

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 16 **Der Sommer steht vor der Tür – und mit ihm auch die Wespen**

Seite 39 **Nachbarrecht: Trampolin im Garten**

Seite 42 **Mietrecht: Einführung neuer Nebenkosten**



ALPHAPLAN AG



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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 auswechseln
 kontrollieren
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Wer zieht das grosse Los?



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Mit der Überbauung Kronenwiese wird Ende Jahr eine kommunale Wohnsiedlung mehr bezugsbereit. Ein Projekt, welches notabene noch unter der Federführung des seinerzeitigen bürgerlichen Vorstehers des Hochbau- und Finanzdepartementes Martin Vollenwyder ins Leben gerufen wurde und beinahe der Fundamentalopposition der Grünen zum Opfer gefallen wäre. Diese hätten nämlich lieber den Freiraum erhalten und liefen daher gegen dessen Umwandlung in Bauland Sturm – erfolglos zum Glück.

Die städtische Liegenschaftsverwaltung hat kürzlich mit der Vermietung der 99 Wohnungen begonnen. Da die Mieten sehr niedrig sind, ist die Nachfrage enorm. Man rechnet mit mehreren tausend Interessenten. Die Liegenschaftsverwaltung steht somit in der Pflicht, bei der Vergabe der Wohnungen Personen zu berücksichtigen, die auf dem freien Wohnungsmarkt mit besonders grossen Schwierigkeiten zu kämpfen haben. FDP, SVP, CVP und GLP haben im vergangenen Herbst im Gemeinderat entsprechende Forderungen gestellt. Der Stadtrat ist nur beschränkt darauf eingegangen und der Entwurf für das neue Vermietungsreglement konnte im Gemeinderat noch nicht beraten werden. Unerlässlich sind klar definierte Einkommensgrenzen: Das steuerbare Einkommen sollte beim Einzug maximal das Vierfache der Bruttomiete betragen. Überdies müssten die finanziellen Verhältnisse periodisch überprüft werden. Um die Liegenschaftsverwaltung gegebenenfalls von der schwierigen Wahl zwischen mehreren Interessenten mit gleichen Voraussetzungen zu entlasten, sollte in solchen Fällen das Los entscheiden. Damit würde auch Bevorzugungen ein Riegel geschoben.

Die Wohnungspolitik der Stadt weckt falsche Hoffnungen. Günstige Wohnungen für alle wird es nie geben. Enttäuschungen sind vorprogrammiert. Umso wichtiger ist es daher, dass die Vergabe strikt nach klaren Regeln erfolgt. Mindestens so wichtig wäre es, Private zum Bau von Wohnungen zu motivieren. Ohne ihren Beitrag an die Wohnungsproduktion wird sich die Wohnungssituation nie wirklich entspannen.

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

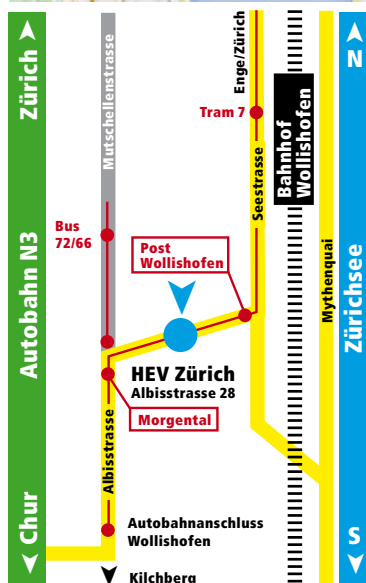
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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
 Thomas Ammann, Ressortleiter
 Energie- und Bautechnik HEV Schweiz
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Anita Lankau,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Thomas Oberle,
 Jurist HEV Schweiz
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Kathrin Spühler,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Adressänderungen/
 Mitgliedschaften**
 Bitte melden Sie sich dazu
 bei Ihrer Sektion. Sie finden alle
 Adressen und Telefonnummern
 unter «Sektionen-Info» auf den
 Seiten 72 und 73 dieser Ausgabe.

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

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

Auflage: 59758
(WEMF-bestätigt)

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

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

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

Seite des Direktors

3 Wer zieht das grosse Los?

Seite des Präsidenten

75 Wettbewerb im Hypothekarmarkt?

AKTUELL

7 Nationalrat lehnt weitere Regulierung ab
Schweizweite Formularpflicht unnötig
und schädlich für den Wohnungsmarkt

11 Präventionskampagne der GVZ
Gebäudeschäden durch
Sommergewitter: Jetzt vorbeugen

16 Was bei Wespen, Bienen und dergleichen
 zu beachten ist
Der Sommer steht vor der Tür – und mit
ihm auch die Wespen

19 Neue Online-Karten
Wohnungsdichte per Mausclick

22 Delegiertenversammlung Hauseigentümergebietverband
 Kanton Zürich
Josef Wiederkehr neu in Vorstand
gewählt

25 Notrufeinrichtung im Aufzug
Anpassen der Notrufeinrichtung nach
Abschalten der analogen Telefonie

Zum Titelbild
Eine Wespe labt sich an einer Orange
 Die schwarz-gelben Quälgeister können
 manchen Menschen den letzten Nerv rauben.

Bild: Keystone/Chr. Lederer

RECHT

- Mietrecht
- 36 **Meldepflicht des Mieters bei Mängeln**
- Nachbarrecht
- 39 **Trampolin im Garten**
- Mietrecht
- 42 **Einführung neuer Nebenkosten**
- Mietrecht
- 47 **Die Ausweisung: Rechtsschutz**
in klaren Fällen
- Mietrecht
- 53 **Kündigung wegen Untervermietung**

NATUR

- Unser Garten
- 63 **Sammelfieber ist möglicherweise**
ansteckend!
- Sonnenblumen für Balkon und Terrasse
- 69 **Die kleinen Schwestern der grossen**
Sonnen

SERVICE

- Mitgliederforum**
- 28 Bern und sein Bundeshaus
- Seminare**
- 35 «Der Mietzins»
- 45 «Die Wohnungsabnahme»
- 51 «Erbrechtsregelung für Hauseigentümer»
- 54 2-Tages-Intensiv-Seminar
 «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»
- Drucksachenverkauf**
- 57 Handbuch der Liegenschaftsverwaltung
- 59 Bestellformular
- 72 **Sektionen im Kanton Zürich**



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

Wir kämpfen für Sie.



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



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



Nationalrat lehnt weitere Regulierung ab

Schweizweite Formularpflicht unnötig und schädlich für den Wohnungsmarkt

Der Nationalrat hat die Ausdehnung des Zwangs zur Verwendung eines zusätzlichen Formulars beim Abschluss von Wohnungsmietverträgen auf die ganze Schweiz abgelehnt. Er will die Einführung einer Formularpflicht weiterhin den Kantonen überlassen, welche damit auf Wohnungsmangel reagieren können. Der Hauseigentümerversand begrüsst den Entscheid des Nationalrates zugunsten der Rechtssicherheit.

Der Bundesrat will mit einer Revision des Mietrechts in der ganzen Schweiz die Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses mittels amtlichen Formulars einführen, inklusive der Pflicht zur Angabe des Mietzinses des Vormie-


ters sowie der Begründung, falls der Anfangsmietzins höher ist als der vom früheren Mieter bezahlte Zins.

Erstens soll mit der Mietrechtsänderung den Kantonen die Entscheidungskompetenz in diesem Bereich entzogen und auf den Bund übertragen werden und zweitens soll die Formularpflicht unabhängig von einem Wohnungsmangel schweizweit eingeführt werden.

Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene undifferenzierte Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht entschieden ab.

Für Transparenz unnötig

Die Einführung der Formularpflicht wird unter anderem mit dem Bedürfnis nach Transparenz

Ein Unternehmen der  MIGROL

swisstherm

Hoher Wirkungsgrad und besonders betriebsicher



580 x 1075 x 670 mm

20 JAHRE
VOLLGARANTIE
MIT SERVICE-
ABO

Wärmepumpe Sole-Wasser

Modell «GEO-LINE» mit Erdsonden

Mit einer Swisstherm-Wärmepumpe mit Erdsonden profitieren Sie von einer sehr hohen Betriebsicherheit und einer langen Lebensdauer.

Jetzt bestellen

Preisbeispiel: CHF 38'900.- *

Inkl. Erdsonde 180 m, Pufferspeicher, fertig montiert.

* Richtpreis inkl. 8% MwSt. für ein Einfamilienhaus mit 2'000 Liter Ölverbrauch pro Jahr (Leistung von 9 kW, bei 8°C). Der Preis wird vor Ort überprüft.

062 887 10 00 | info@swisstherm.ch | www.swisstherm.ch



begründet. Zweck der Formularpflicht ist es jedoch nicht, Transparenz zu schaffen. Dafür braucht es kein Formular. Denn bereits heute hat der Mieter das Recht – wenn es ihn interessiert –, den Mietzins des Vormieters vom Vermieter zu erfragen. Der Vermieter ist zur Auskunft verpflichtet.

Im Zeitalter des Internets besteht zudem Transparenz über die Angemessenheit eines Mietzinses. So kann jeder Interessierte auf den gängigen Plattformen nachsehen, zu welchem Mietzins vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden. Dies gibt Aufschluss über die Ortsüblichkeit des Mietzinses. Die Formularpflicht dient vorrangig dazu, den Mieter zum Vertragsbruch aufzufordern. Das heisst, einen Mietvertrag zu unterschreiben, obwohl man den Vertrag gar nicht halten will, um danach dem Vermieter gerichtlich einen tieferen Mietzins für dessen unveränderte Leistung (Gebrauch der Wohnung) aufzuzwingen.

Uneinheitlicher Immobilienmarkt erfordert regionale Differenzierung

Die geltende Regelung, wonach die Kantone entscheiden, ob sie – bei Wohnungsnot – den Formularzwang bei der Anfangsmiete einfüh-

ren wollen, bleibt angesichts des uneinheitlichen und stark regional geprägten Schweizer Immobilienmarktes sachgerechter, da sie den Kantonen die Möglichkeit gibt, differenziert auf den regionalen und örtlichen Wohnungsmarkt zu reagieren.

Negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die landesweite Einführung der Formularpflicht für die Anfangsmieten würde wie dargelegt zu einem erheblichen Anstieg der Anfechtungen von Anfangsmieten führen, verbunden mit Verlustrisiko der Vermieter aufgrund der Beweisschwierigkeiten. Dies führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit für die Kalkulation der Mieten (Investitionsverzinsung) und dürfte eine empfindliche Einbusse der Investitionsbereitschaft nach sich ziehen.

Mittelfristig ist mit beachtlichen negativen Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt zu rechnen, wie negative Beispiele starker Mietzinsregulierung im In- und Ausland zeigen. Der beste Mieterschutz wird durch ein grosses Wohnungsangebot erreicht. Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv. ■

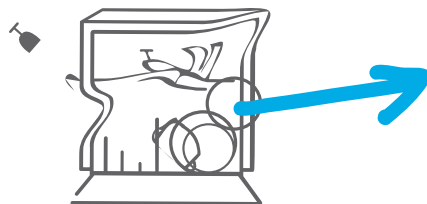


«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Gerät kaputt? Anruf genügt!



**SANITAS
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92
Zürich 044 446 11 11

kuechenexpress.ch



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169
8105 Regensdorf
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



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Mit normgerechten Handläufen für Innen- und Aussentreppen. Sehr grosse Auswahl und schnelle Lieferung inkl. fachgerechter Montage zum günstigen Festpreis.

