

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 7 **«Bei der Wohneigentumsbesteuerung besteht eine grundsätzliche Übereinstimmung zum Systemwechsel»**

Seite 42 **Darf der Nachbar mit einer Drohne über mein Grundstück fliegen?**

Seite 57 **Hartnäckig, misstrauisch und exzentrisch: Kennen Sie Miss Willmott?**

Dipl.-Ing.
FUST

Und es funktioniert.

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

Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten
Vergleich

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Top Neuheit von AEG

New

Setpreis nur **1699.-**
statt 4198.- **-59%**

Exklusivität
Fust

nur **999.-**
statt 1999.- **-50%**

nur **1299.-**
statt 2199.- **-41%**

A+++

AEG Waschmaschine

Lavamat LB 3485 F

- Innovatives und modernes Design
- ProSteam-Technologie: Verringert die Faltenbildung von bis zu 30%
- ProSense-Technologie: Optimale Wäscheschonung

Art. Nr. 111676

AEG Wäschetrockner

Lavath. TB 6085 TWF

- AbsolutCare: Schützt die wertvollen Textilien wie Wolle, Seide oder anspruchsvolle Outdoor-Bekleidung
- SensiDry: Ueberwacht den Trockenzyklus und die Temperatur

Art. Nr. 112109

nur **1799.-**
Aktionspreis



Für optimales
Klima in der
Waschküche

KRÜGER

Raumluft-Wäsche- trockner SECOMAT 75

- Eingebauter Feuchtigkeitsfühler
- Rückwand aus stabilem Stahlblech
- Ausziehbarer Luftfilter

Art. Nr. 372015

nur **1279.-**
Tiefpreisgarantie



Für Teller bis zu
35 cm Durchmesser

+
55 cm

A++

Miele Einbau-Geschirrspüler

G 3325-55 SCI BW

- Besteckschublade bietet Platz für grosses Besteck und Kellen
- Frontplatte gegen Aufpreis

Art. Nr. 217413

nur **799.-**
statt 1299.- **-500.-**



Nutzzinhalt 323 Liter

Exklusivität
Fust

A+++

Mit bester Energie-
effizienzklasse

BOSCH Gefrierschrank

GSN 54FW40H NoFrost

- H/B/T: 176 x 70 x 78 cm

Art. Nr. 134293



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümergebände
Stadt und Kanton Zürich

Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass

Laut Statistik Stadt Zürich werden seit 2000 Jahr für Jahr 1,22 Prozent der Wohnungen privater Eigentümer erneuert. Dadurch stieg die Zahl der Wohnungen im Durchschnitt um 0,85 pro Gebäude.

Good news sollte man meinen, in einer Stadt, in welcher die Wohnungsproduktion nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann. Besonders wenn man bedenkt, dass die Stadt sich dem genossenschaftlichen Wohnungsbau verschrieben hat und private Hauseigentümer eher stiefmütterlich behandelt. Sollte man nicht wünschen, dass es mehr Eigentümer gäbe, welche Aufwand und Kosten nicht scheuen und die bauliche Nutzung ihres Grundstücks optimieren? Offenbar nicht, denn die entsprechende Medienmittelung betont nicht den Beitrag der Privaten zur Entspannung auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Sie hebt vielmehr hervor, dass bei solchen Umbauten oft allen Mietern gekündigt wird. Die privaten Bauherren stehen als Bösewichte da. Schade. Ermutigung tönt anders.

Dabei sind diese lediglich bemüht, die Kosten möglichst tief zu halten. Denn je kostengünstiger die Renovation, umso günstiger die Mieten. Will man Altbauten energetisch auf den neuesten Stand bringen, die Wohnungsgrundrisse den heutigen Lebensgewohnheiten anpassen oder zusätzlichen Wohnraum gewinnen, sind regelmässige tiefe Eingriffe nötig. Meistens geht es daher gar nicht anders, als das Haus leer zu kündigen. Das ist beim kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau übrigens nicht anders.

In der Stadt Zürich gibt es nun mal kaum unüberbautes Bauland und wo in grösserem Massstab gebaut werden könnte, zögert die Stadt nicht, auch fragwürdige Methoden anzuwenden, um es zu erwerben und eigene Vorstellungen darauf zu realisieren. Erstaunlicherweise ist es dann oft so dringend, dass man das Geschäft nicht einmal dem Gemeinderat vorlegen kann, obwohl dieser der Wohnungspolitik der Stadt ja mehr als Wohlwollen entgegenbringt. Private haben also kaum je eine echte Chance.

Schweizweit wird auf Teufel komm raus gebaut. So viele leer stehende Wohnungen waren schon lange nicht mehr zu verzeichnen. Da und dort ist gar von Überproduktion die Rede. Und in Zürich? Hier dümpelt der Leerwohnungsbestand auf traurigem Niveau vor sich hin. Wen wundert's?

Albert Leiser

Albert Leiser



Geschäftsstelle
Hauseigentümergebiet
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

Auflage: 59985
(WEMF-bestätigt)

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

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

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

Herausgeber
 Hauseigentümergebiet
 Zürich (HEV Zürich)
 in Zusammenarbeit mit
 Hauseigentümergebiet
 Kanton Zürich
 (HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich
 Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
 Thomas Ammann, Ressortleiter
 Energie- und Bautechnik HEV Schweiz
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Lic. iur. Kathrin Spühler,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno,
 Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

Seite des Direktors

3 Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass

Seite des Präsidenten

71 Viel Ehre für den «Sprayer vo Züri»

POLITIK

Sessions-Nachlese des Präsidenten
 7 **«Bei der Wohneigentumsbesteuerung
 besteht eine grundsätzliche
 Übereinstimmung zum Systemwechsel»**

Parlamentarische Vorstösse
 16 **Für zeitgemässe und praktikable
 Mietzinsregeln**

AKTUELL

Ohne Probleme durch den Winter
 22 **Das Haus für die kalte Jahreszeit
 bereitmachen**

Erstes digitales Bewilligungsverfahren
 im Bereich Bauen
 25 **Reklamebewilligungen neu auch online
 einreichbar**



Zum Titelbild

Es surrt am Schweizer Himmel

Über 100 000 Personen besitzen hierzulande bereits
 eine Drohne. Probleme sind da unvermeidlich.

