

# Der Zürcher Hauseigentümer



- Seite 7 **Sessions-Nachlese des Präsidenten**
- Seite 17 **Die Kulturland-Initiative ist umgesetzt**
- Seite 63 **Wer hat das schönste Herbstkleid?**



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

reinigen  
 melden  
 reparieren  
 rasenmähen  
 kontrollieren  
 auswechseln  
 laubrechen  
 unterhalten  
 jäten  
 techniek  
 melden

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

## Keine Energiewende, wenn nicht alle die Kosten mittragen



**Albert Leiser**  
 Direktor  
 Hauseigentümerverbände  
 Stadt und Kanton Zürich

Der Bund strebt eine breit gefächerte, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung an, die sich stärker auf erneuerbare Energien stützt, und eine sparsame und effiziente Energienutzung. Es geht um Grundsätzliches, Langfristiges, wie man schon dem Titel Energiestrategie 2050 entnehmen kann. Die grundsätzlichen Fragen gilt es zu beantworten, gewiss. Es würde sich aber lohnen, sich unabhängig davon Gedanken darüber zu machen, wie man Hauseigentümer dazu motivieren könnte, von sich aus und schneller energetische Investitionen vorzunehmen. Denn bei den Liegenschaften liegt ein grosses Sparpotenzial.

Um es kurz zu machen: Solche Investitionen sollten sich für die Hauseigentümer lohnen. Ich denke dabei nicht in erster Linie an Subventionen. Sie sind besser als nichts, haben aber den Nachteil, dass sie mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden sind – sowohl beim Hauseigentümer als auch bei der öffentlichen Hand. Davon hat die Umwelt nichts. Auf dem richtigen Weg ist man hingegen bei den Steuerabzügen für umfassende Gebäudeerneuerungen. Die Möglichkeit der Staffellung auf bis zu zwei weitere Steuerperioden machen Gesamterneuerungen attraktiver. Zu begrüssen ist auch, dass Abbruchkosten steuerlich gleich wie energetische Massnahmen behandelt werden sollen. Der Sache dienlich wäre es, wenn Verdichtung durch höhere Ausnützung ermöglicht würde.

Ich denke aber auch an die stärkere Einbindung der Mieter, sind es doch diese, die letztlich von den Investitionen profitieren. Dennoch wollen sie unbedingt die alten Wohnungen mit den niedrigen Mieten erhalten und wehren sich gegen Ersatzneubauten. Zwar erlaubt es das Mietrecht, bei umfassenden Investitionen 50–70 Prozent der Kosten auf die Mieten umzurechnen, in der Praxis ist es aber schon schwierig, auch nur 50 Prozent durchzusetzen. Meistens ist das für den Hauseigentümer uninteressant. Die Bemühungen der Mietervertreter, die Last der Energiewende allein den Vermietern aufzubürden, blockiert vieles.

Die Energiewende wird teuer – wie immer sie auch ausgestaltet wird. Sie kann nur gelingen, wenn sich alle an den Kosten beteiligen. Lehnt es eine so grosse Bevölkerungsschicht wie die Mieter ab, die Last mitzutragen, wird sie nie realisiert werden können.



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

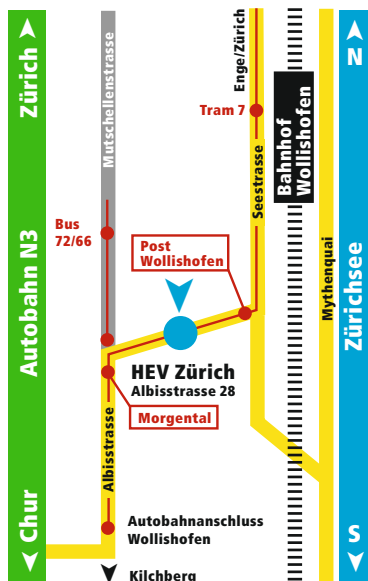
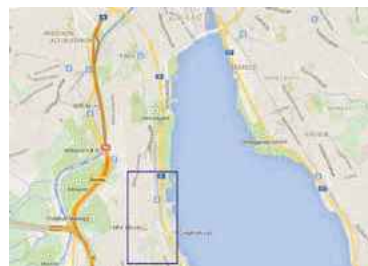
**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

**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. Martin Byland, Rechtsanwalt,  
TBO Treuhand AG, Zürich  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH  
Lic. iur. Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt, 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



facebook.com/hev.zuerich

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

**Auflage: 59985  
(WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit  
Quellenangabe  
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
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**

**Seite des Direktors**

3 Keine Energiewende, wenn nicht alle die Kosten mittragen

**Seite des Präsidenten**

75 Die Mär von der Mietzinsexplosion

**POLITIK**

Sessions-Nachlese des Präsidenten  
7 «Für mich steht weiterhin ein Anreizsystem im Fokus»

Kantonale Abstimmung vom 27. November 2016  
17 Die Kulturland-Initiative ist umgesetzt

**AKTUELL**

ewz schaltet Service im Herbst 2017 aus  
21 Rundsteuerung wird aufgehoben

GVZ und HEV Zürich  
22 Feuerwehrcurs ein voller Erfolg

Schlichtungsverfahren in Miet- und Pachtangelegenheiten  
26 Stabile Entwicklung der Neueingänge



Zum Titelbild  
**Wohnen am linken Zürichseeufer**

Die Kulturland-Initiative will die weitere Zersiedlung stoppen. Ihre Kernanliegen sind jedoch bereits umgesetzt.

Bild: André Springer

**RECHT**

- Mietrecht
- 32 **Ortsübliche Mietzinse – Beweisschwierigkeiten**
- Mietrecht
- 37 **Die Berechnung von wertvermehrenden Investitionen**
- Obligationenrecht
- 45 **Wenn der Nachbar baut**
- Mietrecht
- 46 **Das Treppenhaus ist kein erweiterter Wohnraum**
- Steuerrecht
- 49 **Update zur Ersatzbeschaffung**

**NATUR**

- Mit Stauden und Kleingehölzen den Garten herausputzen
- 63 **Wer hat das schönste Herbstkleid?**
- Blütenträume in Weiss
- 69 **Wolken, Sterne und Glöckchen**

**SERVICE**

- Ausflug Mitgliederforum
- 28 **Bern und sein Bundeshaus**
- Seminare**
- 43 Liegenschaften in der Steuererklärung 2016
- 54 2-Tages-Intensivseminar «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»
- Drucksachenverkauf**
- 57 Nützliche Zusatzvereinbarungen
- 59 Bestellformular
- 72 **Sektionen im Kanton Zürich**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

# Wir verkaufen für Sie.



Roger Kuhn und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf: 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

Sessions-Nachlese des Präsidenten

## «Für mich steht weiterhin ein Anreizsystem im Fokus»

**Die beiden Monsterdebatten zur Umsetzung der Masseneinwanderungs-Initiative und zur Altersvorsorge standen ganz klar im Fokus der Herbstsession. Dadurch rückten die ebenfalls auf dem Programm stehenden, für Hauseigentümer relevanten Geschäfte etwas in den Hintergrund. Nichtsdestotrotz diskutierte Hans Egloff mit dem Aargauer GLP-Nationalrat Beat Flach ange-regt über diese Themen.**

*Herr Egloff, bevor wir über die eigentlichen Geschäfte sprechen, würde ich von Ihnen gerne den*

*aktuellen Stand der Unterschriften für die Petition zur Abschaffung des Eigenmietwertes erfahren. Bis Anfang September kamen ja gut 60 000 Unterschriften zusammen, wie sieht es heute, knapp einen Monat später, aus?*

**Hans Egloff (HE):** Da sind wir sehr gut unterwegs. Bis gestern kamen über 100 000 Unterschriften zusammen – und da sind keine Doppelunterschriften dabei. Wir haben am 15. Juli damit begonnen, also vor rund zweieinhalb Monaten. In dieser Zeit wurden weit über 100 000 Unterschriften gesammelt, was – leicht

untertrieben gesagt – keine schlechte Bilanz ist. Nun führen wir die Unterschriftensammlung noch bis Ende Oktober weiter und reichen die Petition am 10. November in einer feierlichen Aktion in Bern ein.

**Beat Flach (BF):** Fordern Sie denn auch die Abschaffung des Schuldzinsabzuges? In diesem Fall wäre ich auch dabei.

**HE:** Wir sind aktuell im Gespräch mit verschiedenen Exponenten und dabei am Austarieren, wie ein möglicher Kompromiss in dieser Sache aussehen könnte.

**BF:** Im Prinzip ist es ja ein alter Zopf, den man unbedingt abschneiden müsste, doch hängt das Ganze de-



finitiv mit dem Abzug der Schuldzinsen zusammen. Man kann dieses System nicht von heute auf morgen komplett ändern, es sind wohl mindestens 25 Jahre nötig, und eine solche Anpassung müsste linear vollzogen werden. Andernfalls würde man viele Leute, die mit den aktuell sehr tiefen Zinsen Eigentum erworben haben, in eine finanzielle Bredouille bringen.

**HE:** Das ist schon klar, deshalb schlagen wir auch die Wahlmöglichkeit vor. Dabei gibt es die Variante, dass alles so beibehalten wird, wie es jetzt ist. Die andere Variante würde aber bedeuten, dass der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird, dafür würde jedoch der Schuldzinsabzug ganz wegfallen und der Unterhaltskostenabzug würde wohl ebenso gestrichen.

## ZUR PERSON

**Beat Flach**, \*1965 in Bern, ist verheiratet und lebt mit seiner Frau und einem Sohn in Auenstein AG. Beat Flach ist ausgebildeter Rheinmatrose, bildete sich später zum Juristen (MLaw) weiter und arbeitet seit bald zehn Jahren als Jurist beim Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Zürich.

Vor seinem Einzug in den Nationalrat im Dezember 2011 war er während zweier Jahre Grossrat des Kantons Aargau für die Grünliberale Partei (GLP).

Hier wären die Kantone jedoch frei, diesen weiterhin zu gewähren. Dazu gäbe es noch einen Abzug für energetische Sanierungen.



ziffer erhalten. Wobei, diese Ausnützungsziffer sollte auch unbedingt abgeschafft werden, hier wären wir dann bei meinem Anliegen.

