

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 7 **Liberalisierte Vorschriften: Eigenverantwortung im Brandschutz**

Seite 14 **Spurenlese: Von der Ombudsstelle zum «Roten Telefon»**

Seite 21 **Messe «Bauen & Modernisieren»: Komfort im Haus, Paradies im Garten**





ALPHAPLAN AG



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

reinigen
 jäten **technik** melden
 rasenmähen reparieren
 unterhalten kontrollieren auswechseln
 laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Schutz – aber in Grenzen



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Das Gebäude an der Zürcher Bahnhofstrasse, in welchem Manor ein Warenhaus betreibt, darf umgenutzt werden. Das hat nach dem Stadtrat und dem Baurekursgericht nun auch das Verwaltungsgericht entschieden. Für den Schutz der Nutzung eines Gebäudes fehlt im Kanton Zürich die Rechtsgrundlage.

Diesem allerdings noch nicht rechtskräftigen Entscheid kommt weit über den konkreten Fall hinaus immense Bedeutung zu. Bisher versteht man die Eigentumsgarantie nämlich so, dass der Eigentümer das Recht hat, sein Eigentum zu behalten, zu nutzen und darüber zu verfügen. Insofern würde die Möglichkeit, die Nutzung von Gebäuden aus denkmalpflegerischen Gründen gewissermassen einzufrieren, eine Aushöhlung des Eigentumsbegriffs bedeuten. Das Verwaltungsgericht beharrt daher zu Recht darauf, dass eine derartige staatliche Beschränkung des Eigentums nie ohne eine genügende gesetzliche Grundlage erfolgen dürfe.

Interessant am Urteil sind aber nicht nur die juristischen Überlegungen, sondern auch die Ausführungen zur Geschichte des betroffenen Gebäudes. Man muss sich fragen, ob das «Manor-Gebäude» heute so existieren würde, wenn man in den vergangenen hundert Jahren nicht wesentlich flexibler gewesen wäre, als sich der Zürcher Heimatschutz heute gibt. Das Hauptgebäude wurde nämlich 1911/12 als Warenhaus Brann mit einem Lichthof und offenen Treppenhäusern erstellt, aber schon 1927/29 erweitert, die innere Raumgestaltung radikal verändert, der Lichthof zerstört. Nach diversen Wechseln sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Warenhausbetreibern wurde es dann 1966/68 von Manor auf zwei weitere Gebäude ausgedehnt, welche 1930/31 gebaut worden waren – und zwar als Geschäftshäuser. Die Änderung der Nutzung dieser Gebäude scheint damals kein Thema gewesen zu sein. Bei der Gestaltung des Inneren der Gebäude scheint sich die Mieterschaft übrigens eher wenig um denkmalpflegerische Belange gekümmert zu haben, sondern sich so eingerichtet zu haben, wie es für die sich immer wieder ändernden Bedürfnissen eines Warenhauses gerade nötig war. So viel Freiheit ist für Entwicklung notwendig und sollte selbstverständlich sein. Früher war sie es, wie diese Geschichte zeigt. Fundamentalismus verträgt sich dagegen schlecht damit.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
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

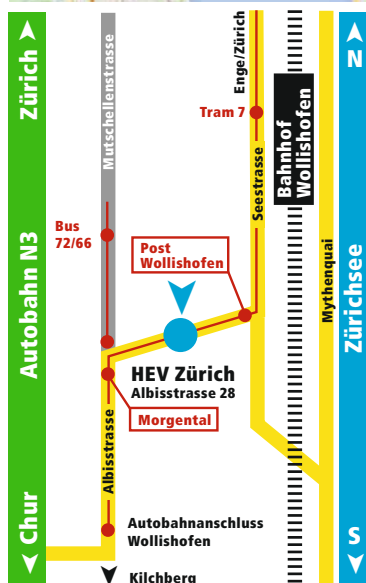
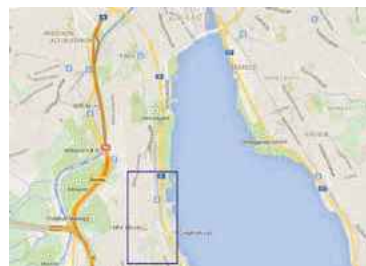
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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
Hauseigentümerverband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**
Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lars Mülli, Leiter Brandschutz,
GVZ Gebäudeversicherung Zürich
Dr. Luca Roncoroni,
Leiter Kommunikation, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**
Bitte melden Sie sich dazu
bei Ihrer Sektion. Sie finden alle
Adressen und Telefonnummern
unter «Sektionen-Info» am Ende
dieser Ausgabe.

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

**Auflage: 59758
(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

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

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

Seite des Direktors

3 Schutz – aber in Grenzen

Seite des Präsidenten

75 Endspurt!

AKTUELL

Liberalisierte Vorschriften

7 **Eigenverantwortung im Brandschutz**

Rückzug der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen
Willkür in Bausachen»:

13 **«Rotes Telefon» kommt definitiv**

«Rotes Telefon» der Stadt Zürich

14 **Von der Ombudsstelle zum «Roten
Telefon» – eine Spurenllese**

47. «Bauen & Modernisieren»

21 **Komfort im Haus, Paradies im Garten**

Wir machen Menschen sicher!

28 **Wirkungsvolles Handeln bei Bränden**

Statistisches Jahrbuch 2016 erhältlich

30 **Zahlen und Fakten zur Stadt Zürich**

POLITIK

Überarbeitung

33 **Regierungsrat überweist Teilrevision
2015 des Richtplans ans Parlament**

**Zum Titelbild
Traumgarten**

An der Messe «Bauen & Modernisieren»
geben gleich zwei Showgärten Ideen, wie jeder
zu seinem Traumplatz im Garten kommt.

Bild: zvg

RECHT

Aus dem Bundesgericht

39 **Kündigung wegen umfassender
Sanierung**

Mietrecht

44 **Die neue Lebensdauertabelle
(gültig ab 1.1.2016)**

Vom Bauen

48 **Die Sicherheit bestehender Aufzüge**

NATUR

Aktivferien im Garten

61 **Feriengrüsse aus dem Dschungel**

Terrasse à la Méditerranée

69 **Sommerfeeling mit Lavendel,
Passionsblume und Co.**

SERVICE

Ausflüge Mitgliederforum

36 **Europarat Strasbourg**

Seminare

43 «Erbstiftungsregelung für Hauseigentümer»

47 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

52 2-Tages-Intensivseminar

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Drucksachenverkauf

55 Vermietung von Geschäftsräumen

57 Bestellformular

72 **Sektionen im Kanton Zürich**

50
Jahre
aus
Fust

Dipl.-Ing. **FUST**
Und es funktioniert.

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieverlängerungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder www.fust.ch

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

nur **999.-**
statt 1999.-

-50%



A+++

Setpreis nur **1699.-**
statt 4298.-

-60%



A++

nur **1299.-**
statt 2299.-

-43%



A+

16x gratis Ariel 3in1 Pods für 200 Waschgänge!

Exklusivité FUST

Mit Spezialprogramm Leichtbügeln

AEG
perfekt in form und funktion

Waschmaschine
Princess LP 2480 F

- Fassungsvermögen: 7 kg • Diverse Spezialprogramme; Handwäsche, Wolle/Seide, Leichtbügeln plus, Kurzprogramm, etc.

Art. Nr. 111674

AEG
perfekt in form und funktion

Wäschetrockner
Lavath. TP 8070 TWF

- 8 kg Schontrommel
- Startzeitverzögerung bis 20 h
- Restzeitanzeige in Minuten

Art. Nr. 112108

nur **799.-**
statt 1349.-

-550.-



Mit Restwärmeanzeige

nur **1099.-**
statt 1749.-

-650.-



55 cm
60 cm

A

nur **1099.-**
Aktionspreis

Auch in Schwarz erhältlich



55 cm

Exklusivité FUST

A+

Electrolux
Glaskeramikkochfeld
GK 56 PL

- 4 Kochzonen

Art. Nr. 155632

Electrolux
Einbaukochherd EH L 2 White

- 4 Kochstellen
- Mit Ober- und Unterhitze, Heissluft, Grill

Art. Nr. 155503

Electrolux
Einbau-Geschirrspüler
GA 555 iF

- Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser
- Frontplatte gegen Aufpreis

Art. Nr. 159836

Liberalisierte Vorschriften

Eigenverantwortung im Brandschutz

Seit dem 1. Januar 2015 sind die neuen Brandschutzvorschriften (BSV 2015) der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) in Kraft. Bei der Überarbeitung dieser Vorschriften wurde insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit des Brandschutzes geachtet und die Eigenverantwortung von Eigentümer- und Nutzerschaften, Planern, Errichtern und Betreibern von Bauten und Anlagen erweitert und gestärkt. Damit wurde eine zentrale Forderung der Politik erfüllt.

Die BSV 2015 geben nicht mehr einfach nur die «richtige» Lösung vor, sondern zeigen unterschiedliche Ansätze auf, wie die von

der Politik festgelegten minimalen Schutzziele erreicht werden können. Anstelle des in den BSV 2015 beschriebenen Standardkonzeptes kann und darf auch ein auf das Gebäude optimal zugeschnittenes, schutzzielorientiertes Konzept erstellt werden. Dieses Vorgehen eröffnet bezüglich Architektur, Materialwahl, Betrieb und Kosten neue Möglichkeiten.

Das birgt aber auch Risiken, denn die objektbezogenen Massnahmen sind vergleichbar mit einem Massanzug. Nutzung und Betrieb werden sich auch bei zukünftigen Veränderungen innerhalb der im Konzept eigenverantwortlich gesetzten Randbedingungen bewegen müssen. Eigentümer- und Nutzerschaft von

Eine frühzeitige Planung ist wichtig, um im Brandschutz das Optimum zu erreichen.

Bild: zvg

HEV 8-2016 | 7

Gebäuden, die nach schutzzielorientierten Konzepten erstellt werden, müssen sich bewusst sein, dass ihre Verantwortung steigt und gerade bei den vermehrt eingesetzten technischen Brandschutzmassnahmen auch Wartung und Unterhalt aufwendiger werden.

Verantwortliche Person

Neuland beschritten wird auch bei Planung und Ausführung. In der Richtlinie «Qualitätssicherung im Brandschutz» ist festgelegt, dass für jede Baute (Neu- oder Umbau) im Planungsteam eine verantwortliche Person für die Qualitätssicherung im Brandschutz definiert werden muss. Sie nimmt neben der fachlichen Rolle auch wichtige, koordinative Aufgaben zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen (Bauherrschaft, Fachplaner, Behörden, etc.) wahr.

Der Qualitätsverantwortliche bestätigt auch zusammen mit der Bauherrschaft vor dem Bezug einer Baute gegenüber der Brandschutzbehörde, dass das Gebäude oder die Anlage bezüglich des Brandschutzes den Vorgaben des Bauentscheids, den einschlägigen Normen und dem Stand der Technik entspricht.

