1 und 2 OR mit den Kündigungen zugestellt resp. sofort nachgereicht werden müssen, sind sie darauf hinzuweisen, dass dies gesetzlich nicht vorgesehen ist. Ebenso wenig haben die Kläger das Recht, die Kündigungen zu genehmigen. Es reicht, dass sie aufgrund der Umstände das Bestehen eines Vertretungsverhältnisses erkennen konnten.

Daher ist es bedeutungslos, ob zwischen der Beklagten und der Verwaltung im Zeitpunkt der Kündigungen ein schriftlicher Verwaltungsvertrag vorlag oder nicht. ■

(Entscheid Mietgericht Zürich vom 27.10.2014, publiziert im ZMP 2014 Nr. 3)



Cornel Tanno
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



WWW.HARING.CH

ATTICO®

BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

Wir kennen die Möglichkeiten des effizienten Verdichtens mit zusätzlichem Wohnraum auf bereits bestehenden Liegenschaften. Mit unserer Holz-Systembaulösung ATTICO ermöglichen wir ein- oder mehrstöckige Gebäudevergrößerungen, welche in Effizienz und Qualität keine Fragen offen lassen.

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

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 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 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	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum		Unterschrift	

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



hasler treppen
Ferdinand Hasler AG, Treppen- und Metallbau
CH-9450 Altstätten Tel. 071 757 87 57
www.hasler-treppen.ch info@hasler-treppen.ch

**Balkone als An- und Vorbauten
Geländer für Dachterrassen
Treppen für Dachausbauten**

www.verwaltungswechsel.ch

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

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

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

elektro scherzinger ag

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



installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Drucksachenverkauf

Stressfreier Mieterwechsel

Mit den vom Hauseigentümerverband angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen.

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrags bis zur Übergabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung von Mieterauswahl und Vertragsabschluss sowie die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert.

«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussab-



rechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

Der 2013 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und

die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes Artikel-Nr. 20033, 1998, 32 Seiten	CHF 9.–	CHF 13.–
Die Beendigung des Mietverhältnisses Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
Mietrecht heute Thomas Oberle Artikel-Nr. 40054, 2013, 156 Seiten	CHF 29.50	CHF 35.50
Protokollformular 1-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4.5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
Protokollformular 4-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
Mängelliste (Garnitur 3-fach) Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

Bestellformular siehe Seite 49/50

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

JOST TRANSPORT AG

JOST

UMZÜGE • LAGERUNGEN

ZÜRICH 044 910 11 11
 BASEL 061 711 38 38
 www.jost-transport.ch



Baum + Garten AG
 Spezialfällarbeiten

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



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

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

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



SCHERRER

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
 Mitglieder Nichtmitglieder

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	Preise CHF
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsm formular (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
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)			
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner		18.50 23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung 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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)		40.00 45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50 17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)		19.50 22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)		29.50 35.50
40055	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)		29.00 29.00
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	Aktion bis 29.2.2016	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	Aktion bis 31.3.2016	16.00 21.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)		29.50 36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)		18.50 21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)		39.50 44.50
60008	Die Blumen der Frauen		30.00 39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00 28.00

BESTELLCOUPON

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
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

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE

- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch



Genossenschaft

Baupro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe



FRITZSCHE GÄRTEN AG

GARTENBAU UND UNTERHALT

Zurück zum
Profi!



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

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



**ELEKTRO
KASPER**



**WENN STROM FLIESST
SIND WIR IM ELEMENT**

elektrokasper.ch
Badenerstr. 571, 8048 Zürich
043 311 11 11



Wir machen auch:
Badezimmer-Umbau



kellersberger.ch

044 780 30 28
8820 Wädenswil

der Baumeister

Blütenhecken

Kunterbunt und voller Leben

Immergrüne, in Form geschnittene Hecken sind Konstanten im Garten. Sie können ihr Aussehen über viele Jahre beibehalten und verändern sich während der unterschiedlichen Jahreszeiten kaum. Ganz anders sieht das aber bei blühenden Heckenpflanzen aus.

