

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 20 **Immobilienausblick: Weiterhin starke Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern**

Seite 24 **Ärgernis Eigenmietwert: Für die Entpolitisierung des Wohneigentums**

Seite 53 **Unverzichtbare Helfer: Ein Loblied auf die Schubkarre**



ALPHAPLAN AG



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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 auswechseln
 kontrollieren
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 techniek

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Ein grosser Wurf sieht anders aus



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Nun ist es also definitiv: Eine nennenswerte Verdichtung wird es in der Stadt Zürich nicht geben. Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung praktisch so durchgewinkt, wie sie der Stadtrat vorgeschlagen hat. Grünen und AL geht sogar die geringfügige Verdichtung zu weit, die nun zugelassen wird. Wie lange wird es gehen, bis wieder darüber gejammert wird, dass es in der Stadt zu wenige Wohnungen gibt?

Ein letzter Versuch unsererseits, wenigstens das Dreieck Flur-, Rauti- und Badenerstrasse, in welchem sich unter anderem auch das besetzte «Koch-Areal» befindet, so umzuzonen, dass in diesem Gebiet neu auch Wohnungen gebaut werden können, war chancenlos. In der Zone IG III ist eine Wohnnutzung nämlich weitgehend unzulässig. Dabei sollte doch auf dem der Stadt gehörenden Koch-Areal mehrheitlich Wohnraum entstehen. Gelten für den Wohnungsbau der Stadt so selbstverständlich andere Regeln als für Wohnbauprojekte von privaten Eigentümern und Bauherren?

Alles in allem gibt die neue BZO Rechtssicherheit – insbesondere für das Zürcher Untergeschoss, welches nun ein Zürcher Erdgeschoss ist. Die Begeisterung hält sich auf allen Seiten in engen Grenzen. Aufbruchstimmung wird sie bestimmt nicht auslösen. Ein grosser Wurf sieht anders aus. Statt grosszügige Kapazitäten für den benötigten Wohnungsbau zu schaffen, ist sie weitgehend mutlos auf den Erhalt des Bestehenden ausgerichtet. Wichtiger als neue, zeitgemässe Wohnungen scheint der Schutz von Bäumen. Da ist es ein schwacher Trost, dass es ursprünglich noch schlimmer hätte kommen sollen. So gelang es der Immobilienwirtschaft, im Rahmen des Einwendungsverfahrens zu verhindern, dass wie anfänglich geplant das «Zürcher Untergeschoss» unzulässig wird. Immerhin. Die Hoffnung, dass der Zürcher Gemeinderat im Bereich Wohnungsbau doch noch echte Anreize auch für private Investoren und nicht nur für Genossenschaften setzen könnte, hat sich dagegen als unberechtigt erwiesen.

Die Stadt wird also kaum wachsen können. Wachstum wird nun bis zur Festsetzung der kommunalen Siedlungsrichtpläne, welche 2019–2020 beraten werden, in den umliegenden Gemeinden erfolgen müssen. Das bedeutet allerdings mehr Pendler und eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung. Das war wohl nicht das Ziel der BZO.

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

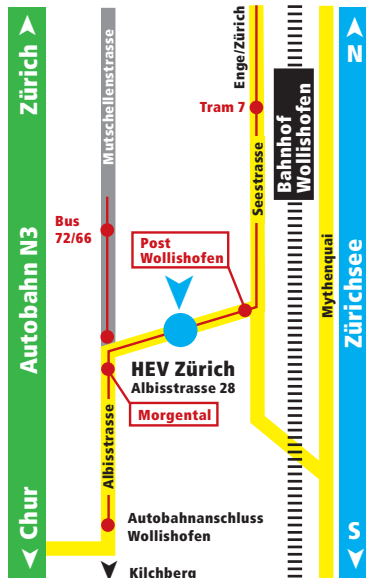
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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
 Stéphanie Bartholdi,
 Juristin HEV Schweiz
 Pierre Bessard,
 Direktor Liberales Institut Zürich
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Anita Lankau,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Regine Sauter, Direktorin Zürcher
 Handelskammer, Nationalrätin (FDP)
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

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

Seite des Direktors

3 Ein grosser Wurf sieht anders aus

POLITIK

Volksabstimmung vom 12. Februar 2017
 7 **Ja zur Steuerreform, damit unser
 Wirtschaftsstandort attraktiv bleibt**

AKTUELL

Schneeräumungspflicht
 12 **Wer für die Schneeräumung
 verantwortlich ist**
 Die «Beton-Lüge»
 15 **Wie es um das tatsächliche Wachstum
 der Siedlungsflächen steht**
 HEV Immobilienausblick 2017
 20 **Weiterhin starke Nachfrage nach
 Mehrfamilienhäusern**
 Ärgernis Eigenmietwert
 24 **Für die Entpolitisierung des
 Wohneigentums**

RECHT

Sachenrecht / Dienstbarkeiten
 32 **Rechte und Pflichten beim Wohnrecht**
 Mietrecht
 36 **Die Vormerkung des Mietvertrages
 im Grundbuch**
 Mietrecht
 38 **Welche Voraussetzungen muss ein
 Ersatzmieter bei einer aussertermin-
 lichen Kündigung erfüllen?**
 Mietrecht
 42 **Mietzinserhöhung infolge umfassender
 Überholung**

NATUR

Unverzichtbare Helfer
 53 **Ein Loblied auf die Schubkarre**
 Amaryllis in den schönsten Farben
 58 **Die Stars des Winters**

SERVICE

Seminare
 23 Liegenschaften in der Steuererklärung 2016
 27 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
 35 «Die Wohnungsabnahme»
 41 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
 47 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
Drucksachenverkauf
 45 Neuauflage: Ratgeber Erben und Schenken
 49 Bestellformular
 60 **Sektionen im Kanton Zürich**



Zum Titelbild
Weihnachtlich geschmückte Wohnungen

Auch im neuen Jahr erwarten Experten eine
 unvermindert starke Nachfrage nach Mehrfamilien-
 häusern.

Bild: KEYSTONE/Alexandra Wey

SCHLIESSUNG FEIERTAGE
Weihnachten/Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich bleibt vom
22. Dezember 2016 12:00 Uhr bis zum 2. Januar 2017 geschlossen.
 Ab Dienstag, 3. Januar 2017, sind wir wieder für Sie da.



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

Wir kämpfen für Sie.



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

Volksabstimmung vom 12. Februar 2017

Ja zur Steuerreform, damit unser Wirtschaftsstandort attraktiv bleibt

Kommenden Februar stimmen wir über die Reform der Unternehmensbesteuerung ab. Ziel dieser Vorlage ist es, unser Steuersystem internationalen Gepflogenheiten anzupassen und gleichzeitig unseren Standort attraktiv zu behalten.

Die Unternehmenssteuerreform III (Steuerreform) ist ein Projekt, das die Politik seit mehreren Jahren beschäftigt. Es gilt, dieses nun mit der Volksabstimmung im Februar auf Bundesebene erfolgreich abzuschliessen.

Worum geht es: Heute werden gewisse Typen von Unternehmen privilegiert besteuert. Dazu gehören internationale Unternehmen, die einen Teil ihrer Gewinne im Ausland erwirtschaften, aber auch viele Schweizer Firmen, die als Holdinggesellschaft organisiert sind. Sie profitieren auf kantonaler Ebene von stark reduzierten Steuersätzen. In der Schweiz gibt es ca. 24000 solcher Unternehmen mit total rund 150000 Arbeitsplätzen. Mit etwas über 5 Milliarden Franken sind sie für die Hälfte des Steuer-

aufkommens aus Unternehmenssteuern auf Bundesebene verantwortlich.

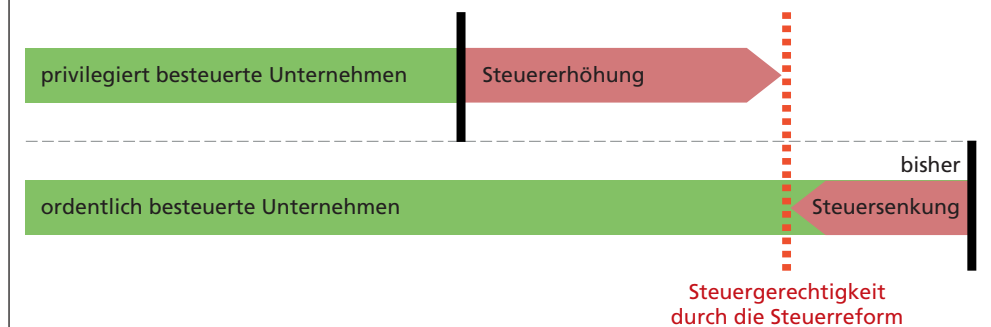
International werden diese Steuerprivilegien jedoch nicht mehr akzeptiert. Unternehmen, die einen solchen Status geniessen, laufen Gefahr, Sanktionen in anderen Staaten zu erfahren. Es besteht deshalb ein breiter politischer Konsens – von links bis rechts –, dass diese Steuerprivilegien abgeschafft werden müssen.

Die Folge davon ist, dass diese Unternehmen in Zukunft zum gleichen Steuersatz wie die übrigen Unternehmen besteuert werden. Dadurch könnte sich ihre Steuerlast allerdings – je nach Kanton – mehr als verdoppeln. Damit unser Land für diese Unternehmen weiterhin attraktiv bleibt, müssen wir unser Steuersystem modernisieren – und genau dies ist das Ziel der Steuerreform.

Massgeschneiderte Lösungen für die Kantone

Die Steuerreform gibt den Kantonen ein Set von Massnahmen in die Hand, aus welchen sie

Veränderung der Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen durch die Steuerreform



Mit der Steuerreform wird die Gesamtsteuerbelastung von heute privilegiert besteuerten Unternehmen stark erhöht. Im Gegenzug wird die Gesamtsteuerbelastung von ordentlich besteuerten Unternehmen gesenkt. So wird Steuergerechtigkeit erreicht.

jene auswählen können, die am besten zu ihrer Wirtschaftsstruktur passen. Damit können sie ihr Steuersystem ihrer individuellen Situation anpassen und auch ohne die Privilegien für die betroffenen Unternehmen weiterhin attraktiv bleiben.

Ein solches Instrument ist die Patentbox, womit Erträge aus Patenten reduziert besteuert werden. Auch weitere Abzüge für Forschung und Entwicklung sind möglich. Zusätzlich werden die Kantone ihre Steuersätze individuell senken. Bereits bekannt ist, dass sowohl Zug als auch Schaffhausen ihre Steuerbelastung auf 12 bis 12,5% senken werden. Für Zürich visiert die Regierung eine Senkung der Steuerbelastung von heute 21,15% auf neu 18,2% an. Gleichzeitig werden auch die Massnahmen zur Förderung von Forschung und Entwicklung umgesetzt, was die Position unseres Kantons als Innovationsstandort stärkt.