Im Anschluss geht die Verantwortung an die Eigentümer respektive Betreiber über: Sie stellen Wartung und Unterhalt sicher und überprüfen z.B. bei Umbauten und Sanierungen, dass die Vorgaben des Brandschutzkonzeptes eingehalten bleiben.

Installationsattest ausreichend

Das Thema Eigenverantwortung wurde auch bei den Ausführungs- und Vollzugsbestimmungen des Kantons Zürich ausgebaut. Die meisten Heizungs- und Abgasanlagen benötigen heute keine feuerpolizeiliche Bewilligung mehr. Ein vom Fachmann unterzeichnetes Installationsattest, mit dem der korrekte Einbau der Anlage bestätigt wird, reicht aus. Für diese Anlagen gibt es auch keine behördliche Abnahme mehr. Im Weiteren wurden Bauten und Anlagen aus der behördlichen, periodischen Kontrolle in die eigenverantwortliche Sicherstellung des Brandschutzes entlassen.

Wie bisher findet nach jedem Brandfall eine Untersuchung durch die Polizei (Brandermittlung) statt. Wird dabei festgestellt, dass die Eigenverantwortung nicht oder nur ungenügend wahrgenommen wurde, können zivil- und/oder strafrechtliche Konsequenzen drohen.

Auch muss bei grobfahrlässiger Missachtung der Eigenverantwortung und der Eigenkontrolle mit Leistungskürzungen bei den Versicherungen gerechnet werden.

Frühzeitige Planung sinnvoll

Mehr Eigenverantwortung bietet viele Chancen: Wer sich der damit verbundenen Risiken und Verantwortung bewusst ist und sicherstellt, dass die Brandschutzmassnahmen jederzeit wirksam und betriebsbereit sind, profitiert vollumfänglich von den liberalisierten Brandschutzvorschriften.

Die GVZ leistet zur Unterstützung einen wesentlichen Beitrag in Form von Aus- und Weiterbildungen. Nicht nur kommunale Brandschutzbeauftragte, sondern auch Bauherren und Planende können von den Schulungsangeboten in Form von Kursen in Zusammenarbeit mit der ZHAW oder von Informationsveranstaltungen der GVZ profitieren.

Ein Tipp zum Schluss: Ein Optimum im Brandschutz bezüglich Wirksamkeit, Betriebsverträglichkeit und Kosten wird dann erreicht, wenn möglichst frühzeitig mit dessen Planung begonnen wird. Die kommunalen Brandschutzbehörden und die Brandschutzexperten der GVZ stehen Ihnen gerne schon ganz am Anfang eines Projekts für Fragen und Objektbesprechungen zur Verfügung. ■



Lars Mülli
Leiter Brandschutz
und Mitglied der
Geschäftsleitung,
GVZ Gebäudeversicherung
Kanton Zürich



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

Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169
8105 Regensdorf
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen



HÖGG
LIFTSYSTEME

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

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch



safe4u ALARMANLAGEN

Alle 8 Minuten ein Einbruch in der Schweiz!

Jetzt NEU in der Schweiz!

Keine Chance für Einbrecher und Vandalismus!
Schützen Sie ihre Geschäftsräume, ihr Zuhause mit der kabellosen Alarmanlage von safe4u!

- Auspacken, an die Steckdose anschliessen, sofort einsatzbereit!
- Haustiere in der Wohnung oder im Haus lösen keinen Alarm aus
- sichert ca. 800 - 1000 m2 über mehrere Ebenen
- keine Verlegung von Kabeln, kein Elektrosmog durch Funkstrahlungen... und vieles mehr!

Lyvotis

Kostenloser Beratungstermin: 052 511 40 44
079 631 38 38 · info@safe4u-schweiz.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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verkaufen für Sie.



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



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

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

Miele
COMPETENCE
CENTER



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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



Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Das Testament

In Ergänzung zu unserem letztjährigen Vortrag zu diesem Thema werden wir Sie informieren, wie ein Testament zu erstellen ist, wo es aufbewahrt werden kann etc.

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

Donnerstag, 8. September 2016, 20.00 Uhr

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

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Rückzug der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen»:

«Rotes Telefon» kommt definitiv

Am 22. August 2016 nimmt das «Rote Telefon» seinen Dienst auf. Hauseigentümer und Bauherren, die mit einer Baubewilligung in der Stadt Zürich Probleme haben, können zu Bürozeiten unter der Telefonnummer 044 412 11 00 Hilfe holen.



Zürcher Gemeinderat angenommene Weisung des Stadtrats zur Einrichtung eines «Roten Telefons» kein Referendum ergriffen wurde.

Damit wird dieses nun wie in der Weisung «Anlaufstelle in Bausachen (Helpline)» vorgeschlagen umgesetzt. Für die Initiativen werden die Anliegen der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» umgesetzt und diese wird zurückgezogen. (lr)

Diese Helpline ist allerdings nur für bereits erteilte Baubewilligungen zuständig. Angesiedelt ist die Nummer im Vorzimmer des Direktors des Zürcher Amtes für Baubewilligungen. Das «Rote Telefon» wird jedes Jahr einen Tätigkeitsbericht an den Gemeinderat liefern und damit die in der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» geforderte Transparenz schaffen.

Die Initiativen Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) und Gewerbeverband der Stadt Zürich (GVZ) haben mit Genugtuung zur Kenntnis genommen, dass gegen die vom

ten werden die Anliegen der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» umgesetzt und diese wird zurückgezogen. (lr)

«ROTES TELEFON» DER STADT ZÜRICH

Anlaufstelle in Bausachen (Helpline):
Telefon 044 412 11 00 (Bürozeiten)
für Beanstandungen zu bereits erteilten
Baubewilligungen in der Stadt Zürich

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

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

«Rotes Telefon» der Stadt Zürich

Von der Ombudsstelle zum «Roten Telefon» – eine Spurenlese

Im Frühling 2012 wurde mit der **Unterschriftensammlung für die Schaffung einer «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen»** begonnen. Im September 2012 konnten die **Initianten weit über 4000 Unterschriften einreichen** und Ende August 2016 **schliesslich wird ein «Rotes Telefon» in Betrieb genommen**. HEV-Zürich-Direktor **Albert Leiser** und **Ulrich Mayer**, Direktor Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich, erzählen, wie es zu der Erfolgsgeschichte gekommen ist.

Ende März 2012 lancierten HEV Zürich und GVZ gemeinsam die «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» und begannen mit dem Sammeln von Unterschriften. Das Ziel: Die Verwaltung soll ihr Ermessen mit Augenmass anwenden und nicht nur die «Ästhetik», sondern auch die Kosten und die Machbarkeit bei ihren Auflagen berücksichtigen. Eine Ombudsperson soll zwischen Bauherren und der Verwaltung vermitteln und schlichten. Zudem soll sie dem Gemeinderat regelmässig Bericht erstatten, so Transparenz schaffen und damit eine «sanfte» Kontrolle der Verwaltung etablieren. Am 27. September 2012 dann reichen die Initianten dem Stadtrat 4386 Unterschriften ein. Ende August 2016 wird ein «Rotes Telefon» in Betrieb genommen.

Mit der Einreichung der Unterschriften der Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» kam dieses Ansinnen in die Phase der Prüfung und Umsetzung. Was geschah genau?

Albert Leiser (AL): Bei der Diskussion der Initiative mit der zuständigen Spezialkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung einerseits – die immer sehr konstruktiv ver-



Ulrich Mayer,
Direktor Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich



Albert Leiser, Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

laufen ist – und den bei der Abwicklung der Baugesuche involvierten städtischen Dienstabteilungen andererseits hat sich herausgestellt, dass eine – weitere – Ombudsstelle nicht das geeignete Instrument ist, um unser Ziel nach mehr Transparenz im Nachbarwilligungs- und Bauvollzugsverfahren zu erreichen.

Gibt es nicht bereits eine Ombudsfrau der Stadt Zürich?

AL: Ja, in der Stadt Zürich existiert eine Ombudsstelle bereits. Diese ist aber für Anliegen im Zusammenhang mit der Stadt Zürich zuständig, hat aber keinen direkten Zugang zu den im Bewilligungs- und Vollzugsprozess involvierten Stellen. Dieser Zugang ist aber Bedingung, soll die geforderte Transparenz erreicht werden können. Noch besser ist allerdings, wenn diese Stelle direkt beim oder sogar im Bewilligungs- und Vollzugsprozess angesiedelt ist.

Gleichzeitig wurde aber klar, dass ein erhöhter Klärungsbedarf besteht hinsichtlich der Verfahrensabläufe wie auch der Inhalte bei der Umsetzung von Auflagen städtischer Ver-

waltungseinheiten in rechtskräftigen Bauteilscheiden.

Wie wurde diese Entwicklung im Amt für Baubewilligungen wahrgenommen?

Ulrich Mayer (UM): Der Stadtrat hat die Initiative seinerzeit aus zwei Gründen abgelehnt: Erstens, weil es schon eine Ombudsstelle gibt. Diese befasst sich auch mit Bauangelegenheiten. Zweitens würde die von den Initianten vorgeschlagene Stelle gar nicht vermitteln. Sie gäbe nur eine Stellungnahme zu Bauteilscheiden ab. Man würde also eine Parallel-Behörde schaffen.

Nach Schätzung des Hochbaudepartements ginge es um jährlich rund 2600 Bauteilscheidensentwürfe, 850 Projektbewilligungen und 1300 Kontrollverfügungen für Aufzugsanlagen, die der vorgeschlagenen Ombudsstelle hätten

vorgelegt werden sollen. Die Folge wäre leicht absehbar: mehr Bürokratie, steigende Kosten und Verfahrensverzögerungen.

Trotzdem wurde das Anliegen weiter behandelt ...

UM: Die Initiative hat im Gemeinderat, im Stadtrat und in der Verwaltung äusserst konstruktive Diskussionen ausgelöst. Dabei wurde auch ein sehr fruchtbarer Dialog mit den Initianten geführt. Die Beteiligten haben erkannt, dass das Bewilligungsverfahren selbst bereits stark verbessert worden ist. Die Bauherrschaften brauchen vielmehr eine Anlaufstelle bei der Auflagenbereinigung – also erst nach dem Bauteilscheid.

Aus diesem Grund wurde im Amt für Baubewilligungen eben eine «Helpline» geschaffen, welche die Bauherrschaft bei der Erfüllung


Ihr Spezialist:

TOPDESIGN
innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH
Hagenholzstrasse 82
8050 Zürich
Tel. 044 371 33 33
www.topdesign-innenausbau.ch

**Für Sie
vor Ort.**

EgoKiefer
Fenster und Türen

A leading brand of  AFG

von Auflagen unterstützt. Indem der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18. Mai 2016 auch die nötigen Mittel für den Aufbau der Helpline guthiess, wurde die Basis gelegt, dass die Ombudsstellen-Initiative zurückgezogen werden konnte.

Welches sind die Stärken der Helpline?