An den überwiegend laubabwerfenden Gehölzen lässt sich der Wechsel der Jahreszeiten gut ablesen – von den ersten zarten Knospen im Frühjahr bis zu den sich verfärbenden Blättern und dem leuchtenden Fruchtschmuck im Herbst. Blühende Heckenpflanzen bringen Abwechslung und Farbe in den Garten und wirken aufgrund ihres lockeren Wuchses sehr natürlich. Im Sommer bieten sie Sichtschutz und im Winter lassen sie die tiefstehende Sonne ungehindert das Grundstück bescheinen.

Welche Gehölze für ein Gelände die richtigen sind, richtet sich zum einen natürlich nach dem persönlichen Geschmack des Gartenbesitzers, zum anderen nach der Grundstücksgrösse und der Funktion, die eine Hecke haben soll. Wer eine besonders schöne, vielfältige Blütenhecke pflanzen möchte, sollte sich einen Pflanzplan vom Landschaftsgärtner vor Ort erstellen lassen. Er weiss, welche Sträucher zu welchem Standort passen, wie hoch und breit die Gehölze werden und wie man sie geschickt kombiniert. Wichtig dabei: Auch bei Mischpflanzungen sollte man sich auf wenige, ausgesuchte Arten beschränken, da diese dann besonders zur Geltung kommen.

Blüten fast das ganze Jahr über

Die Sträucher können so gewählt werden, dass sie zeitgleich in unterschiedlichen Farben blühen oder so, dass zu unterschiedlichen Zeit-



Der Schmetterlingsstrauch lockt mit seinen Blütenrispen den ganzen Sommer lang hübsche Falter in den Garten.



Gehölze wie die Kornelkirsche haben ihre Hauptblütezeit noch vor dem Blattaustrieb von Januar bis April.

punkten im Jahr immer wieder kräftige Farbtupfer in der Hecke auftauchen. Besonders die Auswahl an frühblühenden Gehölzen ist gross. Ab April zeigen sich beispielsweise die leuchtend gelben Blüten der Forsythie (*Forsythia*) und kurz darauf öffnen sich die rötlichen Knospen der Zierjohannisbeere (*Ribes sanguineum*). Auch die Zierquitte (*Chaenomeles*) ist im Frühling ein besonderer Hingucker: Rot, rosa oder orangerot leuchten die Blüten an den Zweigen. Im Mai zeigen sich dann der Flieder (*Syringa*), der Judasbaum (*Cercis*) und der Goldregen (*Laburnum*) in voller Schönheit. Diese Gehölze werden von Landschaftsgärtnern gern als Grundgerüst für höhere Hecken eingesetzt.

Ab Frühsommer bildet der gefüllte Schneeball (*Viburnum opulus Roseum*) seine weissen Blütenbälle aus, und die rosafarbenen Blütenrispen des Sternchenstrauchs (*Deutzia*) betören mit einem feinen Duft. Von Juni bis September erscheinen die blauviolett, trompetenförmigen Hibiskus-

Ab Frühsommer bildet der Schneeball seine weissen Blütenbälle aus.



blüten (*Hibiscus* «Blue Bird») in grosser Zahl, und auch der Schmetterlingsstrauch (*Buddleja davidii*) lockt mit seinen roten oder violetten Rispen den ganzen Sommer lang hübsche Falter in den Garten. Auch die Rosenarten wie z.B. die Wildrose (*Rosa majalis*) und verschiedene Strauchrosen zählen zu den typischen im Sommer blühenden Heckenpflanzen. Experten für Garten und Landschaft empfeh-

len, für die Hecken keine Sorten zu wählen, die Dunkelrot oder in anderen sehr kräftigen Farben blühen. Besser machen sich Pastelltöne, denn sie leuchten stärker und heben sich gut vom Grün der Hecke ab.

Manche Heckenpflanzen blühen bis in den Herbst hinein, bei anderen setzen ab dem Spätsommer die Früchte farbige Akzente. Die Beeren vieler einheimischer Sträucher sind essbar und lassen sich zu Säften, Tees oder Marmeladen verarbeiten: beispielsweise die des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*) oder des Sanddorns (*Hippophaë rhamnoides*).