*Kommen wir zu aktuellen Geschäften. Im Ständerat wurde jetzt, wie bereits zuvor im Nationalrat, die Einführung einer schweizweiten Formularpflicht ebenfalls abgelehnt.*

**HE:** Im Ständerat geschah dies aber primär aus föderalistischen Überlegungen. Dabei stellte der Ständerat zu Recht fest, dass jeder Kanton frei sei, eine derartige Formularpflicht einzuführen, wenn er es



**BF:** Und energetische Erneuerungen, das müsste auch unbedingt noch in die Vorlage reinkommen. Der Abzug für Unterhaltskosten ist ja nicht wirklich effektiv, er ist eigentlich beinahe vernachlässigbar. Wichtiger für uns ist, dass es auch bei Ersatzneubauten etwas zu holen gibt. Denn dadurch könnte man auch Innenverdichtung und damit Siedlungsentwicklung machen, was ein grosser Vorteil wäre. Es müssten also mit einem Bonus Möglichkeiten für eine Innenverdichtung geschaffen werden, so könnte man beispielsweise eine höhere Ausnützungsziffer erhalten.



denn als notwendig erachte. Ein Zwang auf eidgenössischer Ebene sei jedoch nicht sinnvoll.

**BF:** Das war auch immer schon mein Hauptargument gegen die Formularpflicht. Es könnte durchaus sein, dass ein solches Formular beispielsweise in Biel oder Zürich seine Berechtigung haben mag, doch besteht absolut kein Grund, dieses schweizweit einzuführen. Darüber hinaus würde man damit noch eine riesige Bürokratie aufbauen.

*Was gibt es an Neuigkeiten zur Energiestrategie 2050? In Bern wird ja bereits seit drei Jahren daran herumgebastelt.*

**HE:** Hier wurden die letzten Differenzen bereinigt, und jetzt ist man bereit für die Schlussabstimmung. Die definitive Bilanz aus HEV-Sicht werden wir möglicherweise noch bei einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung ziehen und eine Stellungnahme dazu abgeben, dies vor allem im Hinblick auf die Frage eines möglichen Referendums.

Aus Hauseigentümersicht gibt es einige Punkte, die sicher ein Gewinn sind, so insbesondere die Bereinigung der letzten Differenzen bei den Ersatzneubauten, wo die Kosten abzugsfähig sind, und weiter, dass die Abzüge bei energetischen Sanierungen neu über mehrere Steuerperioden verteilt werden können.

**BF:** Das halte ich ebenfalls für richtig und fiskalpolitisch für absolut sinnvoll. Etwas enttäuscht bin ich hingegen darüber, dass wir nicht mehr in die Vorlage hineingebracht haben, denn die Energiestrategie 2050 ist für mich ein Generationenprojekt.

Es sollte auch im Interesse der Hauseigentümer sein, dass wir eine nachhaltige Energiepolitik befolgen und nicht nur kurzfristig denken. In dieser Sache wäre vieles möglich, und das auch mit Gewinn für den Einzelnen, das beachten viele Leute nicht.

Sollte jetzt der HEV in dieser Sache das Referendum ergreifen, so muss ich mich ernsthaft fragen, ob ich angesichts meiner



*«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](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen

25-jährigen Mitgliedschaft beim Hauseigentümergebieterverband noch am richtigen Ort wäre.

**HE:** Selbst das Referendum ergriffen werden wir bestimmt nicht, das dürfte wahrscheinlich die SVP zusammen mit einigen Wirtschaftsorganisationen tun. Wir werden jedoch den Hauseigentümern klar ersichtlich aufzeigen, was die Energiestrategie 2050 konkret beinhaltet und welche Vor- und Nachteile ihnen dadurch entstehen.

**BF:** Dabei sollte man aber unbedingt auch in Betracht ziehen, was denn den Erben in Zukunft hinterlassen wird.

**HE:** Das stimmt, doch ist nicht alles, was ökologisch wünschbar ist, auch ökonomisch sinnvoll. Wie bereits erwähnt, wollen wir den Hauseigentümern einfach deutlich aufzeigen, mit welchen Vor- und Nachteilen sie bei der Energiestrategie 2050 zu rechnen haben. Die Entscheidung, ob sie das Referendum unterstützen wollen oder eben nicht, liegt dann aber beim einzelnen Eigentümer. Wir werden den Referendumsbogen unserer Publikation beilegen und derjenige, der das Referendum nicht unterstützen möchte, kann dann diesen Bogen umweltgerecht entsorgen.

Den Standpunkt des Verbandes werden wir abhängig vom Abstimmungstermin im Rahmen einer Vorstandssitzung oder einer Delegiertenversammlung noch klären.

Meines Erachtens gibt es in der Energiestrategie 2050 einige gute Punkte, ebenfalls halte ich es für wichtig, dass man die ganze CO<sub>2</sub>-Abgabe aus dem Paket herausgelöst hat.



**BF:** Ich glaube, in dieser ganzen Sache werden wir von der Wirtschaft und vom realen Leben überholt werden. So bin ich überzeugt, dass es in den nächsten 20 Jahren zu Entwicklungen kommen wird, die die Vorgaben der Energiestrategie 2050 weit hinter sich lassen werden.

Ein Mangel der Vorlage ist für mich, dass die ganzen Steuerungsmechanismen stark vernachlässigt wurden. Hier könnte man mit relativ einfachen Mitteln viel unternehmen, um den Energieverbrauch nachhaltig zu senken. So fehlen einige Steuerungsmechanismen wie insbesondere etwa das GIS Energie (*Nationales Geoinformationssystem Energie, Anm. d. R.*), mit welchem Städte und Gemeinden sehen können, wie viel Energie wo genau gebraucht wird.

Ein weiterer Punkt wäre die Koordination und Weitergabe von Wissen. Es darf nicht sein, dass zum Beispiel nach der Inbetriebnahme eines Gebäudes das gesamte Wissen des Baulei-

ters verloren geht. Hier liegt noch sehr viel Potenzial brach.

**HE:** Mit dem letzten Punkt bin ich einverstanden und ich unterstütze natürlich die Bemühungen des SIA und anderer Organisationen, dieses Know-how zu erhalten und besser zu koordinieren.

Jedoch bin ich dezidiert dagegen, wenn jetzt immer weniger von Förderprogrammen und immer mehr von Lenkungsabgaben die Rede ist. Erstere sind grundsätzlich zu begrüßen, denn sie können etwas anstossen und viele Hauseigentümer haben davon auch schon profitiert. Mühe habe ich aber mit den immer häufiger diskutierten Lenkungsabgaben, denn diese sind für mich immer ein wenig eine Art von staatlichem Nacherziehungsprogramm. Für mich steht weiterhin ein Anreizsystem im Fokus.

**BF:** Da haben wir gar nicht so grosse Differenzen. Beim Steuerungssystem, wie ich es verste-

he, geht es vielmehr um die Koordination, das Bereitstellen von Informationen, und nicht darum, dass der Staat sagt, wenn du etwas Bestimmtes willst, musst du das und das tun. Natürlich müsste man dabei ein besonderes Augenmerk auf den Datenschutz legen, doch das Wissen, wie beispielsweise bei GIS Energie, würde einen Mehrwert für alle bedeuten.

*Herr Flach, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.* ■



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

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen


Ihr Spezialist:

**TOPDESIGN**  
innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH  
Hagenholzstrasse 82  
8050 Zürich  
Tel. 044 371 33 33  
[www.topdesign-innenausbau.ch](http://www.topdesign-innenausbau.ch)

**Für Sie  
vor Ort.**

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

A leading brand of  AFG



## 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**



Sie suchen eine professionelle  
Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch

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

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.

## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause

Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044

www.schlagenhauf.ch



Sandra  
Heinemann  
Leiterin  
Verwaltung/  
Bewirtschaftung



Hans  
Barandun  
Leiter  
Akquisition und  
Spezialmandate

Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 044 487 17 50



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32

www.hev-zuerich.ch

Kantonale Abstimmung vom 27. November 2016

## Die Kulturland-Initiative ist umgesetzt

**Seitdem die Grüne Partei die Kulturland-Initiative im Jahr 2010 lanciert hat, ist viel passiert. Die Kernanliegen der Kulturland-Initiative wurden von Bund und Kanton umgesetzt. Eine weitere Verschärfung der Raumplanung schadet dem Kanton Zürich.**

Die Zürcher Bevölkerung ist in den letzten zehn Jahren um ca. 200 000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Gleichzeitig stiegen der Wohlstand und der Wohnflächenbedarf pro Person. Ohne ein griffiges Raumplanungskonzept dehnten sich Siedlungen auf Kosten von Kulturland unkontrolliert aus.

### Der Bund handelte

Das Problem existierte auch auf nationaler Ebene, weshalb der Bund ein neues Raumplanungsgesetz (RPG) vorstellte. Seit 2014 in Kraft, lenkt dieses die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen.

Parallel zu den Planungen des Bundes lancierte die Grüne Partei des Kantons Zürich 2010 die kantonale Kulturland-Initiative, welche 2012 im Sinne einer «allgemeinen Anregung» angenommen wurde. Ackerfähiges Kulturland und «Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung» sollten besser geschützt und die regionale Landwirtschaft gefördert werden.

### Der Kanton handelt

Basierend auf den strengen Vorgaben des neuen RPG revidierte der Kanton Zürich 2014 sein Planungs- und Baugesetz (PBG), die Vorgaben der Kulturland-Initiative immer im Hinterkopf. Das neue PBG machte eine Gesamtrevision des Richtplans notwendig. Mit der Revision werden Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet strikt getrennt, die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet und Kultur-

land ausserhalb von Siedlungsgebiet muss kompensiert werden.

Das 2015 vorgestellte «Raumordnungskonzept Metropolitanregion Zürich» (MetroROK) koordiniert die Raumplanung kantonsübergreifend, und nach der neuen «80:20-Regel» sollen 80 Prozent der künftigen Entwicklung auf Städte und urbane Gebiete entfallen. Die Kernanliegen der Kulturland-Initiative wurden damit erfüllt. Der Kanton Zürich wurde für seinen vorbildlichen Richtplan vom Bund gelobt. Denn der Kanton Zürich ist besonders gefordert, da er ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufnehmen muss. Trotzdem konnte er sein Siedlungsgebiet gegenüber dem Richtplan von 1995 um 132 Hektaren verkleinern.

### Folgen einer Annahme

Die Gemeinden benötigen den verbliebenen Handlungsspielraum für ihre raumplanerischen Herausforderungen. Der Druck auf den bereits angespannten Wohnungsmarkt würde weiter zunehmen: Verknappung von Bauzonen und Kompensationsforderungen würden Bauland verteuern und die Kosten für Gebäude würden steigen. Das würde sich schlussendlich in höheren Preisen für Unternehmen und Vermieter zeigen.