Bild: Fotolia / Kadmy

In eigener Sache
 28 **«Die Berufslehre beim HEV Zürich»**

Wir gratulieren
 28 **Fast-Schützenkönigin gewinnt E-Roller**

Reduktion
 31 **Tiefere Mehrwertsteuersätze
 im neuen Jahr**

Zuverlässige Schätzungen
 31 **Neu im GIS-Browser:
 Abflussprozesskarte**

Wohnflächen-, Ertrags- und
 Wertsteigerung eines Mehrfamilienhauses
 32 **Bauen ohne Land**

RECHT

Mietrecht
 36 **Unter welchen Bedingungen ist eine
 konsensuale Mietzinserhöhung gültig?**

Mietrecht
 41 **Wie können Nebenkosten eingeführt
 werden?**

Nachbarrecht
 42 **Darf der Nachbar mit einer Drohne über
 mein Grundstück fliegen?**

Mietrecht
 46 **Einführung einer Sicherheitsleistung**

NATUR

Hartnäckig, misstrauisch und exzentrisch
 57 **Kennen Sie Miss Willmott?**

Zwiebelblumen
 65 **Eine Freude auf dem Friedhof**

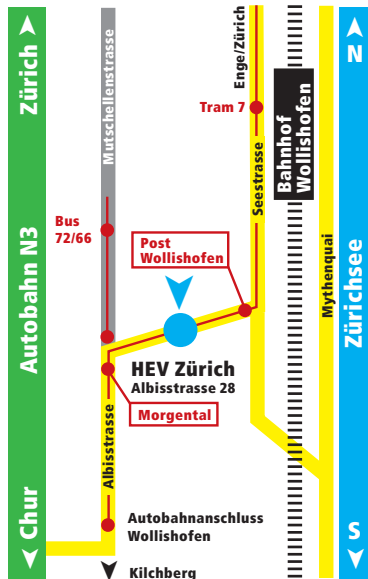
SERVICE

Seminare
 35 Liegenschaften in der Steuererklärung 2017
 44 2-Tages-Intensiv-Seminar: «Die professionelle
 Verwaltung einer Liegenschaft»

Drucksachenverkauf
 49 Nützliche Zusatzvereinbarungen
 51 Bestellformular

54 **Kreuzworträtsel**

68 **Sektionen im Kanton Zürich**





Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?
Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Sessions-Nachlese des Präsidenten

«Bei der Wohneigentumsbesteuerung besteht eine grundsätzliche Übereinstimmung zum Systemwechsel»

Die Bundesratswahl als absoluter Höhepunkt, dazu die Volksabstimmung zur Rentenreform und die «No Billag»-Initiative dominierten die diesjährige Herbstsession. Das für Hauseigentümer zentrale Thema – die Abschaffung des Eigenmietwerts – machte in der WAK-Kommission des Nationalrats erfreulicherweise einen gewaltigen Schritt nach vorn. Über diese Geschäfte unterhielt sich Hans Egloff mit der Zürcher EVP-Nationalrätin Maja Ingold.

Sprechen wir zuerst über die Bundesratswahl. Ignazio Cassis stand etwas überraschend bereits nach der zweiten Runde als neuer Bundesrat fest. Wie schätzen Sie ihn ein und was ist von ihm zu erwarten?

Maja Ingold (MI): Ich habe mit Ignazio Cassis bereits mehrere Jahre in der SGK (Kom-

mission für soziale Sicherheit und Gesundheit), wo er in den vergangenen zwei Jahren auch unser Präsident war, sehr gut zusammengearbeitet. Dass er als Präsident von Curafutura mit den Krankenkassen extrem verhandelt ist, ist nun mal ein Faktor, der bedenklich bleibt.

Natürlich wünschen wir uns immer Bundesräte, die möglichst unabhängig von Verbänden sind, so dass sie auch möglichst unabhängig an ihre Geschäfte herangehen können. Jetzt hat er bekanntlich ja das EDA bekommen, da spielt diese enge Verhandlung natürlich keine so grosse Rolle, wie wenn er das EDI übernommen hätte.

In den Anhörungen habe ich beim Gegenkandidaten Pierre Maudet ein grosses Gestaltungspotenzial feststellen können. Ganz klar zeigte sich dessen grosse Erfahrung als Regierungsrat, wo man im Gegensatz zur Legislative ständig etwas gestalten und Lö-



sungen finden muss. Bei den beiden anderen Kandidaten fiel mir das weniger auf.

Es kam ja bisher selten vor, dass ein Regierungsrat direkt Bundesrat geworden ist.

MI: Genau, aber es werden immer wieder solche Personen als Kandidaten gehandelt. Zwar gab es Quereinsteiger, doch nur sehr wenigen ist der entscheidende Schritt schliesslich auch tatsächlich gelungen. Für den Bundesrat wären solche eigenständige Persönlichkeiten äusserst wertvoll. Dennoch gehe ich davon aus, dass Ignazio Cassis seine Sache als Bundesrat gut machen wird. Er hat viele andere Qualitäten.

Hans Egloff (HE): Ich nehme ihn als klassischen «eingemitteten» FDP-Vertreter wahr. Kennengelernt habe ich ihn in der EU/Efta-Delegation. Er hat eine sehr einnehmende Art, die ihn für seine neue Aufgabe als EDA-Chef geradezu prädestiniert. Natürlich hätte er als Arzt viele Kompetenzen für das EDI mitgebracht und dafür sorgen können, dass das Gesundheitswesen «gesundet». Mit seiner perfekten Mehrsprachigkeit ist



er aber für das internationale Parkett wie geschaffen, und seine sympathisch gewinnende Ausstrahlung ist für den Kontakt und die guten Beziehungen mit Vertretern anderer Länder mit Sicherheit von grossem Vorteil. Wenn es um die guten Dienste und Aussenbeziehungen geht, spielen ja auch persönliche Sympathien eine wichtige Rolle.