UL: Diese Helpline grenzt sich klar von der städtischen Ombudsstelle ab. Diese neue Anlaufstelle ist KEINE Ombudsstelle. Die städtische Ombudsstelle kann aber sehr wohl auch weiterhin in Bausachen angegangen werden. Die Ombudsstelle ist von der Verwaltung völlig unabhängig. Die Helpline hingegen ist eine Zusatzdienstleistung der Verwaltung und insbesondere vom Amt für Baubewilligungen.

Sie ist in dem Sinn nicht unabhängig. Eben nicht. Sie hilft, ein Anliegen schnell innerhalb der Verwaltung und zwischen den Ämtern die Hierarchien hinauf zu befördern und rasch eine Beurteilung zu erzielen.

Die Vorteile der Helpline für die Bauherrschaft liegen auf der Hand: Die Helpline ist schnell und unbürokratisch. Im Gegensatz zu der gewünschten Ombudsstelle kommt es bei der Helpline nicht zu Verzögerungen, denn die Bauherrschaft kann die Helpline erst kontaktieren, wenn ein rechtskräftiger Bauentscheid vorliegt. Die Helpline hat bei jeder Vernehmlassungsstelle Ansprechpartner. Diese werden je nach beanstandeter Auflage direkt von der Helpline kontaktiert, damit eine rasche und unkomplizierte Lösung gefunden werden kann. Die Helpline ist transparent, denn sie berichtet jährlich verschiedenen Stellen über ihre Tätigkeit, insbesondere dem Gemeinderat, aber auch der Bausektion.

Wir sind überzeugt davon, dass die Helpline eine Schwachstelle im ganzen Baubewilligungswesen beheben wird und dass sie eine gute Neuerung für die Bauherrschaften ist. Ich freue mich sehr darauf, wenn dadurch unsere Dienstleistungen für Bauherrschaften noch besser werden. (lr)

EINLADUNG ZU

Informationsveranstaltung «Rotes Telefon» des GVZ und HEV in Zusammenarbeit mit dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich

Datum: Dienstag, 20. September 2016

Ort: Zunfthaus zur Saffran,
Limmatquai 54, 8001 Zürich,
grosser Zunftsaal

Zeit: 18.00 bis ca. 20.30 Uhr

Referenten: Ulrich B. Meyer, Direktor Amt für
Baubewilligungen der Stadt Zürich
Thomas Feyer, Stelleninhaber
«Rotes Telefon», Amt für Baube-
willigungen der Stadt Zürich

Ablauf:
18.00–19.30 Nicole Barandun und Albert Leiser
**Begrüssung und
Entstehungsgeschichte**

Ulrich B. Meyer
Einführung; Ziel, Umsetzung,
wo kann geholfen werden und
wo nicht

Thomas Feyer
Erste Erfahrungen
seit Aufschaltung des
«Roten Telefons», Aussichten

Alle
Fragen und Diskussion
Nicole Barandun und Albert Leiser

19.30–20.30 **Apéro**

Der Anlass richtet sich vor allem an
Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern
in der Stadt Zürich.

Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen
um eine Anmeldung per E-Mail an
anmeldung@hev-zuerich.ch oder per
Fax an 044 487 17 72 bis spätestens
am Freitag, 16. September 2016.



modernisieren
bauen

8.–11.9.2016
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verwalten für Sie.

Sandra
Heinemann
Leiterin
Verwaltung/
Bewirtschaftung



Hans
Barandun
Leiter
Akquisition und
Spezialmandate



Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 044 487 17 50


HEV Zürich

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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



Baum + Garten AG
Spezialfallarbeiten

- Baumfallarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfallarbeiten mit Mobilkran
- Baumfallarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfallarbeiten mit Helikopter
- Baumfallarbeiten 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

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

Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

Weingerstrasse 48
8103 Unterengstringen

beutterküchenag
myKüche.ch





Mit Holzpellets heizen Sie umweltfreundlich

Mit einer Holzpellet-Heizung wählen Sie eine besonders zukunftsorientierte Lösung: Sie setzen auf einen erneuerbaren Energieträger und heizen nahezu klimaneutral. Mit Holzpellets aus der Schweiz verbessern Sie die Umweltbilanz zusätzlich!

Deshalb bieten wir Ihnen unsere ENplus-A1-zertifizierten Holzpellets aus der Schweiz jetzt zum **Aktionspreis*** an. Sie sparen bis zu CHF 15.– pro Tonne.

Jetzt Aktion!

Jetzt telefonisch bestellen (unter Angabe des Bestell-Codes «HEV-ZH») 0800 173 173

Oder bestellen Sie bequem online unter: www.energie360.ch/hev-zh

* Die Herbstaktion mit Schweizer Holzpellets gilt für Bestellungen bis 15. September 2016 und einer Liefermenge ab drei Tonnen. Die Lieferungen erfolgen bis 30. September 2016.

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

energie360°

47. «Bauen & Modernisieren»

Komfort im Haus, Paradies im Garten

Vom 8.–11. September läutet die Schweizer Baumesse mit ihrer breiten Themenvielfalt den Messeherbst in Zürich ein. In sieben Hallen können Besucher von kostenlosen Fachvorträgen profitieren, attraktive Showgärten entdecken und sich über Themen wie Bugholzmöbel, Digitalisierung oder gesund und altersgerecht Bauen informieren.

**modernisieren
bauen**

8.–11.9.2016
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Fachwissen für das Haus der Zukunft.

Buchstäblich zum Anfassen ist die Sonderschau mit dem weltberühmten Wiener Kaffeehausstuhl von Thonet: Auf Biegen ohne Brechen wird Holzbiegetechnik live präsentiert. Zwei Showgärten, deren Grösse und Schönheit überrascht, werden

das Publikum ins Paradies auf Erden versetzen.

Mit Interesse erwartet wird auch der von EnergieSchweiz getragene Fachanlass «Forum Architektur», der das digitale Bauen und die neuen Quartiere Zwicky und Greencity sowie aktuelle Erfahrungen mit Plusenergie-

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – RICHTIGE PFLEGE DES PARKETTBOSENS

Wir haben neues Parkett verlegen lassen. Wie pflegen wir es richtig, damit es lange schön bleibt?

[mk] Parkett kann sowohl trocken mit dem Staubsauger (mit Parkettdüse!) oder Besen als auch feucht mit dem Wischmopp gereinigt werden. Der Wischmopp darf allerdings nur nebelfeucht eingesetzt werden, sonst quillt das Holz. Auf jeden Fall empfehle ich, keine Mikrofasertücher zu verwenden. Diese beschädigen die Parkettoberfläche und lassen sie stumpf aussehen. Verwenden Sie also besser einen Wischmopp aus Baumwolle.

Für die Nassreinigung lohnt sich der Kauf eines auf das Parkett abgestimmten Reinigungsmittels. **Für geölten Parkettboden** eignen sich Holzbodenseifen, die das Öl nicht abnutzen. Von Mitteln mit Wachs Zusätzen rate ich ab; sie arbeiten den Schmutz ins Holz ein. Das geölte

Parkett bleibt länger schön, wenn Sie es nach der Reinigung mehrmals pro Jahr mit einem nährenden Pflegemittel nachbehandeln. Abgenutzte Stellen können Sie nach Bedarf problemlos selber mit Öl ausbessern.

Für versiegelten Parkettboden empfehle ich ein mildes Reinigungsmittel, denn aggressive Inhaltsstoffe beschädigen den Lack und brechen die Versiegelung auf. Abgenutzte Stellen überlassen Sie am besten dem Fachmann; er schleift sie an und versiegelt das Holz neu.



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

Gebäuden und der 2000-Watt-Gesellschaft zum Thema hat.

Highlights 2016

«Eigenheim-Messe Schweiz»

Dies ist der Treffpunkt für Immobilien und den modernen Hausbau. 25 Architekturbüros und führende Baupartner zeigen Möglichkeiten bei Neubau, Anbau, Umbau, Aufstockungen und Ersatzneubauten. *Halle 6*

«Création Bad»

Neues und Intelligentes, auch bei kleinen Grundrissen, zeigt die Welt der Badezimmer und Designbäder. Hier können Sie in die stimmungsvollen Wohnlandschaften und modularen Möglichkeiten eintauchen und sich Rat von den Bad- und Innenarchitekten holen. *Halle 7*

MITGLIEDERAKTION

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

«Schweizer Küchenbauer»

Schweizer Küchenbauer präsentieren neue Küchen, Materialien und Geräte und demonstrieren nebenbei, was Schweizer Qualität bedeutet. Alles zum intelligenten Küchenbau lehrt Thomas Wiesmann in spritzigen Fachvorträgen. *Hallen 3 und 4*

«Sonderthema Boden»

Ob Teppich, Holz oder Stein, hier erfahren Sie mehr über eine der grössten Oberflächen in Ihrem Wohnraum. Mit neuesten Materialien qualifizierter Bodenbelagsfachgeschäfte und Hintergrundinformationen vom Verband BodenSchweiz. *Hallen 1 und 2*

«Designklassiker: Bugholzmöbel»

Die Modularis AG bringt am Beispiel des Wiener Kaffeehausstuhls die Technik des Holzbiegens näher. Verfolgen Sie eine Live-Präsentation mit der Holzbiegemaschine. *3/G05*

«Showgarten – A Piece of Heaven»

Hier lässt sich ein Aussenraum erleben, dem sich jeglicher Komfort des Wohnbereichs erschliesst. In Kontrast dazu tritt eine ent-



Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 erfolgreiche Sanierungen. 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!

modernisieren
bauen
8.–11.9.16 | Halle 6/A23



Hürlimann Bautenschutz AG

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



modernisieren
bauen
8.–11.9.16 | Messe Zürich
Halle 3 / Stand E 20

Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch

Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



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

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

Sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

Gerne beraten wir Sie an der Messe

**modernisieren
bauen**

8.9.-11.9.2016

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

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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

Gärtnereinwinterung
zurückschneiden zudecken
laubrechen
auslichten
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

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

FLEXXO
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.

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

HEV an der «Bauen & Modernisieren» 2016

modernisieren
bauen
8.-11.9.2016
Messe Zürich

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

Halle 6 / Stand C20, Messe Zürich (Offen jeweils 10 bis 18 Uhr)

	Baumanagement	Verwaltung	Verkauf
Donnerstag, 8.9.	Giorgio Giani (10-14 Uhr) Urs Aschmann (14-18 Uhr)		Reto Bindschädler (11-15 Uhr)
Freitag, 9.9.	Urs Aschmann (10-14 Uhr) Giorgio Giani (14-18 Uhr)	Sandra Heinemann (12-15 Uhr)	Roger Eggli (10-14 Uhr) Roger Kuhn (14-18 Uhr)
Samstag, 10.9.	Elio Pola (10-18 Uhr)	Rebekka Stihl (10-15 Uhr)	Roger Kuhn (14-18 Uhr)
Sonntag, 11.9.	Urs Aschmann (10-18 Uhr)	Hans Barandun (10-15 Uhr)	Roger Eggli (14-18 Uhr)

Änderungen vorbehalten

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

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

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches Gespräch anmelden

fesselte, romantische Natur, gezeichnet durch die vier Jahreszeiten. Ein Ort zwischen Himmel und Erde. *Freigelände FG14*

«Showgarten – Traumgarten»

Mit viel Leidenschaft und Innovation erschaffen Gassmann Gartenträume GmbH eine Traumoase und Erholung pur. Sie zeigen, was mit professioneller Gartengestaltung alles möglich ist. 2/D30

«Einbruchschutz – aber richtig!»