Die Frage, in welchem Umfang die Steuerreform zu allgemeinen Steuerausfällen führt, wird kontrovers diskutiert. Die einzelnen Kantone sind unterschiedlich stark betroffen, da die Anzahl privilegiert besteuert Unternehmen pro Kanton stark variiert. Auch jene Kantone, wo diese nur einen kleinen Anteil an der Gesamtzahl der Unternehmen ausmachen, können jedoch nicht untätig bleiben.

Und dies gilt gerade für Zürich. Da in Zukunft alle Unternehmen gleich besteuert werden, ist es auch allen möglich, den für ihre Situation attraktivsten Steuerkanton auszuwählen. Mit Schaffhausen und Zug gleich vor der Haustüre wächst unserem Kanton somit eine starke Konkurrenz, der es etwas entgegenzuhalten gibt.

Bund unterstützt Kantone finanziell

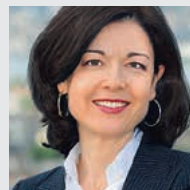
Um die Situation in den Kantonen abzufedern, hat das Parlament beschlossen,

dass der Bund zugunsten der Kantone auf einen Teil der Einnahmen aus der direkten Bundessteuer verzichten soll: Rund 1,1 Mrd. Franken verbleiben dadurch künftig in den Kassen der Kantone. Insgesamt werden die Steuerausfälle auf Bundesebene auf rund 1,3 Mrd. Franken geschätzt. Für den Kanton Zürich rechnet Regierungsrat Ernst Stocker mit Ausfällen von 300 bis 340 Mio. Franken.

Ein Vergleich der Situation mit und ohne Steuerreform ist allerdings nicht zulässig. Denn die heutige Situation wird es schlicht nicht mehr geben. Die Privilegien müssen abgeschafft werden, die Frage ist einzig, ob mit oder ohne Massnahmen für die Kantone, um den Wechsel abzufedern.

Letztlich ist die Steuerreform eine Investition in die Wettbewerbsfähigkeit unseres Wirtschaftsstandortes. Es geht darum, Arbeitsplätze und Steuereinnahmen im Inland zu behalten. Wir sorgen dafür, dass wir steuerlich attraktiv bleiben, und dies wohlverstanden für alle Unternehmen, Sonderregeln wird es keine mehr geben.

Dass die Kantone der Reform zustimmen, ebenso wie die Mehrheit des Parlamentes, spricht für sich. Und auch ich empfehle Ihnen mit Überzeugung, am 12. Februar Ja zu stimmen. ■



Regine Sauter
Direktorin der Zürcher
Handelskammer und National-
rätin (FDP)

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

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



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

*Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch



Ihr unabhängiger Spezialist

für den Einbau von Rolltoren.

rtw
AUFZUGSTECHNIK

rtw Aufzugstechnik AG

info@rtw-aufzugstechnik.ch | www.rtw-aufzugstechnik.ch
Im Lörler 6 | 8902 Urdorf



**Sicherheit
nicht nur im
Winter!**

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



**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



Die echte Schweizer  Küche

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

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



Schneeräumungspflicht

Wer für die Schneeräumung verantwortlich ist

Der Winter steht unmittelbar vor der Tür, und beinahe die ganze Schweiz freut sich schon auf den ersten Schnee. Doch mit der weissen Pracht tauchen auch jedes Jahr wieder dieselben Fragen auf: Wer ist für die Räumung verantwortlich, und wie oft muss geräumt werden? Reicht das Streuen von Split, oder muss das Trottoir schwarz geräumt werden?



Schneeräumung ist bei Mietliegenschaften Aufgabe des Vermieters.

Folgend ein paar Überlegungen und wichtige Tipps rund um die Schneeräumungspflicht.

Wer ist für die Räumung verantwortlich?

Die Schneeräumung auf öffentlichen Strassen obliegt grundsätzlich dem zuständigen Gemeinwesen.

Vor dem Haus inklusive der Zufahrt und auf privaten Strassen ist der Winterdienst jedoch Sache des Hauseigentümers. Kommt jemand infolge mangelhaften Unterhalts des Gebäudes zu Schaden (zum Beispiel beim Ausrutschen eines Passanten auf dem vereisten Gehweg), wird der Hauseigentümer dafür haftbar gemacht. Ein Verschulden des Werkeigentümers wird für die Haftung nicht vorausgesetzt.

Handelt es sich um eine Mietliegenschaft, ist der Winterdienst Sache des Vermieters. Denn er muss die Mietsache in einem zum vor-

ausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand erhalten, und dazu gehört auch die Schnee- und Eisiräumung.

Die Kosten der Schneeräumung hat die Vermieterschaft zu tragen, vorbehaltlich der ausdrücklichen Vereinbarung als Nebenkostenpunkt im Mietvertrag (z.B. Schneeräumungskosten). Die Mieter sind nur bei expliziter Vereinbarung im Mietvertrag für den Räumungsdienst zuständig.

Eine Ausnahme besteht bei vermieteten Aussenparkplätzen. Diese sind vom Mieter von Schnee und Eis zu befreien. Die Räumung des Autoabstellplatzes gehört zum sogenannten kleinen Unterhalt.

Ein Spezialfall bildet das vermietete Einfamilienhaus – hier trifft der Winterdienst auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen immer den Mieter.

Im Stockwerkeigentum obliegt die Organisation der Schneeräumung der Gemeinschaft respektive der Verwaltung.

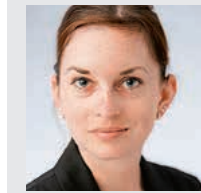
Muss der Gehweg schwarz geräumt werden?

Der Werkeigentümer muss die Liegenschaft so unterhalten, dass bei deren bestimmungsgemäsem Gebrauch keine Gefahr besteht. Das Ausmass und der Umfang der Räumspflicht und der dafür aufgebrauchte Aufwand richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls und dem Prinzip der Zumutbarkeit. Der Winterdienst muss dem Eigentümer also technisch möglich sowie mit einem zumutbaren finanziellen und zeitlichen Aufwand zu bewältigen sein.

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung zum Schneeschaukeln und Splitten der Gehwege für die Zeit, wenn am meisten Fussgänger unterwegs sind (7 bis 21 Uhr).

Vom Eigentümer kann aber nicht verlangt werden, dass er jedem erdenklichen Risiko vorbeugt und zum Beispiel bei starkem Schneefall rund um die Uhr den Winterdienst sicherstellt und gar die Wege schwarz räumt.

Wichtig in diesem Zusammenhang zu erwähnen ist, dass erwartet werden darf, dass sich Fussgänger den jeweiligen Wetterbedingungen anpassen und ein Mindestmass an Sorgfalt walten lassen. ■



Stéphanie Bartholdi
Juristin beim HEV Schweiz

Bild
fotolia/Kathrin39

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – WAS TUN BEI UNEBENHEITEN AN DER VERPUTZTEN FASSADE**Letztes Jahr haben wir die verputzte Aussenwärmeeisung an unserem Haus erneuert. Nun zeigen sich Unebenheiten im Verputz. Was soll ich tun?**

[mk] Unebenheiten an einer verputzten Fassade, unter der eine Aussenwärmeeisung liegt, können verschiedene Gründe – und Folgen – haben. Informieren Sie umgehend den Unternehmer, der diese Arbeiten für Sie ausgeführt hat, über Ihre Beobachtungen. In den meisten Fällen können solche Auffälligkeiten plausibel erklärt werden und sie führen nicht zu Folgeschäden. So gilt denn auch: Nicht jede Unebenheit ist ein Mangel!

Meine Empfehlung: Machen Sie nach dem Abschluss von Handwerksarbeiten immer eine offizielle Abnahme mit dem Unternehmer. Halten Sie Auffälligkeiten und Abmachungen schriftlich in einem Protokoll fest. Nach zwei Jahren empfiehlt sich eine erneute Kontrolle der

Fassade. Wichtige Mängelrechte verjähren 5 Jahre nach Abnahme des Werkes. In dieser Zeit können Sie sich auf die Garantiepflicht eines Handwerkers berufen. Sie sind also gut beraten, diese Frist im Auge zu behalten. Wenn Sie Unebenheiten oder gar Schäden an der Fassade entdecken, klären Sie das umgehend mit dem Handwerker. Ist dies nicht möglich, können Sie einen spezialisierten Experten beiziehen. Er prüft, ob an der bemängelten Stelle korrekt gearbeitet wurde oder ob der Handwerker tatsächlich nachbessern muss.



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

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



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

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

energie360°

Die «Beton-Lüge»

Wie es um das tatsächliche Wachstum der Siedlungsflächen steht

«Jede Sekunde wird in der Schweiz ein Quadratmeter Natur zubetoniert» – auch wenn dieser Satz oft zu lesen und zu hören ist, so bleibt er dennoch falsch. Daten über die Nutzung des Bodens und die Entwicklung des Siedlungsgebiets zeigen, dass die Aussage masslos übertrieben ist.

In der Schweiz nimmt gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS)¹ die Siedlungsfläche nur 0,69 Quadratmeter pro Sekunde zu. Davon sind 0,14 Quadratmeter reine Gebäudefläche, 0,12 Quadratmeter Verkehrsfläche, insgesamt also rund ein Viertelquadratmeter pro Sekunde. Der grosse Rest umfasst Erholungs- und Grünanlagen, Gebäudeumschwung, Strassen-, Bahn- und Flugplatzgrün, innerhalb des Siedlungsgebiets.

Siebeneinhalb Prozent Siedlungsflächen

Demnach besassen die Landwirtschaftsflächen 2009 mit 35,9 Prozent den grössten Anteil am Schweizer Territorium, gefolgt von den bestockten, also mit Bäumen oder Büschen bewachsenen Flächen (31,3 Prozent) und den übrigen Naturräumen (25,3 Prozent), zu denen auch sogenannte unproduktive Flächen wie etwa Gewässer und Felsen oder Gletscher gehören.



foto/la/kara

Das Wachstum der Siedlungsflächen findet hauptsächlich auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen statt.