Gratis-Tel. 0800 04 08 04

www.flexo-handlauf.ch



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

Treppenlifte



Rollstuhllifte

Sitzlifte

Aufzüge

www.hoegglift.ch

Präventionskampagne der GVZ

Gebäudeschäden durch Sommergewitter: Jetzt vorbeugen

Sommergewitter sind in der Regel heftig und werden sehr oft von wolkenbruchartigen Regenfällen und Hagel begleitet. Das Schadenpotenzial für Gebäude ist enorm und wird häufig unterschätzt. Mit geeigneten Massnahmen zum Gebäudeschutz vor Unwettern können sich Hausbesitzer aufwändige Reparaturen, Umtriebe und Folgekosten von Schadengewittern ersparen. Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich unterstützt sie bei der Schadenprävention.

Die Wetterentwicklung ist unberechenbar. Bei unstabilen Wetterlagen kann von einer Stunde zur anderen ein Gewitter hereinbrechen,

das unter Umständen eine gewaltige Zerstörungskraft entfaltet und zum Schadengewitter wird. Niederschlagsmengen von bis zu 40 Litern Wasser pro Quadratmeter, Winde und Sturmböen bis 100 km/h und Hagelkörner von drei Zentimetern und mehr Durchmesser können schlecht geschützten Gebäuden arg zusetzen.

Dabei gehen nicht nur direkt verursachte Beschädigungen an Dächern und Fassaden ins Geld, sondern auch Folgeschäden wie zum Beispiel durch eindringendes Wasser bewirken Schäden im Gebäudeinnern. Es fallen Kosten für Reinigungsarbeiten an, teure Reparaturen sind vorzunehmen und im schlechteren Fall müssen ganze Gebäudeteile umfassend reno-

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – ANGENEHMES KLIMA IM HAUS DANK EINER KÜHL- UND HEIZDECKE

Unser Haus hat keine Dämmung. In den Sommermonaten ist es deshalb unangenehm warm im Haus. Lohnt es sich, eine Kühldecke einzubauen?

[mk] In einem Haus ohne Aussenwärmedämmung ist es im Winter eher kühl und im Sommer meist zu warm. Eine Kühl- und Heizdecke kann hier in der Tat eine Verbesserung bringen. Durch dünne Rohre, die unsichtbar unter der Oberfläche montiert sind, fliesst geräuschlos Wasser, das im Sommer gekühlt und im Winter erwärmt wird. Das sorgt in jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima. Verbessert wird auch die Akustik im Raum, denn eine Kühl- und Heizdecke mit einer fugenlosen Oberfläche absorbiert zusätzlich den Schall. Ein solches System nimmt nicht viel Platz in Anspruch und kann problemlos auch in Altbauten montiert werden.

Meine Empfehlung: Ich ermutige Sie, das Problem schnell anzugehen, damit Sie noch in diesem Sommer von einem angenehmen Klima in Ihrem Haus profitieren können. Dafür wenden Sie sich am besten an einen sachkundigen Gipser, der Ihnen alle Arbeiten abnimmt: die Berechnung der erforderlichen Kühl- und Heizleistung sowie die Auswahl, Montage und Inbetriebnahme eines geeigneten Deckensystems. So können Sie sich auf einen warmen Sommer freuen und einem kalten Winter gelassen entgegensehen.



Jede abgedruckte Frage zum Thema Umbauen und Renovieren belohnen wir mit einem kleinen Geschenk – schreiben Sie uns:

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



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



Gewitter: Tipps und Informationen gibt es auf schuetzen-sie-ihr-haus.ch.

viert oder neu erstellt werden. Solche Schadenereignisse sind für Gebäudeeigentümer mit grossen Umtrieben verbunden.

Voraussicht zahlt sich aus

Durch gezielte Prävention lassen sich Unweterschäden an Gebäuden deutlich minimieren oder ganz vermeiden. Zu den wirkungsvollsten Massnahmen zählen die Instandhaltung des Hauses und die regelmässige Überprüfung von Dach, Fassaden, Fenster- und Türdichtungen auf Wetterfestigkeit. Besondere Aufmerksamkeit verdienen empfindliche bauliche Elemente wie Ziegeldächer, Dachfenster und Lichtkuppeln. Wer Dachrinnen, Abläufe und Entwässerungssysteme periodisch kontrolliert und freilegt, kann das Überschwemmungsrisiko und die Gefahr von Wasserschäden deutlich minimieren.

Kündigt sich ein Gewitter an, sollten Storen unverzüglich auf- respektive eingezogen werden, um Hagelschäden zu vermeiden. Des Weiteren ist es geboten, lose Gegenstände in der unmittelbaren Nähe des Hauses zu sichern und

Aussentüren und Fenster zu schliessen. Mit Achtsamkeit und vorbeugenden Massnahmen dieser Art können auch Mieterinnen und Mieter bei Gewitteralarm einen Beitrag zum Schutz des Gebäudes leisten.

Informationsplattform schuetzen-sie-ihr-haus.ch

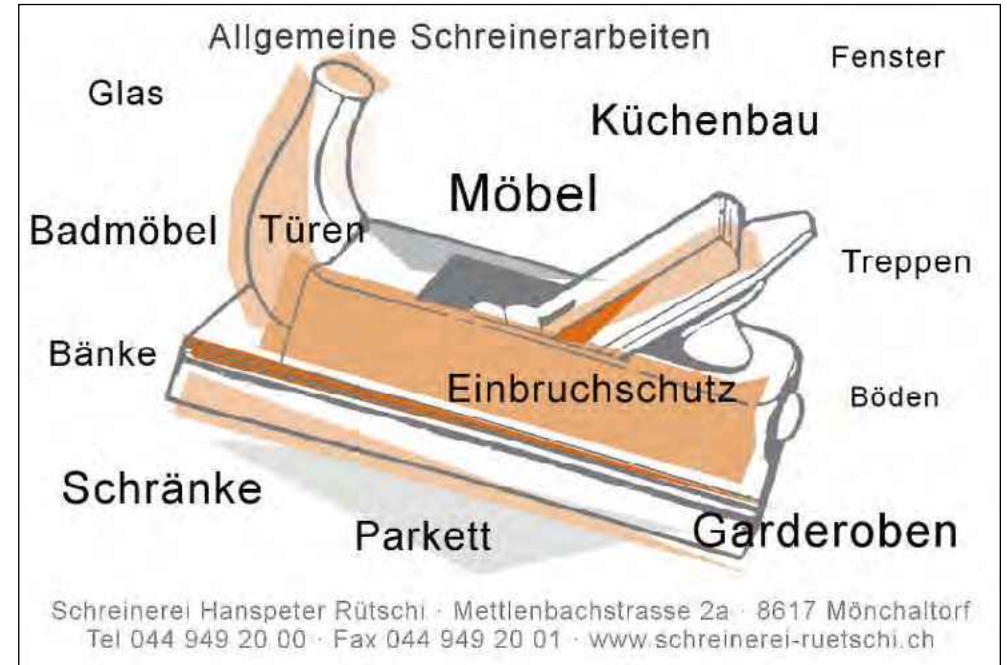
Was kennzeichnet die verschiedenen Schadenerelemente eines heftigen Sommergewitters? Welches Schadenpotenzial bergen sie und wie lässt sich ein Gebäude gezielt und wirksam vor Unweterschäden bewahren? Antworten auf diese und viele weitere Fragen sowie umfassende Informationen rund um den wirksamen Gebäudeschutz finden Hausbesitzer und Mieter auf der Plattform schuetzen-sie-ihr-haus.ch.

Konkreten Praxisnutzen bieten Checklisten für den präventiven Gebäudeschutz und für die Einleitung von Sofortmassnahmen bei Gewitteralarm. Ein Auswahlssystem erlaubt es, die Checklisten nach situationsbezogenen Kriterien individuell zusammenzustellen und auszudrucken.

Wirksame Schadenprävention und die rechtzeitige Einleitung geeigneter Schutzmassnahmen bei Gewitteralarm sparen nicht nur Umtriebe und Kosten, sie dienen auch der Werterhaltung des Gebäudes. Vorbeugen lohnt sich. ■

INFORMATIONEN

Auf www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch finden sich umfassende Informationen und praktische Tools zum Thema Gebäudeschutz.



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.



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Teil- oder Gesamtsanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall oder nicht? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Bau-Manager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Wir renovieren für Sie.



Giorgio Giani und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 18 10 | Fax 044 487 18 20 | giorgio.giani@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

**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

Was bei Wespen, Bienen und dergleichen zu beachten ist

Der Sommer steht vor der Tür – und mit ihm auch die Wespen

Wegen des heissen und trockenen Wetters schien vergangenes Jahr die Wespen-saison kein Ende zu nehmen. Wenn die Wahrscheinlichkeit eines ähnlich langen und heissen Sommers heuer auch eher gering sein dürfte, die Wespen werden uns mit Bestimmtheit wieder aufsuchen.



fotolia / pixelnest

Wespen fühlen sich vom Geruch vieler Speisen angezogen. Die Tiere haben es vor allem auf Grilladen abgesehen und vermiesen so häufig die Grillparty im Freien. Wer auf eine sich nähernde Wespe falsch reagiert, muss damit rechnen, gestochen zu werden.

Fachleute empfehlen, Ruhe zu bewahren und hektische Bewegungen zu vermeiden. Normalerweise seien Insekten auf Nahrungssuche alles andere als aggressiv. Leichter gesagt als getan, reagieren doch viele Menschen mit Angst auf Wespen, Bienen und weitere fliegende Insekten.

Was es sonst noch zu beachten gilt

Süssigkeiten, zuckerhaltige Getränke sowie Fleischwaren sollten nicht offen im Freien herumliegen. Wespen werden zudem von bunter Kleidung und starken Parfums, aber auch von Deodorants, Shampoos und Sonnencremes angezogen. Es sollte also sowohl auf bunte Kleidung als auch auf die Verwendung der genannten Mittel verzichtet werden.

Die Tiere lassen sich allenfalls vom Esstisch weg zu einer benachbarten Futterstelle weglocken, z.B. einem Teller mit reifen Früchten. Eine solche Futterstelle sollte erst aufgestellt werden,

Die alljährliche Wiederkehr der Plagegeister: Wespe erfreut sich an Süssigkeit.

wenn die Wespen bereits in der Nähe sind, weil sie ansonsten direkt angelockt werden.

Wespen verschwinden häufig bei Eintritt der Dunkelheit. Der Grillanlass sollte also wenn möglich erst dann beginnen.

Wespennest auf dem Balkon oder am Haus – Was tun?

Grosse Wespennester lassen sich in der Regel nur durch Fachleute entfernen, seien dies spezialisierte Schädlingsbekämpfungsfirmen oder in gewissen Gemeinden die Feuerwehr.

In diesem Zusammenhang stellt sich in Mietverhältnissen die Kostenfrage. Der Mieter ist nur für den kleinen Unterhalt zuständig. Kleine Nester, die leicht zugänglich sind, muss der Mieter selbst bekämpfen, z.B. mit einem Insektizidspray. Dies gilt selbstverständlich auch, wenn es um die Bekämpfung einzelner Wespen in der Wohnung geht.