Am Stand der Stadtpolizei Zürich, Abteilung Prävention, sowie beim VSI, Verein für Sicherheitsinformationen, geben erfahrene Fachleute Auskunft, wie Sie sich wirksam vor Einbrechern schützen. 2/D33

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Forum Architektur «Spannungsfeld Architektur – verdichtetes Bauen – Energiewende». Namhafte Architekten, Unternehmer und Vertreter der öffentlichen Hand erläutern ihre Umsetzungsstrategien und zeigen realisierte Beispiele zum nachhaltigen Bauen und Modernisieren. Die Veranstaltungsreihe wird vom Bundesamt für Energie (BFE) und EnergieSchweiz getragen und findet innerhalb der Messe Bauen & Modernisieren statt am **Freitag, 9. September 2016, 14–16 Uhr**, anschliessend Apéro und Networking am Stand von Modularis AG. Anmeldeschluss 6. September 2016, Teilnahme kostenlos, Infos und Anmeldung: www.bauen-modernisieren.ch

Aus dem Programm der Fachvorträge

Wie plane ich meine Traumküche?	Do–So	13.30–15.00
Rentable Wärmepumpen stellen Ölheizungen in den Schatten	Do–So	12.15–13.15
Altbauten stimmungsvoll renovieren und energetisch optimieren	Do Fr Sa+So	17.15–18.00 10.30–11.00 13.00–13.30
Welches ist der richtige Energieträger für unser Haus?	Do+So	14.00–15.30
Aufstocken mit System	Fr Sa	16.15–17.00 10.15–11.00
Grenzenlose Möglichkeiten für Terrassen- und Gartengestaltungen	Fr So	11.30–12.15 11.15–12.00
Starte! Jetzt energetisch modernisieren	Sa+So	11.00–12.30
Stockwerkeigentum – Wohnform der Zukunft! Organisation, Regeln und Rechte – was ist beim Kauf zu beachten?	Sa So	16.15–17.00 13.15–14.00
Forum Architektur: Spannungsfeld verdichtetes Bauen – Architektur – Energiewende	Fr	14.00–16.00
Vom Altbau zum Plusenergiehaus (EFH+MFH)	Fr	16.30–17.30
Wärmepumpen: kostengünstig + zuverlässig	Sa	14.00–15.30
Einbruchschutz – aber richtig!	Sa	15.15–16.00
Nachbarstreit – was tun?	So	17.15–18.00



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

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




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 PROGRAMM

Begrüssung und Vorbereitung

Schutzausrüstung anziehen:
Brandschutzkleidung, Helm, Handschuhe und Atemschutzgerät.

Das Element Feuer

Wie entwickelt sich ein Feuer?

Feuer und Rauch hautnah

Wir zeigen Ihnen, wie Sie sich in einem brennenden, rauchgefüllten Raum richtig verhalten.

Brandbekämpfung mit Kleinlöschgeräten

Erleben Sie den Umgang mit Feuerlöschern.

Brandbekämpfung mit Wasser

Wie kann man mit Wasser löschen?

WIRKUNGSVOLLES HANDELN BEI BRÄNDEN

WIR MACHEN MENSCHEN SICHER !

TERMINE / ORT

Kurs 1 20.09.2016 08:30 - 11.30

Kurs 2 13:30 - 16:30

Kurs 3 21.09.2016 08:30 - 11.30

Kurs 4 13:30 - 16:30

Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA)
Niederfeldstrasse 3, 8450 Andelfingen



WIRKUNGSVOLLES HANDELN BEI BRÄNDEN - 0716-85

Ein Brand entsteht oft durch Unachtsamkeit oder unvorsichtiges Verhalten. Zuhause sind es zum Beispiel Elektrogeräte, vergessene Pfannen oder Bügeleisen, dürre Adventskränze und Weihnachtsbäume, die Brände verursachen. Aber auch am Arbeitsplatz lauern Brandgefahren. Vielfach kann ein wachsames Auge den Ausbruch eines Feuers verhindern.

Kommt es trotz der Sensibilisierung der Gebäudenutzer zu einem Brand, ist rasches Handeln entscheidend. Brände können sich sehr schnell ausbreiten. Für den Menschen fast gefährlicher als das Feuer selber ist die Entwicklung von Rauch und giftigen Gasen.

Im Ausbildungszentrum Andelfingen bilden sich nicht nur Feuerwehren und weitere Blaulichtpartner weiter, sondern auch Private und Firmen haben hier die Möglichkeit, Brände in verschiedenen Situationen live zu erleben und entsprechend das richtige Handeln praxisnah zu üben.

In Zusammenarbeit mit dem Zürcher Hauseigentümergebiet bietet die Gebäudeversicherung Kanton Zürich GVZ Ihnen einen Kurs zum Thema „Wirkungsvolles Handeln bei Bränden“ an.

Die GVZ ist - unter anderem - verantwortlich für den Brandschutz und die Feuerwehren im Kanton Zürich.

KURSINFO

Anforderung	Gute Gesundheit, Mindestalter 14 Jahre
Versicherung	Ist Sache der Teilnehmer
Anreise mit ÖV	Sie erreichen Andelfingen mit der S-Bahn S24 oder S33 Das Ausbildungszentrum (AZA) ist zu Fuss in rund 10 Minuten erreichbar Ein Shuttle verkehrt um 08:00, 08:20, 13:00 und 13:20 Uhr ab Bahnhof Andelfingen
Anreise mit Auto	Bitte benutzen Sie die Abstellplätze, die sich rund 250 m unterhalb vom AZA befinden

ANMELDE TALON

Anzahl Personen

WIRKUNGSVOLLES HANDELN BEI BRÄNDEN

Vorname

Name

Strasse

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Kurswahl 1 2 3 4

Nutze Shuttle ja/um: 08:00 08:20 13:00 13:20

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt und wird nach Eingang berücksichtigt!

Talon ausfüllen, ausschneiden und senden an:

Hauseigentümergebiet Zürich, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich



Statistisches Jahrbuch 2016 erhältlich

Zahlen und Fakten zur Stadt Zürich

In der neuen Ausgabe des Nachschlagewerks finden sich auf über 500 Seiten alle relevanten Informationen zur Stadt Zürich. Der mittlerweile im 110. Jahrgang erscheinende Statistik-Klassiker kann in digitaler Form kostenlos heruntergeladen werden.

Die Stadt Zürich präsentiert sich im 532 Seiten starken Statistischen Jahrbuch 2016 äusserst facettenreich. So erfährt der Leser in 22 Themenbereichen etwa, dass Zürich 410 404 Einwohnerinnen und Einwohner hat, 455 558 Personen in der Stadt arbeiten, die 65 Stadtzürcher Banken eine Bilanzsumme von 1,8 Billionen Franken aufweisen, die Konsumentenpreise um 0,8 Prozent gesunken sind, 3210 neue Wohnungen erstellt wurden, die Stadt 2,9 Millionen Logiernächte in 119 Hotels aufweist oder 3,2 Millionen Besucherinnen und Besucher die Badeanlagen frequentiert haben.

Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik

Mit seiner Fülle an Fakten und Zahlen stellt das zum 110. Mal erscheinende Jahrbuch eine verlässliche Informationsgrundlage für Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Forschung dar und trägt zu fundierten Entscheiden bei. Auf den Nutzen statistischer Informationen für die Planung beim Hochbaudepartement geht Stadtrat André Odermatt im Vorwort ein, das traditionell im Turnus von einem Mitglied des Stadtrats verfasst wird.

Leserfreundlich, ansprechend und direkt für die Weiterverarbeitung geeignet

Das Statistische Jahrbuch ist kostenlos auf www.stadt-zuerich.ch/jahrbuch in digitaler Form abrufbar oder als gedruckte Version für 49 Franken erhältlich. Alle Tabellen des



Jahrbuchs sind ebenfalls online verfügbar. So können die Daten auf einfache Weise weiterverarbeitet werden.

Statistik Stadt Zürich legt neben der Optimierung für die Weiterverwendung auch grossen Wert auf die übersichtliche und leserfreundliche Aufbereitung der statistischen Information. Das ansprechende Informationsdesign macht das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich auch für eine breite Leserschaft zu einem gut verständlichen und schön gestalteten Werk. (rcv) ■

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 (Minergiestandard) 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

BSZ HAUSWARTUNGEN AG

Wir freuen uns, Ihnen all Ihre Wünsche rund um die Hauswartung zu erfüllen.

Reinigung

Gartenunterhalt

Schneeräumung

Technischer Dienst

24-Stunden-Pikettdienst

etc.



Tel. 044 225 60 90 hauswart@bszhauswartungen.ch www.bszhauswartungen.ch

huber AG

seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei
Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | www.spenglerei-huber.ch



**Bildungszentrum
Zürichsee**
Weiterbildung

**Immobilien selber managen.
Weiterbildung
Immobilien-
Bewirtschaftung**

MIT ANERKANNTEM ABSCHLUSS EDUPOOL.CH (KV SCHWEIZ)



**Kurse und Seminare
jetzt informieren und anmelden.**

wb.bzz.ch

Überarbeitung

Regierungsrat überweist Teilrevision 2015 des Richtplans ans Parlament

Die laufende Teilrevision 2015 kommt weiter voran: Gestützt auf die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage hat der Regierungsrat den kantonalen Richtplan überarbeitet und überweist nun die Vorlage an den Kantonsrat.

Am 18. März 2014 wurde der kantonale Richtplan nach rund siebenjähriger Gesamtüberprüfung vom Kantonsrat neu festgesetzt. In diesem Zeitraum haben sich die Verhältnisse zum Teil bereits wieder geändert.

Um sicherzustellen, dass mit dem kantonalen Richtplan zeitgerecht auf neue Entwicklungen reagiert werden kann, soll des-



sen Überprüfung und Nachführung in Zukunft mit jährlichen Teilrevisionen erfolgen.

Die Gründe für die Teilrevision 2015 sind vielfältig. Einerseits hat der Bund im Rahmen der Genehmigung der Gesamtüberprüfung Aufträge erteilt, andererseits wurden Anpassungen durch Gesetzesänderungen, wie beispielsweise das revidierte Gewässerschutzgesetz, nötig.

Im Weiteren hat sich der Entwicklungsstand von Vorhaben geändert oder es wurden Gebietsplanungen abgeschlossen, die im kantonalen Richtplan Eingang finden sollen.