Auch das Gewerbe könnte sich kaum noch entwickeln. Der Kanton Zürich würde in seiner Entwicklung förmlich erstickt.

### Geduld ist gefragt

Die positiven Auswirkungen des revidierten PBG und Richtplans werden erst mittelfristig sichtbar. Trotzdem kommt am 27. November die überholte Umsetzungsvorlage der Kulturland-Initiative zur Abstimmung.

Die noch verbleibenden Forderungen würden das PBG geradezu radikalieren. Die Kulturland-Initiative gilt es deshalb abzulehnen. ■

### Forderungen Kulturlandschutz erfüllt

- Kompensationspflicht für Kulturland ausserhalb von Siedlungsgebieten
- Strikte Trennung zwischen Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet
- Schutz der ländlichen Gebiete durch die «80:20-Regel»
- Limitierung der Bauzonenreserven
- Nationaler «Sachplan Fruchtfolgeflächen»
- Interkantonales Raumordnungskonzept «Metropolitanregion Zürich»
- Keine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Kanton Zürich seit 1995
- Stopp der Zersiedelung durch revidiertes Eidgenössisches Raumplanungsgesetz von 2013
- Kantonale Planungs- und Baugesetzrevision 2014
- Vorbildlicher Richtplan des Kantons Zürich von 2014
- Reduktion des Siedlungsgebiets gegenüber dem Richtplan von 1995 um 132 Hektaren

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

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

Ihr **Gärtner**  
einwintern  
zurückschneiden zudecken  
laubrechen  
auslichten  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**  
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
4132 Muttens-Basel 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



**Wir machen auch:**  
**Küchen Umbauten**



**kellersberger.ch**  
044 780 30 28  
8820 Wädenswil  
der **Baumeister**

# Kulturlandschutz ist erfüllt.



**Radikalisierung**  
**Planungs- und Baugesetz**

**NEIN**

Abstimmung 27. November 2016



Regierungs- und Kantonsrat empfehlen ein NEIN

www.kulturlandinitiative-nein.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.

### Neu und exklusiv

Den Kauf einer neuen Holzpellet-Heizung unterstützen wir mit einer Umweltprämie von bis zu CHF 4000.–.



0800 173 173

[energie360.ch/holzpellets](http://energie360.ch/holzpellets)

Feuern unsere Holzpellets auch Ihre Kreativität an?  
Nehmen Sie an unserem Kreativ-Wettbewerb teil:  
[energie360.ch/pelletkunst](http://energie360.ch/pelletkunst)

energie360°

Energie 360° AG  
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich  
[www.energie360.ch](http://www.energie360.ch)

ewz schaltet Service im Herbst 2017 aus

## Rundsteuerung wird aufgehoben

**Vor über 60 Jahren wurde die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung eingeführt. Jetzt hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich angekündigt, die Dienstleistung kommenden Oktober einzustellen.**

Die Rundsteuerung sendet für die Beleuchtung des Treppenhauses jeweils abends ein Einschalt- und morgens das Ausschaltsignal. Gemäss Stadtrat Andres Türler ist heute jedoch das Bedürfnis nach einer zentralen Steuerung für die Treppenhausbeleuchtung in der Stadt Zürich nicht mehr verbreitet. Weiter entspreche es weder dem aktuellen Verständnis von Energieeffizienz noch dem Bestreben der Stadt Zürich nach einer 2000-Watt-Gesellschaft.

Kundenrückmeldungen hatten seit längerer Zeit darauf hingewiesen, dass die Treppenhausbeleuchtungen nicht termingerecht ein- respektive ausgeschaltet wurden. Unter anderem auch



foto: j. ray/1978

aus diesen Gründen werden von ewz solche Steuerungen bei Neuanlagen bereits seit mehr als zehn Jahren nicht mehr bewilligt. Als Konsequenz daraus hat das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich entschieden, die stets kostenlos erbrachte Dienstleistung per 1. Oktober 2017 komplett einzustellen.

Im Vorfeld wurden Elektroinstallationsfirmen in Zürich über die Aufhebung des Rundsteuer-signals informiert. Diese können nun den Eigentümern objektbezogene, geeignete Varianten offerieren. Einzelne Firmen haben auch einfachste Umrüstungspakete im Angebot und bereits erste Umrüstungen ausgeführt. ■

Im Vorfeld wurden Elektroinstallationsfirmen in Zürich über die Aufhebung des Rundsteuer-signals informiert. Diese können nun den Eigentümern objektbezogene, geeignete Varianten offerieren. Einzelne Firmen haben auch einfachste Umrüstungspakete im Angebot und bereits erste Umrüstungen ausgeführt. ■

Anzeige

### RAT VOM HANDWERKER – PFLEGE GESTRICHER OBERFLÄCHEN AUS HOLZ

**Wir haben die Eingangstüre und die Fenster aus Holz neu streichen lassen. Jetzt, nach kurzer Zeit, zeigen sich erste Abnutzungsspuren. Ist das normal?**

[mk] Wenn die Renovation weniger als 5 Jahre zurückliegt: Nein, das ist nicht normal. Ausschlaggebend ist aber weniger der Zeitabstand, sondern die Behandlung der Holzoberflächen: Wurde das Holz fachgerecht imprägniert und grundiert? Welche Anstrichmittel wurden verwendet? Und ist ein konstruktiver Wetterschutz (Vordach) vorhanden? Feuchtigkeit in Form von Regen, Schnee und Nebel, aber auch Sonneneinstrahlung beanspruchen die Holzoberfläche stark. Mechanische Beschädigungen und Risse im Farbanstrich lassen Feuchtigkeit eindringen und das Holz quillen. Deshalb ist eine mehrstufige Behandlung durch einen Fachmann mit den richtigen Anstrichmitteln das A und O.

**Meine Empfehlung:** Beobachten Sie die abgenutzten Stellen genau. Zeigen sich nämlich Auskredungen (Farbpigmente lösen sich von der Oberfläche) oder Risse im Anstrich (Feuchtigkeit dringt ins Holz ein), muss ein Fachmann beigezogen werden. Ich empfehle Ihnen, die Bauteile aus Holz regelmässig zu kontrollieren und fachmännisch zu pflegen. Ölhaltige Anstriche sollten von Zeit zu Zeit gereinigt und nachgeölt werden. Diese Sorgfalt zahlt sich aus: Die behandelten Holzoberflächen bleiben nach meiner Erfahrung doppelt so lange schön und geschützt.



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

Max Kistler  
Leiter Beratung und Verkauf  
Max Schweizer AG  
[ratgeber@schweizerag.com](mailto:ratgeber@schweizerag.com)

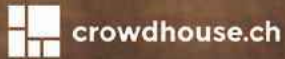
GVZ und HEV Zürich

## Feuerwehrcurs ein voller Erfolg

Ende September fanden sich im Ausbildungszentrum Andelfingen zahlreiche Teilnehmer zu dem von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) gemeinsam mit dem HEV Zürich organisierten Kurs ein.

Dabei lernten sie, worauf speziell zu achten ist, sodass Brände gar nicht erst entstehen. Sollte es dennoch zu einem Brand kommen, ist schnelles Handeln matchentscheidend, da Brände sich extrem schnell ausbreiten. Die Kursteilnehmer konnten Brände in verschiedenen Situationen live erleben und das richtige Handeln praxisnah üben. Unter ihnen fanden sich auch überraschend viele ältere Semester, die sich furchtlos durch Flammen und Rauch zu kämpfen wagten.





## Erwerben Sie Miteigentum an Schweizer Rendite-Immobilien:

- ✓ Eintrag im Grundbuch als Miteigentümer
- ✓ Anlagedauer von 5-10 Jahren
- ✓ Quartalsweise Renditeausschüttung aus den Mietertägen
- ✓ Erwartete Ausschüttungsrendite von 4-6 % pro Jahr



## Aktuelle Immobilien-Angebote



Neubau Doppel-MFH, Grünalstrasse 3/5, 9450 Altstätten



Saniertes MFH, Hardstrasse 9, 8004 Zürich

Informationen und die aktuellen Angebote finden Sie auf [www.crowdhouse.ch](http://www.crowdhouse.ch)

Strategischer Partner:



Hypothekarpartner:



Mitglied beim:



Bewertungspartner:



Bricks & Bytes AG | Nidelbadstrasse 2 | 8038 Zürich

Tel. 044 377 60 60 | [info@crowdhouse.ch](mailto:info@crowdhouse.ch) | [www.crowdhouse.ch](http://www.crowdhouse.ch)

**Interkantonale  
Strafanstalt  
Bostadel**

### Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

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

**Postfach 38  
6313 Menzingen ZG**

### Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

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



Die echte Schweizer Küche

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

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



## Schlichtungsverfahren in Miet- und Pachtangelegenheiten

## Stabile Entwicklung der Neueingänge

Nachdem die Zahl der Schlichtungsverfahren im zweiten Halbjahr 2015 wegen der im Juni 2015 wirksam gewordenen Senkung des Referenzzinssatzes kräftig angestiegen ist, hat sich der Wert im ersten Halbjahr 2016 wieder auf das Niveau der entsprechenden Vorjahresperiode eingependelt.

Bei den paritätischen Schlichtungsbehörden wurden 2016 im ersten Halbjahr 13 820 Schlichtungsverfahren eingeleitet. Unter Berücksichtigung des saisonalen Effekts bewegt sich dieser Wert auf einem ähnlichen Niveau wie derjenige des ersten Halbjahrs 2015 (13 939 Neueingänge).

Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2015 sank die Zahl um 21,56 Prozent (3798 Neueingänge), wobei sich in diesem Semester die per 2. Juni 2015 wirksam gewordene Senkung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes von 2,00 Prozent auf 1,75 Prozent auswirkte. 7399

Verfahren aus dem Vorsemester waren noch hängig.

Zu behandeln waren damit insgesamt 21 219 Verfahren. Im ersten Semester 2016 wurden 15 295 Fälle erledigt. 5924 Fälle waren Mitte 2016 noch pendent.

## Erledigte Fälle

Eine Einigung zwischen den Parteien (Vergleich, Klageanerkennung oder Klagerückzug) wurde in 7738 Fällen erzielt. Dies entspricht einem Anteil von 50,6 Prozent der erledigten Verfahren. Bei 2305 Verfahren kam es zu keiner Einigung, was zur Erteilung einer Klagebewilligung führte.