Landschaftsgärtner empfehlen, für Hecken Rosensorten in Pastelltönen zu wählen, denn sie leuchten stark und heben sich gut vom Grün der Hecke ab.

geraden Linie gesetzt werden. Natürlich wirkt eine leicht geschwungene, teils mehrreihige und versetzte Pflanzung. Im vorderen Bereich finden dann die kleineren Sträucher und im hinteren und mittleren Bereich die höheren Gehölze ihren Platz. Blühende Hecken machen sich übrigens nicht nur an der Grundstücksgrenze gut, auch grosse Flächen lassen sich mit ihnen hervorragend gliedern. Und wo wenig Platz zur Verfügung steht, sind

kleinere Gehölzstreifen, die man beispielsweise hinter einen Sitzplatz pflanzt, ein echter Blickfang. Einige der Gehölze bezaubern im Herbst auch mit einer interessanten Blattfärbung, wie etwa die Felsenbirne (*Amelanchier*) mit ihrem kupferroten Laub. Bei guter Planung muss man aber selbst im Winter nicht auf Blüten verzichten: Gehölze wie Kornelkirsche (*Cornus mas*), Zaubernuss (*Hamamelis*) oder Winter-Heckenkirsche (*Lonicera fragrantissima*) haben ihre Hauptblütezeit noch vor dem Blattaustrieb von Januar bis April.

Pflanzplan

Die beste Pflanzzeit für Gehölze ist von Oktober bis März. Containerpflanzen – also solche, die im Topf gezogen wurden – können aber auch in den anderen Monaten gesetzt werden. Wer eine besonders schnellwachsende Blütenhecke als Sichtschutz möchte, sollte Gehölze wie Sal-Weide (*Salix caprea*) oder Geissblatt (*Lonicera*) in den Pflanzplan aufnehmen. Soll die Hecke die Grundstücksgrenze markieren, ist vor der Pflanzung eine Absprache mit dem Nachbarn sinnvoll. Am besten bezieht man ihn gleich in das Vorhaben mit ein und plant die Hecke gemeinsam. Das spart Platz und kommt beiden zugute. Ansonsten muss ein gesetzlich vorgeschriebener Grenzabstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

Wenn es der Platz im Garten erlaubt, müssen die Heckensträucher nicht unbedingt in einer

geraden Linie gesetzt werden. Natürlich wirkt eine leicht geschwungene, teils mehrreihige und versetzte Pflanzung. Im vorderen Bereich finden dann die kleineren Sträucher und im hinteren und mittleren Bereich die höheren Gehölze ihren Platz. Blühende Hecken machen sich übrigens nicht nur an der Grundstücksgrenze gut, auch grosse Flächen lassen sich mit ihnen hervorragend gliedern. Und wo wenig Platz zur Verfügung steht, sind

Lebensraum für Tiere

Blütenhecken im Garten sind nicht nur bei uns Menschen beliebt, auch für zahlreiche Tierarten sind sie ein wichtiger Lebensraum in Städten und Dörfern. Gartenvögeln bieten sie einen sicheren Nistplatz und Jungvögel starten hier ihre ersten Flugversuche, Igel verschlafen unter den Zweigen den Tag und Eidechsen finden dort geeignete Rückzugsorte und Winterquartiere. Anders als in den meisten immergrünen Formgehölzhecken finden die Tiere hier auch reichlich Nahrung. Die blühenden Sträucher locken Hummeln, Schmetterlinge und Bienen an und Früchte machen zahlreiche Vogelarten satt.

Ein positiver Nebeneffekt für den Gartenbesitzer: Wegen der zahlreichen Nützlinge, die im Schutz einer solchen Hecke leben, ist der Schädlingsbefall an anderen Pflanzen in der Umgebung erheblich geringer. ■

Text

Grünes Presseportal

Bilder

BGL

14187
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

Ebner & Co. Parkett
arbeiten

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



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

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

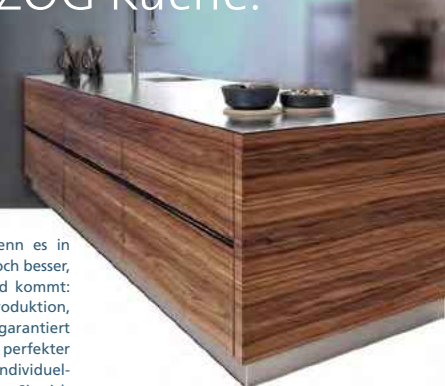
Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

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

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

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

Die Einzigartige.
Die HERZOG Küche.