Grosse Wespennester, welche aufgrund ihres Standortes eine akute Bedrohung für den Mieter darstellen, stellen einen Mangel an der Mietsache dar. In solchen Fällen ist grundsätzlich

der Vermieter für deren Beseitigung und die Kostentragung verantwortlich. Der Mieter darf allerdings in der Regel entsprechende Aufträge nicht selbst erteilen, sondern muss dies dem Vermieter überlassen.

Ist allerdings Gefahr im Verzug, etwa weil der Mieter auf Stiche allergisch reagiert und mit schwereren Gesundheitsschäden rechnen muss, so kann er ausnahmsweise selbständig die Beseitigung auf Kosten des Vermieters in die Wege leiten.

Bei Eigentumswohnungen muss die Eigentümergemeinschaft für die Entfernung von Nestern im allgemeinen Bereich (Dachstock, Aussenfassade, Garten) bezahlen, der einzelne Eigentümer dagegen die Entfernung von Nestern im Balkonbereich und in den Rollladenkästen.

Dachstuhl und Rollladenkästen abdichten

Wespen, Bienen und Hornissen nisten vorzugsweise an Stellen, die vor Wettereinflüssen ge-

schützt sind. In menschlichen Siedlungen sind dies alle Vorsprünge, Nischen, Ritzen und Hohlräume, die gross genug und trocken sind. Besonders beliebte Nistplätze sind Hohlräume im Dachstuhl und undichte Rollladenkästen.

Um den Insekten das Einnisten zu verunmöglichen, sollten daher alle Löcher und Hohlräume am Haus, auf den Balkonen und Terrassen abgedichtet oder verschlossen werden. Bei der Abdichtung von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass genügend Bewegungsspielraum für den Laden vorhanden ist. ■



Thomas Oberle
Lic. iur.
Jurist beim HEV Schweiz

Dürfen wir vorstellen? Ihre Immo-Partnerin für den Kanton Zürich.

Keine andere Bank kennt den Kanton Zürich wie wir: Unser Rundum-Angebot aus **Gratis-Research-Publikationen, Immo-Beratung und -Begleitung sowie umfassenden Finanzierungsdienstleistungen** ist einmalig.

Immobilien-Kompetenz aus einer Hand.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jetzt informieren auf [zkb.ch/immo](https://www.zkb.ch/immo)



ES GIBT IMMER MEHR ALS NUR EINE GUTE LÖSUNG

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

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

energie360°



Die Bevölkerungsstruktur in der näheren Umgebung der Geschäftsstelle des HEV Zürich.

Neue Online-Karten

Wohnungsdichte per Mausklick

Die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich lässt sich immer detaillierter am Computer verfolgen. Jetzt ist es auch möglich, im geografischen Informationssystem (GIS) des Kantons Zürich Daten zu Beschäftigung und Wohnungsdichte in einzelnen Quartieren finden.

Die neu verfügbaren Online-Karten ermöglichen es, mit wenigen Klicks einen Überblick über den Kanton, eine Region oder einzelne Gemeinden zu erhalten. Damit lässt sich beispielsweise zeigen, wo sich in einer Gemeinde die Arbeitsplatzgebiete befinden oder welche Gemeindeteile besonders locker besiedelt sind und ob diese Information auch mit der Wohnungsdichte übereinstimmt.

Neben der Rastervisualisierung von Einwohner-, Beschäftigungs- und Wohnungs-

dichte für einen beliebigen Kartenausschnitt lässt sich auch jedes Rasterquadrat einzeln anklicken, um weitere Detailinformationen über die jeweilige Quartierstruktur zu erhalten. Wie alt ist die Bevölkerung im betreffenden Rasterquadrat? Welche Branchen sind in der Gegend besonders stark vertreten? Wie gross ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung?

Wem die Rasterdaten noch zu ungenau sind, der hat die Möglichkeit, mit dem Umkreistool oder dem Polygontool ein individuelles Untersuchungsgebiet zu markieren. Damit lassen sich räumlich spezifische Abfragen auf einfache Art und Weise umsetzen. (rcv)

Die Online-Karten finden sich unter: www.maps.zh.ch

Keine Veränderung des Hypothekarzinseszinses für die Mieten

Der am 1. Juni 2016 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Langzeittief von 1,75 Prozent. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.



Wandseitig
für mehr
Sicherheit!

FLEXO

Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Mit normgerechten Handläufen für Innen- und Aussentreppen. Sehr grosse Auswahl und schnelle Lieferung inkl. fachgerechter Montage zum günstigen Festpreis.

Gratis-Tel. 0800 04 08 04
www.flexo-handlauf.ch

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch



Aussergewöhnliche und herausfordernde Liegenschaften

Was Haben Sie Angst, Ihre Liegenschaft selber zu verkaufen?
Fürchten Sie sich nicht - suchen Sie uns auf!

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

Eliane J. Saxena Sulamith Egli



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

MALER KILCHBERG FEURER



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.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



Delegiertenversammlung Hauseigentümergebiet Kanton Zürich

Josef Wiederkehr neu in Vorstand gewählt

An der Delegiertenversammlung vom 21. Mai 2016 wurde Kantonsrat Dr. Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon) von den 73 anwesenden Delegierten einstimmig in den Vorstand des HEV Kanton Zürich gewählt. Er ersetzt Hansruedi Schneider (Rüschlikon), der nach 16 Jahren Vorstandstätigkeit altershalber zurücktritt.

Josef Wiederkehr, Jahrgang 1970, wurde 2005 für den Wahlkreis Dietikon in den Zürcher Kantonsrat gewählt und ist seit August 2006 Mitglied der Kommission für Planung und Bau (KPB). Seit Juli 2015 ist Josef Wiederkehr zudem Vorsitzender der kantonsrätlichen Gruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)». Diese lose, parteiübergreifende Vereinigung besteht aus Kantonsrätinnen und -räten der bürgerlichen Parteien und verfolgt folgende Interessen und Ziele:



- Förderung des Erwerbs von Wohn- und Grundeigentum (Erhöhung der Eigentümerquote)
- Massvolle, faire und transparente Besteuerung (Selbstvorsorge soll sich lohnen)
- Förderung Wert erhaltender und Wert vermehrender Massnahmen
- Massvolle Abgaben und Gebühren

Bisherige Vorstandsmitglieder bestätigt

Für Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, ist die Wahl von Josef Wiederkehr in den Vorstand ein grosser Gewinn: «Dank seiner langjährigen Erfahrung in Politik und Wirtschaft wird der Vorstand des HEV Kanton Zürich durch die Zuwahl von Josef Wiederkehr profitieren können.»

Präsident Hans Egloff wurde einstimmig in seinem Amt bestätigt. Die bisherigen Vorstandsmitglieder wurden ebenfalls alle wiedergewählt: Neben Vizepräsident Gregor Rutz sind dies Hans-Ulrich Bigler (Affoltern a.A.), Max Clerici (Horgen), Markus Dudler (Erlenbach), Andreas Federer (Thalwil), Jean-Luc Cornaz (Winkel) und Hans Heinrichaths (Pfäffikon ZH).

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

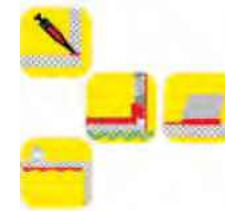
WEBER DACH AG Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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



Hürlimann Bautenschutz AG

Telefon 052 346 26 26 • Am Dorfbach 36
CH-8308 Illnau • www.huerlimann-bautenschutz.ch

ISOTEC®
...macht Ihr Haus trocken!

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

Domeisen Fenster AG
www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40



- 3-fach-Glas (Minergeriestandard) zum Preis von 2-fach-Glas
- Secco-Lüftungssystem inklusive
- Design-Fenstergriffe in Edelstahl gratis zu allen Fenstern

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

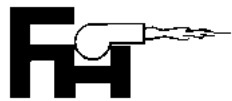
KÜCHEN FENSTER ANKLEIDEN GARTENMÖBEL WIND-/SONNENSCHUTZ

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen
A leading brand of AFG

einrollbar
demontabel

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

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

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

Notrufeinrichtung im Lift

Anpassen der Notrufeinrichtung nach Abschalten der analogen Telefonie

Seit dem Inkrafttreten der Aufzugsverordnung am 1. August 1999 (SR 819.13) muss jeder neue Aufzug über ein in beide Richtungen funktionierendes Kommunikationssystem verfügen. Bisher wurde hierzu eine analoge Telefonleitung in den Aufzugschacht gelegt und über diese im Notfall eine Verbindung zur Einsatzzentrale des Liftherstellers gewährleistet. Diese Leitung wurde dem Eigentümer respektive der Eigentümergemeinschaft mit einer monatlichen Pauschale in Rechnung gestellt. In der Regel dürften dies ca. Fr. 25.– pro Monat gewesen sein.

Geplant ist, dass per Ende 2017 die Swisscom das analoge Telefonnetz abstellt und die ganze Telefonie auf IP-Telefonie (Internet-Protokoll-Telefonie oder auch VoIP, Voice over IP) wechselt (siehe Kasten). Somit müssen auch die Notrufeinrichtungen in den Aufzügen umgestellt werden. Hierzu stehen verschiedene Systeme zur Auswahl.

Mobilfunknetz

Die einfachste Umrüstung geschieht, indem mittels Zwischenschalten eines GSM-Gateway mit integrierter SIM-Card eine Verbindung zum Mobilfunknetz hergestellt wird. Dabei sollte möglichst die neuste Technologie 4G/LTE gewählt werden. Voice over LTE (VoLTE) ist seit Mitte 2015 beinahe flächendeckend eingeführt in der Schweiz. Das GSM/2G-Netz der Swisscom wird per 2020 abgeschaltet.

Die Abdeckung des GSM/UMTS-Netzes wird mit 99,9% aller Aufzüge angegeben und selbst der neuere 4G/LTE-Standard erreicht eine Abdeckung von 97%. Bei schlechtem Empfang kann dieser mittels Aussenantenne am Liftschacht verbessert werden.

Die Swisscom garantiert auf ihr Mobilfunknetz eine Stunde Batterieautonomie. Entsprechend kann auch bei einem grossräumigen Stromausfall die Notrufzentrale immer noch erreicht werden. Auch die Lifanlage selbst muss seit 1999 mit einer unterbrechungsfreien Stromversorgung (USV, Batterie) vom Lifthersteller sichergestellt werden.

M2M – Maschine to Maschine

Grössere Liftunternehmen bieten ein komplettes Paket mit Service und Notruftelefonie an. Der Kunde hat somit nur noch einen Vertrag direkt mit dem Serviceunternehmen. Über M2M wird nicht nur der Notruf abgewickelt, sondern es können auch Fernüberwachung, Fernsteuerung und Fernwartung darüber abgewickelt werden.

IP-Anschluss

Ein fixer IP-Telefonanschluss wird gemäss Swisscom heute

fotolila / Westend61



als nicht sinnvoll betrachtet. Aktuell stehen noch keine batteriegestützten Router zur Verfügung, welche auch bei einem Stromausfall ihren Dienst versehen. Bei grösseren Bauten mit eigener Notstromversorgung kann die IP-Telefonie jedoch in Betracht gezogen werden.

Vorgehen

Die Umstellung von analoger Telefonie auf eine neue Lösung ist durch den Eigentümer der Aufzugsanlage auszulösen und wird in der Regel durch das Serviceunternehmen oder den Lifthersteller ausgeführt. Einzelne Serviceanbieter lösen die Umstellung über eine Erhöhung der Servicepauschale. Im Gegenzug fallen die monatlichen Anschlusskosten beim Telefonanbieter weg. Die Kommunikationskosten sollten neu etwa zwischen 15.- und 20.- Franken pro Monat¹ zu liegen kommen.