Ignazio Cassis startet bei mir mit 100 Prozent Kredit, und auch ich bin davon überzeugt, dass er ein guter Bundesrat sein wird. Und schliesslich ist nicht zu vergessen: Ignazio ist auch Hauseigentümer.

Nach der WAK-Ständerat (Kommission für Wirtschaft und Abgaben) im Frühling hat sich jetzt auch die WAK-Nationalrat für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ausgesprochen. Weiter steht von linker Seite noch eine Parlamentarische Initiative von Frau Leutenegger Oberholzer zur Diskussion, die ebenfalls einen solchen Systemwechsel verlangt. Das ist für Aussenstehende alles etwas verwirrend. Wie ist das zu verstehen?

HE: Es handelt sich hier um verschiedene Geschäfte. Zuerst gab es die Motion Egloff, die in der vergangenen Frühlingssession im Ständerat abgelehnt wurde und damit endgültig vom Tisch war. Die WAK-Ständerat akzeptierte dies jedoch nicht, sondern anerkannte vielmehr, dass es sich dabei tatsächlich um ein ernsthaftes Problem handelt, wofür man endlich eine Lösung finden muss. Deshalb haben sie ihre Kommissionsinitiative verabschiedet und diese wurde nun in der WAK-Nationalrat einstimmig unterstützt. Damit ist diese Initiative auf bestem Wege.

MI: Das ist schon sehr eindrücklich, wie es nach all den gescheiterten Versuchen über Jahrzehnte hinweg jetzt so plötzlich zu diesem einstimmigen WAK-Beschluss gekommen ist. Natürlich wird der Teufel immer noch im Detail liegen, ob man dann doch irgendwelche Unterhaltskosten abziehen könne oder etwas in dieser Art. Dennoch, bis jetzt ist es noch nie zu einer solchen grundsätzlichen Übereinstimmung in dieser Problematik gekommen. Zuvor war es jeweils so kontrovers und



die ganzen Diskussionen darüber so fruchtlos, dass ich absolut davon überzeugt war, dass niemals eine Lösung gefunden werden kann, wenn die verschiedenen Lager so weit auseinander liegen.

Weshalb aber haben sie jetzt in der WAK so plötzlich diesen Konsens gefunden? Da frage ich mich, ob nun alle einfach so mürbe sind, dass sie davon endgültig genug haben, oder haben sich die ganzen Umstände geändert, die bei der Bevölkerung generell zu einer anderen Wahrnehmung des Problems Eigenmietwertbesteuerung führten. Vielleicht waren ein Auslöser dafür die vielen Rentner, die in ihren eigenen Wohnungen oder Häuser leben, welche bereits abbezahlt sind, und die keine Hypotheken mehr abziehen können. Diese Leute fahren mit dem Eigenmietwert so schlecht und von denen gibt es immer mehr.

HE: Es sind bestimmt mehrere Aspekte, die zu dieser Veränderung geführt haben und der von Ihnen erwähnte ist davon sicher ein ganz wichtiger. Der Handlungsbedarf, etwas in dieser Sache zu unternehmen, war noch nie so gut dokumentiert, wie das aktuell der Fall ist. Das spüren wir auch beim Verband, wo wir buchstäblich von Anfragen und Aufforderungen überrannt werden, etwas zu unternehmen, denn so könne es nicht weitergehen.

Wir hören, wie sich Mitglieder beispielsweise immer wieder darüber beklagen, dass bei ihnen die Vermögenssteuerwerte und der Eigenmietwert erhöht wurden, obwohl sie immer noch im gleichen Haus wohnen. Für viele von ihnen ist der Eigenmietwert nicht bloss ein Ärgernis, sondern sie geraten finanziell unter Druck, denn sie leben oft nur von der AHV-Rente und einem bescheidenen Beitrag aus der zweiten Säule.

Hier haben die Ständeräte endlich realisiert, dass man jetzt nicht nur Nein sagen kann, sondern endlich etwas unternehmen muss. Hilfreich

ZUR PERSON

Maja Ingold *1948 in Winterthur, ist verheiratet, Mutter von drei Kindern und lebt in Winterthur. Nach der Kantonsschule arbeitete sie als Lehrerin. Ingold sass von 1997 bis 2002 im Gemeinderat von Winterthur. Von Mai 2002 bis Mai 2010 war sie Stadträtin und stand dem Departement Soziales vor. Ende Mai 2010 übernahm sie den Nationalratssitz des zurückgetretenen Parteikollegen Ruedi Aeschbacher. Bei den Wahlen 2011 und 2015 wurde sie wiedergewählt. Als Nationalrätin gehört sie der Rechts- und der Geschäftsprüfungskommission an. Im Parlament beschäftigt sie sich hauptsächlich mit rechts-, sozial- und umweltpolitischen Fragen.

war sicher auch, dass 2012 unsere Initiative bei der Abstimmung nur ziemlich knapp unterlegen ist, weiter dann vergangenes Jahr unsere Petition mit 145 000 gesammelten Unterschriften. All das zusammen hat irgendwie wohl zu diesem Stimmungsumschwung geführt und schliesslich, man darf das nie vergessen, stehen die nächsten Wahlen auch schon bald wieder an.

Herr Egloff, vor einem halben Jahr noch haben Sie von dem Vorschlag der ständerätlichen Kommission nicht sehr viel gehalten. Weshalb ist er denn jetzt plötzlich so gut?

HE: Vielleicht ist dieser Vorschlag tatsächlich der lang ersehnte Durchbruch, auf den wir alle so lange gewartet haben. Jedoch gilt auch zu beachten: Noch fehlt viel Inhalt. Es wurde jetzt mal ein Rahmen vorgegeben, doch der Teufel liegt bekanntlich im Detail, wenn dann wieder darüber gefeilscht wird, was noch abzugsberechtigt sein soll und was nicht. Deshalb haben wir auch unsere Position beim Verband geändert und uns komplett auf die Abschaffung des Eigenmietwerts konzentriert, auch für den Preis des Verzichts auf den Abzug des Schuldzinses und den Abzug der Unterhaltskosten.