Einzigartiges entsteht, wenn es in
den besten Händen ist – noch besser,
wenn alles aus einer Hand kommt:
Beratung, Planung, Produktion,
Montage und Service. Das garantiert
Ihnen HERZOG Küchen als perfekter
Ansprechpartner für alle individuel-
len Küchenwünsche. Freuen Sie sich
auf Ihre einzigartige Küche aus
Schweizer Produktion.

SEIT 1912

www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Effretikon ZH | Gossau SG

Herzog
Küchen mit Herz.

**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

ISOTEC
... macht Ihr Haus trocken!

Üppig oder schlicht – Platz gibt es für alle

Mögen Sie's gefüllt oder doch lieber einfach?

Nein, nein, ich frage nicht danach, ob Sie eine gefüllte Kalbsbrust einem einfachen Kalbsbraten vorziehen – vielmehr zielt meine Frage nach Ihren Vorlieben in Bezug auf die Blüten unserer Pflanzen, die einfach, halb gefüllt oder gefüllt sein können. Ich hätte auch fragen können, ob Sie die üppig blühenden Prachtstauden den einfacheren Verwandten vorziehen oder ob beide Platz in Ihrem Garten haben.

In unserem Garten hat es Platz für alle, obwohl ich (anfänglich vor allem von Prachtstauden mit pompösem Blütenschmuck angetan) heute die einfachen oder allenfalls halb gefüllten Blüten oft vorziehe, aber dann doch nicht auf die Divas verzichten möchte.

Ein gutes Beispiel für meine zwei Herzen in meiner Brust sind die Kissenprimeln (*Primula officinalis*), die meistens mit ihren gewöhnlichen hellgelben, blassrosa oder weissen Blüten bereits im Herbst verkünden, dass der nächste Frühling bestimmt kommen wird. Ihre prall gefüllten Verwandten (*Primula vulgaris* «Flore Plena») können im Blühwettbewerb nicht mithalten und blühen – korrekt wie es im Buch steht – erst im März/April. Ich mag beide und erinnere mich gern daran, wie begeistert ich die erste gefüllte Primel kaufte, damals eine Rarität, und bald darauf entsetzt feststellen musste, dass sie

Paeonia Red Charm: Hier haben Bienen fast keine Chance.

nach einem «Tag der offenen Gartentüre» verschwunden war.

Gefüllt blühende Sorten einer Staude oder eines Gehölzes sind häufig zunächst eine Rarität, denn wer in der Natur nach gefüllt blühenden Pfingstrosen, Rosen, Storchenschnebeln, Buschwindröschen usw. sucht, wird kaum fündig werden, da die meisten Blüten unserer Wildpflanzen einfach sind. Kein Wunder, wenn man sich daran erinnert, dass die farbigen Blütenblätter einzig den Zweck haben, Insekten zur Bestäubung anzulocken. Ist die Pflanze befruchtet, welken die bunten Blütenblätter, denn ihre Aufgabe haben sie erfüllt.

Hätte ich eine Biene oder ein anderes Insekt nach seinen Vorlieben gefragt, wäre die Antwort eindeutig für die «einfachen» ausgefallen, denn



Einfache Rose.

Gewöhnliche Primel.

Einfache Christrosen.

Gefülltes Scharbockskraut.

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

Domeisen Fenster AG

www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE



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



Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Immobilienverwaltung

Haug

★ **Verwaltung** ★ **Hauswartung** ★ **Housecaring:**
(Ich schaue zu Ihrem Haus während Ihren Ferien)
Tel. 044 737 19 80: Natel: 079 962 80 86:
www.immo-haug.ch



Eher selten in unseren Gärten anzutreffen: Die ungefüllte Bauernpfingstrose.

in den einfachen Blüten liegen die Staubblätter offen bereit. In einer beispielsweise dicht gefüllten Rose kann das arme Insekt lange nach den Staubblättern suchen, fast so, wie wir unser Essen nicht einfach serviert bekämen, sondern es zuerst in einem Labyrinth suchen müssten.