Andere Anbieter verrechnen die Umstellung einmalig. Da die Umrüstung im Zuge eines normalen Serviceintervalls ausgeführt werden kann, sollten die Kosten in einem

¹ http://www.oeconomic.ch/lg_notfallnummer.html

² Hablützel, Mail vom 12.02.2016

AKTUELLE INFORMATION

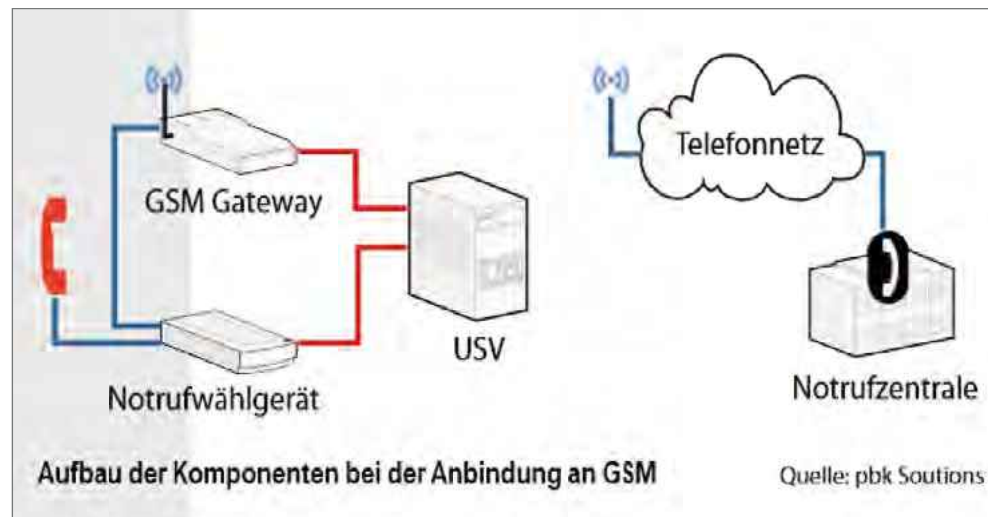
Nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe wird in der laufenden Sommersession im Ständerat voraussichtlich das Postulat von NR Hans Egloff und SR Joachim Eder behandelt werden. Dieses beauftragt den Bundesrat, die Auswirkungen der geplanten Abschaltung der analogen Telefonanschlüsse auf Lifttelefonie und andere Alarmierungssysteme zu prüfen und die Kostenfolgen für Hauseigentümer und andere Betreiber aufzuzeigen.

Der Bundesrat beantragt die Ablehnung des Postulates.

Umfang von ca. 900.-² (neuere Aufzüge) bis 1600.- (ältere Aufzugstypen) Franken moderat ausfallen. Rund alle zehn Jahre ist mit dem Ersatz der Batterieunterstützung (USV) der Anlage zu rechnen. ■



Thomas Ammann
Ressortleiter Energie- und Bautechnik HEV Schweiz



Was immer Sie für Ihr Zuhause planen: Eine Entscheidung ist von vornherein klar. Denn mit einer exklusiven Küche von ALNO sichern Sie sich das gute Gefühl der richtigen Wahl, noch bevor der erste Stein gesetzt ist. Entdecken Sie die ALNOSTAR SIGN und viele weitere Küchen auf alno.ch

ALNO

Was für eine Küche.



Ausflug Mitgliederforum

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 22. September 2016

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

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

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 13. Juli 2016

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

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 22. September 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Durch den HEV Zürich im April 2016 verkauft:



Erfolgreich verkauft –
Träume erfüllt

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

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



www.certum.ch



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

MIGROL

TANKREVISION

Eine Tankanlage muss laut Gesetz
regelmässig von einer Fachfirma
kontrolliert werden.

Ihre Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 044 495 13 33
www.migrol-tankrevision.ch



Baum + Garten AG
Spezialarbeiten

- 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

**Wir machen auch:
Anbauten / Balkone**



kellersberger.ch

KELLERSBERGER der **Baumeister**

044 780 30 28
8820 Wädenswil

Durch den HEV Zürich im Mai 2016 verkauft:



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

Erfolgreich verkauft – Träume erfüllt



Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



jetzer storen.

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

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

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.

Lenzlinger Söhne AG | Nänikon/Uster | Tel. 058 944 58 58 | www.lenzlinger.ch



Steuerberatung beim HEV Zürich



Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

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

Seminar

«Der Mietzins»

Kurs für Hauseigentümer von Mietliegenschaften

REFERENTEN: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH; lic. iur. Tiziano Winiger, MAS REM;

Themen des Seminars

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/

Renditefragen: Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung

und deren Anfechtung: Verschiedene Methoden ■
Formalitäten

Mietzinssenkungen: Wegen Änderung der Berechnungs-
grundlagen ■ Wegen Mängeln am Mietobjekt

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Datum: Freitag, 26. August 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 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 Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt dem 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

«Der Mietzins» vom 26. August 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

Mietrecht

Meldepflicht des Mieters bei Mängeln

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt zu einem für den vorausgesetzten Verbrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Sofern die Mietsache von dieser Eigenschaft abweicht, muss der Vermieter diesen Mangel beheben. Doch für die Behebung des Mangels muss er davon Kenntnis haben. Deshalb ist es unabdingbar, dass die Mieterschaft ihn über allfällige Mängel in Kenntnis setzt.

Nach der Bestimmung von Art. 257g OR ist der Mieter verpflichtet, Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter zu melden. In Absatz 2 dieser Bestimmung fordert der Gesetzgeber, dass der Mieter bei Unterlassung der Meldung für den Schaden haftet, der dem Vermieter entsteht. Demnach ist die Meldepflicht des Mieters ein Ausdruck der Obhutspflicht, welche dem Mieter mit der Übergabe der Sache auferlegt wird. Es handelt sich somit um eine vertragliche Nebenpflicht des Mieters. Mit der Meldepflicht des Mieters wird der Vermieter verpflichtet, den vereinbarten Zustand wiederherzustellen.

Sofern es sich nicht um kleine Mängel i.S.v. Art. 259 OR handelt, sind grundsätzlich alle Mängel meldepflichtig. Der Mieter hat dem Vermieter auch bevorstehende Mängel, welche das Mietobjekt mit Schaden bedrohen, mitzuteilen, und zwar auch dann, wenn der vertragsmässige Gebrauch der Sache durch den drohenden Mangel nicht beeinträchtigt wird.

Meldepflicht bei grösseren Mängeln

Sollte sich der Mangel als kleiner Unterhalt bzw. kleiner Mangel herausstellen und dürfen die Kosten für die Behebung sicher nicht höher ausfallen als CHF 200.00, ist der Mangel vom Mieter selber zu beseitigen. Ebenso wenig zu melden sind kleinere Mängel, die der Mieter selber verursacht hat, ausser wenn sich diese nicht auf die eigentliche Mietsache beschränken (z.B. Wasserschaden).

Solche Mängel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beseitigen.

Bei grösseren Mängeln – wie beispielsweise einem Küchenbrand – besteht hingegen eine Meldepflicht, da es in diesen Fällen dem Vermieter zu überlassen ist, zu entscheiden, ob der Schaden repariert werden soll oder die Sache allenfalls ganz zu ersetzen ist und ob er allenfalls auch Versicherungsansprüche geltend machen will.

Nicht an Fristen gebunden

Die Meldung des Mieters unterliegt keiner Formvorschrift. Deshalb kann eine Meldung sowohl schriftlich als auch mündlich geschehen. Bei gravierenden Mängeln sollte der Mieter aus Beweis-zwecken die Meldung allerdings schriftlich machen, schliesslich stehen doch Mängelrechte und eine allfällige Schadenersatzpflicht auf dem Spiel.

An Fristen ist der Mieter nicht gebunden. Er sollte jedoch die Anzeige rechtzeitig erstatten, damit ein wachsender Schaden vermieden werden kann.

Unterlässt der Mieter bei der Übergabe der Sache oder unmittelbar danach die Anzeige von Mängeln, so kann daraus geschlossen werden, dass die Sache mängelfrei übergeben worden ist. Verzichtet der Mieter auf die Meldung oder macht er sie zu spät, so wird er gegenüber dem Vermieter unter Umständen für einen allfälligen Schaden haftbar.

Stellt die Unterlassung der Anzeige sogar eine Sorgfaltspflichtverletzung dar, kann dies unter Umständen auch weitere Konsequenzen für den Mieter bedeuten. ■



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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.



SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Effretikon ZH | Gossau SG

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



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

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

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

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



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

Nachbarrecht

Trampolin im Garten

Ein im unmittelbaren Blickfeld des benachbarten Gartensitzplatzes installiertes Riesentrampolin gilt erfahrungsgemäss regelmässig als lästige Lärmquelle wie auch als optisch störendes Gartengerät. So manche Lebensqualität wird durch eine anmassende Standortwahl massiv eingeschränkt und das nachbarliche Verhältnis leidet längerfristig. Damit das Sprunggerät am gewählten Standort nicht gleich zu Konfrontationen führt, lohnen sich vorgängige Abklärungen oder eine frühzeitige Einbindung der direkt betroffenen Nachbarschaft.

haltenes Trampolin gilt als Gefahren- bzw. Verletzungsquelle für viele schwere Unfälle. Oft fehlt es bereits an einer seriösen Instruktion der Gerätehersteller.

Neben strengen Massnahmen zur Einhaltung der Trampolin-Verhaltensregeln* besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der zu ergreifenden Sicherheitsvorkehrungen* zur Unfallverhütung. Da in (Personen-)Schadenfällen je nach den konkreten Umständen der Grund- bzw. Werkeigentümer zur Rechenschaft gezogen werden kann, ist aus rechtlicher Perspektive der geeigneten Standortwahl und insbesondere den Haftungs- bzw. Ver-

Ein nicht betriebssicher aufgestelltes, schlecht periodisch überprüftes oder mangelhaft unter-

* vgl. BfU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) – Checkliste

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

«Wenn eine Küche, dann eine Fierz Küche!»



Ausstellung auch samstags geöffnet



Fierz Küchen GmbH
8810 Horgen
Tel 044 718 17 50
www.fierz-kuechen.ch

sicherungsfragen grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Bei Minderjährigen bzw. kleinen Kindern obliegt die Aufsicht gegebenenfalls bei den Personen, die das Trampolin aufgestellt haben bzw. betreiben wie auch bei den Erziehungsberechtigten. Je jünger ein Kind ist, desto intensiver muss es beaufsichtigt werden. Hinweistafeln, die eine Haftung ablehnen, wirken nicht haftungsbefreiend. Verunfallt oder stirbt eine Person, kann dies sowohl zivil- wie auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Bei sicherheitstechnischen Mängeln wird sich die Versicherung bzw. die geschädigte Person zuerst an den Eigentümer des Trampolins wenden.

Kinder dürfen Lärm machen

Ein Freizeittrampolin wird vorwiegend durch Kinder genutzt. Sobald sich Kinder an der frischen Luft vergnügen, kann es laut werden. Wo liegt die Toleranzgrenze des durch spielende Kinder verursachten Lärmpegels, der zum normalen Lebensalltag mit «Wohn-Lärm» wie lärmige Haushaltsgeräte (Rasenmäher) gehört? Welches Ausmass gilt aufgrund unterschiedlicher Ruhebedürfnisse als noch angemessene Lärmbelästigung und muss akzeptiert werden?