Und was ist das Problem mit der Parlamentarischen Initiative von Frau Leutenegger Oberholzer?

HE: Diese Initiative verlangt auf den ersten Blick zwar auch den Systemwechsel, dennoch habe ich im Rat den Ablehnungsantrag gestellt, und die Initiative wurde in der Folge auch versenkt. Der Grund für meine Ablehnung war, dass nun die ganze Konzentration der Kommissionsinitiative der WAK-Ständerat zuteil wird und diese durch nichts gestört wird.

Wichtig ist dabei auch, dass die Kantonsvertretungen dabei sind und dahinterstehen. Das Steuersubstrat der Kantone wird nämlich substantiell betroffen sein, und wenn diese das nicht mittragen, haben wir keine Chance. Deshalb ist der Ständerat dafür auch das richtige Forum, denn er steht nahe bei den Kantonen, und wenn er etwas einigermaßen Vernünftiges vorschlägt, kann das auch Erfolg haben.

MI: Für mich als ehemalige Vorsteherin eines Sozialdepartements ist besonders wichtig, dass in dieser ganzen Sache auch die Situation der Rentner und Rentnerinnen berücksichtigt wird. Diese bilden eine sehr grosse und immer grösser



*«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



werdende Gruppe und bei ihnen stellen sich in diesem Zusammenhang Fragen wie: «Was passiert mit den Ergänzungsleistungen?» oder «Wie lange kann man noch wie viel Kapital für Wohneigentum beziehen, wenn überhaupt?». Die Rentner gehören zu einer Gruppe, die davon stark betroffen sind, und sie werden von der demographischen Entwicklung her zahlenmässig immer mehr. Sie sind uns als Zielgruppe sehr wichtig.

Noch kurz zu einem letzten Punkt: Hausbesetzungen. Zu dieser Problematik verlangt NR Olivier Feller mit seiner Motion eine griffigere Regelung.

HE: Nach dem Nationalrat hat jetzt auch der Ständerat seine Motion gutgeheissen. Hier hat uns die Praxis des Bundesgerichts beunruhigt, indem es bei Hausbesetzungen von den Hauseigentümern ein sofortiges Handeln verlangte. Dieses «sofort» bezog sich auf den Zeitpunkt der Besetzung. Wenn beispielsweise ein Eigentümer erst drei Tage nach der Besetzung seiner

Liegenschaft davon erfährt, so hat er das «sofort» bereits verpasst.

Doch wie soll jemand sofort handeln, wenn er von einer Besetzung noch gar keine Kenntnis hat? Deshalb verlangt die Motion von Herrn Feller in dieser Sache eine Präzisierung im ZGB. Jetzt muss der Bundesrat dazu eine konkrete Vorlage ausarbeiten. Ich halte das für eine gute Sache. Dadurch soll dem Eigentümer eine ausreichende Frist für die Vertreibung der Hausbesetzer zur Verfügung stehen.

Frau Ingold, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen

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



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



Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?



Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung
Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Bau mit uns auf deine farbige Zukunft

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch/ausbildung



Sandra Heinemann,
Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung
freut sich auf Ihren Anruf:
044 487 17 50 oder per E-Mail:
sandra.heinemann@hev-zuerich.ch

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

Sie wollen nicht selbst Mieter suchen, Schäden beurteilen oder Wohnungen abnehmen? Verträge und Abrechnungen Profis überlassen? Unsere 30 Experten entlasten Sie von allen Verwaltungsarbeiten. Und schauen, wenn nötig, mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



ATTICO®

BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM

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

Parlamentarische Vorstösse

Für zeitgemässe und praktikable Mietzinsregeln

Ende September wurden drei parlamentarische Initiativen zur Modernisierung der Mietzinsvorschriften im Nationalrat eingereicht. Diese bezwecken, die komplizierte und veraltete Berechnung des zulässigen Ertrags auf dem investierten Kapital des Vermieters anzupassen und die Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit zu vereinfachen. Die parlamentarischen Vorstösse ermöglichen dem Parlament, die Mietzinsregeln im Gesetz zu klären. Heute sind diese weitgehend von einer praxisfernen und komplizierten Rechtsprechung diktiert.

Art. 109 der Bundesverfassung beauftragt den Bund, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen. Die wesentlichen Mietzinsregeln werden heute jedoch nicht durch den Gesetzgeber, sondern durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmt. Dies liegt daran, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zentrale Fragen offen lassen. Das Bundesgericht hat hierzu im Laufe der Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt von einzelfallbezogenen Vorgaben gemacht. Dies ist nicht zuletzt unter dem Aspekt der Gewaltenteilung problematisch.

Die vom Bundesgericht bestimmten Regeln sind grundsätzlich nicht mehr zeitgemäss. Sie sind ökonomisch unrealistisch und immens kompliziert. Dank des gesunden Menschenverstandes der meisten Mieter und Vermieter funktioniert der Mietmarkt heute weitgehend – trotz des Mietrechts. Leidtragende sind jedoch die betroffenen Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche sich im komplizierten praxisfeindlichen Dschungel der Rechtsprechung zurechtfinden sollen. Die gesetzlichen Bestimmungen müssen Mieter vor missbräuchlichen Miet-

zinsen schützen, ohne Investitionen in den Wohnungsbau durch Private sowie Pensionskassen und andere institutionelle Anleger unattraktiv zu machen. Eine dem Risiko angemessene Verzinsung der Investitionen ist daher unabdingbar. Ein grosses Angebot an gut unterhaltenen Wohnungen ist der beste Mieterschutz.

Diesem Zweck dienen die drei parlamentarischen Initiativen der Nationalräte Hans Egloff (SVP/ZH), Olivier Feller (FDP/VD) und Daniel Fässler (CVP/AI).

Der Vorstoss von NR Feller verlangt zur Berechnung des zulässigen Ertrags klare und ökonomisch realistische Regeln im Gesetz. Die bundesgerichtlichen Vorgaben aus einer Vielzahl komplizierter Entscheide seit dem Jahre 1986 sollen vereinfacht werden. Dem Vermieter soll eine maximal zulässige Verzinsung seiner investierten Mittel von 2 Prozent über dem Referenzzinssatz gewährt werden.