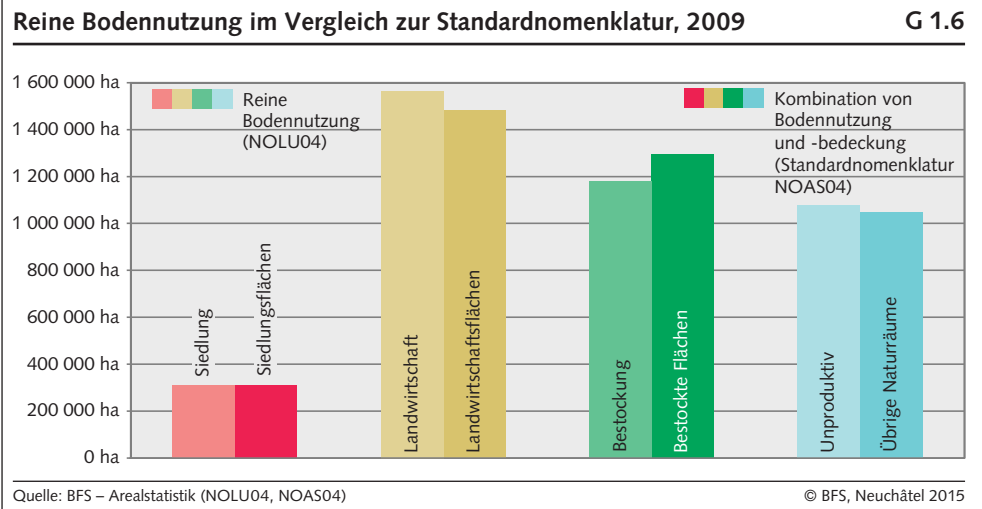
Vergleichsweise gering sind demgegenüber mit einem Anteil von 7,5 Prozent die Siedlungsflächen.

Zu den Siedlungsflächen gehören neben den durch Hoch- oder Tiefbauten versiegelten Böden auch alle umgebenden Areale, welche Siedlungszwecken dienen. Beispiele dafür sind Hausgärten, Park-, Sport- und Erholungsanlagen, Grünflächen neben Verkehrsbauten, aber auch Flächen, welche vorübergehend ungenutzt sind oder mit der Erstellung von Bauten zusammenhängen (Baustellen, Deponien, Kiesgruben).

Wachstum hauptsächlich auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen

Zwischen 1985 und 2009 ist die Siedlungsfläche prozentual gegenüber den anderen Flächen am stärksten gewachsen und zwar um 23,4 Prozent (also um jährlich rund 0,9 Prozent), abso-

¹ publiziert in «Die Bodennutzung in der Schweiz – Auswertungen und Analysen», Herausgeber: Bundesamt für Statistik (BFS), Ausgabe 2015



lum um 584 km², etwas mehr als die Fläche des Genfersees.

Die prozentuale Ausdehnung der bestockten Flächen ist mit 3,1% zwar viel geringer, flächenmässig aber immerhin zwei Drittel so gross wie jene der Siedlungsflächen. Diese Entwicklungen gingen überwiegend auf Kosten der Landwirtschaftsflächen (infolge Siedlungsbauten oder Aufgabe der Bewirtschaftung mit anschliessender Vergandung) und der übrigen Naturräume (infolge Einwaldung).

Das Wachstum der Siedlungsflächen zwischen 1985 und 2009 fand zu 89,3 Prozent auf

ehemaligen Landwirtschaftsflächen statt, zu Ungunsten von Naturwiesen und Ackerland. So war zwischen 1985 und 1997 die Zunahme ausgeprägter als zwischen 1997 und 2009. Die Zunahme der Siedlungsfläche hat sich also um die Jahrtausendwende abgeschwächt.

Golfplätze ein wichtiger Faktor

Bei den neu entstandenen Siedlungsflächen handelt es sich zu 63,4 Prozent um Gebäude- und zu 21,9 Prozent um Verkehrsflächen. Prozentual war das Wachstum jedoch bei den Erholungs- und Grünanlagen am ausgeprägtesten. Eine zentrale Rolle spielen dabei neu erstellte Golfplätze, in einem geringeren Masse öffentlichen Parkanlagen und Sportanlagen.

Gebremstes Wachstum der Siedlungsflächen

Die gesamte Siedlungsfläche nahm zwischen 1997 und 2009 um insgesamt 0,69 Quadratmeter pro Sekunde zu – deutlich weniger als in der Periode von 1985 und 1997, damals betrug die Zunahme noch 0,86 Quadratmeter je Sekunde.

Die eigentliche Gebäudefläche nahm zwischen 1997 und 2009

nur um 0,14 Quadratmeter, die Verkehrsfläche um 0,12 Quadratmeter pro Sekunde zu. Zusammen macht dies etwa einen Viertelquadratmeter pro Sekunde aus, der überbaut wird. Der grosse Rest umfasst Erholungs- und Grünanlagen, Gebäudeumschwung, Strassen-, Bahn- und Flugplatzgrün.

Zunahme wohl weiterhin rückläufig

Die obigen Aussagen des Bundesamtes für Statistik (BFS) basieren auf dem Datenmaterial der Jahre 1985 bis 2009, neuere Daten sind momentan nicht vorhanden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass das Wachstum der Siedlungsfläche in den letzten 15 Jahren weiter gesunken ist.

So erschweren der Trend hin zum städtischen Wohnen, knappes und entsprechend teures Bauland sowie immer strengere kantonale Richtpläne das Bauen auf der grünen Wiese zunehmend.

Zudem entsteht zunehmend neuer Wohnraum durch innere Verdichtung. Allein in der



fotolia / Luis

Neu erstellte Golfplätze trugen wesentlich zum grossen prozentualen Wachstum bei Erholungs- und Grünanlagen bei.

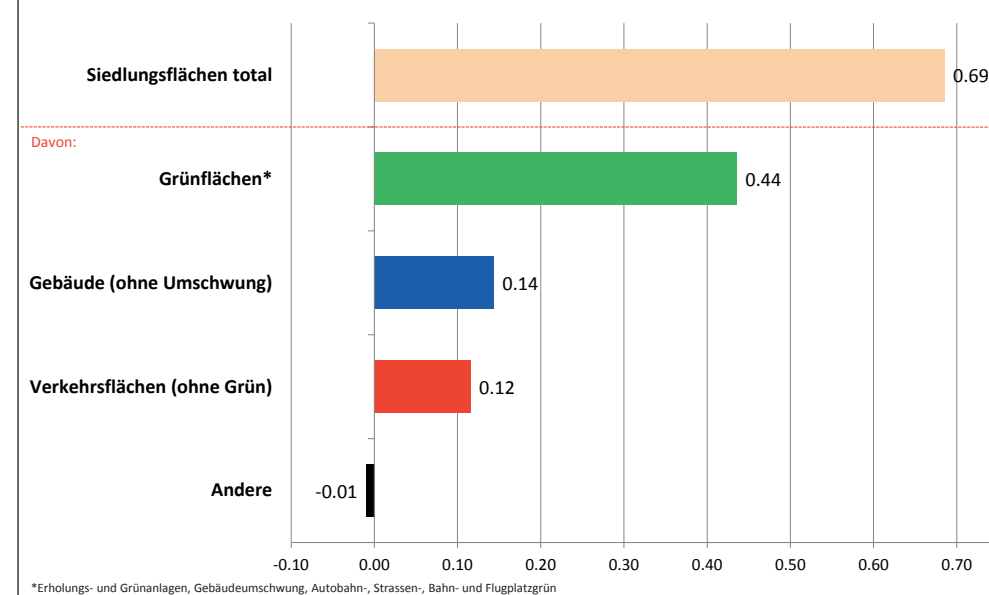
Stadt Zürich hat die Bevölkerung um Zehntausende Menschen zugenommen.

Die Siedlungsfläche ist dabei aber kaum gewachsen. Und neue Autobahnen etwa werden heute – wenn überhaupt – grösstenteils unterirdisch oder überdeckt gebaut.

Trotz reger Bautätigkeit ist daher anzunehmen, dass die Zunahme der Siedlungsfläche in den letzten Jahren geringer geworden ist.

Wandlung der Siedlungsfläche in m² pro Sekunde

Quelle: BFS (Arealstatistik, 2004/09 zu 1992/97)



T1 Kennzahlen Übersicht

Gesamtfläche	41'285 km ²	2009
Anteil Siedlungsfläche	7,5%	2009
Anteil Landwirtschaftsfläche	35,9%	2009
Anteil Gehölzfläche	31,3%	2009
Anteil übrige Naturräume	25,3%	2009
Hauptbereich mit grösstem Wachstum: Siedlungsflächen	+23,4%	1985–2009
Hauptbereich mit grösster Verkleinerung: Landwirtschaftsflächen	-5,4%	1985–2009

Quelle: BFS – Arealstatistik

© BFS, Neuchâtel 2015

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verwalten für Sie.

Sandra
Heinemann
Leiterin
Verwaltung/
Bewirtschaftung



Hans
Barandun
Leiter
Akquisition und
Spezialmandate



Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 044 487 17 50



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

küchen
galerie

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

Miele
COMPETENCE
CENTER



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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

SIBIRGroup

SIBIR



Mit Lieblingsprogramm

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

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

www.sibirgroup.ch

HEV Immobilienausblick 2017

Weiterhin starke Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern

Über die ganze Schweiz gesehen blieben im laufenden Jahr die Preise für Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen konstant. Ganz im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern: Hier erwarten Experten auch für das kommende Jahr eine unvermindert hohe Nachfrage mit steigenden Preisen.

Über 230 Experten aus der Immobilienbranche haben sich an der HEV Immobilienumfrage beteiligt. Die Umfrage wird seit 1980 durchgeführt und der HEV Schweiz kann somit eine der längsten verfügbaren Datenreihen zu den Immobilienpreisen in der Schweiz vorweisen. Durch die Zusammenarbeit mit der Fédération Romande Immobilière (FRI) konnte die Datenbasis in der Westschweiz dieses Jahr stark verbessert werden. Die Befragung wurde auf regionaler Ebene durch eine

Untersuchung der Firma Fahrländer Partner ergänzt, an welcher über 700 Personen teilnahmen.

Unterschiedliche Entwicklung je nach Region

Die Umfrageergebnisse zeigen konstante Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Allerdings gibt es in verschiedenen Regionen unterschiedliche Entwicklungen. Während eine Mehrheit der Befragten konstante Preise beobachtete, gab es auch Beobachtungen von sinkenden oder steigenden Preisen. Für das kommende Jahr erwarten die Experten eine Fortsetzung dieser Entwicklung.