In der freien Natur gilt Kinderlärm nicht als übermässige Immission im Sinne des ZGB. Nachbarn müssen den Lärm erdulden, können jedoch Eltern und deren Lärm verursachende Kinder auf die Einhaltung von Ruhezeiten an Werktagen, Wochenenden und Feiertagen ermahnen.

Die unterschiedlichen Ruhebedürfnisse der Nachbarn werden durch die in Art. 257f OR vorgeschriebene, angemessene Rücksichtnahme geschützt. Ein Mietvertrag kann ebenso auf eine ergänzende Hausordnung verweisen, die klar festlegt, welcher Lärm toleriert werden muss und ab wann die Nachbarschaft an diese gegenseitige Rücksichtnahme erinnert werden darf. Eine Mehrzahl örtlicher Polizeivorschriften oder Gemeindeordnungen legen Zeitabschnitte für die Nachtruhe ab 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr und Mittagszeiten ab 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr fest. Ab dieser Zeit sind lärmintensive Tätigkei-

ten verboten. Gäste sollten sich nicht mehr im Aussenbereich, sondern besser im Innenbereich aufhalten und es sollte nur noch Zimmerlautstärke herrschen. Stossen bei einer übermässigen Grundstücksnutzung Toleranz und Rücksichtnahme oder Gespräche mit dem lärmverursachenden Nachbarn an ihre Grenzen, ist der Beizug der Polizei kaum vermeidbar.

Zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet

Ein Riesentrampolin untersteht gemäss Raumplanungsgesetz keiner Baubewilligungspflicht und hat lärmschutzrechtlich keine Grenzabstände einzuhalten. Ob als Eigentümer eines Einfamilienhauses, als Stockwerkeigentümer oder als Mieter, die Frage nach der erlaubten Beeinträchtigung der Nachbarschaft stellt sich für jede Wohnkonstellation separat. Für die Wahl des Standortes gilt unter anderem jedoch das Rücksichtsgebot. Bewohnerinnen und Bewohner von Liegenschaften sind zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

Das Nachbarrecht legt fest, dass ein Grundeigentümer bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten hat. Gemäss Art. 684 ZGB gelten als schädliche Beeinträchtigung positive Immissionen wie lästige Düfte, Rauch, Staub, Russ, Abwasser und Lärm. Die negativen Immissionen umfassen demgegenüber bspw. Lichtentzug oder Entzug von Besonnung.

Auch Einwirkungen, die das ästhetische Empfinden verletzen, sind von dieser Norm erfasst. Was als übermässig und damit unzulässig einzustufen ist, hängt zum Beispiel von der Art und Dauer der Immission (Intensität) und den örtlichen Verhältnissen (in welche Umgebung ist das Grundstück eingebettet) oder der Beschaffenheit (Zweckbestimmung/Verwendungsart) des Grundstückes ab.

Zumutbare Beeinträchtigungen sind vom Nachbarn zu erdulden, weshalb die nachbarrechtliche Klage gemäss Art. 679 ZGB gegebenenfalls entfallen kann. In einem Streitfall hat das Gericht nach eigenem Ermessen abzuwägen, ob für das Empfinden eines «Durchschnitts-

menschen», d.h. objektiv betrachtet, ein vernünftiges Mass an (Lärm-)Belästigung noch innerhalb des Toleranzbereiches eingehalten wird.

Überwinterung nicht erlaubt

Das Einholen einer Standorterlaubnis gilt für Mieter (beim Vermieter) sowie Stockwerkeigentümer (bei der Stockwerkeigentümergeinschaft) von Parterre-Wohnungen gleichermaßen.

Auf gemeinschaftlichen Gartenflächen ist das Aufstellen eines Riesentrampolins nicht erlaubt. Ein Sprungerät darf – mit Zustimmung (qualifiziertes Mehr reicht normalerweise) – auf der Fläche, die dem Stockwerkeigentümer zur alleinigen und ausschliesslichen Benutzung ausgeschrieben wurde, platziert werden. Monatelanges Stehenlassen wie auch eine Überwinterung eines allwettertauglichen Trampolins gleicht einem gestalterischen Eingriff in die

Substanz des Gartenanteils, was nicht erlaubt ist. Zudem können Sturm und Orkan selbst einem robusten Trampolin gefährlich werden und (Personen-)Schäden verursachen.

Nur der Eigentümer eines Einfamilienhauses ist bei der Standortwahl seines Trampolins relativ frei. Er schuldet in seiner Gartengestaltung – mit bewusst gewählter Platzierung eines Riesentrampolins – einzig den unmittelbaren Nachbarn ein friedvolles nachbarliches Zusammenleben. ■



Anita Lankau
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

«W&W schafft Mehrwerte,
die wir an unsere Kunden
weitergeben.»

Dieter Furrer Mitglied der Geschäftsleitung
Gfeller Treuhand & Verwaltungs AG – Dübendorf



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wvimmo.ch

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wvimmo.ch

Mietrecht

Einführung neuer Nebenkosten

Gemäss gesetzlicher Regelung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die beim Vermieter anfallenden Nebenkosten durch den Mietzins abgedeckt sind. Demzufolge bedarf es zur Ausscheidung von Nebenkosten stets einer besonderen Vereinbarung, die in der Regel im Mietvertrag neben dem zu zahlenden Nettomietzins vereinbart wird.

Die Nebenkosten sind ein vereinbarter Bestandteil des Mietvertrags. Deshalb ist bei Änderung der Nebenkostenregelung während der Dauer eines Mietverhältnisses grundsätzlich von zwei möglichen Ausgangssituationen auszugehen. Entweder werden Nebenkosten eingeführt oder Nebenkosten, die bisher im Mietzins inbegriffen waren, angepasst. Jedenfalls handelt es sich immer um eine einseitige Vertragsänderung, wenn Nebenkosten geändert oder neu eingeführt werden.

Um Nebenkosten während eines laufenden Mietvertrages zu ändern, ist wie bei einer Mietzinserhöhung vorzugehen. D.h. die einseitige Vertragsänderung ist unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens nur auf einen für beide Parteien zur Verfügung stehenden Kündigungstermin und unter Anwendung des kantonal genehmigten Formulars durchzuführen.

Sind die Nebenkosten absolut neue, d.h. haben die Nebenkosten bei Vertragsabschluss noch nicht bestanden (z. B. neue Gebühr durch die Gemeinde eingeführt) kann der Vermieter den zusätzlichen Aufwand mittels oben erwähnten Verfahrens als neue Nebenkosten zu Lasten des Mieters überwälzen, ohne den Nettomietzins reduzieren zu müssen.

Die bisher im Nettomietzins enthaltenen Nebenkosten können in der Regel auch als separat aufgeführte Nebenkosten ausgeschieden werden, sofern der Nettomietzins gleichzeitig um denselben Betrag reduziert wird. Bei der Fest-

legung der Höhe der auszuscheidenden Nebenkosten ist auf den Durchschnitt der letzten drei Jahresabrechnungen dieser Nebenkosten abzustellen. In der Folge ist dieser berechnete Nebenkostenbetrag anschliessend beim Nettomietzins abzuziehen.

Vorsicht vor verdeckter Mietzinserhöhung

Bei keiner entsprechenden Reduktion des Nettomietzinses würde die Ausscheidung von bisher inklusiven Nebenkosten zu einer verdeckten Mietzinserhöhung führen, was unzulässig ist.

Damit der Vermieter keine nichtige Nebenkostenausscheidung riskiert, muss er bei der Begründung der Ausscheidung der bisher im Nettomietzins enthaltenen Nebenkosten sorgfältig vorgehen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat die Begründung folgende Punkte zu enthalten:

- Detaillierte Umschreibung derjenigen Nebenkosten, welche neu aus dem Nettomietzins ausgeschieden werden.
- Bezeichnung, ob die neuen Nebenkosten als Pauschal- oder Akontozahlung entgegengenommen werden.
- Begründung, wieso diese Nebenkostenposition eingeführt wird.

Aufgrund der Begründung des Vermieters muss der Mieter nachvollziehen können, ob die Ausscheidung der bisher im Nettomietzins enthaltenen Nebenkosten schliesslich nicht zu einer verdeckten Mietzinserhöhung führt. ■



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

r - ta	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	

<h1>Malen Gipsen Lackieren</h1>		<p>Schaub Maler AG</p> <p>www.schaub-maler.ch Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34 Zürich Oerlikon Wetzikon</p>
---	--	--

<p>LENDEMANN</p> <p>Kaminfeger- und Dach-Service</p> <p>Tramstrasse 68, 8050 Zürich Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67</p> <p>www.lendenmann.ch</p>	<p>Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren</p> <hr/> <p>Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach</p> <hr/> <p>Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern</p> <hr/> <p>Estrichisolationen</p> <hr/> <p>Prompter Kontroll- und Reparaturservice</p>
---	---

<p>14505</p>	<h1>GROB</h1> <p>METALLBAU AG</p> <p>SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE</p> <p>.....dä Schlosser vo Züri!</p> <p>Tel. 044 493 43 43 www.grobmetallbau.ch</p>	
--------------	---	--

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

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

MEIER **MARTI**
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

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

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

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

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, 2. September 2016, 8 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 2. September 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		Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)			

Einbringen 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 schaffen Lieblingsplätze.

Schutz gegen Wind, Regen und Sonnenstrahlen – aber auch höchstes Freiluft-Gefühl: Mit unseren Terrassendächern und Markisen schaffen wir neue Lieblingsplätze und schenken Ihnen mehr Zeit im Freien. Zum Beispiel mit der Design-Award* ausgezeichneten Kassetten-Markise Cassita. Die flache, formschöne Kassette in Verbindung mit der Zweipunktaufhängung sorgt für die entsprechende Leichtigkeit und schützt das Tuch sowie die Technik vor unterschiedlichen Wettereinflüssen. Und mit über 100 Tuchfarben können Sie Ihrem Sonnenschutz Ihre ganz persönliche Note verleihen.

Mehr Informationen zu unseren Terrassendächern und Markisen finden Sie unter: www.griesser.ch/lieblingsplatz



Mietrecht

Die Ausweisung: Rechtsschutz in klaren Fällen

Im vorliegenden Entscheid vom 16. Dezember 2015 hatte das Zürcher Obergericht zu beurteilen, ob in einem Ausweisungsverfahren klares Recht vorliegt, denn dies ist entscheidend dafür, ob für die Ausweisung des Mieters das Bezirksgericht (Audienzrichter) oder die Schlichtungsstelle zuständig ist.

Im Wesentlichen ging es darum, dass den Mietern wegen Totalanmietung der Liegenschaft von der Vermieterin formgerecht gekündigt wurde und diese Kündigung zunächst unangefochten blieb. Erst kurz bevor das Ausweisungsbegehren eingereicht wurde, fochten die Mieter die Kündigung bei der Schlichtungsstelle an.

Die Mieter bewohnten eine Wohnung der Vermieterin, welche mit Schreiben vom 25. September 2014 über die geplante Sanierung der Liegenschaft und Kündigung des Mietverhältnisses informierte und daraufhin dieses auch am 29. September auf den 30. September 2015 kündigte.