Mit dem Vorstoss von NR Egloff soll die Orts- und Quartierüblichkeit für beide Vertragsparteien praktikabel gemacht werden. Die bundesgerichtlichen Vorgaben sind derart überspitzt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand gefunden werden. Meist überfordert der Beweis die Betroffenen. Auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte ist die Anwendung heute eine Zumutung.

Der Vorstoss von NR Fässler will sodann die Gleichwertigkeit der gesetzlichen Mietzinsregeln wiederherstellen. Denn die Vermischung von Kostenmiete und orts- bzw. quartierüblichen Mietzinsen widerspricht den Intentionen des Gesetzgebers und ist nicht sachgerecht. Mit einer gesetzgeberischen Klarstellung können komplizierte, langwierige und teure Verfahren über die Beweisregeln vermieden werden. ■



**Ihr Profi-Team für Sicht- und Sonnenschutz.
Ganz nah.**

- Beratung + Verkauf
- Service + Reparaturen
- Showroom
- Sonnenstoren
- Rollläden und
- Lamellenstoren

WEBER STOREN

Lötchenmattstr. 21 • 8912 Obfelden • Tel. 044 761 59 80
www.weber-storen.ch • weber@weber-storen.ch



vorort

ATTICO®

**TAG DER OFFENEN TÜREN_DONNERSTAG 16. NOVEMBER 2017
BÄCHTOLDSTRASSE 12 IN ZÜRICH VON 08.30 UHR BIS 18.30 UHR DURCHGEHEND**

Aufstocken in Holz-Systembau. Erfahren Sie mehr auf unserer aktuellen Baustelle vor Ort.

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dürnten

4½-Zimmer-Wohnung mit Nähe zur Stadt

Grosszügige 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (Lift vorhanden) mit einer Wohnfläche von ca. 119 m² an sonniger und kinderfreundlicher Lage im ruhigen Breitenmattquartier in Oberdürnten. Die Wohnung bietet ein Wohnzimmer ca. 32.8 m² mit Warmluftcheminée und beheizter Sitzbank, Wohnküche ca. 18.6 m², grosser, sonniger Balkon ca. 14.1 m² mit Aussicht auf das Vrenelisgärtli, 3 Zimmer sowie 2 Nasszellen. Baujahr 2009 (Minergie-zertifiziert). Verhandlungspreis: CHF 850 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage und grossem Aussenparkplatz (länger und breiter als üblich, bietet Platz für ein Wohnmobil).



Forch

Moderne 4½-Zimmer-Wohnung mit offener Küche

Die 4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ist in einem familienfreundlichen Quartier gelegen. Die moderne Küche mit Kochinsel ist offen zum Wohn-/Esszimmer mit grossem Balkon. Die hellen Schlafzimmer mit Parkettboden bestechen mit raumhohen Fenstern. Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen. Personenlift vorhanden. Baujahr 2009, Wohnfläche ca. 111 m², Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 985 000.–.



Oberengstringen

Helle 3½-Zimmer-Wohnung in Oberengstringen

Die Wohnung befindet sich an ruhiger, sonniger und leicht erhöhter Lage. Die Wohnung verfügt über ein grosses Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche und Balkon. Bad/WC sowie separate Toilette, separates Reduit, 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken, Baujahr 1972, Wohnfläche ca. 80 m², Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 520 000.–.



Uetikon am See ZH

Steuergünstig und grosszügig wohnen: 5½-Zimmer-Wohnung

An ruhiger Lage, im 1. Obergeschoss (Lift vorhanden, rollstuhlgängig), NF ca. 161 m², grosser gedeckter Balkon, Wasserturm in der Wohnung (neu 2017), Dusche/WC, Bad/WC, Baujahr 1998. Verhandlungspreis: CHF 1 380 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage mit zus. Abstellraum.

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



Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel

Postfach 38
6313 Menzingen / ZG
www.bostadel.ch

Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke
- Gartenmöbel

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



Schreinerei

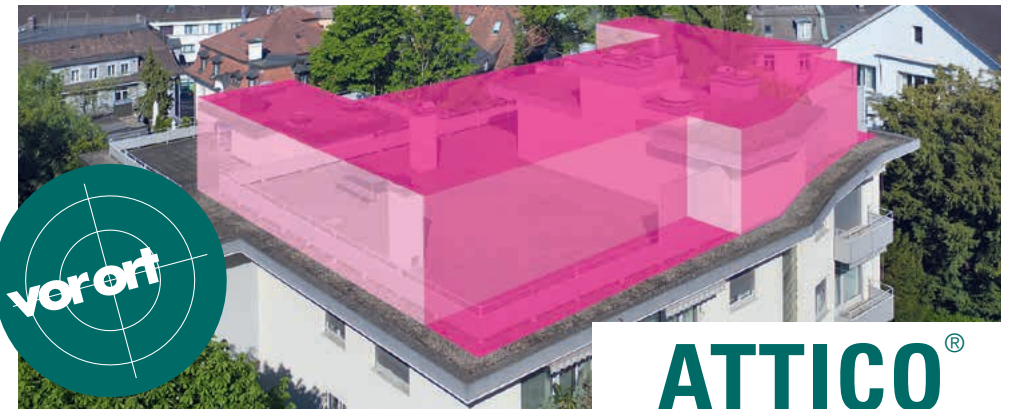
Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten und Möbelrestaurationen

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Kilian Wicki,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80
E-Mail: schreiner@bostadel.ch



Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch



ATTICO[®]

TAG DER OFFENEN TÜREN_DONNERSTAG 23. NOVEMBER 2017
RIGISTRASSE 24 IN ZÜRICH **VON 08.30 UHR BIS 18.30 UHR DURCHGEHEND**

Aufstocken in Holz-Systembau. Erfahren Sie mehr auf unserer aktuellen Baustelle vor Ort.