Pflanzen-Wohlstandsmilieu

Wie aber kommt es, dass Pflanzen scheinbar nutzlose, aber prachtvolle Blüten entwickeln?

Gefüllte Blüten entstehen häufig, wenn eine Pflanze mit einfachen Blüten an einem besseren (lies: nahrhafteren) Standort wachsen kann. So wie einige Menschen im Wohlstandsmilieu grösser und schwerer (!) werden, entwickeln Pflanzen mit verbesserten Wachstumsbedingungen üppigere Blüten. Seltener passiert das Gleiche, wenn sich die Wachstumsbedingungen der Pflanzen verschlechtern. Häufig sind es dabei Staubgefässe, aber auch Kelchblätter und manchmal selbst Griffel, die in farbige Blütenblätter umgebildet werden.

Diese Abweichung von der normalen Entwicklung gefällt nicht nur dem Gärtner und der Züchterin, sie weckt auch bei Pflanzensammlerinnen und -sammlern Begehrlichkeiten, wie mein eigenes Beispiel zeigt. Diese lassen es sich nicht nehmen, die «Abweichler» zu vermehren, sie durch züchterische Massnahmen zu verbessern und dann unter einem Sortennamen registrieren zu lassen und auf den Markt zu bringen.

Die Pfingstrosen sind genauso wie die Rosen ein gutes Beispiel dafür, wie der Mensch von der Vielfalt und in seinen Augen idealen Gestalt einer Pflanze fasziniert sein kann. Unzählige Züchterinnen und Züchter haben in diesem Eifer seit dem 18. Jahrhundert neue, noch vollere und prächtigere Sorten entwickelt und selektiert und unsere Gärten damit bereichert und manchmal Gärtnerherzen bedenklich höher schlagen lassen.

Da das Erbgut dieser halb gefüllten oder gefüllten Blütenpflanzen oft nicht stabil ist oder diese Pflanzen (weil alle Staubblätter in Blütenblätter umgewandelt wurden) gar steril sind, muss die Vermehrung über Stecklinge oder das Teilen von grösseren Pflanzen – also vegetativ – geschehen, ein Prozess, der die «Herstellung» verlangsamt und damit verteuert.

Des einen Leid, des anderen Freud

Der Naturgärtner und die Wildgärtnerin hingegen werden nicht wegen des Preises eher nach



Einfache Präriellilie: Ist sie nicht ebenso prächtig wie die gefüllte?



Rosa Eden: Die prall gefüllte Edelrose in voller Pracht.

einfach blühenden Pflanzen suchen, sondern darauf hinweisen, dass diese nicht nur einen reich gedeckten Tisch für die Insekten bedeuten, sondern meist in der etwas «bescheideneren» Wuchsform natürlicher wirken.

Diesen Gedanken kann ich gut nachvollziehen, aber gleichzeitig kann ich jeder Pflanzenfreundin und jedem Gartenfreund nachfühlen, wenn er sich für etwas Aussergewöhnliches wie eine gefüllte Prärielilie (*Camassia leichtlinii* «*Semiplena*») begeistert und sie attraktiver findet als die «gewöhnliche». In dieser Hinsicht sind Gartenfreunde und Gärtnerinnen vielleicht ähnlich wie Computerfreaks, die auf ein neues, noch besseres Gadget warten, obwohl das bestehende längst genügen würde.

Ausserdem werden die Gärtnerin und der Sammler betonen, dass die gefüllten Blüten viel länger blühen. Dies trifft tatsächlich zu, denn da die Blütenblätter, wie bereits erwähnt, bloss gebraucht werden, bis die Pflanze befruchtet ist, halten viele gefüllt blühende Blumen länger, weil sie den Insekten die Arbeit mit ihrer Fülle, ihrem beinahe undurchdringlichen Blütenblatterschmuck erschweren. Des einen Leid, des anderen Freud.