Die Kündigung wurde innert der 30-tägigen Frist nicht angefochten, dann aber viel später am 8. September 2015, noch bevor die Vermieterschaft das Ausweisungsbegehren am 12. Oktober 2015 beim Audienzrichteramt stellte. Das Audienzrichteramt trat auf das Gesuch um Ausweisung mangels Liquidität nicht ein. Die Vermieterin gelangte in der Folge ans Obergericht.

Grundsätzlich kann im summarischen Verfahren vor dem Bezirksgericht eine Ausweisung verfügt werden, wenn klares Recht vorliegt, das heisst, der Sachverhalt muss liquid sein. In allen anderen Fällen ist das Ausweisungsbegehren im ordentlichen Verfahren durchzuführen und somit bei der Schlichtungsstelle als erste Instanz geltend zu machen.

Dass der Audienzrichter in diesem Fall die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen korrekt dargelegt hatte, hat das Obergericht bestätigt und Folgendes hervorgehoben: Damit Rechtsschutz gewährt werden kann, ist der volle Beweis zu erbringen, es gibt keine Beschränkung der Beweisstränge.

Umkehr der Beweislast

Das bedeutet in der vorliegenden Konstellation, dass den Mieter nur eine Behauptungslast trifft, er muss gegenüber den vom Vermieter behaupteten Tatsachen seine Einreden bloss substantiiert vorbringen und nicht einmal glaubhaft machen geschweige denn beweisen. Nur offensichtlich haltlose, so genannte Schutzbehauptungen führen nicht dazu, dass der Sachverhalt illiquid wird; Bestreitungen müssen demnach im höchsten Grad unwahrscheinlich, also deren Unwahrheit sozusagen bewiesen sein.

Dies führte in diesem Fall dazu, dass den Vermieter eigentlich eine Umkehr der Beweislast traf und also auch den Nichtbestand von Tatsachen zu beweisen hatte. Im summarischen Verfahren müssen diese Tatsachen sofort und ohne Weiteres bewiesen werden, der Beweis ist somit grundsätzlich auf Urkunden zu beschränken.

In der Hauptverhandlung wurde seitens der Mieter geltend gemacht, man habe die Kündigung vorerst nicht angefochten, weil von Vermieterseite durch deren Geschäftsführer davon abgehalten und zugesichert worden sei, man könne auch länger in der Wohnung bleiben, falls keine Wohnung gefunden würde.

Das Gericht erachtete diesen Einwand nicht als haltlos. Es bestehe unter anderem eine Bekanntschaft aufgrund eines Arbeitsverhält-

nisses und auch ein Zeuge wurde angeführt. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass zwischen den Parteien eine Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbart worden sei. Deswegen sei der Sachverhalt illiquid und im summarischen Verfahren könne auf das Ausweisungsbegehren nicht eingetreten werden.

Reine Schutzbehauptungen

Die Vermieterin war allerdings der Ansicht, dass es sich um reine Schutzbehauptungen handelte. Nie sei irgendetwas zugesichert worden, auch der von den Mietern erwähnte Zeuge habe zwischenzeitlich bestätigt, nichts Entsprechendes gehört zu haben.

Zudem sei allen Mietern der Liegenschaft wegen der Totalsanierung bereits ein Jahr im Voraus gekündigt worden, damit sichergestellt sein, dass das Vorhaben dann termingerecht auch umgesetzt werden könne. Deswegen sei es sinnlos und abwegig, dass der Geschäftsführer so etwas versprochen haben solle.

Wenn schon hätten die Mieter bereits schon viel früher und nicht erst in der Ausweisungsverhandlung auf diese Zusicherung hingewiesen, spätestens auf ein Schreiben hin der Vermieterin im Mai 2015, wonach alle Mieter auf den Kündigungstermin hin ausziehen müssten. Zudem hätten die Mieter mehrfach wegen störenden Vorfällen abgemahnt werden müssen.

Das Obergericht erwog sodann: Selbst wenn nachvollziehbar mit der Totalsanierung pünktlich begonnen werden wollte, könne nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass den Mietern kulanterweise längere Auszugsfristen eingeräumt worden seien, insbesondere darum, da eine längere Bekanntschaft bestehe und es sich um eine sechsköpfige Familie handle. Somit erschienen diese Einwände nicht als haltlos.

Auch trotz der erwähnten Abmahnungen sei nicht abwegig, dass Zusicherungen betreffend Auszugstermin gemacht wurden und auch damals noch nicht sicher war, ob die Mie-

ter per Oktober 2015 eine Wohnung haben würden.

Anmerkung

Juristisch gesehen musste die Vermieterschaft in diesem Fall den vollen Beweis für ihre Version erbringen. Die Zusicherungen erschienen dem Gericht plausibel, und der erforderliche strikte Beweis, dass diese Zusicherungen nicht ausgesprochen respektiv den Mietern kein Verbleib in der Wohnung versprochen wurde, gelang der Vermieterschaft nicht.

Deswegen kam auch das Obergericht zum Schluss, dass kein klares Recht vorliege und der Entscheid des Bezirksgerichts, auf das Ausweisungsbegehren nicht einzutreten, nicht zu beanstanden sei.

Die Vermieterschaft musste somit das Ausweisungsbegehren (erneut) bei der Schlichtungsstelle eingeben.

Dieser Entscheid beleuchtet, wie schwierig es ist, eine Ausweisung im summarischen Verfahren durchzusetzen. Fast immer kann es einen Haken geben, der den Sachverhalt illiquid macht.

Im vorliegenden Fall erscheint das wohl dem Laien, oder dem gesunden Menschenverstand desselben, kaum einsichtig. Sie waren jedoch in diesem Fall geeignet, formell und juristisch die Ausweisung im summarischen Verfahren zu verhindern.

Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, wohl in den meisten Fällen das Ausweisungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde zu stellen, wenn Unsicherheiten über das Vorliegen von klarem Recht bestehen. ■



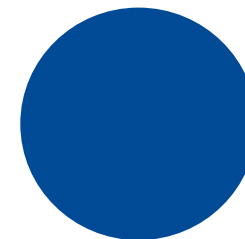
Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Ihre Liegenschaft – bei uns in besten Händen

**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
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich

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

SIBIRGroup

SIBIR



Mit Lieblingsprogramm

Speichern Sie Ihre fünf am meisten benutzten Programme und rufen Ihre Favoriten bequem ab. Eines von vielen Features, die sich um Ihre Wäsche kümmern – einfach perfekt.

SIBIRGroup AG, Bahnhofstrasse 134, 8957 Spreitenbach, Telefon 044 755 73 00

www.sibirgroup.ch

Stiftung
PWG

Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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

Seminar

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

Datum: Freitag, 30. September 2016, 8.30 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 30. September 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



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

Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

Weiningerstrasse 48
8103 Unterengstringen

beutterküchenag
myKüche.ch



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

Mietrecht

Kündigung wegen Untervermietung

Der Mieter kann nach Art. 262 Abs. 1 OR das Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Möchte der Mieter untervermieten, muss er den Vermieter darum ersuchen. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur unter den in Art. 262 Abs. 2 OR erwähnten Voraussetzungen verweigern (ist jedoch nicht Gegenstand dieses Artikels).

Der Gesetzgeber schreibt für die Zustimmung zur Untervermietung keine Form vor. Die Zustimmung kann daher auch mündlich oder gar stillschweigend erfolgen (durch konkludentes Verhalten oder durch Stillschweigen des Vermieters). Reagiert der Vermieter nicht auf ein Gesuch um unbefristete Untervermietung, ist von einer stillschweigenden Übereinkunft auszugehen.

Eine schriftliche Zustimmung des Vermieters kann jedoch durch Vertrag vorgeschrieben werden (wie in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des HEV Zürich vorgesehen). In einem solchen Fall kann die Zustimmung – nicht zu verwechseln mit der Form der Zustimmung – noch immer mündlich oder durch konkludentes Verhalten erteilt werden, doch kann das Stillschweigen des Vermieters nicht als Zustimmung zur Untervermietung ausgelegt werden (BGE 4A_570/2008 vom 19.5.2009).

Wurde um Zustimmung ersucht und wurde sie dem Mieter schriftlich erteilt, erübrigen sich weitere Fragen. Die Zustimmung liegt zweifelsfrei in der erforderlichen Form vor.

Frage der Form

Stimmt der Vermieter dem Gesuch mündlich oder durch konkludentes Verhalten zu, stellt sich die Frage der Form. Hier muss geprüft werden, ob der Vermieter rechtsmissbräuchlich handelt, wenn er sich auf die fehlende Schriftlichkeit beruft.

Im vorliegenden letztinstanzlich vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall informierte die Mieterin den Vermieter, dass sie einen Teil ihrer Wohnung untervermieten wolle mit der Möglichkeit, den Vertrag nach Ablauf dieser Dauer zu erneuern. Sie erklärte dazu, sie sei (aufgrund von Arbeitslosigkeit) gezwungen gewesen, eine Dauerstelle in Zürich anzunehmen, habe jedoch die Absicht, wieder nach Genf zurückzukehren.

Dem Brief legte sie eine Kopie des Untermietvertrages bei. Aus diesem Vertrag geht hervor, dass er für eine Anfangsdauer von elf Monaten abgeschlossen ist und sich nach Ablauf der Dauer jeweils von Monat zu Monat verlängert, falls er von keiner Seite gekündigt wird. Der Vermieter hatte auf diesen Brief nicht reagiert. Das Bundesgericht ging davon aus, dass die Untermiete auf unbefristete Dauer vom Vermieter akzeptiert worden ist.

Unbestritten blieb, dass die Mieterin ihre Wohnung weiterhin benutzte, wenn sie sich in Genf aufhielt. Es liegt – gemäss Bundesgericht – daher eine teilweise Untermiete auf unbestimmte Dauer vor, zu der der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat. Aus diesen Gründen wurde die Kündigung des Vermieters, welche wegen fehlender Zustimmung zur Untervermietung erfolgt ist, nicht geschützt und vom Gericht aufgehoben. ■

(BGE 4A_490/2015, 9. Sept. 2015)



Cornel Tanno
Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

2-Tages-Intensiv-Seminar

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»

«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschaftler
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die

Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Der Mietzins»



Arthur Flöss
dipl. Architekt FH,
CAS II FH, Schätzer

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschaftler

«Die Verwaltungsübernahme»



Albert Leiser
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Direktor HEV Zürich

«Der Mietvertrag»

«Die Mängelrechte im Mietrecht»

«Die Kündigung»

«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum 4. und 11. November 2016,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Seminarort Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der 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

«Liegenschaftsverwaltung» vom 4. und 11. November 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

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.

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEN
FIXPREIS

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Drucksachenverkauf

Handbuch der Liegenschaftsverwaltung

Unverhofft kommt oft. Infolge einer Schenkung oder einer Erbschaft erhalten Mehrfamilienhäuser einen neuen Eigentümer. Dieser möchte die Liegenschaft selber verwalten, doch fehlt es häufig an den für eine erfolgreiche Verwaltungstätigkeit notwendigen Fachkenntnissen.

Die Liegenschaftsverwaltung ist eine verantwortungsvolle und vielseitige Aufgabe, gilt es doch, ansehnliche Vermögenswerte optimal zu bewirtschaften, einer Vielzahl von Gesetzesbestimmungen Rechnung zu tragen und den Kontakt mit Mietern, Banken, Behörden, Hauswarten und Handwerkern auf kompetente Weise zu pflegen. Der Hauseigentümergeverband bietet sowohl Vermietern, die ihre Liegenschaft selber verwalten, als auch professionellen Liegenschaftsverwaltern ein umfangreiches Handbuch an, das zum Gelingen dieser anspruchsvollen Aufgabe beiträgt.