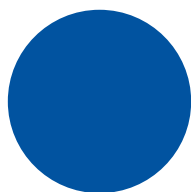
HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Facility Service Hauswartungen

24h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugelloostrasse 48
8050 Zürich



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

Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Ablauf bei Baugesuchen

Sie wollen ein Baugesuch einreichen und stellen sich die Fragen, wie sind die Formvorschriften, für welche Bautätigkeit sind Bewilligungen zwingend notwendig etc.?

Herr Dominic Müller, Hochbauvorstand der Stadt Dübendorf, und Frau Andrea Pulch, Leiterin Abteilung Hochbau der Stadt Dübendorf, informieren Sie über den Ablauf und die Notwendigkeit von Baugesuchen.

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

Donnerstag, 2. November 2017, 20.00 Uhr

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


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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



Atmosphäre 



Die echte Schweizer Küche.
Vom Design,
Planung über die
Produktion bis zur
Montage alles aus
einem Haus.



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70



Eine von Laub und Ästen befreite Dachrinne ermöglicht den reibungslosen Ablauf des Regenwassers.

Ohne Probleme durch den Winter

Das Haus für die kalte Jahreszeit bereitmachen

Mit der richtigen und rechtzeitigen Vorbereitung kann jeder Hauseigentümer dafür sorgen, dass er selbst und sein Haus entspannt durch den Winter kommen. Der Herbst ist der ideale Zeitpunkt, um dafür die notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Besondere Beachtung sollte man dabei dem Dach und den Wasserläufen schenken.

Dach und Rinnen kontrollieren

Einmal jährlich sollten die Dacheindeckung und alle Dachwasserrinnen kontrolliert werden. Aufgrund der Verletzungsgefahr übernimmt

dies je nach Dach und Gebäudehöhe idealerweise der Fachmann.

Frühjahrsstürme oder Hagelereignisse können zu Schäden an Dachziegeln oder Schieferendeckung geführt haben. Eine Kontrolle des Daches verhindert, dass im Winter Wasser eindringen kann oder Ziegel durch Eis weiter beschädigt werden. Gleichzeitig sollten die Dachwasserrinnen von Laub und Ästen befreit werden, um ein reibungsloses Abfließen des Regen- und Schmelzwassers sicherzustellen.

Dies verhindert, dass sich das Wasser seinen eigenen Weg sucht und im dümmsten Fall in die Konstruktion eindringen kann. Ebenfalls ist die Aussenwand einen Kontrollblick

wert. Ist der Verputz durchgehend intakt und ohne Risse, die durch gefrorenes Wasser aufplatzen könnten?

Um Zugluft zu vermeiden, sollten Fenster- und Türdichtungen kontrolliert und allenfalls leicht eingefettet werden. Dadurch werden diese nicht porös und schliessen auch im kommenden Winter wasser- und winddicht ab.

Aussenwasseranschlüsse entleeren

Bevor in den Nächten die Temperatur unter den Gefrierpunkt zu sinken beginnt, sollten alle Zuleitungen zu Aussenwasseranschlüssen zugedreht und die Leitungen bis zum Hahn entleert werden. Dadurch wird verhindert, dass stehendes Wasser in den Leitungen gefrieren kann und im schlimmsten Fall die Leitung sprengt. Wasserrinnen und Schlammsammler, zum Beispiel bei der Garageneinfahrt, sind zu kontrollieren und allenfalls zu reinigen.

Meist fällt der erste Schnee über Nacht. Wer Besen und Schneeschaukel sowie allenfalls etwas Streusalz bereitgestellt hat, erlebt kein böses Erwachen, sondern hat morgens schnell gepfadet. Briefträger und Lieferanten werden es ihnen ebenfalls danken.

Nicht zuletzt kann sich auch ein Blick in den Öltank oder den Pelletsilo lohnen. Reicht der Vorrat noch für den ganzen Winter oder ist an eine Nachlieferung zu denken?

Dank der richtigen Vorbereitung kann die kalte Jahreszeit nun ruhig kommen. ■



Thomas Ammann
Ressortleiter Energie- und Bautechnik HEV Schweiz

Bild
Fotolia/bildlove

Ihr Spezialist:

TOPDESIGN
innenausbau

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

**Für Sie
vor Ort.**

EgoKiefer
Fenster und Türen

 **Stadt Zürich**
Entsorgung + Recycling

Umweltfreundliche
Wärme
fixfertig geliefert



Die beiden bestehenden Wärmenetze Zürich-Nord und Zürich-West sollen durch eine Verbindungsleitung zusammengeschlossen werden. Damit ist die Stadt für die Zukunft gerüstet und hat die Möglichkeit, auch neue Gebiete ans Netz anzuschliessen. Zürich Wärme ist eine saubere Heizenergie: Aus entsorgtem Abfall entsteht ressourcenschonende Energie, die fixfertig ins Haus geliefert wird. Deine Energie aus deiner Stadt. www.erez.ch/zuerichwaerme

ERZ – Für die saubere Zukunft von Zürich

**Zürich
Wärme**
von ERZ

Erstes digitales Bewilligungsverfahren im Bereich Bauen

Reklamebewilligungen neu auch online einreichbar

Seit kurzem ist es in der Stadt Zürich möglich, Reklamegesuche online einzureichen und die Schritte des Bewilligungsprozesses mit zu verfolgen.

Reklameanlagen werden in der Stadt Zürich im sogenannten Anzeigeverfahren beurteilt und bewilligt. Das Verfahren ist bewusst kurz und einfach gehalten. Die Bearbeitungsdauer von der Gesuchseingabe bis zur Bewilligung beträgt in der Regel maximal 30 Tage.

Reklamegesuche werden auf Basis der einschlägigen bau- und verkehrsrechtlichen Vorgaben geprüft. In der Stadt Zürich werden jährlich gegen 600 Vorabklärungen durchgeführt und gegen 1000 Gesuche für Reklameanlagen, Plakate und Megaposter bewilligt. Mit der E-Government-Lösung «Reklamebewilligung online» realisiert die Stadt Zürich ihr erstes digitales Bewilligungsverfahren im Bereich Bauen.