Anregungen von Behörden, Privaten und Verbänden

Die Teilrevision 2015 umfasst nur jene Teilkapitel, in denen Änderungen vorgenommen wurden. Darin eingeflossen sind Anregungen und Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung.

In deren Rahmen gingen rund 170 Stellungnahmen ein, davon 130 von Behörden sowie 40 von Privaten und Verbänden. ■

LS Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.
Lenzlinger Söhne AG | Nänikon/Uster | Tel. 058 944 58 58 | www.lenzlinger.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich-Albisrieden

4½-Zimmer-Attikawohnung mit fantastischer Aussicht

An ruhiger und gleichzeitig sehr zentraler Lage im Wohngebiet «Langgrüt». Im 8. Wohngeschoss (Lift), Wohnfläche ca. 98 m², Dachterrasse ca. 40 m², gemeinsamer Bastel-, Velo- und Spielraum im EG, Baujahr 1971, Einstellplatz in UN-Garage

Verhandlungspreis: CHF 780 000.–



Niederhasli ZH

6½-Zimmer-Einfamilienhaus

In ruhigem und kinderfreundlichem Wohnquartier, einseitig angebaut, NF ca. 170 m², Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zum teilw. gedeckten Sitzplatz, Bad/WC, Dusche/WC, Studio mit Dachterrasse, Baujahr 2003, Grundstücksfläche 195 m², Doppelgarage

Verhandlungspreis: CHF 900 000.–



Nürens Dorf ZH

3½- bis 4½-Zimmer-Wohnung mit Gartensitzplatz

An angenehmer und sonniger Wohnlage. Wohnfläche ca. 77,8 m², Wohnen/Essen mit Ausgang auf den umzäunten Sitzplatz (Thujahecke), Baujahr 1971 (Renovation 2001), Einstellplatz in UN-Garage

Verhandlungspreis: CHF 520 000.–



Wernetshausen ZH

Wochenendhaus in Naturidylle am Bachtel

An wunderschöner, erhöhter Lage mit traumhafter Panoramansicht. 4½ Zimmer, BGF ca. 100 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée / Schwedenofen und Ausgang auf die Terrasse, Baujahr 1961, Grundstücksfläche ca. 4548 m² (Landwirtschaftsland).

Verhandlungspreis: CHF 700 000.– (inkl. Möblierung und Inventar)

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

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



Für Sie im Einsatz – unser StorenService®



Storen und Rollläden sind täglich einer hohen Beanspruchung ausgesetzt. Umso wichtiger ist es, dass sie einwandfrei funktionieren. Sollte dies einmal nicht der Fall sein, steht Ihnen unser StorenService® an sieben Tagen pro Woche rund um die Uhr zur Verfügung. Unser Service-Team kümmert sich schnell und kompetent um Ihre Storen oder Rollläden und führt Reparaturen, wenn möglich, direkt vor Ort aus. Für eine aufwändigere Instandsetzung vereinbart unser Monteur gerne einen Termin mit Ihnen. Mit 15 Standorten in der Schweiz garantieren wir Ihnen einen effizienten «Rundum sorglos»-Service. www.griesser.ch/services



Griesser Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch



WENIGE FREIE PLÄTZE

Ausflug Mitgliederforum

Europarat Strasbourg

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

Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg, vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedsstaaten wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

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



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



Doris Fiala

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

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 13. Oktober 2016

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

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

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 14. September 2016

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

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

Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Ihre Katrin Widmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 13. Oktober 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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



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

Aus dem Bundesgericht

Kündigung wegen umfassender Sanierung

In einem neuen Urteil vom 9. Februar 2016 äusserte sich das Bundesgericht unter anderem wieder einmal zu den Voraussetzungen für die Gültigkeit einer so genannten Sanierungskündigung.

Seitens der Mieter, welche ans Bundesgericht gelangten, wurde Missbräuchlichkeit geltend gemacht, weil im Zeitpunkt der Kündigung kein genügend ausgereiftes Bauprojekt vorgelegen habe. Zudem sei die Kündigung auf diesen Zeitpunkt mangels entsprechender vertraglicher Vereinbarung sowieso ungültig. Das Gericht erzog dann Grundsätze der Auslegung in Bezug auf die Vertragsklausel sowie die eigene Praxis.

Es ging um einen Geschäftsmietvertrag mit der Klausel mit folgendem Wortlaut: «Das Mietverhältnis wird für eine feste Dauer bis zum 31. Dezember 2011 plus fünf Jahre Option abgeschlossen. Danach ist eine Kündigungsfrist von zwei Jahren einzuhalten.»

Die Mieterin übte das Optionsrecht im Oktober 2009 aus, im März 2012 ging der Mietvertrag infolge Verkaufs auf die neue Eigentümerin über, welche im November 2013 die Verlängerung bis 31. Dezember 2016 bestätigte und gleichzeitig auf diesen Termin kündigte mit der Begründung, dass ein Architekturwettbewerb für ein «umfassendes Bauvorhaben» durchgeführt und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft würden, wo-

▶ Fällarbeit
 ▶ Hackarbeit
 ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

für man sich sämtliche Optionen offen halten wolle.

Bei den Vorinstanzen drang die Mieterin mit dem Begehren auf Nichtigkeit respektive Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht durch und gelangte in der Folge ans Bundesgericht. Im Wesentlichen ging es bereits bei den Vorinstanzen vorab um die Auslegung oben erwähnter Vertragsklausel.

Bedeutung des Wortes «danach»

Die Mieterin ist der Meinung, das Wort «danach» bedeute, dass der Mietvertrag inklusive Verlängerung bis 31. Dezember 2016 gelte und erst dann mit einer Frist von zwei Jahren kündbar sei, somit frühestens im Januar 2017 auf Ende Januar 2019.

Die Vermieterin hält dagegen, dass das Mietverhältnis nach Ausübung der Option mit einer Frist von zwei Jahren wie geschehen auf den 31. Dezember 2016 kündbar sei, was auch die Meinung der Vorinstanzen war.

Diese hat dies in Anwendung des Vertrauensprinzips so erwogen und ist zum entsprechenden Schluss gekommen: Wenn sich ein übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille nicht nachweisen lässt, ist der mutmassliche Parteiwille zu ermitteln und nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, wie die Erklärungen der Parteien nach Wortlaut, Zusammenhang und den Gesamtumständen verstanden werden und durften.

Die sogenannte Unklarheitenregelung kommt erst dann zur Anwendung, wenn die übrigen Auslegungsmittel versagen. Sie bedeutet, dass unklare Klauseln zu Ungunsten des Verfassers respektive die als branchenkundiger zu betrachtende Partei auszulegen sind.

Die Vorinstanz hat die Klausel so ausgelegt, dass das Wort «danach» im Kontext bedeutet, dass mit der ersten Verlängerung/Option um fünf Jahre aus einem an sich befristeten unbefristeter Mietvertrag geworden sei. Bei echter Befristung hätte der Vertrag ohne Kündigung per 21. Dezember 2001 respektive nach Ablauf der Verlängerung geendet.

Der zweite Satz der Vertragsklausel zeige gerade auf, dass das Mietverhältnis bei Untätigkeit

beider Parteien nach Ablauf von fünf Jahren weiterläuft. Sinn und Zweck liege darin, dass der Vertrag nach Ablauf der bezeichneten Dauer beendet werden könne, somit auf Ablauf der Verlängerung mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren auf den 31. Dezember 2016. Es leuchte nicht ein, weshalb der Vertrag trotz der ausdrücklichen Verlängerungsoption erst nach sieben Jahren gekündigt werden könne. Das Bundesgericht folgte dieser Betrachtungsweise und erachtete die Kündigung auch als vertragskonform.

Kündigungsgrund «umfassendes Bauvorhaben»

Des Weiteren ging es in der Sache darum, ob die Kündigung wegen Sanierung missbräuchlich sei. Die Vorinstanz erwog, dass die Unterlagen (beigebracht mit der Berufungsantwort) zeigen, dass das Gebäude bis zum Rohbau rückgebaut wird, Innenausbau und Haustechnik komplett neu erstellt werden und das Gebäude wegen des geplanten tiefen Eingriffs geräumt werden muss. Entsprechend sei auch die Kündigung mit «umfassendem Bauvorhaben» begründet worden und somit nicht treuwidrig.

Beurteilt werden muss, ob das Umbauprojekt bereits im Zeitpunkt der Kündigung hinreichend konkretisiert gewesen sei und ob es der Mieterin möglich gewesen sei, die Tragweite des Bauvorhabens zu erkennen.

Zu beachten sei auch, dass die Kündigungsfrist zwei Jahre beträgt, weshalb die geltende Rechtsprechung nicht unbesehen gelten könne. Bei einer langen Kündigungsfrist können nicht dieselben Anforderungen an den Konkretisierungsgrad gestellt werden. Auch als Mieter müsse man das in Kauf nehmen, und zudem diene die lange Kündigungsfrist ja gerade dem Schutz des Mieters. Aufgrund dieser Wechselwirkung sei gar die Berufung des Mieters auf Missbräuchlichkeit selbst treuwidrig.

In der Natur der Sache ist es, dass während eines laufenden Architekturwettbewerbs noch nicht viel gesagt werden könne über die Details des Projekts, dass es aber unüblich sei, bei kleinen Änderungen Wettbewerbe auszuschreiben,

woraus sich sinngemäss ergebe, dass das Bauvorhaben umfassend auch zureichend konkretisiert sei.

Grundsatz von Treu und Glauben

Grundsätzlich kann ein Mietverhältnis jederzeit ordentlich gekündigt werden, die Schranken ergeben sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben, und die Kündigung ist bei einem Verstoß dagegen anfechtbar.

Eine Kündigung gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und somit aus Schikane erfolgt, oder Interessen der Parteien betrifft, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. In der Regel wird angenommen, es fehle an einem schützenswerten Interesse, wenn die Kündigung nicht oder mangelhaft begründet wird. Die Missbräuchlichkeit muss im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung wegen umfassenden Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, grundsätzlich nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Anders wäre es, wenn die geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würden.

Die Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten ist ausserdem missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, insbesondere weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, so dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen gar nicht erhalten wird.

Die Gültigkeit der Kündigung setzt jedoch nicht voraus, dass der Vermieter die Bewilligungen bereits erhalten hat. Allerdings muss

beurteilt werden können, ob der Verbleib des Mieters im Objekt zu Erschwerungen und zusätzlichen Kosten oder Verzögerungen führt, welche eine Kündigung rechtfertigen, weshalb der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung über ein genügend ausgereiftes Projekt verfügen muss, damit der Mieter abschätzen kann, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung erfordern. Wenn es an hinreichend genauen Ausführungen mangelt, kann er dies nämlich nicht.