In der Berichtsperiode wurden zudem 630 Urteilsvorschläge von den Parteien angenommen (4,1 Prozent der erledigten Fälle). Demgegenüber wurden 309 Urteilsvorschläge abgelehnt, was ebenfalls zur Erteilung einer Klagebewilligung führte (2,0 Prozent der erledigten Fälle). ■



## Bauland gesucht

Wo Zürich und Umgebung

Was

- ab 5'000 m<sup>2</sup>
- bebaut oder unbebaut
- alle Zonen möglich

Wieviel Für den Verkäufer fallen **keinerlei** Provisionen an.

Wer

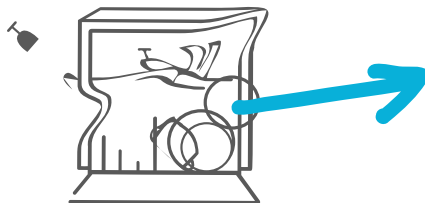


ELIANE J. AG

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

Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

Gerät kaputt? Anruf genügt!



**SANITAS  
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92  
Zürich 044 446 11 11

kuechenexpress.ch

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.



### Ausflug Mitgliederforum

## Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Wintersession den Ratsbetrieb in Bern. Zudem besteht die Möglichkeit, den Weihnachtsmarkt zu besuchen. Der Ausflug findet statt am:

**Donnerstag, 15. Dezember 2016**

Anreise/Rückreise individuell

### Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

#### Programm:

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

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

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

**Anmeldeschluss:** Dienstag, 15. November 2016

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

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 15. Dezember 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Birmensdorf ZH

## 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

An zentraler, sonniger und kinderfreundlicher Lage, Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup>, Warmluftcheminée, sehr grosser Gartensitzplatz, Kellerabteil, Baujahr 1995, 2 Einstellplätze in UN-Garage.  
Verhandlungspreis: CHF 850 000.–



Niederglatt

## 4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit sep. Studio

Sonnig und ruhig gelegenes freistehendes Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>) mit Studio ca. 22,4 m<sup>2</sup>. Schulen sowie Kindergarten sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Baujahr 1980, schöner Garten, Grundstücksfläche 873 m<sup>2</sup>, Einzelgarage.  
Verhandlungspreis: CHF 950 000.–



Uetikon am See

## 3½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

Mitten im Dorf, ruhig, sonnig und zentral gelegen. Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>, Wohnen/Essen ca. 27,5 m<sup>2</sup> mit Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>). Baujahr 1996, Einstellplatz in UN-Garage. Ein Bastelraum kann ebenfalls dazu erworben werden.  
Verhandlungspreis: CHF 780 000.–



Wald ZH

## 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

An leicht erhöhter, sehr ruhiger, sonniger und kinderfreundlicher Lage in einem durchgrünerten Quartier, einseitig angebaut, NF ca. 112 m<sup>2</sup>, Nebenräume ca. 50 m<sup>2</sup>, grosszügige Gartenanlage, Baujahr 1970, Grundstücksfläche 654 m<sup>2</sup>, Ausbaupotenzial.  
Verhandlungspreis: CHF 690 000.– inkl. Einzelgarage

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

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



## jetzer storen.

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

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



## Cheminée-Sanierungen

### Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung  
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust  
Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

**NOVATHERM** Glatthalstrasse 521 8153 Rümlang  
*LAND OF FIRE* 044 818 05 00 [www.novatherm.ch](http://www.novatherm.ch)



## Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

### Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94  
[info@eggenberger.ch](mailto:info@eggenberger.ch) [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)



## Mietrecht

## Ortsübliche Mietzinsen – Beweisschwierigkeiten

**Einem nach der relativen Methode begründeten Mietzinsherabsetzungsbegehren kann sich der Vermieter mit der Einrede entgegenstellen, der Mietzins entspreche der Ortsüblichkeit. Die Ortsüblichkeit ist mit striktem Beweis durch den Vermieter darzulegen.**

Ein mieterseitiges Herabsetzungsbegehren aufgrund gesunkener Referenzzinssätze hat der Richter anhand der relativen Methode zu prüfen. Der Vermieter kann sich einem derartigen Begehren mit der Begründung widersetzen, der Mietzins entspreche der Ortsüblichkeit, was die Missbräuchlichkeit des Mietzinses auszuschliessen vermag.

Die Ortsüblichkeit ist durch strikten Beweis zu erbringen und blosser Beweis-schwierigkeiten genügen nicht, um eine diesbezügliche Beweiserleichterung zu bejahen.

### Strenge Massstäbe

In Bestätigung von BGE 123 III 317 hält das Bundesgericht fest, dass zum Beweis der Ortsüblichkeit beigezogene amtliche Statistiken ebenfalls den Anforderungen von Art. 11

Abs. 1 VMWG zu entsprechen haben. Im Kanton Zürich bestehen keine entsprechenden amtlichen Statistiken.

Will der Vermieter die Ortsüblichkeit anhand von mindestens fünf Vergleichsobjekten beweisen, so sind an die Vergleichbarkeit «strenge Massstäbe» anzulegen. Damit der Vermieter sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen kann, muss das Mietobjekt, dessen Mietzins zu beurteilen ist, aufgrund seiner Lage, seiner Grösse, seiner Ausstattung, seines Zustandes und seiner Bauperiode mit den angerufenen Vergleichsobjekten auch tatsächlich vergleichbar sein.

Ausgeschlossen für die Beweisführung sind Objekte, über die ein Vermieter oder eine Ver-



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

## Herzlichen Glückwunsch!

### Die glücklichen Gewinner des Wettbewerbs am Stand des HEV Zürich:

1. Preis Helikopterrundflug: André Schmidli, Obfelden
2. Preis Reka-Checks für CHF 300.-: Heidi Merkt, Zürich
3. Preis Reka-Checks für CHF 100.-: Josef Kramer, Winterthur



mietergruppe verfügt, aber nur, wenn daraus für das betreffende Quartier auf eine marktbeherrschende Stellung geschlossen werden kann (Art. 11 Abs. 3 VMWG).

Im Rahmen der Beweisführung ist vom Vermieter auch darzulegen, dass die Mietzinsen der Vergleichsobjekte der neueren Entwicklung der Hypothekarzinsen und der Teuerung (ge-

mäss Landesindex der Konsumentenpreise, LIK) angepasst wurden (BGE 136 III 74).

Die im gerichtlichen Verfahren geltende einfache Untersuchungsmaxime (Art. 56 ZPO) verpflichtet den Sachrichter nicht, von sich aus Nachforschungen betreffend die Ortsüblichkeit anzustellen (BGE 4 A\_179/2015 vom 16. Dezember 2015). ■

## Für alle Arbeiten rund ums Haus

GmbH **KIAL**



Gartenbau



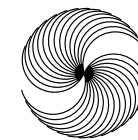
Hauswartung



Umbau

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

Malen  
Gipsen  
Lackieren



**Schaub  
Maler AG**

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

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34

Zürich Oerlikon Wetzikon

**LENDENMANN**

Kaminfeger- und Dach-Service

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

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

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

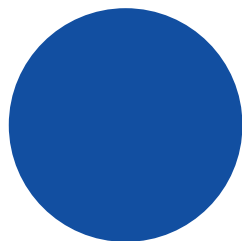
Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

# Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

Laub-, Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Böden-, Rasen-,  
Heizung-, Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plättli-, Kunden-,  
Fenster-, Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-,  
Schnee- usw.

-rechen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen,  
-kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten,  
-reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren,  
-räumen usw.

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



**sf home+garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

**Tel. 044 313 1344**  
**Fax 044 311 9135**  
E-Mail:  
home.garden@swissonline.ch  
www.home-garden-ag.ch



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




### BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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

Ein Unternehmen der  **MIGROL**

**swisstherrm**



580 x 1075 x 670 mm

20 JAHRE  
VOLLGARANTIE  
MIT SERVICE-  
ABO

## Hoher Wirkungsgrad und besonders betriebsicher

### Wärmepumpe Sole-Wasser

Modell «GEO-LINE» mit Erdsonden

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

#### Jetzt bestellen

Preisbeispiel: CHF 38'900.- \*

Inkl. Erdsonde 180 m, Pufferspeicher, fertig montiert.

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

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



WWW.ATTICO.CH



# ATTICO<sup>®</sup>

## BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

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

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEM  
FIXPREIS

### Mietrecht

## Die Berechnung von wertvermehrenden Investitionen

Ein Vermieter, der in seinem Mietobjekt Investitionen tätigt, die über seine Unterhaltspflicht hinausgehen, kann den wertvermehrenden Anteil unter Berücksichtigung der Kapitalisierung mittels einer Mietzinserhöhung auf den Mieter abwälzen. Da in der telefonischen Rechtsberatung häufig die Frage nach der Berechnung des Kapitalisierungssatzes auftaucht, soll hier wieder einmal ein Rechenbeispiel gemacht werden.

Mehrleistungen sind ein Mietzinserhöhungsgrund gemäss Art. 269a lit. b OR. Als Mehr-

leistungen gelten Investitionen des Vermieters für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrößerung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen (Art. 14 Abs. 1 VMWG\*) sowie für energetische Verbesserungen im Sinne von Art. 14 Abs. 2 VMWG.

Aufgrund von Art. 14 Abs. 3 VMWG ist aber nur derjenige Teil der Investition als wertvermehrend und damit auf den Mieter überwälzbar anzusehen, welcher die

\* Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

«Wenn eine Küche,  
dann eine **Fierz Küche!**»



Ausstellung auch samstags geöffnet

**fierz**  
KÜCHEN  
seit 1982

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

**Hauswartungen**  
**Gartenunterhalt**

à la carte



Video  
www.casarep.ch



**CasaRep AG**

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Kosten der Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

Weiter hält Abs. 4 des Art. 14 VMWG fest, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen dann nicht missbräuchlich sind, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschreiten.

Der so ausgerechnete überwälzbare Anteil muss, sofern mehrere Mieter von der wertvermehrenden Investition profitieren, nach einem vernünftigen Verteilschlüssel auf diese aufgeteilt und dann noch durch 12 geteilt werden, um den monatlichen Betrag pro Wohnung zu ermitteln.

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen müssen auf dem kantonalen Mietzinsänderungsformular angezeigt werden, aber erst, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen (Art. 14 Abs. 5 VMWG).