Die Bereitstellung dieses Angebotes entspricht offenbar einem Kundenbedürfnis. Die Möglichkeit, die hängigen Verfahren anzuzeigen sowie erteilte Bewilligungen aufzulisten, ergibt laut der Mitteilung des Hochbaudepartements insbesondere für spezialisierte Aussenwerbefirmen einen Mehrwert und mehr Transparenz im Kontakt mit der Baubehörde. So wurden im Zuge der Realisierung interne Schnittstellen angepasst und der Workflow optimiert.

Die Stadt Zürich erhofft sich dadurch Erfahrungen für andere Anwendungen und mittelfristig rationellere Abläufe, höhere Datenqualität und mehr Effizienz. Der analoge Papierweg bleibt weiterhin offen. ■

INFORMATION

Das Angebot ist unter folgendem Link abrufbar (Anmeldung erforderlich): www.stadt-zuerich.ch/reklamebewilligung

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

huber AG

seit 1920

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  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



jetzer
storen.

- 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



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

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

Öl-Heizung- und Boiler-Sanierung mit eigenem Kraftwerk

Erfüllen Sie heute die technischen Anforderungen von morgen!



Fertig
montiert! Ab CHF
8'900.-
inkl. MwSt**

Fertig
montiert! Ab CHF
13'900.-
inkl. MwSt**

Fertig
montiert! Ab CHF
3'190.-
inkl. MwSt**

- 1. Photovoltaik-Anlage**
 - 3 Kwp Leistung für die Abdeckung bis 60% des Hausaltstroms
 - Subventionen von CHF 2'966.-
- 2. «VARIO CONDENS» der neue Swisstherm Öl-Brennwert-Kessel**
 - kleinste Abmessungen
 - Chromstahl-Heizkessel
 - flüsterleiser Betrieb
 - 1-stufig (inkl.) oder modulierende Brenner (Mehrpreis)
- 3. Der neue Wärmepumpen-Boiler**
 - 3 x günstigere Warmwasser Produktion
 - subventionsberechtigt von CHF 450.- bis 1'500.-

Jetzt vom **5% Set-Rabatt** profitieren.

swisstherm®

WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG
Badenerstr. 569, 8048 Zürich, 044 495 15 15
energie@migrol.ch, www.swisstherm.ch
Hauptsitz: Hardstr. 21, 5103 Wildegg, 062 887 10 00
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch
Zweigstellen in Frauenfeld TG, St. Gallen, Uetendorf BE,
Buttikon SZ, Mezzovico TI

«VARIO CONDENS 18»
Abmessungen B/H/T: 600/1357/580

WP-Boiler VT310-OHE
Abmessungen: Ø 707, H 1920

Komplette Sanierung für ein EFH
bis 3'500 Liter* Ölverbrauch/Jahr.
Inkl. neuem Kamin sowie Demontage
und Montage der neuen Anlage.

* Entspricht der Leistung von
max. 16 kW, bei -8° C.
** Die Preise werden vor Ort überprüft.

Ein Unternehmen der  **MIGROL**

«Die Berufslehre beim HEV Zürich»

In eigener Sache An der Präsidentenkonferenz vergangenen September war dieses Mal die Sektion Zürich an der Reihe, sich vorzustellen. Die drei Lernenden des Hauseigentümergeverbandes Zürich haben sich dieser dankbaren Aufgabe mit grosser Freude angenommen und dabei ihren Arbeitgeber anhand einer kurzen Präsentation mit dem Titel «Die Berufslehre beim HEV Zürich» ins beste Licht gerückt.

Nach einem kurzen Überblick über die Geschichte des HEV Zürich schilderten sie detailliert ihre vielfältigen Erfahrungen in den verschiedenen Abteilungen, die sie während ihrer dreijährigen Lehre zum Immobilienkaufmann durchlaufen. Dabei wurden auch einige interessante Kenn-



Bild: Roncoroni/Vasella

zahlen des Verbandes aufgelistet. So verwaltet der HEV Zürich rund 15 000 Mietobjekte in etwa 1300 Liegenschaften, worunter es 40 Stockwerkeigentümergeellschaften gibt. Insgesamt lassen 1300 Eigentümer ihre Liegenschaften beim HEV Zürich verwalten.

Der HEV Zürich legt viel Wert auf die Ausbildung von Lernenden, denn diese lohnt sich nicht nur für die Lernenden selbst, sondern auch für das Unternehmen. Ein Betrieb ohne seine jüngsten Mitarbeiter wäre für den HEV Zürich wohl unvorstellbar.

Fast-Schützenkönigin gewinnt E-Roller

Wir gratulieren Jasmin Waser aus Geroldswil hat am diesjährigen Knabenschüssen mit 34 Punkten das zweithöchste Ergebnis von über 4000 Teilnehmern erzielt.

Als Preis durfte sie einen vom HEV Zürich gesponserten E-Roller in Empfang nehmen. Auch wenn sie sich jetzt sehr über das Geschenk freut, fahren darf die junge Frau ihr Gefährt noch nicht, denn sie wird kommenden Dezember erst 15 Jahre alt.

Aber wie heisst es doch immer: Vorfreude ist die schönste Freude.

Stolze Besitzerin: Jasmin Waser mit ihrem neuen Fahrzeug.



Bild: zvg



Erbgemeinschaften

Was

Wenn Erbgemeinschaften sich entscheiden ihr **Mehrfamilienhaus** zu verkaufen, gewinnt neben fachlicher Kompetenz zwischenmenschliches Fingerspitzengefühl an Bedeutung.

Das ist eine Fähigkeit, die wir besonders in diesem Segment entwickelt haben. Profitieren Sie davon!

Wer



ELIANE J. AG

Untermüli 7, 6300 Zug
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
www.elianej.ch, mail@elianej.ch

Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

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

Flexibel an jeder Treppe!

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

fällag Telefon: 052 345 21 22
E-Mail: info@faellag.ch
Internet: www.faellag.ch

Spezialfällarbeiten

Wo andere an ihre Grenzen stossen, beginnt unser Alltag

Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

Tiefere Mehrwertsteuersätze im neuen Jahr

Reduktion Am 24. September 2017 wurden die beiden Vorlagen zur Altersvorsorge abgelehnt. Die Schweizer Stimmberechtigten waren sowohl mit der Vorlage zur Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der Mehrwertsteuer wie auch mit der Reform der Altersvorsorge 2020 nicht einverstanden.