Lange Kündigungsfrist kein Kriterium

Das Bundesgericht war dann des Weiteren der Meinung, dass die lange Kündigungsfrist kein Kriterium sei, von den Anforderungen zur Detaillierung abzuweichen. Denn die von der Vermieterin beigebrachten Unterlagen zur Dokumentation des Bauvorhabens sind erst nachträglich, im Berufungsverfahren, beigebracht worden. Sie lagen im Zeitpunkt der Kündigung (Beurteilungszeitpunkt) noch nicht vor und verunmöglichten, zu überprüfen, in welchem Ausmass die Sanierung stattfindet und einen Verbleib des Mieters während dieser Zeit verunmöglicht.

Dies reichte aber nicht aus zur Begründung und Gültigkeit der Kündigung und das Gericht erachtete die Kündigung als treuwidrig. ■

(BGE 4 A_327/2015)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:
www.facebook.com/hev.zuerich



DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch

Seminar

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

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 Bear-
beitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.



Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bie-
ten wir die nötige Erfahrung, das
Know-how sowie eine moderne Pro-
duktionswerkstätte. Besuchen Sie un-
sere Website und kontaktieren Sie
uns:

www.winkler-schreinerei.ch



WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

**WINKLER SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG**
Beratung + Schreinerei:
Riemenstrasse, 8803 Rüschlikon

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

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

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

Mietrecht

Die neue Lebensdauertabelle (gültig ab 1.1.2016)

Der HEV Schweiz und der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz haben ihre gemeinsame und seit zehn Jahren angewendete paritätische Lebensdauertabelle mit Unterstützung weiterer Verbände* vollständig überarbeitet. Sie soll dazu dienen, die Haftungsfragen bei Wohnungsabnahmen einfacher zu gestalten.

Änderungen und Anpassungen

Differenzierter bewertet als bisher wurden insbesondere die energetischen Anlagen. Es wurde vereinbart, dass man bei Photovoltaikanlagen von 20 Jahren, bei Wechselrichtern von 10 Jahren und bei thermischen Anlagen von 30 Jahren Lebensdauer ausgeht. Weiter wurde beim Thema Wärmepumpe neu zwischen Gerät (20 Jahre) und Erdsonde (40 Jahre) unterschieden.

Die überarbeitete Lebensdauertabelle ist in gewissen Punkten genauer abgefasst als die ursprüngliche Version. Beim Thema Gebäudehülle sind z.B. bei der Kompaktfassade weitere Arten von Fassadenputzen aufgeführt. Gewisse Einrichtungen sind neu auf der Liste, wie z.B. innenliegende Rollos für Dachflächenfenster.

Des Weiteren wurde bei verschiedenen Einrichtungen aufgrund der heute höheren Qualität die Lebensdauer nach oben angepasst, so z.B. bei Tapeten zum Überstreichen sowie bei TV- und ISDN-Anschluss, TV-Antenne und Satelliten-schüssel.

Sinn und Zweck der Lebensdauertabelle

Die Lebensdauer ist wichtig zur Berechnung des Zeitwertes der von der Mieterschaft beschädigten oder übermässig abgenutzten Einrichtungen.

Der Vermieter sollte bei Mietbeginn unbedingt ein detailliertes Antrittsprotokoll ausfertigen, damit er den Zustand des Mietobjektes zu

jenem Zeitpunkt später nachweisen kann. Am Schluss des Mietverhältnisses ist ein Rückgabeprotokoll auszufüllen, in dem festgehalten wird, welche Einrichtungen in Ordnung bzw. normal abgenutzt sind und welche übermässig abgenutzt oder sogar beschädigt wurden.

Sowohl Antritts- als auch Rückgabeprotokoll hat die Mieterschaft zu unterschreiben. Wenn jedoch die Mieterschaft bei der Rückgabe nicht anwesend ist oder die Unterschrift verweigert, weil sie damit nicht einverstanden ist, sollte der Vermieter das Rückgabeprotokoll noch gleichentags oder spätestens innert zwei bis drei Tagen der Mieterschaft eingeschrieben zusenden (Mängelrüge).

Wenn eine Sache ersetzt werden muss, haftet die Mieterschaft für den Zeitwert. Wenn also ein durch den Mieter beschädigtes zehnjähriges Keramik-Lavabo (Lebensdauer 35 Jahre) ersetzt werden muss, haftet der Mieter für 25/35 der Gesamtrechnung für den Austausch und Einbau eines neuen Keramik-Lavabos.

Wenn die beschädigte oder übermässig abgenutzte Sache nicht ersetzt werden muss, sondern repariert werden kann, haftet der Mieter für die vollen Kosten der Reparatur.

Konflikte vermeiden

Mithilfe der von Hauseigentümer- und Mieterverband gemeinsam ausgearbeiteten Lebensdauern sollen Konflikte bei der Wohnungsabnahme vermieden werden. Man braucht nicht jedes Mal über die Lebensdauer zu diskutieren, sondern kann die Tabelle zur Hand nehmen.

* Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Schweizerischer Versicherungsverband (SVV), Verband der Immobilien-Investoren (VII), Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI), Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz (Verband für Baugenossenschaften) sowie Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

Die überarbeitete Lebensdauertabelle soll im Übrigen auch dazu dienen, die Amortisationsdauer bei der Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen des Vermieters festzulegen.

Die paritätische Lebensdauertabelle wird vom Schweizerischen Versicherungsverband anerkannt. Die gemäss Tabelle ermittelten Zeitwerte sollten die Haftpflichtversicherung der Mieterschaft also ohne weiteres übernehmen.

Auch die Schlichtungsbehörden und Gerichte gehen im Normalfall von den Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle aus.

Spezialfälle

Man muss sich aber trotzdem bewusst sein, dass die Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle nicht Gesetz sind, das heisst, der Vermieter könnte mithilfe von Hersteller oder Fachpersonen auch eine längere Lebensdauer nachweisen und entsprechend Schadenersatz geltend machen.

Dies gilt insbesondere bei historischen Bauelementen wie zum Beispiel Stuckdecken, antiken Parkettböden oder Jugendstil-Fensterscheiben. Wenn diese Dinge beschädigt werden, ist die Lebensdauer noch nicht abgelaufen. Es macht Sinn, diese besonderen historischen Einrichtungselemente im Vertrag ausdrücklich zu erwähnen.

Für die Formulierung wende man sich gerne an unsere Rechtsanwälte im HEV Zürich (Tel. 044 487 17 11).

Die überarbeitete Lebensdauertabelle ist im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlich.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

IMMOBILIENVERKAUF VERMARKTUNG

**WIR KENNEN DIE
RICHTIGE STRATEGIE.**



Seitzmeir

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN SEIT 1917.

Seitzmeir Immobilien AG | Brunnastrasse 39 | 8002 Zürich

WWW.SEITZMEIR.CH

tbo TREUHAND

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.



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
LAND OF FIRE 044 818 05 00 www.novatherm.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Wir suchen laufend
Baugrundstücke und ältere Mehrfamilienhäuser!

...und zahlen immer
Höchstpreise!

Grindlenstrasse 5 | 8954 Geroldswil
T. 044 590 05 05 | info@immowelt-plus.ch
www.immowelt-plus.ch

IMMO WELT PLUS AG

Seminar

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, Projektleiter Baummanagement; Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU; lic. iur. Kathrin Spühler

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Von der Renditeberechnung bis zur

Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 28. Oktober 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

Vom Bauen

Die Sicherheit bestehender Aufzüge

Die Schweiz hat die höchste Anzahl Aufzüge pro Kopf auf der Welt. Von den rund 220 000 Aufzügen, die in Betrieb sind, sind die Hälfte über zwanzig Jahre alt und deshalb aus sicherheitstechnischer Sicht nicht mehr auf dem neusten Stand.

Die Europäische Normenorganisation CEN hat 2003 die Europäische Norm (EN) 8180 «Safety Norm for Existing Lifts» (SNEL) angenommen, mit dem Ziel, die bestehenden Aufzüge in Europa innerhalb einer vernünftigen Frist den heutigen Sicherheitsstandards anzupassen. Unfälle sollen damit wirksam vermieden werden. Die Schweiz hat die EN 8180 vollständig übernommen und als SIA-Norm 370.080 per 1. Juli 2004 publiziert.

Seit 1999 müssen Aufzüge gewisse Sicherheitsstandards erfüllen (Verordnung über die Sicherheit von Aufzügen vom 23. Juni 1999). Nebst vielen weiteren Sicherheitsaspekten müssen z. B. in jedem neuem Lift eine Kabinentür sowie ein in beide Richtungen funktionierendes Kommunikationssystem verfügbar sein, das eine ständige Verbindung mit einem rasch einsatzbereiten Notdienst ermöglicht.

Wie erwähnt sind aber die Hälfte der Aufzüge über zwanzig Jahre alt und unterstehen noch nicht dieser Aufzugsverordnung von 1999. Bei Personenaufzügen müssen sich die zahlreichen Benutzer darauf verlassen können, dass der Aufzug sicher ist. Für die Benutzer, ganz besonders jedoch für Kinder, ist es schwierig, die Gefahren eines älteren Aufzuges richtig einzuschätzen. Schwerwiegende oder sogar tödliche Unfälle sind leider oft die Folge.

Eigentümer haftet

Gemäss Art. 58 OR haftet der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes für Schäden, die aus fehlerhafter Anlage oder mangelhaftem Unterhalt entstehen. Als Werk gilt auch ein Aufzug. Im eigenen Interesse sollte der Ei-

gentümer daher seinen Aufzug regelmässig fachgerecht warten lassen und allfällige Risiken für die Personensicherheit durch Modernisierungsmassnahmen beheben.

Wie erwähnt wurde die SNEL in der Schweiz mit der SIA-Norm 370.080 eingeführt. Die Norm richtet sich an Behörden, an Aufzugsfirmen sowie an die Aufzugseigentümer. Die gesetzliche Umsetzung wurde jedoch den Kantonen überlassen.

Eine in der ganzen Schweiz flächendeckende Umsetzung fehlt leider noch, nebst einigen weiteren Kantonen (z. B. Genf, Glarus, Tessin) hat der Kanton Zürich jedoch entsprechende Regelungen eingeführt.

Kanton Zürich: ESBA-Richtlinie

Per 16. September 2008 hat die Baudirektion Zürich die sogenannte ESBA-Richtlinie (Erhöhung der Sicherheit an bestehenden Anlagen) in Kraft gesetzt, die sieben Kriterien zur Anpassung älterer Anlagen an den heutigen Stand der Technik umfasst. Die ESBA basiert auf der europäischen SNEL.

Die sieben ESBA-Kriterien sind folgende:

- Antriebssystem mit schlechter Anhaltgenauigkeit
- Ungeeignetes Glas in Schachttüren
- Kritisches Verhältnis von Nutzfläche zur Nennlast
- Kabine ohne Türen
- Fehlende oder unzulängliche Notbeleuchtung in der Kabine
- Fehlende oder unzulängliche Puffer
- Fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung

Mit der Behebung dieser sieben kritischen Punkte (Verbesserung der Anhaltgenauigkeit, bruchsicheres Glas in Schachttüren, Verbesserung des Verhältnisses von Nutzfläche zur Nennlast, Einbau von Kabinentüren, Verbesserung der Notbeleuchtung, Einbau von modernen Puffern, Anschluss an ein 24-Stun-

den-Notrufsystem) erhöht sich die Sicherheit der bestehenden Aufzüge im Kanton Zürich wesentlich.