Das Handbuch des Juristen Thomas Oberle (HEV Schweiz) gibt einen Überblick über die in



rechtlicher und ökonomischer Hinsicht anspruchsvolle Materie, vermittelt spezifische Kenntnisse und stellt Hilfsmittel bereit, die sich in der Praxis bewährt haben. Es werden etwa die Themen Verwaltungsübernahme, Vermietung, Mietvertrag, Mietzins, Nebenkosten, Liegenschaftsunterhaltung und Pflege, Mangel an der Mietsache, Beendigung des Mietverhältnisses, Rückgabe der Mietsache, Hauswartung, Versicherung, Steuern sowie Rechnungswesen und Inkasso übersichtlich und verständlich erläutert.

Die Kapitel enthalten jeweils einen Kommentar, der ausführlich über die zu bewältigenden Arbeiten, die rechtlichen Vorschriften sowie die zur Verfügung stehenden Hilfsmittel informiert. Die Informationen werden in der zeitlichen Reihenfolge behandelt, wie sie beim einzelnen Mietverhältnis typischerweise vorkommen. Jedes Kapitel wird in einem Anhang durch verschiedene praxisnahe Formulare und Muster, wie etwa Briefvorlagen und Informationsblätter, ergänzt, auf die im Kommentar verwiesen wird.

SEMINARE

Der HEV Zürich bietet regelmässig Seminare zu verschiedenen Themen rund um die Verwaltung von Liegenschaften an. www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen.»

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016) Artikel-Nr. 50006	CHF 136.– statt 186.–	CHF 159.– statt 219.–
Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick Artikel-Nr. 50007	CHF 136.– statt 186.–	CHF 159.– statt 219.–
Handbuch und USB-Stick zusammen (2016) Artikel-Nr. 50008	CHF 167.– statt 229.–	CHF 189.– statt 259.–

Bestellformular siehe Seite 60

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Verst^opft?

**24-
Stunden-
Service**

**■ Rohr- und
Kanalreinigung,
Kanalfernsehen**
■ Transporte
■ Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)		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	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2016)		6.50	8.50
		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 Liegenschaftsverwaltungs-Ordner		18.50 23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)		9.00 11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00 4.50
20011	Waschküchenstromtabelle		2.50 4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»		1.50 2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.50 2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»		1.50 2.50
20003	Richtiges Lüften		2.50 4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)		40.00 45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50 17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)		19.50 22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)		29.50 35.50
40055	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)		29.00 29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2016)		25.00 25.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)	Subskription bis 30.6.16	136.00 159.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick	Subskription bis 30.6.16	136.00 159.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	Subskription bis 30.6.16	167.00 189.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)		4.00 5.00
40086	Hauschädlinge (2006)		32.50 37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel		34.50 39.50
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)		18.50 21.50
40054	Mietrecht heute (2013)		29.50 35.50
40057	Nachbarrecht (2007)		34.50 39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)		29.50 33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)		27.50 32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)		29.00 29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (Aktualisierte Auflage 2016)		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
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		16.00 21.00
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mieter. Perspektive (2011)		18.50 21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)		39.50 44.50
60008	Die Blumen der Frauen		30.00 39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00 28.00

BESTELLCOUPON

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

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

Jetzt blühende Rosen pflanzen

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

... und alles für die Pflege

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

BOTANICA RESTAURANT

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

wetzikon metallbau
WEBER

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**

Unser Garten

Sammelfieber ist möglicherweise ansteckend!

Obwohl ich weiss, dass mir zum Sammeln die nötige Disziplin und Ausdauer fehlen, scheint die Lust noch immer über der Vernunft zu stehen. Denn wie so oft im Leben fing alles ganz harmlos an, als ich vor einigen Jahren eine Mini-Herzblattlilie oder Funkie mit dem schönen Namen «Blue Mouse Ears» aus England nach Hause brachte.

Hosta, wie die schmucken Blattstauden botanisch heissen, gehörten damals längst zu meinen Lieblingen an schattigen und halbschattigen

◀ Hostamonster.

Plätzen, denn die Vielfalt der Grüntöne und die Grössenunterschiede dieser Gattung aus Japan und den angrenzenden asiatischen Nachbarländern faszinieren.

Als erste hatte die imposante *Hosta* «Sum and Substance» mit den glänzenden hellgelbgrünen Blättern Einzug gehalten. Am Wehrrand wird sie etwa einen Meter hoch und erträgt an diesem feuchten Standort sogar die Sonne.

Ganz anders wächst eine unserer ersten Minihosta *Hosta* «Thumb Nail». Mit etwa fünf Zentimetern Höhe gilt sie als eine der allerkleinsten Funkien; die dunkelgrünen, herzfö-



Warten auf den Platz im Hochbeet.



Country Mouse hat die Reise gut überlebt.

migen Blättchen sind tatsächlich nur so gross wie ein Daumnagel. Während die Minis im Vordergrund einer Rabatte gut zur Geltung kommen oder im Schutz einer grossen Verwandten wachsen können, kombiniere ich die Maxis und Mediums oft mit Farnen, Silberkerzen, Rodgersien, Storchenschnabel und anderen schattenverträglichen Stauden, aber auch mit Seggen.

Ob riesig oder winzig, *Hosta* bevorzugen humosen, durchlässigen Boden; die Hitzeperiode im vergangenen Sommer überlebten sie allerdings ohne zusätzliche Wassergaben.

«Mäuserohr» als Initialzündung

Mit dem Kauf des ersten «Mäuserohrs» aber packte mich trotz guten Vorsätzen das Sammelfieber. An den «Blue Mouse Ears» gefielen mir nicht nur die runden blaugrünen Blätter (der Blatthorst wird etwa 10 cm hoch), sondern auch der Name. Bald darauf entdeckte ich an der

Harrogate Flower Show weitere «Mäuse»:

- «Church Mouse» hat eigenwillig gewellte Blätter mit einem feinen gelben Rand. Später verfärben sie sich einfarbig blaugrün.
- «Country Mouse» hat blaugrüne herzförmige Blätter mit schmalen weissem Rand. Sie soll Stau-nässe schlecht ertragen.
- «Funny Mouse» hingegen hat einen etwas breiteren weissen Rand und ist unproblematisch.
- «Frosted Mouse Ears» sieht ähnlich aus wie die «Lustige Maus», aber ihre Blättchen sind runder.
- «Holy Mouse Ears» hingegen hat weisse Blätter mit grünem Rand.
- «Lucky Mouse» wiederum hat blaugrüne Blätter mit einem cremefarbenen Rand.
- «Ruffled Mouse Ears» hat – wie es der Name ahnen lässt – leicht gerüschte Blattränder.
- «Snow Mouse» hat weisse Blätter mit einem blaugrünen Rand.

Zu Hause pflanzte ich meine «Mäuse» in Töpfe, um sie später auszupflanzen. Allen gemeinsam sind die blaugrüne Grundfarbe der eher dicken Blätter und die glockenförmigen Blütentrauben in Lila und Mauve. Zudem ist Gastkater Bobby Egg an diesen Mäusen nicht interessiert.

Vermehrungsfreudige Mäuse

Als ich kurz darauf eine weitere Minihosta namens «Cat's Eye» fand, wachte das «Katzenauge» über die «Mäuse». Mein Sammelfieber aber war erwacht, obwohl ich noch nicht entdeckt hatte, dass sich die «Familie Maus» unentwegt – wie es sich für Mäuse gehört – vermehrt und immer neue Mäuse auftauchen.

Da ich meine ersten Minis manchmal im Blätterwald vergessen und daher verloren hatte, pflanzte ich die Neuen in Töpfe. Doch als eher giessfaule Gärtnerin suchte ich nach einer

pflegeleichteren Lösung, denn mit dem steigenden Sammelfieber wuchs der Topfgarten bedrohlich an.

Der Katalog von Sue Proctor (www.sueproctorplants.co.uk) und ein Besuch in ihrem kleinen Garten hatten nämlich weitere Begierden geweckt. Richard Proctor hatte grosszügig versprochen, die rund 35 ausgewählten Funkien nach dem Austrieb im Frühling an unsere Freunde in Deutschland zu schicken, damit wir sie von dort legal einführen konnten. Vermutlich ahnte er dabei nicht, dass die vielen Minis nicht in einen einzigen Karton passen würden.

Delikatesse für Schnecken

Unterdessen suchten wir nach einem geeigneten Ort und fanden eine gute Lösung: Auf der Nordseite des Hauses hatten wir nämlich einen stiefmütterlich behandelten Platz, auf dem mein Mann mit imprägnierten Holzbalken ein Hochbeet nach Mass bauen konnte (2,5 × 0,8 × 0,4 Meter). Nachdem er den Kasten ohne Boden konstruiert und die Innenwände mit Dachpappe tapeziert hatte, füllte er den untersten Drittel als Drainage mit Blähton auf, legte ein starkes Vlies darauf und bedeckte dieses mit einer Mischung aus gleichen Teilen von Kompost, torffreier Rhododendronerde, Perlit und Kies.

Das Hochbeet bietet die Möglichkeit, die Minis zu bewundern, ohne dass wir uns bücken müssen. Zudem kriechen die Nacktschnecken ungerne die Wände hoch, obwohl sie Hostablätter zu ihren Delikatessen zählen. Auch die Gefahr, dass echte Mäuse die fleischigen Wurzeln fressen, ist etwas weniger gross. Mäuse und Schnecken sind die einzigen Schädlinge, die ich bisher bei unserer grossen Zahl von *Hosta* im Freiland beobachtet habe.



Alle hatten Platz.

Mitte Mai kamen die ersten zwei Pakete an. Die Spannung war gross, hatte ich doch die meisten Pflanzen nur auf Fotos gesehen. Ich wurde nicht enttäuscht:

- «Pooh Bear» (bestimmt kennen Sie das berühmte Kinderbuch) hat fast so goldene Blätter wie das Fell des tapsigen Bären.
- Leicht gebogen sind die grünen wachsig glänzenden Blätter von «Paradise Puppet».
- Schmal und gerüscht sind die goldenen Blätter von «Dragon Tails».
- Runden Löffeln gleichen die graugrünen Blätter von «Baby Bunting».
- Grün-cremeweiss variiert punktet «Cameo», während «Geisha» gelbgrün panaschiert ist.

Beim Auspacken begann ich mir die Neulinge in unserm Beet vorzustellen, und als alle vier (!) Schachteln angekommen waren, konnte ich die Pflanzen ausstellen, einpflanzen und zuletzt mit Dachgartenerde umgeben. Sie wuchsen gut an und entwickelten sich ganz nach meinen



Beginn der Hostasammlung.

Vorstellungen, bis es im Sommer heiss und trocken wurde.

Obwohl ich sie mit Wasser versorgte, drohten einige trotz halbschattiger Lage abzusterben, und ich fragte mich, ob nur noch «Höfelen» oder gar Beten nützen könnten, obwohl ich beide Fähigkeiten nicht beherrsche. Kurz, ich zweifelte an meinen Gartenkenntnissen.