Anlagenotstand drückt auf Renditen

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern scheint ungebrochen. 70 Prozent der Umfrageteilnehmer beobachteten steigende oder sogar

stark steigende Preise. Auch für 2017 erwartet über die Hälfte der Experten steigende Preise für Mehrfamilienhäuser.

Angesichts der hohen Preise, die für Renditeobjekte bezahlt werden, ist es nicht erstaunlich, dass die erzielten Renditen seit Jahren sinken. Denn obwohl die Mieten weiterhin leicht steigen, werden die hohen Preise primär aufgrund des Anlagenotstands bezahlt und die Renditeerwartungen so überkompensiert. Dadurch werden die Anfangsrenditen bei Mehrfamilienhaus-Transaktionen geschmälert. ■

LESEBEISPIEL:

Preisentwicklung Eigentumswohnungen. 2016 (letzte Säule) melden 26% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 3% melden stark steigende Preise im Eigentumswohnungs-Segment. 25% der Befragten stellten 2016 rückläufige, weitere 4% stark rückläufige Preise in diesem Segment fest. Die restlichen 42% (in der Grafik nicht dargestellt) beobachteten konstante Preise. Im Vergleich zum Jahr 2015 hat der Anteil Personen, die steigende Preise bei Eigentumswohnungen feststellen, abgenommen. Die Jahre 1986–2012 wurden analog erhoben. So lässt sich die Preisentwicklung der vergangenen 25 Jahre nachzeichnen.

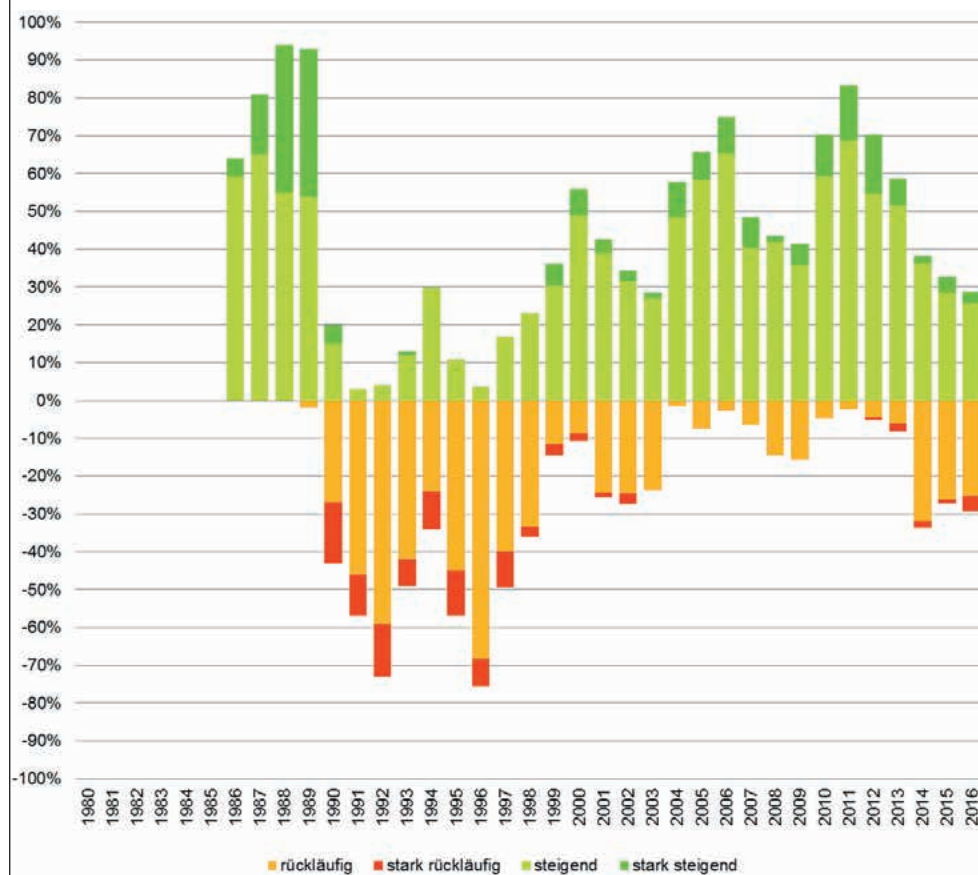
Preiserwartung für 2017 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
stark rückläufig	3%	2%	3%	3%	2%	1%
rückläufig	27%	21%	29%	34%	10%	8%
stabil	47%	58%	46%	49%	34%	38%
steigend	23%	16%	21%	13%	42%	46%
stark steigend	0%	2%	1%	1%	13%	8%

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch

Preisentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen 1995–2016



Quelle: HEV Immobilienumfrage 2016/17

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

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

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

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

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

huber AG
seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | www.spenglerei-huber.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 Mitglieder-
nummer 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
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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Ärgernis Eigenmietwert

Für die Entpolitisierung des Wohneigentums

Die willkürliche Besteuerung von Immobilienbesitz ist nichts Neues. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts fand beispielsweise die Steuer auf Türen und Fenster in mehreren Ländern Europas Verbreitung, was vor allem den Bau von Wohnungen ohne Belüftung förderte. Der grosse Autor Victor Hugo kritisierte diese Entwicklung mit unmissverständlichen Worten: «Gott gibt den Menschen die Luft, das Gesetz verkauft sie ihnen.»

Heute bleibt vor allem in der Schweiz das fiktive Einkommen des «Eigenmietwerts» einer Immobilie ein Ärgernis. Demnach soll es vor allem um eine «Gleichbehandlung» von Eigentümern und Mietern nach dem «Leistungsfähigkeitsprinzip» gehen. Diese bürokratische Argumentation unterstellt auf aberwitzige Weise, dass dem Eigentümer einer Liegenschaft grundsätzlich keine Wohnkosten anfallen, während der Mieter offensichtlich die Mietkosten zu tragen hat.

Diese Sichtweise ignoriert jedoch in krasser Weise den Faktor Zeit: Tatsächlich musste zu einem bestimmten Zeitpunkt der Eigentümer einer Immobilie die Wahl getroffen haben, Kapital für den Erwerb einer Immobilie anzusammeln und auszugeben.

Von Gleichbehandlung keine Rede

Wohneigentum wird zudem oft aufgrund eines bestehenden oder erwarteten Einkommens erworben. Der Eigentümer hätte dieses Einkommen (und das daraus entstehende Kapital) auch zu anderen Zwecken einsetzen können – und weiter eine Wohnung mieten können. Der Erwerb einer Immobilie spiegelt also allein die Präferenzen des Betroffenen wider.

Gleiches gilt für das Mieten: Das Mieten einer Immobilie ist mit Vorteilen wie etwa einer höheren Mobilität und Flexibilität oder tieferen Transaktionskosten verbunden. Der

Kauf einer Immobilie ist in jedem Fall mit erheblichen – zum Teil zeitlich versetzten – Kosten verbunden. Von einer «Gleichbehandlung» kann also im Falle der Eigenmietwertbesteuerung keine Rede sein. Vielmehr geht es hier um eine Diskriminierung, wohl aus dem historisch gewachsenen ideologischen Grund, dass Eigentümer notwendigerweise wohlhabender sein müssen als Mieter und daher fast grenzenlos zur Kasse gebeten werden dürfen.

Realitätsverzerrung

Die Unterstellung, dass der Eigentümer «sich selber die Wohnung vermietet», stellt eine unglaubliche Verzerrung der Realität dar.

Nach dieser Logik müsste auch der Mieter, der seine eigene Wohnung anstreicht, statt einen Maler anzustellen, oder der Vater, der seine Kinder selbst betreut, statt einen Babysitter einzusetzen, oder der Student, der selbst kocht, statt ein Restaurant zu besuchen, mit einer Sondersteuer belegt werden. Schliesslich erhalten sie alle ein fiktives «Einkommen» aus der eigenen Bereitstellung der jeweiligen Dienstleistungen.

Wie im Fall des Immobilienbesitzers entscheiden sie sich schlicht für die eigene Erbringung einer Leistung statt dem Erwerb dieser Leistung durch einen Mitbürger.

Der Staat diskriminiert jedoch gezielt ausgerechnet das Grundbedürfnis des Wohnens.

Der Kaufpreis einer Immobilie, die Unterhaltskosten und im Falle einer Hypothek die Schuldzinsen stellen ebenso Wohnkosten dar wie die Mieten. Es ist im Sinne aller Betroffenen, dass die Bürger eine Wahlfreiheit in Hinblick auf die ihnen angemessene Wohnform geniessen. Dies stellt keine «Ungleichheit» dar, sondern – im Gegenteil – eine «Gleichheit».

Im heutigen Kontext ist es daher durchaus sinnvoll, den Eigentümern die Wahl-

freiheit des Systems zu gewähren, wie dies aktuelle parlamentarische Vorhaben vorschlagen, und mittelfristig auf die vollständige Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung abzielen.

Steuersenkungen anstatt Subventionen und Abzüge

Da dieses Ziel gleichzeitig steuerliche Abzüge im Sinne der «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung» nach Artikel 108 der Bundesverfassung bedroht, stellt sich die Frage, wie Wohneigentum am besten gefördert werden könnte.

Die Antwort ist hier offensichtlich: durch allgemeine Steuersenkungen. Nur indem die Steuersätze für alle Bürger gesenkt werden, können weitere Diskriminierungen und Marktverzerrungen im Immobilienmarkt vermieden werden und zugleich das Ersparnispotenzial für den Erwerb von Wohneigentum erhöht werden.

Dass allgemeine Steuersenkungen wesentlich überlegener als jede Form von Subventionen und Abzügen sind, zeigt sich gerade heute: Die vom Bundesrat ausgelöste Interventionsspirale im Hypothekar- und Vorsorgemarkt wäre völlig überflüssig, wenn den Menschen einfach die freie Wahl – ohne jegliche verzerrende Privilegien und Diskriminierungen – überlassen würde.

Die Entpolitisierung des Wohneigentums ist also die beste Förderungspolitik, die man sich denken kann. ■



Pierre Bessard
Direktor des
Liberalen Instituts in Zürich
www.libinst.ch



DE BONIS · GEBÄUDE- & GARTENUNTERHALT

MIT EIDG. FACHAUSWEIS

SEIT 30 JAHREN

HAUSWARTUNGEN INKL. HAUSTECHNIK

– HOCHDRUCKREINIGUNG: FASSADEN / BETON / FENSTER UND LAMELLEN

GARTENUNTERHALT / PFLEGE

– RASENMÄHEN / DÜNGEN / RABATTENUNTERHALT / JÄTEN

WINTER- / SOMMERSCHNITTE

– HECKEN UND STRÄUCHER / BUCHSENSCHNITT

LUIGI DE BONIS · IM BLATTACHER 54 · 8602 WANGEN · TELEFON 044 833 50 52
FAX 044 833 50 56 · debonis@bluewin.ch · www.luigidebonis.ch



Unterstützen auch Sie die Werte der Freiheit,
der Selbstverantwortung und des Eigentums!

www.libinst.ch

Das Liberale Institut – der freiheitliche Think Tank der Schweiz seit 1979.