Umsetzung der ESBA-Richtlinie

Anlässlich der ordentlichen periodischen Aufzugskontrolle, welche in der Regel alle fünf Jahre stattfindet, wird die Umsetzung der ESBA-Richtlinie angeordnet. Ebenso wird sie angeordnet bei einem vom Eigentümer geplanten Aufzugsumbau. Die Umsetzungsfrist gemäss einer solchen Verfügung ist ebenfalls fünf Jahre.

Somit sollte das angestrebte Sicherheitsniveau bei älteren Aufzügen im Kanton Zürich also von 2008 an gerechnet nach ca. 10 Jahren (2018) flächendeckend erreicht sein. Bis dann müssen die Benutzer von alten Personenliften

besonders vorsichtig sein. Und die Aufzugseigentümer haben bis dann ein erhöhtes Risiko, aufgrund der Werkeigentümerhaftung für Unfälle zur Rechenschaft gezogen zu werden. ■

Quelle: Verband schweizerischer Aufzugsunternehmen (VSA), www.aufzuege.ch



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SCHADEN-
GEWITTER

schuetzen-sie-ihr-haus.ch

GVZ

GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

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




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



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.

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

Für alle Arbeiten rund ums Haus



Gartenbau



Hauswartung



Umbau

Sonnenbergstrasse 70 | 8134 Adliswil | 044 713 41 56 079 401 28 24 | info@kial.ch | www.kial.ch

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

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

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



Ebner & Co. Parkett
arbeiten

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

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 Verwaltungsübernahme»



Albert Leiser
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Direktor HEV Zürich

«Die Vermietung» «Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

«Der Mietvertrag» «Die Mängelrechte im Mietrecht» «Die Kündigung» «Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Der Mietzins» «Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

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

WOHNRAUM.TV

Ihre Sendung
rund um die Themen
Wohnen & Lifestyle.

Schauen Sie rein!



Täglich um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen präsentiert von:



Und jederzeit auf www.wohnraum.tv

Drucksachenverkauf

Vermietung von Geschäftsräumen

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

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

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



sondert vermietete Garagen, Baracken, Gartenhäuschen, Bootshäuschen usw.

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

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

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

Bestellformular siehe Seiten 57/58 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
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 Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	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 Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	186.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	186.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	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 (2015)	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
40085	—	Stockwerkeigentum (Aktualisierte Auflage 2016) Subskription bis 31.8.16	37.00	43.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

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

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

Ein Unternehmen der  MIGROL

swisstherm®

Eigenen Solarstrom
günstig speichernSUBVENTION
CHF 2'960.-

Tesla POWERWALL

Mit einem Solarspeicher-System machen Sie sich unabhängig und verbrauchen den selbst produzierten Strom wann Sie ihn benötigen.



1300 x 860 x 180 mm

Komplettpaket:

1. Solarkollektoren 20 m², 3,12 kWp
4. Meldeverfahren Gde./Kt./Swissgrid
2. Wechselrichter
5. Montage und Inbetriebnahme
3. Solarbatterie 6.4 kWh + Smart-Meter

Jetzt bestellen

Preisbeispiel: CHF 17'900.-*, abzgl.
 CHF 2'960.- Subvention, fertig montiert

* Kosten für das Komplettpaket, zzgl. Gerüst
 sowie Elektrikerkosten ab Wechselrichter.
 Alle Preise in CHF inkl. 8% MwSt

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

Aktivferien im Garten

Feriengrüsse aus dem Dschungel

Auch Gärtnerinnen und Gärtner fahren ab und zu in die Ferien. Zieht es die einen im Winter zum Botanisieren nach Südafrika oder zur Pflanzenjagd nach Asien, bleiben andere in der Schweiz und bewundern im Juni den Bergfrühling in den Alpen oder sie fahren ans Meer. Wir hingegen bleiben im Sommer lieber im eigenen Dschungel, unserem ungestüm wachsenden Naturwunder.

Wir verbringen unsere Ferien am liebsten in England, genauer in Yorkshire. Dort fühlen wir uns wie zu Hause und selbstverständlich besuchen wir ab und zu Gärten, beispielsweise den aussergewöhnlichen Dschungelgarten von Nick Wilson in Leeds. Die Pflanzen dort sind so aus-

◀ Blick auf den Dschungel.

▼ Hübsche Blüten, aber ein Wucherer, japanisches Geissblatt.

gewählt, dass man sich tatsächlich wie in einem nordenglischen Dschungel vorkommt und nicht erstaunt wäre, wenn einem der kleine Mowgli aus Kiplings Dschungelbuch entgegenkommen würde. (www.itv.com/.../the-jungle-garden-hidden-in-the-city-of-leeds)

Im Hochsommer zieht es uns allerdings nicht in die Ferne; wir bleiben lieber im eigenen Dschungel, einem ungestüm wachsenden Naturwunder. Während nämlich im Frühjahr und Frühsommer alles manierlich wächst und im Zaum gehalten werden kann, überraschen uns im Juli einige Pflanzen mit geradezu unanständiger Wuchskraft.

Jahr für Jahr überragt zum Beispiel der Fiedermohn (*Macleaya microcarpa* «*Kelways Coral Plume*») die Eibenhecke und wirkt mit den zarten Blütenrispen und den grauweissen Blättern über der dunkelgrünen Hecke äusserst attraktiv. Hätte ich allerdings gewusst, dass diese ausdauernde Staude über drei Meter hoch (laut





Schöner Federmohn.

Literatur höchstens zwei!) werden kann und sich durch Wurzelbrut unbändig ausbreitet, hätte ich sie vielleicht an anderer Stelle gepflanzt, denn sie drängt sich überall auf, erscheint in der Hecke, zwischen den Rosen und neuerdings sogar in einer schmalen Rille zwischen zwei Treppenstufen.

Da hilft nur stetes Ausreissen der Ausläufer und Freude über die lange Blütezeit. Wie sie den Weg an den etwa zwanzig Meter entfernten Strassenrand gefunden hat, weiss ich nicht, aber die Spaziergänger freut es.

Futter für die Landschildkröte

Glücklicherweise breitet sich ein anderer Riese in unserem Garten nicht aus, sondern wächst bloss in erstaunliche Höhen, sodass wir bei Regen unter dem Mammutblatt (*Gunnera manicata*) unterstehen könnten. Dabei würde ich bestimmt irgendwo eine weisse trichterförmige Windenblüte (*Calystegia sepium* ssp.

sepium) entdecken, die sich in einem Gehölz in die Höhe windet. Hübsch sieht sie aus, aber da sich die krautige Pflanze über unzählige Rhizome ausbreitet, behandle ich sie als Unkraut und reisse sie aus. Hätten wir eine Landschildkröte, könnte ich sie dieser als Futter anbieten!

Eine *Macleaya*, eine *Gunnera* und ein paar *Calystegia* machen noch keinen Dschungelgarten. Für unser Dschungelgefühl sorgen vielmehr verschiedene Gehölze, die scheinbar unaufhörlich wachsen. Die drei Glyzinien (*Wisteria sinensis* und *Wisteria floribunda*) betreiben wahrscheinlich einen geheimen Wachstumswettkampf. Wenn ich nämlich die nach einer Woche über einen Meter langen Triebe nicht regelmässig zurückschneide, ist bald kein Durchkommen mehr, habe ich sie doch klugerweise über dem Hauseingang und der Treppe, die zum Haus führt, gepflanzt.

Stoische Geduld der Buchsbäume

Auch das wunderschöne, aber raschwüchsige Geissblatt (*Lonicera japonica* «*Halliana*») scheint an diesem Wettbewerb teilzunehmen und überwuchert alles gnadenlos, wenn nicht die Hand der Gärtnerin respektive deren Schere eingreift.

Trotzdem mag ich die wintergrüne Pflanze mit den weissgelben duftenden Blüten (Juni bis September). Pflanzen sollte man sie jedoch nicht mehr, denn sie gehört zu den invasiven Pflanzen auf der schwarzen Liste.

Glücklicherweise ertragen die frei wachsenden, hohen Buchsbäume (*Buxus sempervirens*



Korrekt geschnitten



In Form geschnittene Gehölze wirken ordnend.

«*Handworthensis*») den Schlinger stoisch. Ebenso geduldig dulden die meisten Gehölze das Efeu (*Hedera helix*), das an ihnen emporklettert.

Allerdings greife ich manchmal ein, denn auch wenn der Klimmer seinem Wirt nicht schadet, möchte ich beispielsweise den Zierapfelbaum (*Malus* «*Golden Hornet*») nicht unter den immergrünen Blättern verschwinden lassen. Deshalb reissen wir die Triebe ab und zu lieblos herunter und staunen, wenn sie zwei Jahre später wieder gleich hoch geklettert sind.

Kaum ist das Efeu gezähmt, entdecken wir am Waldrand, dass sich unsere «Annabelle» gar nicht ihrem Namen entsprechend benimmt. Die Hortensie (*Hydrangea arborescens* «*Annabelle*»)

mit den cremeweissen Blütenbällen ist nicht nur gute zwei Meter hoch gewachsen, sondern hat sich schamlos ausgebreitet. Da kommen wir ja mit der Karrette gar nicht mehr durch! Mit Hilfe von Link-Stakes¹ wird sie – nicht gerade sehr ästhetisch – zurückgebunden und allzu unbändige Blüten werden für die Vase geschnitten.

Kaum ist der Weg wieder frei, wird uns bewusst, wie gross die verschiedenen Buchsbäume (*Buxus sempervirens* in Sorten) – eine weitere kleine Pflanzensammlung – geworden sind. Sie müssen dringend geschnitten, oder wie Baumpflegerin Barbara Jäger sich ausdrückt, «heruntergenommen» werden.

Glücklicherweise hat sie uns während ihres letzten Einsatzes gezeigt, wie man dabei vorgeht, damit die Sträucher ihre typische Wuchsform behalten und man keine unschönen Schnittstellen sieht. Mit frisch geschliffener Schere schneidet man zu lange Triebe von innen

¹ Link-Stakes sind L-förmige Pflanzenstützen, die auf einfache Art und ohne Werkzeug oder Schnur miteinander verbunden werden können.



Auch die ausdauernde Stockrose (Alcea Parkallee) wächst in unserm Dschungel.

heraus. Tatsächlich funktioniert das «Rezept». Dank dieser Schnitttechnik leiden diese «Buxi» auch nicht unter Sonnenbrand wie die in Form geschnittenen Geschwister, die einen Schnitt in der sommerlichen Hitze nicht schätzen. Gerade diese geometrisch geschnittenen Gehölze würden dem Garten allerdings die gewünschte Struktur geben und das Dschungelgefühl etwas mildern, aber wir warten mit dem Schnitt bis im September, wenn die Sonne ihre Brennkraft verloren hat.