Suche nach dem Aussergewöhnlichen

Ich selber freue mich, dass viele Gärtnerinnen, Pflanzenjäger und Züchterinnen nach dem Aussergewöhnlichen Ausschau gehalten und es gehegt und gepflegt haben. Was wären Rabatten

ohne die hundertblättrigen englischen Rosen, die vollen Nelken, die prallen Zinnien, die dick gefüllten Schneeglöckchen und viele mehr? Durch Zufall sind sie entstanden, irgendjemand hat sie selektionierte und vermehrt und damit die Vielfalt vergrössert.

Bald werde ich also durch unsern Frühlingsgarten gehen und nachschauen, ob das gefüllte Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria* «*Plena*») zwischen den Blättern einer austreibenden Funkie blüht, und mich über die gewöhnlichen Scharbockskräuter ärgern, die sich als Unkraut im Garten eingeschlichen haben.

Glücklicherweise ziehen beide im Lauf des Mai ein, und Ärger und Freude sind vergessen, denn dann werde ich mich über die weissen Hahnenfüsse, die gefüllten *Ranunculus acrifolius* «*Pleniflorus*» genauso wie über die einfachen *Ranunculus acrifolius* und die vielen verschiedenen Pfingstrosen freuen und einem interessierten Gast stolz die verblassten Blüten meiner gefüllten Lenzrose (*Helleborus x torquatus* «*Flamingo*») zeigen.

Später spielen die Rosen die Hauptrolle im Garten, ob gefüllt, halb gefüllt oder einfach, ich mag sie alle, genauso wie die gefüllte Kalbsbrust bei meiner Freundin und den «einfachen» Kalbsbraten meines Freundes. ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

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



Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | pwg.ch

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: René Homberger
R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,
Tel. 044 763 70 80

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

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

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
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

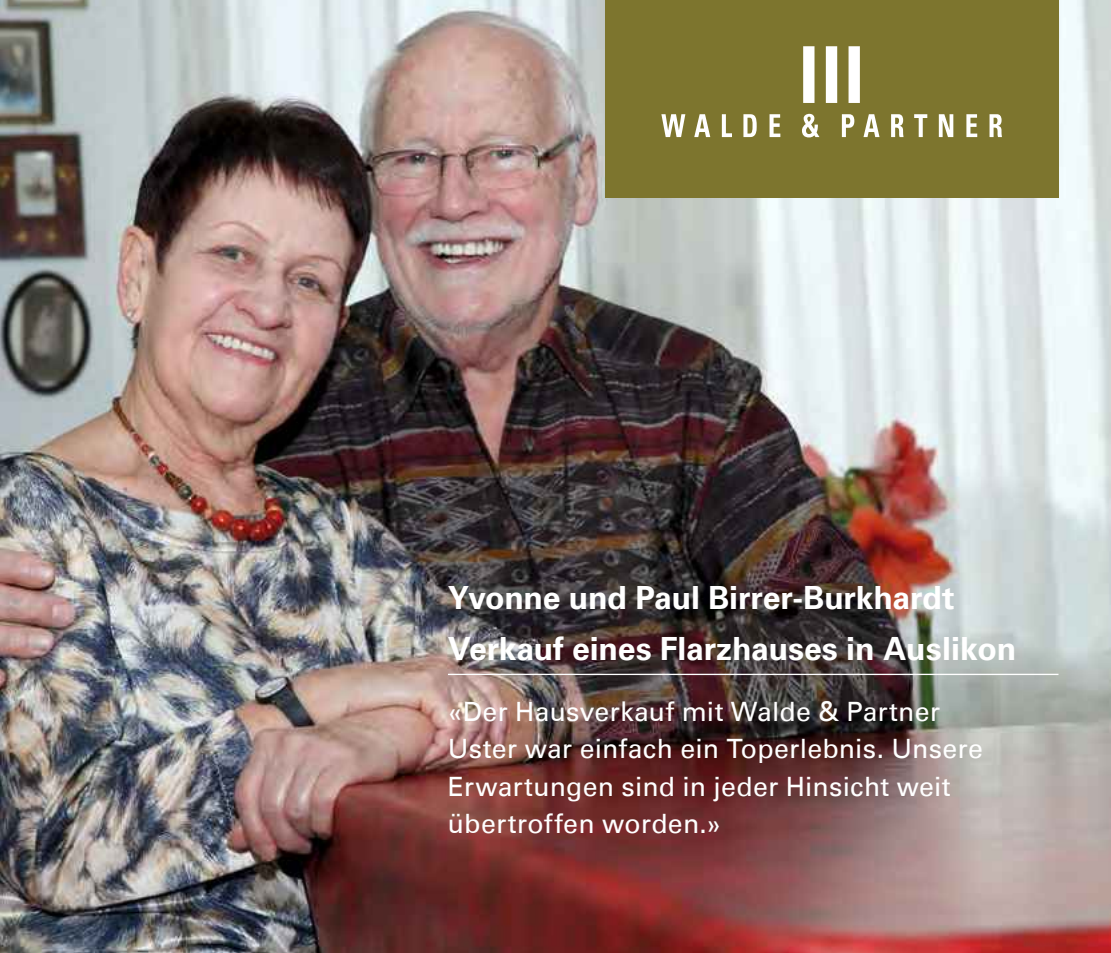
www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Markus Hutter
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