Liberale Institut • Rennweg 42 • 8001 Zürich / Marktgasse 31 • 3011 Bern



WWW.ATTICO.CH

ATTICO®

BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

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

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

Seminar

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

Datum: Freitag, 3. Februar 2017, 8.30 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 3. Februar 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
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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Direktion und Mitarbeitende
des HEV Zürich wünschen Ihnen
fröhliche Weihnachten und
einen guten Start ins neue Jahr.



Giorgio Giani
Leiter Baumanagement



Albert Leiser
Direktor



Cornel Tanno
Leiter Rechtsberatung/
Prozessführung



Bruno Hotz
Leiter Finanzen
und EDV



Sandra Heinemann
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/
Bewertung



Hans Barandun
Leiter Akquisition
und Spezialmandate



Luca Roncoroni
Leiter Kommunikation

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

AARAU
BASEL
BERN
FRICK
HÄRKINGEN
LAUFEN
LIESTAL
REGENSDORF
ZÜRICH

**STOCKWERKEIGENTUM –
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

Fenster-3-fach-AKTION.
Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Sonnig und ruhig gelegenes Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 220 m² verteilt auf 3 Stockwerke), diverse Nebenräume, Minergie-Bauweise, Garten-sitzplatz mit Privatsphäre, Baujahr 2008, Grundstücksfläche 396 m², 2 Einstellplätze in UN-Garage, 1 Aussenabstellplatz.
Verhandlungspreis: CHF 2 425 000.–



Gockhausen

4½-Zimmer-Dach-Maisonettewohnung

Charmant ausgebaute Dachwohnung mit eigener Sauna. Wohnfläche ca. 130 m², Galerie, Dusche/WC, Bad/WC, 2 Balkone. 1 Einstellplatz in UN-Garage sowie 1 Autoabstellplatz im Freien kann zusätzlich erworben werden.

Verhandlungspreis: CHF 890 000.–



Oetwil a. d. Limmat ZH

5½-Zimmer-Attikawohnung mit fantastischer Aussicht

In unmittelbarer Nähe zur Limmat, an ruhiger und sehr sonniger Lage, Wohnung mit direktem Liftzugang, NWF ca. 135 m², Cheminée, teilw. gedeckte Terrasse ca. 90 m², sep. eigene Waschküche, Baujahr 1974.
Verhandlungspreis: CHF 1 050 000.–



Zollikerberg

Bauland mit bestehendem 3-Familienhaus

In sonnigem und kinderfreundlichen Wohnquartier (Quartierstrasse), 3 x 3-Zi.-Wohnungen, Wintergarten, Grundstücksfläche total 776 m², Baujahr 1928, Wohnhaus stark renovierungsbedürftig, 1 Garage, 1 Aussenabstellplatz.

Verhandlungspreis: CHF 1 990 000.–

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

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



HEIZÖL

MIGROL



Tankrevision

Für alle Tanks obligatorisch

Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch

*Gültig bei Ausführung bis 31.03.2017



Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

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



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

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

www.certum.ch

Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

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

Sachenrecht/Dienstbarkeiten

Rechte und Pflichten beim Wohnrecht

In den Art. 776–778 ZGB wird dem Wohnrecht ein Standardinhalt verliehen. Es ist unübertragbar und unvererblich (Art. 776 Abs. 2 ZGB). Soweit das Gesetz es nicht anders ordnet, steht das Wohnrecht unter den Bestimmungen über die Nutzniessung (Art. 776 Abs. 3 ZGB). Bei der Anwendung der Nutzniessungsbestimmungen gilt zu berücksichtigen, dass das Wohnrecht lediglich eine eingeschränkte Nutzung am Grundstück erlaubt. Der Wohnberechtigte hat sorgfältig zu wirtschaften und sein Recht in möglichst schonender Weise (Art. 737 Abs. 2) auszuüben.

Errichtung

Für die Einräumung einer Wohnrechtsdienstbarkeit sind ein öffentlich beurkundeter Vertrag (zum Beispiel in Form eines Wohnrechtsvertrages oder im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag als Verpflichtungsgeschäft) und die Eintragung ins Grundbuch (Verfügungsgeschäft) notwendig (als Schutz gegenüber einem späteren Eigentümer).

Bei Errichtung in einer Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) gelten hinsichtlich der Formvorschriften die entsprechenden Bestimmungen des Erbrechts.

Zugunsten einer juristischen Person ist die Errichtung eines Wohnrechtes hingegen nicht möglich.

Art der Nutzung

Der Wohnberechtigte darf den Wohnraum nicht vermieten. Er hat indessen die Möglichkeit, seine Familienmitglieder und Hausgenossen unentgeltlich bei sich aufzunehmen.

Da die Parteien (Eigentümer/Wohnberechtigter) den Inhalt des Wohnrechts bestimmen,

können sie vereinbaren, dass der Wohnberechtigte die Wohnung an Dritte vermieten darf. Eine solche Vereinbarung hat lediglich gegenüber dem Eigentümer eine obligatorische Wirkung, weshalb ein Grundbucheintrag nicht möglich ist.

Sollte sich das Wohnrecht nur auf einen Teil des Gebäudes beschränken, kann der Berechtigte die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Einrichtungen wie Treppen, Eingangshalle, Lift, Keller, Tiefgarage usw. mitbenutzen. Selbst eine gewerbliche Nutzung ist möglich, sofern sie nicht zum Hauptzweck wird.

Untergang

Das Wohnrecht kann durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Berechtigten beendet werden. Allenfalls ist eine explizite Zustimmung des Ehepartners notwendig (Art. 169 ZGB). Für die Löschung im Grundbuch ist eine schriftliche Erklärung des Berechtigten erforderlich (Art. 964 Abs. 1 ZGB).

Das Wohnrecht kann auch ohne Zustimmung des Wohnberechtigten, bspw. durch dessen Tod, durch Eintritt eines Termins, durch vollständigen Untergang des Grundstückes, aufgrund eines Gerichtsentscheides, einer Zwangsvollstreckung oder einer Enteignung untergehen. Der Eigentümer kann, bei Unmöglichkeit der Ausübung (bspw. Aufenthalt in einem Pflege- oder Altersheim), die Lö-



Anita Lankau
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

schung entweder durch ein Begehren beim Grundbuchamt (Art. 976 Ziff. 1) oder mittels gerichtlicher Feststellung (736 Abs. 2 ZGB) verlangen.

Lastentragung des gewöhnlichen Unterhalts

Art. 778 regelt die Lastentragung beim Wohnrecht abschliessend und lässt einer Heranziehung der Art. 764 ff. keinen Raum.

Ausschliessliches Wohnrecht

Unabhängig davon, ob er die Räumlichkeiten nutzt oder diese unbenutzt lässt, trägt der Wohnberechtigte sämtliche Lasten des gewöhnlichen Unterhalts, wie:

- gewöhnlicher Unterhalt (Pflege, regelmässige Reinigung)

- Ausbesserungen, Erneuerungen, Reparaturen
- ausserordentliche Unterhaltskosten aufgrund Nicht-Vornahme gewöhnlicher Unterhaltsarbeiten
- Betriebskosten wie Heiz- und Warmwasserkosten, Kabel-TV-/Antennengebühren, Allgemeinstrom, Hauswartung, Lift (Betrieb und Wartung) u.a.m.
- Eigenmietwert (abzüglich Unterhaltskosten)

Mitbenutzungsrecht des Wohnberechtigten

Hat der Berechtigte nur ein Mitbenutzungsrecht, so fallen die oben genannten Lasten ausschliesslich dem Eigentümer zu (vgl. Art. 778 Abs. 2).

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



Ausstellung auch samstags geöffnet



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

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



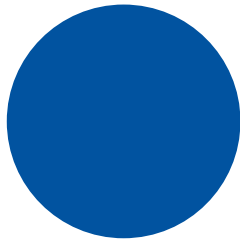
CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Wir wünschen Ihnen
frohe Festtage
und ein
gutes neues Jahr



sf home+garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Seminar

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

Datum: Freitag, 3. März 2017 2016, 8 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 3. März 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	
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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mietrecht

Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

Der Mieter hat die Möglichkeit, das Mietverhältnis im Grundbuch vormerken zu lassen. Wenn das Mietverhältnis vormerkelt ist, kann ein Erwerber des Mietobjektes nicht mehr ausserordentlich wegen Eigenbedarf kündigen, sondern muss sich an die vertraglich vereinbarten Fristen und Termine halten.

Grundsatz bei Wechsel des Eigentümers

Ein bestehender Mietvertrag geht bei der Veräusserung der Sache mit dem Eigentum auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Der neue Eigentümer kann jedoch bei dringendem Eigenbedarf das Mietverhältnis bei Wohn- und Geschäftsräumen vorzeitig mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR).

Wirkung der Vormerkung

Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch ist eine Realobligation, die sich gegen jeden dinglich Berechtigten richtet. Sie bewirkt, dass auch der neue Eigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen

(Art. 261b Abs. 2 OR). Der Grundstückserwerber kann bei Vorliegen einer Vormerkung im Grundbuch nicht ausserordentlich wegen Eigenbedarf kündigen, wie es ihm sonst erlaubt wäre, sondern muss sich an die vertraglich vereinbarte Mietdauer oder an die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist und den Kündigungstermin halten. Dies ist vor allem bei Mietverträgen mit mehrjähriger, fester Mietdauer von Bedeutung. In der Praxis ist die Möglichkeit der Vormerkung im Grundbuch denn auch hauptsächlich bei langjährigen Geschäftsmieten ein Thema.

Dauer der Vormerkung

Die Vormerkung kann nicht länger dauern, als das Mietverhältnis vertragsgemäss mindestens dauern soll. Die Vormerkungsdauer muss aber nicht identisch sein mit der Vertragsdauer, sie kann auch kürzer sein (aber nicht länger). Bei befristeten Mietverträgen dauert die Vormerkung demnach maximal bis zum Ablauf des Vertrages. Bei unbefristeten Mietverträgen mit Mindestdauer dauert die Vormerkung maximal bis zum Ablauf der Mindestdauer; bei einer Weiterführung des Mietvertrages bis zu einer weiteren Min-

destdauer muss die Vormerkung neu eingetragen werden. Bei unbefristeten Mietverträgen ohne Mindestdauer ist die Vormerkung nicht möglich.