Weiteres Hochbeet gefragt

Glücklicherweise nahm die Hitze ab, und manchmal regnete es, wenn auch nur zaghaft. Vor der Winterruhe aber hatten sich alle Minis erholt und gingen gesund in den Winterschlaf. Zu meinem Vergnügen haben sie gut überwintert, sogar «Pandora», ein Geschenk meiner Gartenfreundin Norma. Diese grünweiss variierte Hosta gilt als heikel und muss anfänglich «gehätschelt» werden.

Nach rund einem Jahr verbuche ich den Beginn meiner Sammlung als Erfolg, nur ist leider das Sammelfieber nicht abgeklungen, möchte ich doch weitere Funkien wie «Popo» mit den

herzförmigen Blättern, «Royal Mouse Ears» mit grüngelben Ohren oder «Regal Tot» mit goldenen Löffelchen kultivieren. Ob mir mein Mann ein weiteres Hochbeet bauen wird? – Fragt sich bloss wo!

Ausserdem werde ich bald entscheiden müssen, wie ich mit dem «Überschuss» umgehe. Sind Hosta, auch wenn sie als Miniaturen gelten, nämlich etabliert, wachsen sie gut. Ich werde sie im Frühjahr kurz vor dem Austrieb teilen, und dann? Vielleicht ist dieses harmlose Fieber ja ansteckend und sie finden den Weg in andere Gärten oder auf halbschattige Balkone. ■



Zwischen Gross und Klein ist de Capitani. Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch

► **Fällarbeit**
► **Hackarbeit**
► **Stockfräsen**

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

FRITZSCHE GÄRTEN AG
GARTENBAU UND UNTERHALT

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

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

Möbel nach Mass
Grosse Ausstellung

bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

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

Sonnenblumen für Balkon und Terrasse

Die kleinen Schwestern der grossen Sonnen

Wie gelbe Mini-Sonnen leuchten ihre Blüten und feiern den Sommer. Die Sonnenblume ist die Lieblingsblume von Gross und Klein.

Die Blütenköpfe der Sonnenblume verbreiten selbst an regnerischen Tagen unermüdlich gute Laune. Um diese positive Energie zu geniessen, muss man nicht nach einem Sonnenblumenfeld Ausschau halten.

Die kompakt wachsenden Sunsations fühlen sich in Töpfen auch auf Terrasse und Balkon wohl. Fünfzehn niederländische Züchter und ein Veredler haben sich zusammengeschlossen, um die kleinen Schwestern der grossen Sonnenblumen zu entwickeln.

Die fröhlichen Sommerblüher produzieren nur wenige Pollen. So bleiben Terrasse

und Balkon sauber und empfindliche Allergikernasen trocken. Ein weiterer Pluspunkt: Dies verzögert die Vergänglichkeit der Blüten.

Sommerlich gelb

Die Pflanzen sind ein sommerlicher Blickfang. Ihre gelben Blüten kommen zwischen den grossen, grünen Blättern besonders schön zur Geltung.

Eine weitere Besonderheit dieser Sonnenblumen ist, dass das Grün wochenlang frisch und saftig bleibt. Die Pflanzen brauchen regelmässig Wasser und am besten auch etwas Dünger. Es lohnt sich, möglichst grosse Töpfe zu wählen, die mehr Flüssigkeit speichern können. So kommt die Giesskanne deutlich weniger zum Einsatz.

Direkt auf dem Boden, auf der Fensterbank oder auf dem Beistelltisch – die Pflanzen sind unkomplizierte Balkon- und Terrassengäste, die einfach Spass machen. Sie lassen

◀ Die kompakt wachsenden Sunsations fühlen sich in Töpfen auch auf Terrasse und Balkon wohl.



Einladend mediterraner Terrassentisch: Schön rustikal sieht es aus, wenn man die Sonnenblume mit verschiedenen Kräutern wie Thymian, Rosmarin oder Lavendel kombiniert.



Es lohnt sich, möglichst grosse Töpfe zu wählen, die mehr Flüssigkeit speichern können. So kommt die Giesskanne deutlich weniger zum Einsatz.

sich auch sehr gut für Tischdekorationen verwenden.

Schön rustikal sieht es aus, wenn man die Sunsations mit verschiedenen Kräutern – Thymian, Rosmarin, Lavendel – kombiniert. Dadurch wirkt der Terrassentisch über Wochen einladend mediterran. Jede Pflanze bildet mindestens fünf Knospen, die nach und nach aufblühen.

Weitere Informationen sind zu finden unter www.sunsationsunflower.nl.

Text
Grünes Presseportal (GPP)

Bilder
Sunsation Sunflower



schädeli gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

- **Bau**
- **Umänderungen**
- **Unterhalt**
- **Renovation**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Kügeliloostasse 39 | 8046 Zürich
Telefon **044 371 41 30** | Fax 044 311 91 35

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:

ALNO

HEV Zürich

HEV Schweiz

Täglich um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender.



tv

ultraschweiz

regionaltv

LDZ GENÈVE TV

Und jederzeit auf www.wohnraum.tv

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler, Postfach 516, 8180 Bülach
hev.buelach@bluewin.ch
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 UND OBERES GLATTAL

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
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
sieberluescher@bluewin.ch

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
P: Henry Lehnerr
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Henry Lehnerr
PALMERA Immobilien
palmera-immo@bluewin.ch
Im Seewadel 1, 8309 Nürensdorf
Tel. 044 202 77 00
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

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 telefonische Auskünfte;
persönliche 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: Daniel Weber
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

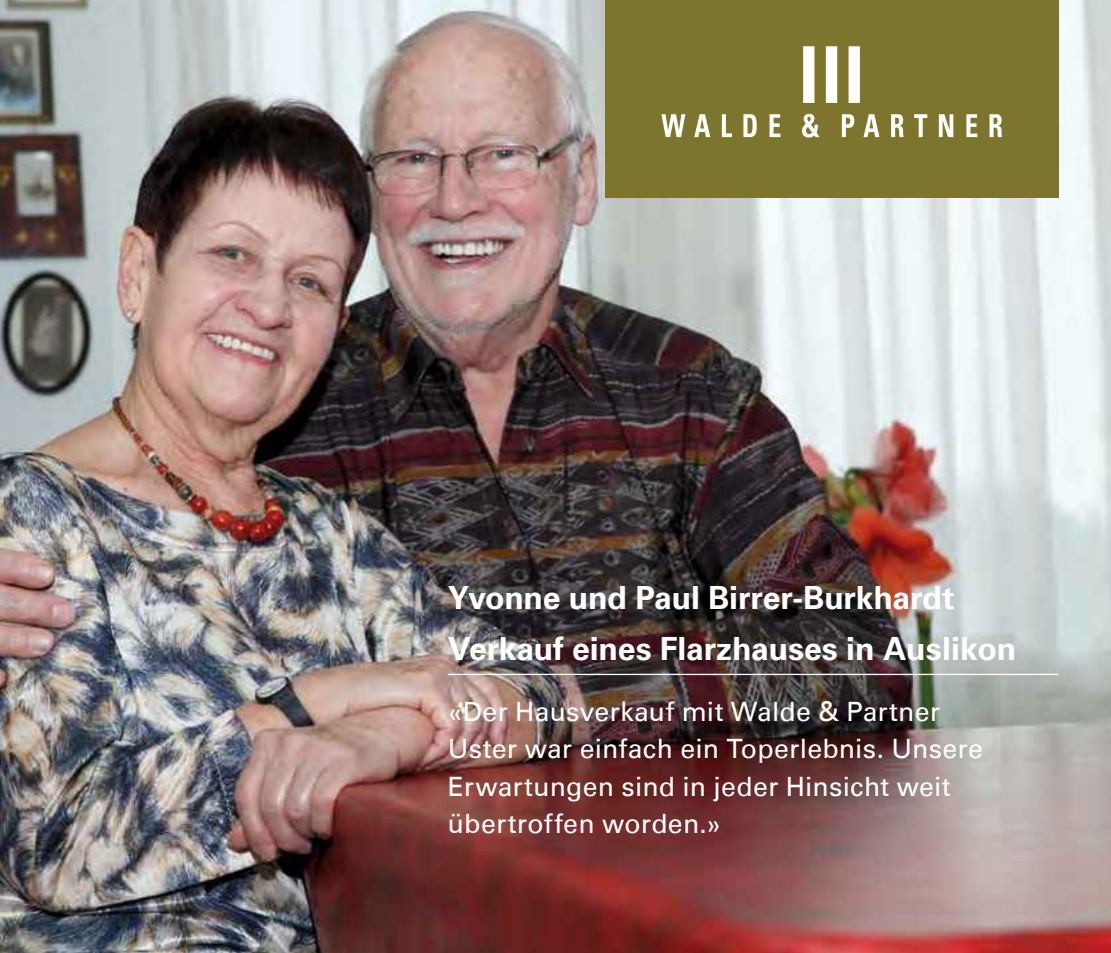
www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36
info@hev-wetzikon.ch
P: Annelies Schneider-Schatz
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch
R: Peterhans Mario lic.iur. RA
Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Fabian Gehrig, Tel. 043 488 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
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



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

Wettbewerb im Hypothekarmarkt?



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Vor einigen Jahren ist zuerst die «Internet-Blase» geplatzt, danach kam die grosse Finanz- bzw. vor allem die Bankenkrise. Seither begannen auch die Banken, sich auf ihre alten Stärken zu besinnen. Insbesondere das Hypothekengeschäft war wieder in aller Munde bzw. Gegenstand der Verkaufsgespräche. Das generell tiefe Zinsniveau und die schwierige konjunkturelle Situation liessen die Hypothekarzinsen auf historische Tiefstände sinken. Viele Banken agierten mit aggressiven, jedenfalls sichtbaren Werbekampagnen.

Die Wohn- und Grundeigentümer nutzten den Preiskampf der Banken in den vergangenen Jahren aber nur beschränkt aus. Wie Marktstudien ergaben und sich immer wieder bestätigt, haben nur gerade etwa die Hälfte der befragten Wohneigentümer mehrere Hypothekerofferten eingeholt. Die andere Hälfte war offenbar mit dem ersten Angebot zufrieden.

Die jeweiligen Hausbanken mag dies gefreut haben, denn in den meisten Fällen stammte dieses erste Angebot wohl von ihnen. Immerhin zwei Drittel der befragten Wohneigentümer verhandelten über den Zins und neun von zehn Nachfragern waren dabei auch erfolgreich. Dabei dürften wiederum die Hausbanken am meisten profitiert haben, denn ohne Konkurrenzofferte ist die Verhandlungsposition des Kunden nicht besonders stark.

In Zukunft könnte sich dies ändern: Der Hypothekarmarkt wird für die Banken zunehmend kompetitiver, die Margen sind bereits tief. Eine weitere Studie hat ergeben, dass vor allem jüngere Wohneigentümer gerne und hartnäckiger verhandeln. Mit den mit Bestimmtheit irgendwann wieder steigenden Zinsen lassen sich die Suchkosten und der zusätzliche Aufwand auch rechtfertigen. Für Wohneigentümer mit begrenztem finanziellen Spielraum könnte die Suche nach dem besten Angebot gar absolute Notwendigkeit sein.

Eine der zahlreichen Dienstleistungen, von denen unsere Mitglieder profitieren können, ist die Vermittlung bzw. Beratung bei dieser Suche nach der geeigneten und auch günstigen Finanzierung des Eigenheims. Weitere Informationen finden Sie über www.hev-schweiz.ch/eigentum/hypotheiken.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



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