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



WALDE & PARTNER



Yvonne und Paul Birrer-Burkhardt
Verkauf eines Flarzhauses in Auslikon

«Der Hausverkauf mit Walde & Partner Uster war einfach ein Toperlebnis. Unsere Erwartungen sind in jeder Hinsicht weit übertroffen worden.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig.

Karin Kläui karin.klaeui@walde.ch
 Tel. +41 44 905 40 98 www.walde.ch

Zollikon | Zürich | Uster | Thalwil | Luzern

C-A-F-F-E-E



Hans Egloff
 Nationalrat
 Präsident HEV Kanton Zürich

Mein Primarschulbesuch liegt schon etwas länger zurück. Wenn das bei Ihnen auch so ist, haben Sie dieses Lied damals auch gesungen. Heute ist es aus dem Liedgut der Volksschule gestrichen worden – angeblich sind nicht alle Textstellen politisch korrekt... Darum geht es mir aber hier nicht.

Es gibt Menschen, die trinken gar keinen Kaffee. Viele trinken Kaffee, um sich am Morgen den Kick für den Tag zu holen. Einige trinken letztmals nach dem Mittagessen einen Espresso, zu viel Kaffee oder zu spät am Tag getrunken würde ihnen den Schlaf rauben. Ich gehöre zu den richtigen Kaffeetanten und trinke von morgens früh bis spät in die Nacht unzählige Kaffees und vor allem Espresso. Ich schlafe jede Nacht tief und fest – jedenfalls Kaffeegenuss bringt mich nicht um den Schlaf!

In wenigen Tagen stimmen wir über die Senkung der überhöhten Notariatsgebühren im Grundbuchbereich (Änderung Notariatsgesetz) ab. Die Gegner der Vorlage weisen immer wieder darauf hin, der «normale Hauseigentümer» (gibt es andere?) sei von dieser Gebühr gar nicht ernsthaft betroffen. Bei einem Liegenschafts Kauf im Betrag von einer Million Franken mache die Senkung gerade mal 500 Franken aus, zudem würde die Gebühr mit dem Käufer/Verkäufer in aller Regel geteilt. Bei einer Haltedauer von beispielsweise 25 Jahren mache das daher gerade mal zwei bis drei Kafi Crème pro Jahr aus.

Die obige Rechnung stimmt! Die Umrechnung in Kafi Crème erfreut sich in der Politik grösster Beliebtheit. Sie kommt immer dann zur Anwendung, wenn man Steuer- oder Gebührenerpassungen – sprich Erhöhungen – verniedlichen will. Ein bisschen bei den Kehrrechtgebühren, ein wenig bei den Abwassergebühren... – jedes Mal sind es nur ein paar Kafi Crème. Allerdings werden selbst Kaffeetanten wie ich in ihrem Leben nie so viel Kaffee trinken können, wie Politik und Verwaltung Gebühren in Rechnung stellen. Zudem macht letztlich die Menge das Gift. Stimmen Sie JA zur Vorlage und singen Sie mit mir C-A-F-F-E-E: Politisch viel-leicht nicht korrekt, richtig ist es trotzdem...!

H. Egloff
 Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 id group.org[®]

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