### Berechnungsformel

In der Gerichtspraxis hat sich eine Berechnungsformel entwickelt, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass der Vermieter die Investition bevorschusst und der Mieter

die Schuld bis am Ende der Lebensdauer der Investition tilgt. Das halbe investierte Kapital wird über die gesamte Amortisationsdauer mit dem zulässigen Zinssatz (0,5% über dem geltenden Referenzzinssatz) verzinst und mit einem Unterhaltsanteil ergänzt.

### Der Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor setzt sich zusammen aus der Verzinsung, der Amortisation und der Unterhaltspauschale.

### Verzinsung

Ausschlaggebend ist der im Zeitpunkt der Vornahme der Mietzinserhöhung massgebende Referenzzinssatz. Dazu darf 0,5% hinzugezählt werden. Das Resultat ist durch zwei zu teilen, weil die Investition nach Ablauf der mutmasslichen Lebensdauer auf null abzuschreiben ist.

### Amortisation

Die voraussichtliche Lebensdauer der wertvermehrenden Investition kann der neu überarbeiteten paritätischen Lebensdauertabelle entnommen oder bei Spezialanfertigungen beim Hersteller in Erfahrung gebracht werden. Berechnet wird der Amortisationsanteil, indem 100 durch die Lebensdauer geteilt wird.

### Unterhalt

Der Unterhaltsanteil wird von Praxis und herrschender Lehre pauschal mit 1% beziffert.

### Beispiel

Ein Vermieter entschliesst sich auf Wunsch eines in der Mobilität eingeschränkten langjährigen Mieters, die grossen Rollläden im Wohnzimmer mit einem elektrischen Motor auszurüsten. Es stellt sich die Frage, welchen Betrag er dem Mieter monatlich aufschlagen darf für diese wertvermehrende Investition.

Die Gesamtinvestitionssumme für Motoren, Verkabelung, Anschlüsse, Schalter und Arbeit beläuft sich im fiktiven Beispiel auf CHF 3000.–. Die Lebensdauer für Rolllädenmotoren beträgt gemäss der neu überarbeiteten paritätischen Lebensdauertabelle 15 Jahre. Der zurzeit (im Zeitpunkt des Aussprechens der Mietzinserhöhung) geltende Referenzzinssatz beträgt 1,75%. Der wertvermehrende Anteil beträgt in diesem Beispiel 100%, also CHF 3000.–, weil vorher gar keine Rolllädenmotoren vorhanden waren.

$$\text{Verzinsung: } \frac{1,75\% + 0,5\%}{2} = 1,125\%$$

$$\text{Amortisation: } \frac{100\%}{15} = 6,667\%$$

Unterhalt: 1%

Kapitalisierungsfaktor:

$$1,125\% + 6,667\% + 1 = 8,792\%$$

$$\text{CHF } 3000.- \times 8,792\% = \text{CHF } 263,76 =$$

zulässige Mietzinserhöhung pro Jahr

$$\text{CHF } 263,76 : 12 = \text{CHF } 21,98 = \text{CHF } 22.-$$

= zulässige Mietzinserhöhung pro Monat

Die Vermieterschaft könnte in unserem Beispiel der Mieterschaft eine Mietzinserhöhung von CHF 22.– anzeigen, wobei dies auf dem amtlich bewilligten Formular für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist plus zehn Tage auf einen vertraglichen Kündigungstermin zu geschehen hat (Art. 269d OR).

Einigen sich die Parteien einvernehmlich über die Mietzinserhöhung, was in unserem Beispiel der Fall sein könnte, da ja die Mieterschaft den Wunsch für diese Investition hatte, so sollte die getroffene Vereinbarung entweder direkt auf dem amtlich bewilligten Formular notiert werden, oder es sollte der schriftlichen Vereinbarung ein amtliches Formular beigelegt werden (vgl. HEV 3/2015 S. 36 f.).

### Schwierigkeiten in der Praxis

Wenn es nicht eindeutig um eine neue, vorher nicht vorhandene Einrichtung geht, die zu 100% wertvermehrend ist, stellt sich oft die schwierige Frage, wie hoch der wertvermehrende Anteil einer Investition ist.

Manchmal findet man mit der «Differenzmethode» eine Lösung, wenn zum Beispiel zweifach verglaste Fenster durch dreifach verglaste ersetzt werden. Dann kann die Differenz zwischen den Preisen der neuen, besseren Einrichtung und dem Ersatz der bestehenden Einrichtung durch Gleiches (Offerte verlangen!) ermittelt werden, dies entspricht dann dem wertvermehrenden Anteil.

Für die komplexe Frage, ob es sich bei Investitionen ins Mietobjekt um eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG handelt («gelten in der Regel zu 50–70% als wertvermehrende Investitionen») und von welchem Prozentsatz dann im konkreten Fall auszugehen ist, empfiehlt sich ein persönliches Beratungsgespräch bei den Rechtsanwälten des HEV Zürich (Tel. 044 487 17 11).



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

**FLÜCKIGER & CORVAGLIA**

Immobilien



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

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

## WOHNRAUM.TV

Ihre Sendung  
rund um die Themen  
Wohnen & Lifestyle.

### Aktuell im Programm

**VZ VermögensZentrum Finanztipp**  
Warum lohnt sich eine Säule 3a für  
Wohneigentümer?

Erfahren Sie mehr über die steuerlichen  
Vorteile einer indirekten Amortisation mit  
der Säule 3a.



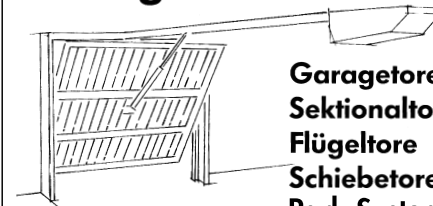
Täglich um 17.30 Uhr  
auf Ihrem Regionalsender.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen präsentiert von:



Und jederzeit auf [www.wohnraum.tv](http://www.wohnraum.tv)

Wir lassen Sie nicht  
im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügeltore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

Rebbergstr. 8, 81113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84  
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34



SCHERRER

## DACHGENERALIST

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

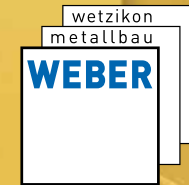
Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8027 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH SPENGLER METALL FASSADE



## 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 Qualitäts-  
produkt – direkt vom Hersteller



ERNST WEBER AG METALLBAU • 8620 WETZIKON  
TEL: 044 934 30 50 • [WEBER-FENSTERLADEN.CH](http://WEBER-FENSTERLADEN.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

## Seminar

# Liegenschaften in der Steuererklärung 2016

## Kurs für Hauseigentümer

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Effektiv oder pauschal?
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerauscheidung

### Anschliessend Apéro

### INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 20. Januar 2017, 8.30 bis ca. 11.30 Uhr

**Referenten** lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt,  
TBO Treuhand AG, Zürich

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

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).

Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 20. Januar 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

# huber AG

seit 1920

## Spenglerei Bedachungen Schlosserei

Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | [www.spenglerei-huber.ch](http://www.spenglerei-huber.ch)

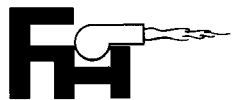


**FENSTER**  
Fabrik Albisrieden AG

Holz / Aluminiumfenster  
Holzfenster  
Renovationen  
Servicearbeiten

Fellenbergweg 15, CH-8047 Zürich  
Tel +41 44 496 95 00, [www.ffa.ch](http://www.ffa.ch)

*Alles aus einer Hand*



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

*Ihr sicherer Partner für*

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

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

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

### Obligationenrecht

## Wenn der Nachbar baut

**Umbau- oder Bauarbeiten an Gebäuden in der umliegenden Nachbarschaft können Schäden am eigenen Gebäude verursachen. Oft kommt es vor, dass Schäden festgestellt werden, wenn die entsprechenden Bauarbeiten noch ausgeführt werden oder bereits beendet sind. Deshalb wird man versucht sein, eine Schadenersatzforderung gegenüber dem zuständigen Nachbarn geltend zu machen. Doch dieses Unternehmen wird aufgrund ungenügender Beweismittel nicht unbedingt erfolgreich sein.**

Damit eine Schadenersatzklage erfolgreich sein kann, ist es unabdingbar, die gestellte Forderung mit Beweisen zu begründen. Das heisst, ohne Beweis sind die Erfolgchancen für eine derartige Klage fast nicht vorhanden. Demzufolge kann mit einer vorsorglichen Beweissicherung eine grundsätzliche Abwehr des Bauherrn bei solchen Forderungen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich aber die Frage, wie bei Bauarbeiten Beweismittel erhoben werden können. In der Regel werden vermutlich die Parteien einen Experten mit dieser Aufgabe beauftragen. Dabei wird er im konkreten Einzelfall bestimmen, welches Beweismittel vorsorglich erhoben werden soll.

### Rissprotokoll notwendig

Da einzig mit dem Rissprotokoll die Zustandsaufnahme vor Beginn der Bauarbeiten ge-

macht werden kann, wird das in der Regel als probates Mittel angeschaut. Im Rahmen einer Begehung des gesamten Gebäudes werden die visuell feststellbaren Schäden wie Risse auf Fassaden und Innenflächen, aber auch Anzeichen von Setzungen, Feuchtigkeitsschäden etc., aufgenommen und in einem Rissprotokoll, bestehend aus Text und allfällig ausgewählten Fotos, dokumentiert. Damit es aber Beweisgrundlage bilden kann, ist es von allen beteiligten Parteien zu unterzeichnen.

Wie bereits oben ausgeführt, ist es grundsätzlich schwierig, ohne entsprechendes Rissprotokoll Forderungen gegenüber dem bauenden Nachbarn geltend zu machen. Deshalb kann dem Eigentümer nur geraten werden, dass er aufmerksam ist, ob in der Nachbarschaft Bautätigkeit ansteht, und bei Notwendigkeit die Erstellung eines Rissprotokolls bei der Bauherrschaft geltend macht. ■



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



**Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)**

## Mietrecht

## Das Treppenhaus ist kein erweiterter Wohnraum

**Treppenhaus und Korridor mit dazugehörendem Eingangs-, Keller- und Estrichbereich gelten grundsätzlich als Gemeinschaftsräume und bilden den Zugang zu den Mieträumlichkeiten. Dennoch wird in Wohn- und Geschäftshäusern das Treppenhaus oft zweckentfremdet und birgt nicht nur aus Sicherheitsaspekten Konfliktpotenzial.**

Eigentümer, Hausverwaltungen und Abwarte treffen regelmässig auf Gegenstände, die durch die Mieterschaft in Hauseingängen oder vor Wohnungstüren zeitweise bis dauerhaft platziert werden.