Ausnahme Zwangsverwertungsverfahren

In einem Zwangsverwertungsverfahren kann die Vormerkung ausnahmsweise ihre Wirkung verlieren. Gemäss Art. 959 Abs. 2 ZGB gehen im Grundbuch vorgemerkte persönliche Rechte, wie z.B. das vorgemerkte Mietverhältnis, nur zeitlich später eingetragenen Rechten vor. Das heisst, dass ein Grundpfandgläubiger, dessen Recht früher entstanden ist und der der Vormerkung nicht zugestimmt hat (vgl. Art. 812 Abs. 2 ZGB), im Falle einer Zwangsverwertung einen Doppelauftrag verlangen kann. Das Grundstück wird dann mit und ohne Vormerkbelastung aufgerufen. Wenn daraufhin der Zuschlag des Grundstücks ohne die Vormerkung erfolgt, muss diese im Grundbuch gelöscht werden. In diesem Fall kann der Ersteigerer das Mietverhältnis wegen dringenden Eigenbedarfs ausserordentlich nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR kündigen.

Voraussetzungen der Eintragung

Art. 78 Abs. 3 der Grundbuchverordnung (GBV) verlangt eine schriftliche Vereinbarung der Parteien. Diese muss die Bedingungen und die Dauer der Vormerkung enthalten. Diese Vereinbarung wird in der Praxis meistens direkt im Mietvertrag festgehalten. Der Eigentümer ist gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB befugt,

die Vormerkung im Grundbuch anzumelden. Der Eigentümer und Vermieter kann aber den Mieter in der Vormerkungsvereinbarung auch dazu ermächtigen, was in der Praxis häufig vorkommt. Dann kann der Mieter dem Grundbuchamt den beidseitig unterzeichneten Mietvertrag mitsamt allen Beilagen im Original einreichen. Die Vormerkung erlischt von Amtes wegen nach Ablauf der vereinbarten Dauer. Soll die Vormerkung vorzeitig gelöscht werden, braucht es die Zustimmung der berechtigten Mieterschaft.

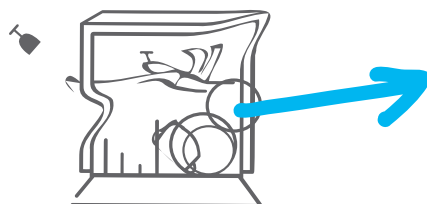
Kosten der Eintragung

Die Gebühren für die Vormerkung des Mietvertrages betragen im Kanton Zürich 0,5% von der Summe des in der Vormerkungszeit zu bezahlenden Mietzinses und liegen im Rahmen von CHF 100.– bis 1000.– (§ 1 in Verbindung mit Anhang Ziff. 2.5.2 der Notariatsgebührenverordnung). In der Vormerkungsvereinbarung im Mietvertrag kann zum Beispiel geregelt werden, dass der Mieter diese Kosten trägt, da die Vormerkung ja in seinem Sinne ist. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Gerät kaputt? Anruf genügt!



**SANITAS
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92
Zürich 044 446 11 11

kuechenexpress.ch

Ankündigung Vereinsversammlung


HEV Zürich

VEREINSVERSAMMLUNG HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH
Donnerstag, 27. April 2017, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

Mietrecht

Welche Voraussetzungen muss ein Ersatzmieter bei einer ausserterminlichen Kündigung erfüllen?

Gibt der Mieter gemäss Art. 264 OR das Mietobjekt, ohne Kündigungsfristen oder Kündigungstermine einzuhalten, zurück, ist er nur von seinen vertraglichen Verpflichtungen befreit, wenn er dem Vermieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter vorstellt, der bereit ist, das Mietobjekt zu den bestehenden vertraglichen Bedingungen zu übernehmen.

Damit der Ersatzmieter als zahlungsfähig gilt, muss er grundsätzlich Gewähr dafür bieten, dass er seinen Mietzinsverpflichtungen pünktlich nachkommt. Den Nachweis über die Solvenz kann der Ersatzmieter in der Regel nur mit Hilfe eines Auszuges des Betriebsregisters oder durch Angabe von Referenzen, die pünktliche Mietzinszahlungen bestätigen können, erbringen.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Ablehnung des Ersatzmieters durch den Vermieter gutzuheissen, wenn der

Ersatzmieter gegenüber seinem bisherigen Vermieter zu unpünktlicher Mietzinszahlung geneigt hatte.

Die verlangte Zumutbarkeit des Ersatzmieters bestimmt sich in der Regel nach objektiven Gesichtspunkten. Zwar können an den neuen Mieter keine höheren Anforderungen als an den Ausziehenden gestellt werden. Doch darf der Vermieter umgekehrt durch den Mieterwechsel nicht schlechter gestellt werden als bis anhin.

Als Kriterien für die Zumutbarkeit eines Ersatzmieters können z.B. die bestehende Mieterzusammensetzung, die persönlichen Verhältnisse der Mitmieter etc. sein.

Gleiche Bedingungen

Neben seiner Zahlungsfähigkeit und seiner Zumutbarkeit muss gemäss Gesetz der Ersatzmieter bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist unter dem Begriff der «gleichen Bedingungen» zu verstehen, dass der vor-

geschlagene Ersatzmieter grundsätzlich denselben Mietzins zu zahlen hat und alle Abmachungen im Mietvertrag übernimmt.

Mit Angabe des Ersatzmieters muss dem Vermieter zu dessen Überprüfung eine angemessene Zeit eingeräumt werden. Diese Frist beträgt ca. 20 bis 30 Tage, wobei diese Frist nicht als starre Regel betrachtet werden darf. Vielmehr ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalls Rücksicht zu nehmen; insbesondere ist zu unterscheiden, ob der Vermieter eine professionelle Verwaltung oder eine Privatperson ist, die für nötige Abklärungen allenfalls mehr Zeit benötigt.

Der Vermieter ist andererseits jedoch nicht gehalten, die Wohnung zu einem tieferen Mietzins zu vermieten. Dabei genügt es nach bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch nicht, wenn sich der bisherige Mieter bereit erklärt, die Mietzinsdifferenz zu bezahlen.

Suche ist Sache des Mieters

Wenn trotz entsprechenden Bemühungen des vorzeitig ausziehenden Mieters und des Vermieters kein Ersatzmieter gefunden werden kann, so muss der Mieter den Mietzins bis zur nächstmöglichen Beendigung des Vertrages bezahlen. Denn der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, selber nach einem geeigneten Nachmieter zu suchen. Dies ist in erster Linie Sache des Mieters.

Erst wenn sich zeigt, dass der Mieter nicht in der Lage ist, einen geeigneten Nachmieter zu finden, ist es dem Vermieter zu empfehlen, in Schadenminderungsabsicht mitzuzusehen. ■



- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



**Wir machen auch:
Anbauten / Balkone**

KELLERSBERGER **kellersberger.ch**

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

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



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

Quooker FLEX

Quooker Flex ist das aktuellste Produkt aus dem Hause Quooker. Eine Küchenmischarmatur mit kaltem, warmem und kochendem Wasser. Dazu kommt die allerneueste Funktionalität: ein einzigartiger Zugauslauf, der kaltes und warmes Wasser spendet. Was wollen Sie mehr ...



Quooker Flex. Maximale Reichweite, maximaler Komfort.

Quooker
DER KOCHEND-WASSER-HAHN

Seminar

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten?

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

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der

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

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten

- Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten
- Das Recht auf Einsicht

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

Datum: Freitag, 7. April 2017, 8 bis ca. 11.45 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 7. April 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
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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mietrecht

Mietzinserhöhung infolge umfassender Überholung

In einem vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall waren sich die Parteien darüber einig, dass die ausgeführten Arbeiten (Sanierung Kanalisation, Ersatz Fenster, Anbau eines zweiten neuen Balkons, Sanierung und Isolierung des Daches, Ersatz der Heizung, Ersatz Küche und Nasszellen etc.) als umfassende Überholung gem. Art. 14 Abs. 1 VMWG zu erachten sind.

Die Kosten umfassender Sanierungen gelten in der Regel zu 50 Prozent bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen. Diese Aufteilung stellt hingegen eine widerlegbare Vermutung dar. Eine Unterschreitung dieses Rahmens setzt voraus, dass der Mieter konkret nachweist, dass der wertvermehrende Anteil weniger als 50 Prozent der Investitionskosten ausmacht.

Die Mieter anerkannten im vorliegenden Fall, dass die neuen Balkone, die neuen Fenster und verbesserte Lärmdämmung sowie der neue Waschturm wertvermehrend sind. Im Übrigen bestreiten die Mieter, dass die Sanierungsarbeiten wertvermehrende Verbesserungen geschaffen hätten. Sie anerkannten daher lediglich einen wertvermehrenden Anteil von 30 Prozent.

Dem hielt das Mietgericht Zürich Folgendes entgegen:

Die in Art. 14 VMWG enthaltene Sonderregelung für umfassende Überholung bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten. Andererseits soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wert-

vermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50 Prozent bis 70 Prozent erleichtert werden.

Nach Art. 14 Abs. 1 VMWG gelten die Kosten umfassender Investitionen in der Regel zu 50 Prozent bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen. Aus dem Wortlaut der Bestimmung ist zu folgern, dass von dieser Pauschale abgewichen werden kann. Kann der Mieter (bzw. der Vermieter) im Einzelnen nachweisen, dass der Anteil wertvermehrender Investitionen tiefer (bzw. höher) ist, gelangt der Pauschalansatz nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE 118 I 415 E. 3a; 4A_495/2010 E. 4.1 und E. 7).

Wie bereits oben dargelegt, behaupten die Mieter, dass lediglich für drei Bauteile (Einbau neuer Balkone, Montage eines neuen Waschturmes, Ersatz der Fenster) Wertvermehrungen geschaffen worden seien. Hinsichtlich sämtlicher restlicher Arbeiten nehmen die Mieter offenbar an, es handle sich um werterhaltende Arbeiten. Zudem vertreten sie die Ansicht, der Pauschalansatz komme erst dann zur Anwendung, wenn die Vermieterin nachweisen könne, dass der Anteil der Wertvermehrung nicht konkret bestimmt werden könne.