Artgerechter Sommerschnitt

Leider sind nicht nur die «Buxi» gewachsen, auch viele andere Laubgehölze drohen uns über den Kopf zu wachsen. Statt schwungvoll wie Tarzan an Lianen durch den Dschungel zu schwingen, entschlossen wir uns, die Gärt-

nerhose anzuziehen und verschiedenen Gehölzen einen Sommerschnitt zu verpassen. Dabei beachten wir – wenn möglich – zwei einfache Vorgaben:

- Wir versuchen dem Gehölz gerecht zu werden, indem wir den natürlichen Wuchs möglichst beibehalten.
- Schnittstellen liegen vorzugsweise an einer Verzweigung, damit eine Ableitung bestehen bleibt und sich keine Hexenbesen entwickeln.

Wenn man nach diesen zwei einfachen Prinzipien arbeitet, ist es sinnvoll, sich Zeit zu nehmen, sich das Gehölz vor dem Schnitt in Ruhe anzuschauen und nur in kleinen Schritten – weniger ist mehr – vorzugehen. Etwas Ruchlosigkeit (oder Grosszügigkeit!) lässt sich nicht immer vermeiden, nämlich wenn man z. B. einen Strauch einfach auf den Stock zurückschneidet! Viele Gehölze ertragen diese radikale Methode, aber edel ist sie nicht. Zudem lohnt es sich, sich vor der Radikalkur zu erkundigen, wer sich dafür eignet.

Anders als die meisten Gehölze, die auf jeden Schnitt mit neuem Wachstum reagieren, treibt beispielsweise der japanische Ahorn (*Acer palmatum*) nicht mehr aus. Er bleibt deshalb von der Gärtnerschere verschont, und Gärtnerin und Gärtner setzen sich – statt zu schneiden – darunter und verschicken herzliche Grüsse aus den Aktivferien im Alterer Dschungelgarten! ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Grosszügige, bodenebene Duschen mit einer eleganten Duschrinne aus Edelstahl liegen im Trend. Geberit bietet mit der Duschrinne CleanLine eine innovative Lösung, die auch hinsichtlich Sauberkeit und Hygiene voll überzeugt.



Einfach schön, einfach sauber.

Die Geberit Duschrinne CleanLine verbindet ansprechende Optik mit Funktion und Hygiene. Dank innovativer Konstruktion lässt sie sich ebenso einfach wie gründlich reinigen.

Damit unterscheidet sie sich deutlich von herkömmlichen Duschrinnen. Wer eine solche schon einmal gereinigt hat, weiss, was sich unter der Abdeckung alles ansammeln kann.

Die Geberit CleanLine löst dieses Hygieneproblem auf überzeugende Weise: sie funktioniert wie ein offenes Profil, in dem sich das Wasser sammelt und zum Einlaufstutzen fliesst. Da gibt es keine verdeckten Kanten und schwer zugänglichen Ecken mehr, der Sifon ist selbstreinigend. Und die kleine Abdeckung des Einlaufstutzens mit integriertem Kammeinsatz, der die Haare zurückhält, lässt sich mit einem Handgriff entnehmen und reinigen.

Gestaltungsfreiheit

Die elegante, flache Duschrinne kann sowohl direkt an der Wand als auch mittig im Raum verbaut werden. Dank einer stufenlosen Ausgleichsmöglichkeit des Wandabstands kann die Wahl der Wandplatten bis zum Ende der Bauphase getroffen werden. Die Geberit CleanLine kann selbst für dünne Bodenbeläge wie zum Beispiel ein Glasmaik eingesetzt werden.

Einzigartig ist auch die individuelle Anpassung der Länge durch simples seitliches Abschneiden des Edelstahlprofils. So kann die Geberit Duschrinne CleanLine bis zu einer Breite von 130 cm genau auf den jeweiligen Duschplatz zugeschnitten werden.



Weiterführende Informationen finden Sie auf
→ www.geberit.ch/duschrinne-cleanline



Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ☑ Offene Ablauffläche: keine versteckten Ablagerungen
- ☑ Handliche Abdeckung: leicht und bequem zu öffnen
- ☑ Praktischer Kammeinsatz: rausnehmen, ausspülen – sauber
- ☑ Zeitlose Optik: gebürsteter Edelstahl für edle Ästhetik
- ☑ Optimale Länge: Zuschnitt der Duschrinne auf die gewünschte Länge direkt beim Einbauen

Wo Romeo und Julia sich ewige Liebe geschworen haben, steht VERONA für ein System, das Ihnen Lebensqualität, Harmonie und eine individuelle Lösung für Ihren Balkon verspricht.

anytech
INNOVATIONEN SEIT 1995

anytech-balkonbau.ch • 062 962 38 38

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

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

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

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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

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

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



www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Effretikon ZH | Gossau SG

Herzog
Küchen mit Herz.

Terrasse à la Méditerranée

Sommerfeeling mit Lavendel, Passionsblume und Co.

Ob Spanien, Frankreich, Italien, Kroatien oder Griechenland, viele Schweizer verbringen ihre Sommerferien am Mittelmeer. Die Länder begeistern mit gutem Essen, Lebenslust und Sonnenschein ohne Ende – und ebenso mit ihren Pflanzen.

Die Sehnsucht nach mediterraner Leichtigkeit und sommerlicher Wohlfühlatmosphäre wird umso grösser, wenn hierzulande Grau und Regen den Sommer prägen. Doch es ist nicht die Sonne allein: Wir erinnern uns an intensive Blütendüfte und haben bestimmte Farben und Formen der Landschaft vor Augen.

Kein Ersatz, aber zumindest eine grosse Annäherung gelingt mit Oleander, Zitronenbaum, Lavendel und vielen anderen mediterranen Pflanzen auf Balkon und Terrasse.

Sonnenseite bevorzugt

Die Flora der Mittelmeerregionen liebt es sonnig-warm und toleriert ein gewisses Mass an Trockenheit. Da viele Balkone und Terrassen zur Sonnenseite zeigen, fühlen sich mediterrane Pflanzen hier sehr wohl. Allerdings sind die meisten nicht winterhart, dennoch muss man auch in der Schweiz nicht auf sie verzichten.

Am besten pflanzt man sie nicht in die Gartenerde sondern in standfeste, grosse Töpfe und stellt sie in der kalten Jahreszeit an einen frostfreien, hellen Standort, zum Beispiel im Keller oder in der Garage.

Blütenschmuck

Die Auswahl an Pflanzen mit südlichem Flair ist gross. Die Drillingsblume (Bougainvillea) ist



Der Duft von Lavendel erinnert an Landschaften rund ums Mittelmeer.



Die Passionsblume ist eine blühfreudige und besonders schöne Terrassenpflanze aus dem Süden.

in subtropischen und mediterranen Gebieten heimisch. Der Blütenschmuck dieser Sträucher ist besonders auffällig: Jeweils drei kleine Blüten werden von drei Hochblättern umrahmt, die intensiv rot, violett, pink, gelb oder weiss gefärbt sind.

Auch Oleander lässt südliche Blütenträume wahr werden – mit filigranen Blütendolden in Rosarot- und Weissönen.

Weitere blühfreudige Terrassengewächse sind der Bleiwurz (Plumbago auriculata), die Passionsblume (Passiflora) und die Schmucklilie (Agapanthus).

Formschön

Als Öl oder eingelegte Tapas zum Wein – Oliven sind Teil der mediterranen Küche

und Olivenbäume gehören zu den Landschaften rund ums Mittelmeer. Formschöne Hochstämme runden die mediterrane Pflanzengemeinschaft auf der heimischen Terrasse ab.

Blühende Zitrusgewächse, Lavendel, Rosmarin und Thymian duften in passenden Aromen. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
Bund deutscher Baumschulen

JOST TRANSPORT AG

JOST

UMZÜGE • LAGERUNGEN

ZÜRICH 044 910 11 11
(ehemals Gimpert + Bischof)
www.jost-transport.ch

Wir machen auch:
Badezimmer-Umbau

kellersberger.ch
044 780 30 28
8820 Wädenswil
der Baumeister

Wir beraten, planen, bauen, pflegen

Naturgärten

Mosimann-Gartenbau GmbH
Gartengestaltung
Gartenunterhalt
Gartenökologie

Birkenweg 27 | 8600 Dübendorf | www.gartenbau-mosimann.ch
Telefon 044 821 95 04 oder 079 66 66 131

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

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

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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



WALDE & PARTNER



Hildegard und Franz Wipfli
Verkauf eines Landhauses in Wettswil

«Für den Verkauf haben wir von drei Maklern Offerten erstellen lassen. Entschieden haben wir uns für Walde & Partner. Ihre ausgesprochene Expertise hatte uns in jeder Hinsicht überzeugt.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

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

Tamara Haupt tamara.haupt@walde.ch
 Tel. +41 44 722 61 05 www.walde.ch

Zollikon | Zürich | Uster | Thalwil | Luzern

Endspurt!



Hans Egloff
 Nationalrat
 Präsident HEV Kanton Zürich

Ein faires Steuersystem – das zeichnet den Standort Schweiz aus. Ein fundamentaler Grundsatz ist das Verbot der doppelten Besteuerung. So gibt es unter den Kantonen ein Doppelbesteuerungsverbot, und auch auf internationaler Ebene existieren etliche solcher Abkommen.

Hauseigentümer jedoch werden seit Jahren doppelt zur Kasse gebeten. Einerseits zahlen sie Vermögenssteuern für ihre Immobilie. Doch haben die Wohneigentümer andererseits auch den Gebrauch ihres Eigenheims zu versteuern – als fiktives Einkommen, welches über den sog. «Eigenmietwert» ermittelt wird.

Diese Situation ist ungerecht und störend. Es ist nicht in Ordnung, dass Bürger, welche sparsam leben und eigenverantwortlich vorsorgen, steuerlich bestraft werden. Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle kaum angebracht: Sie wissen, wovon die Rede ist, und haben sich bestimmt auch schon mehrfach geärgert.

Damit die Diskussion endlich wieder belebt wird, hat der HEV Schweiz eine Petition lanciert. In den letzten wenigen Wochen sind bereits einige 10000 Unterschriften eingegangen. Es sollen aber noch viele mehr werden.

Der letzten Ausgabe des «Zürcher Wohneigentümers» lag ein Unterschriftenbogen bei. Vielleicht haben Sie bereits unterschrieben, möglicherweise ist die Petitionschrift aber auch «in der Ferien-Post untergegangen».

Unter www.eigenmietwert-abschaffen.ch können Sie online unterzeichnen oder auch weitere Unterschriftenbögen bestellen. Nutzen auch Sie die Gelegenheit und unterschreiben Sie dieses wichtige Begehren!

Herzlichen Dank für Ihr Engagement!


 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