### Vertragliche und gesetzliche Grundlagen

Das Treppenhaus ist nicht Bestandteil der Mietsache. Es darf, sofern anderweitige privatrechtliche Vorschriften<sup>1)</sup> wie eine Hausordnung<sup>2)</sup> oder schriftliche Vereinbarungen zwischen Vermieter- und Mieterschaft nicht vorliegen, weder als Abstell- noch als Lagerplatz genutzt werden.

Der Vermieter kann, unter Berücksichtigung von Flucht- und Rettungswegen, allfällige weiterreichende Nutzungen des Treppenhauses bewilligen. Die Sorgfaltspflicht gegenüber der Mietsache und die Rücksichtnahme auf Mitmieter und Nachbarschaft gemäss Art. 257f OR fordern ein Unterlassen übermässiger Einwirkungen (bspw. Geruchsemissionen).

<sup>1</sup> vgl. bspw. Ziff. 5 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume, gemeinsam herausgegeben von: Hauseigentümerverband Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilienrethändler (SVIT), Sektion Zürich, Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI). Ausgabe 2007

<sup>2</sup> vgl. bspw. Ziff. 4 der Hausordnung, gemeinsam erarbeitet von: Hauseigentümerverband Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilienrethändler (SVIT). Ausgabe 2014

### Sicherheit und Brandschutz

Treppenhäuser, Ausgänge, Korridore, Zwischenpodeste und Liftvorplätze sind Teile der Fluchtwege für Bewohner und Zugangswege für Rettungsdienste und Feuerwehr und müssen frei passierbar sein. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) definiert in ihren Brandschutzvorschriften die Treppen und Korridore als horizontale Flucht- und Rettungswege mit einer vorgeschriebenen Durchgangsbreite von mindestens 1,2 Metern.

Die Verkehrsflächen dürfen nicht mit brennbaren Materialien (unter anderem Schuhen, Hausrat, Altpapier, Karton, Gasflaschen, Müllsäcken) verstellt sein und es muss ein störungsfreies Durchkommen garantiert sein. Zu unterlassen sind das Abstellen und Lagern von Kinderwagen, Spielzeug, Fahrrädern, Rollstühlen, Gehhilfen, Pflanzentöpfen, Besen und Schneeschaufeln etc.

### Bestimmungsgemässe Nutzung

Je nach Vermieter oder Verwaltung werden Fussmatten, Schuhkästen (aus nicht brennbarem Material; fix an der Wand montiert) oder sogar Bilder oft toleriert.

Nicht zuletzt gilt das Treppenhaus als Visitenkarte eines Hauses. Die Einhaltung der Hausordnung rettet im Ernstfall Leben und dient überdies einem guten, nachbarschaftlichen Zusammenleben. ■



**Anita Lankau**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



**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](http://www.flexo-handlauf.ch)



## Wärmepumpen-Doktor

**Für mehr Effizienz und Komfort**

**Pobleme mit der Luft-Wärmepumpe?  
Betriebskosten zu hoch, System veraltet?**

**Unsere Empfehlung: Kosten sparen!  
Sanierung und Modernisierung  
statt Neuinvestition.**

**Vom Stromfresser zur topmodernen  
Hocheffizienz-Wärmepumpe.**

**30 Jahre Experten-Erfahrung**

**Hotline: 079-1980051**  
[www.waermepumpen-doktor.ch](http://www.waermepumpen-doktor.ch)

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fensterläden  
Haustüren  
Holzbau



Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fassaden

**biberbau**

8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
[www.biberbau.ch](http://www.biberbau.ch)

► Fällarbeit  
► Hackarbeit  
► Stockfräsen

**Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen**

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH-8315 Lindau/Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
[www.faelag.ch](http://www.faelag.ch)

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

# 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!**



## Hürlimann Bautenschutz AG

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

Stiftung  
PWG



## Wenn Sie beim Hausverkauf mehr als Geld verdienen wollen

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

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | [pwg.ch](http://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.

### Steuerrecht

## Update zur Ersatzbeschaffung

**Wenn ein Grundeigentümer seine selbstbewohnte Liegenschaft verkauft und mit dem Erlös eine ebenfalls selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, wird die Grundstückgewinnsteuer im Umfang des reinvestierten Erlöses aufgeschoben (sog. Ersatzbeschaffung). Was als einfache Lösung angedacht war, erweist sich in der Wirklichkeit als viel komplexer.**

Der Steueraufschub durch Ersatzbeschaffung bedeutet lediglich einen momentanen Verzicht auf eine Besteuerung, weil der Gesetzgeber bei einer derartigen Veräusserung den Gewinn als nicht realisiert betrachtet. Die Besteuerung und damit die Steuerpflicht wird allerdings nicht aufgehoben, sondern nur bis zur späteren endgültigen Veräusserung aufgeschoben.

### Berechnung des Steueraufschubs

Gemäss Praxisänderung werden bei der Berechnung des Steueraufschubs nur noch die (wertvermehrenden) Anlagekosten berücksichtigt, wie das folgende Beispiel zeigt: Fritz Müller kann das für 1,0 Mio. Franken erworbene Einfamilienhaus für 1,5 Mio. Franken verkaufen. Mit dem Erlös erwirbt er für 1,3 Mio. Franken wiederum ein Einfamilienhaus. Da er vom Gewinn von 0,5 Mio. nur 0,3 Mio. Franken in die Ersatzliegenschaft reinvestiert hat, erhält er in diesem Umfang einen Steueraufschub. Der Rest von 0,2 Mio. Franken unterliegt der Besteuerung.

Lässt Fritz Müller bei der neuerworbenen Ersatzliegenschaft für 0,1 Mio. Franken einen Anbau erstellen, werden diese Kosten für die Berechnung des Steueraufschubs ebenfalls berücksichtigt, sodass nur noch 0,1 Mio. Franken besteuert werden. Allfällige werterhaltende Aufwendungen wie die Sanierungskosten für den Dachstock u. ä. werden nicht berücksichtigt. Diese Kosten können jedoch beim Einkommen in Abzug gebracht werden.

Die Steuerbehörden sind bei jeder Ersatzbeschaffung verpflichtet, den Umfang des Steueraufschubs genau zu ermitteln, auch bei einer vollständigen Ersatzbeschaffung.

### Wegfall der Ersatzbeschaffung

Fallen die Voraussetzungen für eine Ersatzbeschaffung weg, weil z. B. die Ersatzliegenschaft verkauft wird, ohne dass es zu einer erneuten Ersatzbeschaffung kommt, wird der aufgeschobene Gewinn nachbesteuert. Dies kann insbesondere dann zu Problemen führen, wenn eine interkantonale Ersatzbeschaffung vorliegt, da gesetzlich nicht geregelt ist, welcher Kanton welchen aufgeschobenen Gewinn besteuern darf.

Immerhin hat das Bundesgericht im Jahr 2012<sup>1</sup> entschieden, dass das Besteuerungsrecht dem Zuzugskanton zufällt, wenn die Ersatzbeschaffung mehr als fünf Jahre dauerte. Der Zuzugskanton kann somit sämtliche Gewinne besteuern, nämlich sowohl den aufgeschobenen Gewinn aus dem Wegzugskanton wie auch den Gewinn aus dem Verkauf der Ersatzliegenschaft (sogenannte Einheitsmethode).

Allerdings liess das Bundesgericht offen, wie es sich mit der Besteuerungskompetenz verhält, wenn eine Ersatzbeschaffung innert fünf Jahren wegfällt. Dies hat zur Folge, dass diesbezüglich keine einheitliche Praxis besteht. Während die meisten Kantone ebenfalls die Einheitsmethode anwenden und alles besteuern wollen, beharren die Kantone Luzern, Bern und Zürich auf der Zerlegungsmethode, d. h. sie wollen den Gewinn im Wegzugskanton besteuern und überlassen den anderen Kantonen nur die Besteuerung des Gewinns im Zuzugskanton.

In der Konsequenz droht dem Steuerpflichtigen eine Doppelbesteuerung, was zur Folge

<sup>1</sup> BGE 2C\_337/2012 vom 19.12.2012

hat, dass er gezwungen ist, die Doppelbesteuerung gerichtlich anzufechten, will er nicht zweimal zahlen.

### Kommentar

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Viele Steuerpflichtige rechnen nicht mehr damit, eines Tages die aufgeschobene Steuer nachzahlen zu müssen. Zahlreiche unplanbare Ereignisse wie Scheidung, Todesfall, Wegzug etc. können eine unerwartete Nachzahlung zur Folge haben.

Aus föderalistischer Sicht ist es nachvollziehbar, dass die Kantone bei der Grundstückgewinnsteuer über einen gewissen Gestaltungsspielraum verfügen. Indem jedoch das eidgenössische Parlament ab 2001 eine Ersatzbeschaffung über die Kantons Grenzen hinweg möglich machte, ohne zu regeln, welcher Kanton bei deren Wegfall für die Besteuerung zuständig ist, hat es seine Aufgaben nicht gemacht. Einer Initiative Hegetschweiler, die dies ändern wollte, folgte das Parlament nicht.

Entscheiden muss nun das Bundesgericht, was nichts anderes heisst, als dass der Streit auf

dem Rücken des Steuerpflichtigen ausgetragen werden wird. Das Bundesgericht hat seine Schiedsrichterrolle bisher nur teilweise wahrgenommen, indem es nur entschieden hat, was nach fünf Jahren Besitzesdauer gilt, jedoch elegant offenliess, was bei einer kürzeren Besitzesdauer gelten soll<sup>2</sup>.

Dem Konzept der Ersatzbeschaffung liegt die Vorstellung des Normalbürgers zu Grunde, der sich einmal im Leben ein Haus kauft und dieses aus beruflichen oder altersbedingten Gründen durch ein zweites Haus ersetzt. Die Realität ist viel komplexer, da die Bevölkerung viel mobiler geworden ist.

Es kommt immer öfter vor, dass ein Steuerpflichtiger hintereinander eine ganze Anzahl von Häusern kauft und verkauft. Dazu kommen Scheidungen mit Ersatzbeschaffung, was wiederum neue Problemstellungen auslöst.

Wer teure Überraschungen vermeiden will, ist gut beraten, vor einer Eigentumsübertragung die Steuerfolgen abzuklären. ■



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

<sup>2</sup> Das Bundesgericht spricht zwar von einer «harmonisierungsrechtlich gebotenen Einheitsmethode», hält aber fest: Offen bleiben kann hier, wie es sich mit der reinvestitionsnahen Handänderung verhält, die zu keinem weiteren Steuerzuschub Anlass gibt.