Diese Ansichten sind aus den nachfolgenden Gründen unzutreffend:

Bei der Modernisierung einer Liegenschaft werden eine Vielzahl von Renovationsarbeiten ausgeführt. In der Regel ist es deshalb unmöglich oder nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand möglich, die einzelnen Arbeiten auszuscheiden und für jede einen wertvermehrenden Anteil zu bestimmen. Gerade deswegen und um diesen praktischen Schwierigkeiten

zu begegnen, hat der Verordnungsgeber bei einer umfassenden Überholung einen Pauschalansatz in der Bandbreite zwischen 50 Prozent und 70 Prozent festgelegt.

Liegt eine umfassende Überholung vor, was vorliegend unstrittig ist, ist nach Art. 14 Abs. 1 VMWG sowie der oben angeführten Rechtsprechung der Pauschalansatz anwendbar. Sofern und soweit die Mieter sich auf den Standpunkt stellen, der wertvermehrende Anteil betrage 30 Prozent, liegt es einzig an ihnen – und nicht an der Vermieterin –, die Bauabrechnungen und die einzelnen Unterlagen zu prüfen und konkret zu behaupten sowie nachzuweisen, welche Arbeit wie viel gekostet hat und welcher wertvermehrende Anteil dieser Arbeit zuzusprechen ist.

Dies haben die Mieter indessen unterlassen und sich damit begnügt, der Mehrheit der ausgeführten Arbeiten einen Mehrwert abzuspochen. Die Liegenschaft wurde letztmals 1976 umfassend saniert. Werden über zwanzig- oder sogar über dreissigjährige Bauteile und Einrichtungen ersetzt, kann in der Regel nicht mehr vom gleichen Standard gesprochen werden. So ist regelmässig anzunehmen, dass nach dieser Zeit ein technologischer Fortschritt zu verzeichnen ist, der zu höherwertigen, leistungsfähigeren, energiesparenderen Einrichtungen führt.

Diese Überlegungen gelten bei der Sanierung der Liegenschaft – um nur die wichtigs-

ten Arbeiten zu nennen – beispielsweise für den Ersatz der Heizung, der Küchen und der Nasszellen, den Ersatz der elektrischen und sanitären Installationen, die Sanierung und Isolierung des Daches und der Decke, die Renovation der Wohnungseingangstüren etc. Ungeachtet der Bestreitungen der Mieter kommt dann auch diesen Einrichtungen zu einem gewissen Anteil wertvermehrender Charakter zu.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der wertvermehrende Anteil der Umbaukosten innerhalb des Pauschalansatzes von 50 Prozent bis 70 Prozent festzusetzen ist.

Das Mietgericht entschied sich im vorliegenden Fall für einen Wertvermehrungsanteil von 60 Prozent. ■

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 20. November 2015, publiziert in «Mitteilungen zum Mietrecht», Band 56, September 2016, S. 20 ff.)



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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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



DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

**IMMOBILIENVERKAUF
VERMARKTUNG**

**WIR KENNEN DIE
RICHTIGE STRATEGIE.**



Seitzmeir

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN SEIT 1917.

Seitzmeir Immobilien AG | Brunastrasse 39 | 8002 Zürich

WWW.SEITZMEIR.CH

Drucksachenverkauf

Neuaufgabe: Ratgeber Erben und Schenken



Herausgeber VZ Vermögens-Zentrum; Gabrielle Sigg und Renato Sauter, Neuaufgabe 2016, 104 Seiten

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen. Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten.

AUS DEM INHALT

- Das Land der Erben: Das vererbte Vermögen wächst
- Nachlassvermögen: Was gehört in die Erbschaft?
- Die gesetzliche Erbfolge: Wer erbt wie viel?
- Testament und Erbvertrag: Was kann man selber bestimmen?
- Begünstigung des Ehepartners: Wie sichern sich Paare gegenseitig ab?
- Planung der Geschäftsnachfolge: Wie lässt sich die Nachfolge vorbereiten?
- Erbschafts- und Schenkungssteuern: Wie zahlen alle weniger?
- Nachlassplanung: Wie geht man am besten vor?

SEMINARE

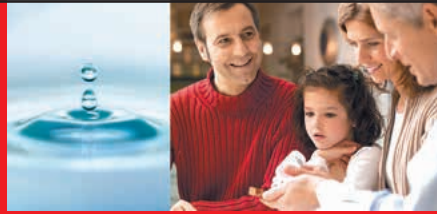
Der HEV Zürich bietet am 3. Februar 2016 zu diesem Thema das Seminar «Erbschaftsregelung» an. Mehr Informationen: Seite 27 oder www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe».

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Erben und Schenken (Neuaufgabe 2016) Artikel-Nr. 40055, 104 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular siehe Seite 50 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



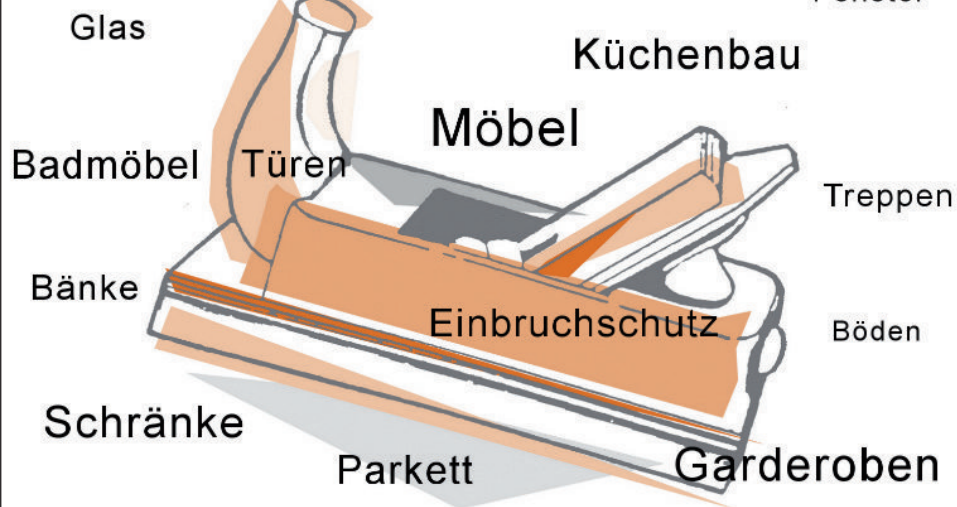
70.000 erfolgreiche Sanierungen. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**



Hürlimann Bautenschutz AG

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

Allgemeine Schreinerarbeiten



Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf
Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · www.schreinerei-ruetschi.ch

Seminar

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Von der Renditeberechnung bis zur

Mietzinsanpassung

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

Anschließend Apéro mit Referenten

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Datum: Freitag, 31. März 2017, 8.15 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 31. März 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
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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Bestellformular

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



Jetzer Storen GmbH
In der Wässerli 16, 8047 Zürich
Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48
e-mail: info@jetzer-storen.ch



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

Für alle Arbeiten rund ums Haus

GmbH **KIAL**



Gartenbau



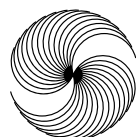
Hauswartung



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

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

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

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



Unverzichtbare Helfer

Ein Loblied auf die Schubkarre

Winter – damit wird es höchste Zeit, die Gartenwerkzeuge zu reinigen, gar zu ölen, die Scheren zu schleifen und zerbrochene Stiele zu ersetzen. Auch die Schubkarren wollen gewaschen sein. Man kann ja nie wissen, ob man allenfalls schwergewichtige Weihnachtsgeschenke ins Haus fahren muss.

Neben Schere, Rosengabel, Schaufel und Damenspaten ist die Schubkarre eines der wichtigsten Gartengeräte in unserem Schuppen. Ohne sie wären wir wohl oft überfordert, müssen doch die vielen Säcke mit Dachgartenerde, die im Weiher ausgerissenen Schwertlilien, die neuen Bodenplatten, das viele Schnittgut, der eigene Kompost, die Topfpflanzen und vieles andere von unten nach oben, von oben nach

unten oder von hinten nach vorn gebracht werden.

Dank einem mit Handwagen befahrbaren Weg können wir die sieben Meter Höhendifferenz mit beinahe jeder schweren Last selbständig überwinden, wobei mein Mann es sogar schafft, die Schubkarre oder Karette/Garette, wie das Transportmittel in der Schweiz meistens heisst, über Treppenstufen zu balancieren. Ich bin mit dem Gerät etwas weniger geschickt und lande ab und zu neben der Treppe, wobei die Ladung mit Unkraut sich meistens über ein frisch gejätetes Beet ergiesst!

Made in China

Auch wenn mit der Schubkarre nicht alle Transportprobleme gelöst werden können, hat sie einen Ehrenplatz im Schuppen verdient, und deshalb bin ich ihrer Geschichte nach-



Die zweirädrige Karette lässt sich leicht kippen.



Windbetriebene Schubkarre (Wikipedia).



Die im Hobbybereich häufig verwendete Karette, leicht und wendig.

gegangen und habe erfahren, dass sie ein sehr altes Transportmittel ist. Erfunden wurde die erste Schubkarre vermutlich im zweiten Jahrhundert in China. Allerdings wurden damit vor allem verletzte und gehbehinderte Menschen transportiert. Diese lagen auf Brettern, die auf der Seite eines grossen Holzrades montiert waren. Es fehlte die heute übliche Mulde.

In Europa erst im Mittelalter

In Europa tauchen erste Belege einer Schubkarre erst im 12. Jahrhundert auf. Diese aus Holz gebauten Transportgeräte unterscheiden sich von den modernen Karetten nur wenig. Nach dem Mittelalter lassen sich viele Belege und einige hübsche Anekdoten zum Radeberle (Thüringen) oder zur Scheibtruhe (Österreich und Bayern) finden.

Als der russische Zar Peter der Grosse 1697 England besuchte, wollte er auch den damals berühmten

Garten Sayes Court in Deptford von John Evelyn, einem englischen Autor, Tagebuchschreiber und (Garten-)Architekten, sehen.

Um nicht – eines Zaren bestimmt unwürdig – zu Fuss gehen zu müssen, setzte er sich in eine Schubkarre und liess sich fahren. Der schiebende Gärtner schien etwas ungeschickt oder nicht an menschliche Ladung gewöhnt



Betonkarette.

Unser Luxusmodell, elektrisch betrieben.