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

**WEBER**

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

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



## Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

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

Innovativ seit  
mehr als 40 Jahren



**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Beratung + Ausstellung:  
Riemenstrasse  
8803 Rüslikon

Tel. 044 713 00 77  
info@saunabau-buerki.ch  
www.saunabau-buerki.ch  
Briefadresse:  
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

# 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 (Minerghostandard) 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

**Koster** AG   
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär  
Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

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

 **Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung  
Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der  
Interessen-Gemeinschaft 

## IMMOBILIENVERKAUF VERMARKTUNG

WIR KENNEN DIE  
RICHTIGE STRATEGIE.



*Seitzmeir*

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN SEIT 1917.

Seitzmeir Immobilien AG | Brunastrasse 39 | 8002 Zürich

WWW.SEITZMEIR.CH

**GRIPI**  
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM –  
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

**Küchen nach Mass**  
Grosse Ausstellung



 **bochsler**  
Küche, Bad, Möbel nach Mass

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

Wandseitig  
für mehr  
Sicherheit!



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

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

## 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:

**NOCH WENIG  
PLÄTZE FREI**

«Die Verwaltungs-  
übernahme»



**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 Gianì**  
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 Dokumenta-  
tion 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 Annullie-  
rungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-  
gebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei  
Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nicht-  
erscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschul-  
det. 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-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

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



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

Email: [info@bug-ag.ch](mailto:info@bug-ag.ch)  
[www.bug-ag.ch](http://www.bug-ag.ch)

Service • Reparatur • Ersatzteile



Besuchen Sie  
unsere neue  
Ausstellung

Wir machen Ihre  
Garten- und  
Arealpflagemaschinen fit, damit Sie die  
kommenden Arbeiten  
professionell  
erledigen können.

Alle Markengeräte!  
Hol-, Bringservice!



**Vögeli + Berger AG**

052 316 14 21 [www.voegeli-berger.ch](http://www.voegeli-berger.ch)  
Vögeli + Berger AG, Schösslistrasse 4, 8442 Hettlingen

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

**MEIER + MARTI**  
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)

**FENSTER**



**SÖRENSEN AG**

Telefon 055 253 50 00  
[www.soerensen.ch](http://www.soerensen.ch)

Manchmal sind Ergänzungen zum Mietvertragsformular nötig.

## Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.



Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen

und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedin-

gungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.

### Das Einfamilienhaus

Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Wohnung oder Büroräumlichkeiten.

### Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren. Mit den vorgedruckten Formularen ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder der Haltung eines Haustiers im Mietobjekt. ■

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus</b> Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
<b>Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter</b> Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
<b>Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten</b> , Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
<b>Zustimmung zur Untervermietung</b> Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
<b>Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung</b> Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00

Bestellformular siehe Seite 59

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

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

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

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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50	8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>			
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Aussch. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 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)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	189.00	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 Steuerschlingel (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)	47.00	53.00
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	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop:** [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)



**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**

[www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

## Hypothek oder Versicherung

**Welche Finanzierung ist für Sie die beste?  
Informationen über die Möglichkeiten, Eigentum auch im Pensionsalter zu halten, erteilt Ihnen ein Fachmann.**

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

**Donnerstag, 3. November 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

# Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.



**Ausstellungsküchen  
jetzt mit bis zu 50% Rabatt**

SEIT 1912

[www.herzog-kuechen.ch](http://www.herzog-kuechen.ch)

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG



**Herzog**  
Küchen mit Herz.

Mit Stauden und Kleingehölzen den Garten herausputzen

## Wer hat das schönste Herbstkleid?

**Als mir kürzlich eine Gartenfreundin klagte, ihr Garten sei jeweils ab Mitte September ein trostloser Anblick, denn er wirke eher braungrün und trüb, schickte ich ihr eine Menge Fotos von «Herbstfreuden», denn ich denke, der «Gartenherbst-Blues» muss nicht sein.**

Ich selber mag den Herbst und freue mich, dass wir viele japanische Ahornbäume, aber auch andere Gehölze mit brillanter Herbstfärbung

◀ Herbstshow der Gehölze.

▼ *Hydrangea serrata*.

haben. Sie prägen das Oktoberbild und leuchten in dieser Jahreszeit zwischen den immergrünen Gehölzen hervor.

Leider ist der Platz für Gehölze begrenzt, so dass man nicht beliebig neue einfügen kann, aber warum nicht mit Stauden und Kleingehölzen den Herbstgarten herausputzen?

Vor einem Jahr habe ich mir am 28. Oktober notiert, was blühte, mit einer auffallenden Herbstfärbung prunkte oder schöne Früchte trug.

Da ich eine Vorliebe für kleine Pflänzchen habe, freute ich mich über die kleinen weissen und rosa Alpenveilchen (*Cyclamen hederifolium*), deren Knollen ich gern im Wur-





Alpenveilchen.

zelnbereich von Laub abwerfenden Gehölzen pflanze.

Als ich im vergangenen September eine Knolle umpflanzen musste, weil sie unter einem Lavendel zu verschwinden drohte, staunte ich über deren Durchmesser von rund zwanzig Zentimetern nach rund zehn Jahren. Nach der Blüte punktet die Pflanze mit efeuähnlichen, oft grünweiss marmorierten Blättern, die bis im kommenden Frühling halten.

Ebenso klein und zierlich wirkten die lila Safrankrokus (*Crocus sativus*). Da warme, sonnige Plätze in unserem Garten knapp sind, blühen nur ein paar wenige, viel zu wenig, um die süss-



Geranium Rozanne.

aromatisch duftenden Staubblätter in der Küche zu verwenden!

Denselben Standort bevorzugen die Herbstgoldbecher (*Sternbergia lutea*). Sie sehen gelben Krokus ähnlich, gehören aber zu den Amaryllisgewächsen.

**Bezaubernd, aber nicht auffällig**

Nun werden Sie mit Recht einwenden, die Pflänzchen seien ja nett, aber den Herbstgarten verschönerten sie nicht wirklich, sind sie doch wie die Herbststeinbrech (*Saxifraga cortusifolia*) oder die Spanischen Gänseblümchen (*Eriogon karvinskianus*) und viele andere «Zwerge» bezaubernd, aber nicht auffällig.

Wer nach auffallenden Herbststauden sucht, wird sich eher für die Herbstanemonen, beispielsweise die weiss blühende Anemone «Honorine Jobert» oder die halbgefüllte rosa A. «Pamina», begeistern. Wenn diese hohen Stauden nicht zu sonnig stehen, sind sie unproblematische Pflanzen, genauso wie die verschiedenen Herbstastern.

Mein Liebling ist die Aster pyrenaicus «Lutetia», die von Ende August bis zum Frost helllila blüht. Sie fügt sich gut in ein Border ein, anders als beispielsweise die weiss blühen-

**Infoveranstaltung**

**zu Spielplatzsicherheit**

Mittwoch 2. November 2016, 15.00 Uhr

Referent Andreas Hochstrasser

Sicherheitsbeauftragter und bfu Delegierter der Stadt Zürich

Anmeldung erforderlich an [info@meier-garten.ch](mailto:info@meier-garten.ch)

Mehr Informationen unter:



Meier Gartenbau AG  
Alte Landstrasse 110

8302 Kloten

[www.meier-garten.ch](http://www.meier-garten.ch)

14505



**GROB METALLBAU AG**

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43

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



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

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28

M: [info@rota-plattenbelaege.ch](mailto:info@rota-plattenbelaege.ch)

I: [www.rotaplattenbelaege.ch](http://www.rotaplattenbelaege.ch)



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

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

Pfannenstielstrasse 112  
8706 Meilen

Telefon 044 793 17 50

Fax 044 793 17 54

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



**Ebner & Co. Parkett**  
arbeiten

de Aster novae-angliae «Herbstschnee». Diese feine Aster mit vielen kleinen Blüten breitet sich aus und eignet sich zum Verwildernlassen.

In der Gattung Aster findet man viele weitere Herbstblüher, darunter auch die Kissenastern (*Aster dumosus*), die niedrig bleiben. Leider konnte ich diesen keinen ihnen genehmen Platz anbieten, obwohl sie als anspruchslos beschrieben werden.

Genügsam ist hingegen unser Eisenhut (*Aconitum carmichaelii* «Blue Sceptre»). Wir haben die straff aufrechte Staude öfter umgepflanzt. Sie nahm es nicht übel und ist mit jedem halbschattigen Platz zufrieden. Mir gefällt sie vor allem zusammen mit Herbstanemonen. Ob dazu eine dickblättrige Fetthenne passen würde?

Am liebsten ist mir die Hybride Sedum «Matrona», eine Selektion von Ewald Hügin (Freiburg im Breisgau), der ein besonders gutes Auge für auffallende Pflanzenschönheiten hat. Dieses hohe Sedum fällt vor der Blüte mit dunklen Stielen und grün-purpurer Blattfärbung auf. Die



Berberitze im Herbstkleid.

dunkelrosa Blüten sind zudem ein Herbstfest für die Bienen, würden aber auch in der Vase lang halten.

Als Begleitung zu Eisenhut und Herbstanemone kann ich sie nur bedingt empfehlen, zieht sie doch etwas trockenere Lagen vor als die beiden anderen, die feuchte Füße schätzen.

### Keine nassen Füße

Feuchte, aber nicht nasse Füße mag hingegen die Krötenlilie (*Tricyrtis formosana*), eine exotisch wirkende Staude aus Taiwan. Mit karminrot gefleckten Blüten gleicht sie einer kleinen Orchidee. Ich habe einige Tricyrtis gepflanzt und staune, dass sie sich sogar im Schatten der Laubbäume nicht unterkriegen lassen. Halbschattige, humose Plätze sind ihnen laut Theorie lieber.

Humosen, feuchten Boden mag auch der braunblättrige Wasserdost (*Eupatorium rugosum* «Chocolate»). Seine strahlend weissen Blüten öffnen sich erst im Oktober, aber Ach-



Safran.

tung: Dieser Wasserdost wird als wüchsig bezeichnet!

Wüchsig ist (leider) auch mein Lieblingsstorchenschnabel (*Geranium* «Rozanne»), der bis 1,5 Meter lange Blütentriebe entwickeln kann und sich schamlos über alle seine Nachbarinnen hinwegsetzt. Trotzdem darf er bei uns bleiben, denn die blauen Blüten sind zu lieblich und blühen an sonnigen bis halbschattigen Plätzen von Juli bis zum Frost.