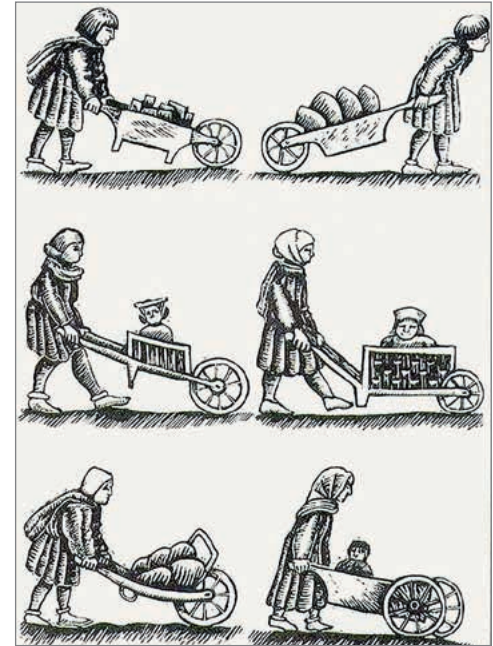
zu sein, denn nach dem Gartenbesuch wurden eine beschädigte Stechpalmenhecke und verschiedene zu Boden gedrückte Stauden vermerkt!

Hobby des US-Präsidenten

Thomas Jefferson, der dritte amerikanische Präsident, befasste sich ebenfalls nicht nur mit Regierungsgeschäften, sondern auch mit Vor- und Nachteilen von ein- und zweirädrigen Karetten. In seinem Tagebuch notierte er 1772, dass mit einer zweirädrigen Schubkarre vier Ladungen mehr auf einmal transportiert werden könnten als mit einer einrädrigen, womit viel Zeit und Geld gespart werden könne.

Im 18. Jahrhundert erlebte die Schubkarre in England einen eigentlichen Höhepunkt, wurde sie doch für den Transport für Kohle, mit der man die Gewächshäuser heizte, eingesetzt. In Katalogen tauchen in jener Zeit sogar Schubkarren mit Sieben auf, denn die Schlacke wurde nicht etwa weggeworfen, sondern gesiebt und die Asche als Dünger verwendet. «Cinder Sifters» – Männer und Frauen, die Schlacke siebten und die Asche verkauften – waren in der sozialen Hierarchie sehr weit unten.

Übrigens sollte nach heutiger Meinung Asche aus Steinkohle wegen der enthaltenen Schwermetalle und der Spuren von Arsen und Schwefel nicht im Garten ausgebracht werden. Hingegen enthält die Asche aus natürlichem



Mittelalterliche Modelle (Wikipedia).

Holz Kalium und wenig Phosphor und schadet in geringen Mengen nicht.

Segelschubkarren in China

Gegen Ende des 18. Jahrhunderts besuchte der holländische Handelsmann und Diplomat Andreas Everardus van Braam Houckgeest China und beschrieb seine Begegnung mit einer «Flotte» von Schubkarren. Er sprach absichtlich von einer Flotte, denn die beobachteten Segelschubkarren waren mit einem kleinen Segel ausgestattet. Offensichtlich hat sich diese Erfindung nie durchgesetzt, denn wenn man sich heute darüber orientiert, was angeboten wird, fehlt die windbetriebene Karette im Sortiment.

Explosive Schubkarre in Österreich

Die jüngste Scheibtruhen-Geschichte stammt aus Österreich und ende-



lich die schweren Geschenke damit ins Haus schieben.

Aller guten Dinge sind drei

In unserem Schuppen stehen dazu drei verschiedene Karetten bereit. Am häufigsten verwenden wir das billige, einrädriige Modell vom Grossverteiler. Dank der Plastikmulde und dem einen Rad ist sie am wendigsten. Allerdings hatte das Gummirad keinen Schlauch und war deshalb nach kurzer Zeit platt, was vorerst kein Problem zu sein schien, denn Räder kann man ersetzen. Nur, das angebotene Ersatzrad wäre teurer gewesen als eine neue Karette!

Der Velomechaniker wusste Rat und zog einen Schlauch ein, sodass wir das Rad jetzt pumpen können.

Die Nummer zwei in unserem Schuppen hat zwei grosse Veloräder und eine Mulde mit einem grösseren Fassungsvermögen. Wir benutzen sie gern für schweres «Gepäck», denn sie lässt sich kippen, sodass man z.B. einen Sack hineinschieben statt aufladen kann.

Aufladen könnte ich meinen Mann und einen weiteren Gast problemlos in unserem Luxusgerät, dem elektrischen «Caddy» mit drei Rädern und Stollenbereifung. Selbstverständlich ist er – wie in der Beschreibung ausdrücklich vermerkt – nicht dafür zugelassen. Wir schätzen diese Karette für «Schwertransporte», denn dank dem starken Antrieb muss sie nicht gestossen, sondern nur gesteuert werden, aber Treppen können damit nicht befahren werden.

Da hilft dann manchmal statt einer Schubkarre ein anderes Gerät, nämlich die ganz gewöhnliche Sackkarre, aber dies wäre ein weiteres Thema. ■

te im vergangenen September mit einer Kündigung: Zwei Bauarbeiter platzierten nämlich eine Scheibtruhe auf einer Strasse, drehten sie um und legten eine gehörige Portion Sprengstoff darunter. Kaum hatten sie sich in Sicherheit gebracht, explodierte die Ladung und die Schubkarre flog hoch in die Luft.

Kurze Zeit später kursierte ein Video im Netz. Der Arbeitgeber war entsetzt und entliess die zwei Männer sofort. Glücklicherweise war niemand verletzt worden.

Wer zu viele Karetten oder Schubkarren hat, könnte sie auch als Pflanztrog oder – falls die Mulde aus Metall ist – als Feuerschale verwenden. Hingegen sollte man wegen der Gewichtslimite keine erwachsenen Menschen damit transportieren; und Zaren gibt es ja keine mehr.

Die billige «Benne»

Meine Lieblingskarette allerdings steht in einem Garten in Schaffhausen und macht keinen Sinn, denn sie ist aus Beton gegossen. Nicht einmal die erhofften Weihnachtsgeschenke könnten damit transportiert werden, denn da dreht sich kein Rad und auch ein Segel würde nichts nützen!

Solche Steinguss-Ornamente wurden gegen Ende des 19. Jahrhunderts oft aus Zement gegossen, denn der Werkstoff war für Gärtnerinnen und Gärtner damals neu. Da ist mir die billige «Benne», wie sie früher auch hiess, doch lieber, denn vielleicht muss ich ja tatsäch-



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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

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

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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.

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

SEIT 1912

Amaryllis in den schönsten Farben

Die Stars des Winters

Sie haben die letzten Wochen an einem kühlen, dunklen Ort verbracht. Profigärtner gaukeln den Amarylliszwiebeln auf diese Weise eine «Winterzeit» vor. Stellt man sie jetzt ins warme Wohnzimmer, reagieren sie so, als ob es schon Frühling wäre.

An der Oberseite der Zwiebeln bilden sich ein, zwei, manchmal auch mehrere Blütenstiele. Man kann ihnen beim Wachsen zusehen, wie sie immer weiter nach oben streben, bis es schliesslich so weit ist und sich die imposanten Blüten entfalten.

Amaryllis oder Ritterstern nennt man diese exotische Zwiebelblume, der botanische Name lautet Hippeastrum. Sie beglückt uns dann mit ihrer Farbenpracht, wenn die Sehnsucht danach am grössten ist: in den kalten Wintermonaten.

Sternenstaub und zuckersüßes Rosa

Ein ausdrucksstarkes Farbenspiel zeigt dabei die Amaryllis «Stardust». Die weissen Blütenblätter sind mit einer feinen, roten Linie umrandet und auch von der Mitte her zieht sich ein leuchtendes Rot nach aussen. Es

sieht tatsächlich ein bisschen so aus, als hätte sie jemand mit Sternenstaub bestreut. Der Name Stardust ist also passend gewählt. In einem aussergewöhnlichen Zartrosa blüht die Amaryllis «Sweet Star». Die charmante Farbe verleiht ihr eine zuckersüsse Ausstrahlung.

Gefüllt und gross

Rote Amaryllis mit gefüllten Blüten sind besonders begehrt, weil sie perfekt in die Winter- und Weihnachtszeit passen. Dabei ist die Sorte «Double King» gut gelungen und hat es mühelos in die Champions League der rotgefüllten Amaryllis geschafft. Sie wächst sehr kräftig und bildet robuste, wunderschöne Blüten in einer leuchtenden Farbe.

Eine weitere sehr schöne Sorte ist auch die weisse Amaryllis «Alfresco», bei der aus jeder

Zwiebel vier Stiele mit jeweils vier oder fünf schneeweissen Blüten wachsen. Wenn man an dieser Amaryllis überhaupt etwas Negatives finden will, liesse sich höchstens erwähnen, dass ihre Blütenpracht mitunter so üppig und schwer wird, dass sie sogar umzuknicken droht. Deshalb stellt man die Pflanze am besten an einen möglichst hellen Platz, da so die Blüten etwas kleiner bleiben. Ausserdem kann man die Stiele mit Bambusstöckchen unterstützen. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
www.fluwel.de



«Alfresco» ist eine Amaryllis mit mehreren Stielen und grossen, schneeweissen Blüten.



Die Sorte «Double King» hat es mühelos in die Champions League der rotgefüllten Amaryllis geschafft.



In einem zuckersüßen Zartrosa blüht die Amaryllis «Sweet Star».

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

www.hev-buelach.ch
 P: 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: Girschweiler Partner AG,
 Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
 Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
 info@hev-meilen.ch
 R: Girschweiler Partner AG

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



Karl-Heinz Harzheim
Verkauf Einfamilienhaus und
Dreifamilienhaus in Uerikon

«Immobilien sollte man nicht selber verkaufen. Davon bin ich überzeugt. Doch es kommt darauf an, den richtigen Makler zu finden. Glücklicherweise wurde mir Walde & Partner wärmstens empfohlen.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

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

Lisa Rüscher lisa.ruescher@walde.ch
 Tel. +41 44 396 60 52 www.walde.ch

Zollikon | Zürich | Uster | Thalwil | Luzern

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und einen guten Start ins 2017



Hans Egloff
Präsident



Gregor Rutz
Vizepräsident



Albert Leiser
Direktor



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand



Max Clerici
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz
Vorstand



Markus Dudler
Vorstand



Andreas Federer
Vorstand



Hans Heinrich Raths
Vorstand



Josef Wiederkehr
Vorstand



Markus Hutter
Vertreter HEV Schweiz



Dr. Peter Baumberger
Beirat



Rolf Hegetschweiler
Beirat



Robert Keller
Beirat



Hans Rutschmann
Beirat

Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr für die Anliegen und Bedürfnisse der Wohn- und Grundeigentümer einzusetzen.

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



W I R W Ü N S C H E N F R O H E F E S T T A G E

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 **id_group.org**[®]

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