«Kein Garten ohne Rosen» ist wohl bei vielen Gärtnerinnen und Gartenliebhabern ein beliebtes Motto. Tatsächlich findet man unter den mehrmals blühenden Rosen oft vereinzelt Blüten Ende Oktober.

Herbststar in unserem Garten ist freilich die einfach blühende rosafarbene Rosa «Betty Prior», die unermüdlich blüht und in dieser Jahreszeit über die edleren Schwestern triumphiert.

### Herbst-Blues muss nicht sein

Rosen und Stauden sind wichtige Pflanzen, wenn man den Garten im Herbst etwas bun-

ter gestalten möchte und nicht mehr viel Platz hat. Ich mag aber auch Kleingehölze, die sich meistens ebenfalls leicht einfügen lassen.

Prächtig ist beispielsweise die Abelia (*Abelia grandiflora*) mit den rosa Glöckchen und dem wintergrünen Laub. Einer meiner Favoriten ist zudem die zierliche Berberitze (*Berberis thunbergii* «Harlequin»). Sie blüht zwar im Frühjahr, aber im Herbst muten die roten Beeren zwischen den manchmal rosa gefleckten roten Blättern wie glänzende Blüten an. Zu den Kleingehölzen zähle ich die verschiedenen Hortensien: Die Gesägte Hortensie (*Hydrangea serrata* in Sorten) und die Eichenblättrige Hortensie (*Hydrangea quercifolia*) gewinnen in unserem Garten jeweils den herbsthlichen Schönheitswettbewerb unter den Hortensien.

Wie erwähnt, stehen alle erwähnten Stauden und Kleingehölze etwas im Schatten des Farbenfeuers der grösseren Gehölze, aber wer will denn immer die «Grossen» beachten, wenn viele Kleine ebenfalls zum bunten Herbst beitragen.

«Herbst-Blues» muss nicht sein, denken Sie bloss an die vielen verschiedenen winterharten Chrysanthemen (*Chrysanthemum x hortorum*), an die ersten Blüten der frühen Christosen (*Helleborus niger* «Praecox»), an die roten Laubblätter der Bleiwurz (*Cerastostigma plumbagoides*) und unzählige Herbstfreuden mehr. Manchmal hilft es auch, wenn man Buchsbäume und Eibenhecken nochmals schneidet und dem Garten eine klare Struktur gibt, bevor der erste Frost die Bunten zum Erblässen (oder eher Erbräunen) bringt. Dann fängt die grosse Zeit der Immergrünen an. ■



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



## schädeli gartenbau – gartenpflege

### Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen  
Ihren Garten

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

### Blütenträume in Weiss

## Wolken, Sterne und Glöckchen

**Wie ein feiner Schleier legen sich weisse Blüten über den Garten. Mancher Liebhaber setzt ganz auf diese elegante Ausstrahlung und pflanzt ausschliesslich Pflanzen mit weissen Blüten.**

Eine besonders grosse Vielfalt dieser strahlenden Schönheiten bietet die Gruppe der Zwiebelblumen. Schon im Februar, wenn der Garten sich noch im Winterschlaf befindet, wagen sich die ersten Schneeglöckchen aus der Erde. Ihr Weiss steht für den Neuanfang, für Jugend und Zuversicht.

Aussergewöhnlich schön sind die gefüllten Blüten der Sorte *Galanthus nivalis* «Flore Pleno». Bald darauf folgen die ersten Krokusse.

Recht grosse Blüten in jungfräulichem Weiss trägt *Crocus vernus* «Jeanne d'Arc», der sich übrigens auch sehr gut in Töpfen kultivieren lässt.

Ende März zeigt sich dann das weisse Windröschen (*Anemone blanda* «White Splendour») mit seinen kleinen, fröhlichen Sternblüten, die sich wie ein weisser Teppich auf die Frühlingswiese legen. Zur gleichen Zeit ist die *Scilla siberica* «Alba» mit ihren zarten Blüten ein Highlight im Steingarten.

### Hyazinthe und Narzisse

Traubenhyazinthen kennen viele nur in Kobaltblau. Dabei gibt es auch

Sorten mit schneeweissen Blütentrauben – etwa *Muscari armeniacum* «Venus».

Auch die grössere Namenscousine, die Hyazinthe, gibt es in Schneeweiss: «Aiolos» bringt den Garten zum Leuchten und duftet fantastisch. Sie lässt sich sehr gut mit Narzissen kombinieren. Auch hier müssen es nicht immer die klassisch gelben sein. Einige Sorten blühen in strahlendem Weiss.

Eine der grössten Narzissenblüten trägt die weisse «Flamouth Bay». Wunderschön gefüllte Blütenwölkchen zaubert die Narzisse «Rose of May» in den Garten.

### Frühlingsstern und Hasenglöckchen

Zu den Klassikern unter den weissen Zwiebelblumen gehört die Knotenblume *Leucojum*



Ende März zeigt sich *Anemone blanda* «White Splendour» mit kleinen, fröhlichen Sternblüten, die sich wie ein weisser Teppich auf die Frühlingswiese legen.

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.

aestivum «Gravetye Giant», die sich an feuchten Standorten und am Teichrand besonders wohl fühlt.

Ein Geheimtipp ist hingegen der weisse Frühlingsstern (Ipheion uniflorum «Alberto Castillo»). Mit seinen kurzen Stielen kann dieses aparte Schneeweisschen sehr gut als Boden-decker gepflanzt werden.

Für halbschattige Standorte, unter Bäumen oder am Waldrand ist das Spanische Hasen-glöckchen (Hyacinthoides hispanica «White City») bestens geeignet. Diese besondere Blumenzwiebel begleitet Sie ein langes Gartenleben.

**Tulpen und Allium**

Auch die Königin des Frühlings, die Tulpe, überzeugt in vornehmem Weiss. Eine besonders



Der weisse Zierlauch Allium «Mount Everest» leuchtet wie der schneebedeckte Gipfel des höchsten Bergs der Erde – ein passender Name.

elegante Form besitzt die lilienblütige Tulpe «White Triumphator». Ihre perfekten Blüten bewegen sich königlich auf 60 Zentimeter langen Stielen mit einer Grazie, an die keine andere Tulpe heranreicht.

Eine der schönsten spätblühenden weissen Tulpen ist «Maureen», welche man häufig noch Ende Mai kräftig blühen sieht. Sie bilden einen schönen Übergang zur bevorstehenden Sommerblüte.

Ideal für die ersten Sommerwochen im Juni eignet sich der weisse Zierlauch Allium «Mount Everest». Er leuchtet wie der schneebedeckte Gipfel des höchsten Bergs der Erde – ein passender Name. Wenn man die verschiedenen Zwiebelblumen miteinander kombiniert, lässt sich der Garten von Februar bis Juni in eine weisse Blütenwelt verwandeln.

Gepflanzt werden alle genannten Arten und Sorten im Herbst. ■

**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
fluwel.de



Wunderschön gefüllte Blütenwölkchen zaubert die weisse Narzisse «Rose of May» in den Garten.

**Weihnachtsausstellung**  
in Rafz, Zürich, Baar  
29. Okt. - 24. Dez.

Erleben Sie die grossen, stimmungsvollen Weihnachtsausstellungen mit den neusten Trends und beliebten Klassikern.

**Vernissagen**  
Freitag, 28. Oktober  
18.30 - 21 Uhr

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

**BOTANICA RESTAURANT**

**SUISSE**

**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.

**Verst0pft?** **24-Stunden-Service**

**Wir helfen sofort!**

**Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen**

**Transporte**

**Entsorgung**

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

**Tel. 044 734 37 76**

**UHLENBROCK AG**

**Bauspenglerei**  
**Bedachungen**

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

## 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, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr  
 Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

### 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, MLaw, 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.

Sandra Iten sandra.iten@walde.ch  
 Tel. +41 44 722 61 01 www.walde.ch

Zollikon | Baden | Luzern | Thalwil | Uster | Zürich

## Die Mär von der Mietzinsexplosion



**Hans Egloff**  
 Nationalrat  
 Präsident HEV Kanton Zürich

Regelmässig – geradezu gebetsmühlenartig – behauptet der Mieterverband bzw. dessen Vertreter, die Mieten seien in den letzten Jahren geradezu explodiert, es gebe kaum mehr bezahlbare Wohnungen. Rettung in dieser Not böten einzig die Genossenschaften, deren Wohnungen seien bis zu 25 Prozent günstiger als durchschnittliche Mietwohnungen. Die Ergebnisse der Volkszählung 2014 belegen nun schwarz auf weiss: Beides ist nichts als falsch!

Die Studie ergibt, dass der Mietzins pro Quadratmeter Wohnfläche in den vergangenen Jahren praktisch unverändert geblieben ist. Der Anstieg der Mietzinse ist fast ausschliesslich mit höherem Flächenkonsum zu begründen. Oder anders ausgedrückt: Wer komfortabler und auf grösserer Fläche wohnen will, muss praktisch ausschliesslich dafür mehr bezahlen.

Sehr interessant ist auch der Vergleich der Quadratmeterpreise von Genossenschaftswohnungen und Mietobjekten auf dem freien Markt. Je grösser die Wohnungen, umso kleiner ist die Differenz. Bei Vierzimmerwohnungen sind es gerade mal noch gut sechs Prozent...

Vergleicht man die Entwicklung der Quadratmeterpreise über alle Wohnungsgrössen zwischen 2012 und 2014, ergibt dies ein bemerkenswertes Bild: Bei Wohnungen auf dem freien Markt stieg der Quadratmeterpreis von 16.00 Franken auf 16.20; bei den Genossenschaftswohnungen betrug der durchschnittliche Preisanstieg 1.00 Franken (von 14.00 auf 15.00 Franken). Rechnet man diese Preise auf eine Wohnungsgrösse von 100 Quadratmetern, so betrug der jährliche Preisanstieg im freien Markt 240 Franken, in einer gleich grossen Genossenschaftswohnung stiegen die Preise um 1200 Franken.

In den letzten Monaten hat der Mieterverband immer wieder mit seiner Volksinitiative für «mehr bezahlbare Wohnungen» gelockt. Diese Forderung verkennt, dass beinahe zwei Drittel der Mietwohnungen von Privaten zur Verfügung gestellt werden und mit ähnlicher Quote neuer Wohnraum produziert wird. Vielleicht wäre es in der Diskussion auch angezeigt, obige Feststellungen nicht einfach auszublenden.



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