Ende 2017 läuft die Zusatzfinanzierung der IV durch die MWST um 0,4 Prozentpunkte aus. Gleichzeitig erhöhen sich per 1. Januar 2018 die MWST-Sätze um 0,1 Prozentpunkte aufgrund der Finanzierung des Ausbaus der Bahninfrastruktur (FABI).

Dies hat zur Folge, dass per neuem Kalenderjahr die MWST-Sätze reduziert werden. Somit gelten ab dem 1. Januar 2018 folgende Sätze:

- Normalsatz bisher 8% neu 7,7%
- Sondersatz bisher 3,8% neu 3,7%
- Reduzierter Satz bleibt bei 2,5%

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat auf ihrer Website die MWST-Info 19 «Steuersatzänderungen per 1. Januar 2018» publiziert.



Ab dem vierten Quartal 2017 bzw. ab dem zweiten Semester 2017 gelangen neue Abrechnungsformulare zur Anwendung.

Ab dem 1. Januar 2018 ist es obligatorisch, die neuen MWST-Sätze auf den Rechnungen aufzuführen. Sollten diese nicht aufgeführt sein, so werden automatisch die alten MWST-Sätze angewendet. Die neuen MWST-Sätze können nur für Leistungen ab dem 1. Januar angewendet werden.

Neu im GIS-Browser: Abflussprozesskarte



Link: maps.zh.ch -> bei Karten im Suchfeld «Abflussprozesskarten» eingeben oder weit runterscrollen zu «Wasser».

Zuverlässige Schätzungen Hochwasserschätzungen werden durch eine Kombination von komplexen Faktoren gebildet. Mit den Abflussprozesskarten im GIS-Browser ist es jetzt möglich, die unterschiedliche Bildung von Hochwasserabflüssen in verschiedenen Einzugsgebieten nachzuvollziehen. Der Aufbau des Bodens und des darunterliegenden Gesteins beeinflusst massgeblich Grösse und Verlauf von Hochwasser. Neuere Forschungen erlauben nun einen Einblick in das komplexe Zusammenwirken von Boden, Untergrund und Abflussbildung.

Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden Abflussprozesskarten erstellt, die räumlich hoch aufgelöst die für die Entstehung von Hochwasser relevanten Flächen darstellen. Die Abflussprozesskarten erlauben einen Einblick in die vielfältigen Reaktionen von Einzugsgebieten auf Starkniederschläge und ermöglichen zuverlässigere Hochwasserschätzungen.



Sorgte für Klarheit im Gesetzesdschungel: Tiziano Winiger von der Rechtsabteilung des HEV Zürich.

Wohnflächen-, Ertrags- und Wertsteigerung eines Mehrfamilienhauses

Bauen ohne Land

Sanierungen, Aufstockungen und Wohnflächenenerweiterungen sind attraktive und kosteneffiziente Möglichkeiten, die zur Werterhaltung und Wertsteigerung einer Liegenschaft beitragen. Zu dieser Thematik hat der HEV Zürich gemeinsam mit der Raiffeisenbank Zürich und weiteren Firmen im Zunfthaus zur Zimmerleuten zu einem Informationsanlass geladen.

Verdichtetes Bauen ist schon seit längerem ein Thema, und das nicht nur in der Stadt Zürich. Wesentliche Gründe dafür sind die sich verknappenden Baulandreserven und die steigende Nachfrage nach Wohnraum. Eine mögliche Lösung ist, auf bestehenden Mehrfamilienhäusern ein weiteres Stockwerk aufzubauen. Doch bevor eine Aufstockung erfolgreich realisiert werden kann, gilt es etliche Hindernisse

zu überwinden und mögliche Stolpersteine zu vermeiden, wie sie etwa in der neuen BZO, bei der Finanzierung oder im Richtplan enthalten sind.

Wie die Wohnfläche effizient gesteigert und der Wert eines Mehrfamilienhauses erhöht werden kann, zeigten einem zahlreich erschienenen Publikum Mitarbeiter der Firma Häring Holz- und Systembau, des Architekturbüros mainberger + spahr, der Raiffeisenbank Zürich und des Hauseigentümergebäudes Zürich.

Eine geballte Ladung Fachwissen

Zuerst erläuterte Remo Marti die Vorteile des «Attico»-Systems der Firma Häring und zeigte mit einem Vorher-Nachher-Vergleich, wie eine Liegenschaft damit aufgewertet werden kann.

Tiziano Winiger von der Rechtsabteilung des HEV Zürich äusserte sich zu mietrechtlichen Themen bei Sanierungen und Aufstockungen, wie etwa zur Frage allfälliger Sanierungskündigungen und zur Wichtigkeit des Informationsstandes der bisherigen Mieter.

Der Architekt Jürg Spahr erörterte danach einige Vorteile, welche die neue BZO beispielsweise mit der Aufhebung des Zürcher Untergeschosses mit sich bringen kann, und schliesslich zeigte Raiffeisenbank-Firmenkundenberater Rolf Zinniker, wie sich eine solche Aufstockung konkret finanzieren lässt und was das Projekt für die Rendite bedeutet.

Substanzielle Fragen aus dem Publikum und ein vorzüglicher Apéro runde diesen gelungenen Anlass gebührend ab. (rcv) ■

SIBIR Group

Schonende Trocknung für Zartes.

Modellvielfalt für Ein- und Mehrfamilienhäuser für effiziente Trockenräume: Raumluft-Wäschetrockner & Entfeuchter ESCOline und Wäschehängen ESCOleina.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

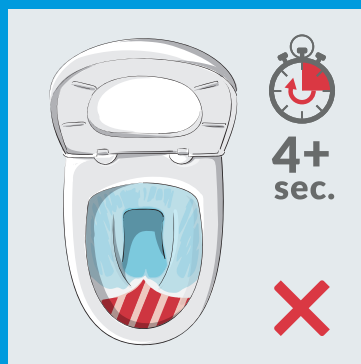
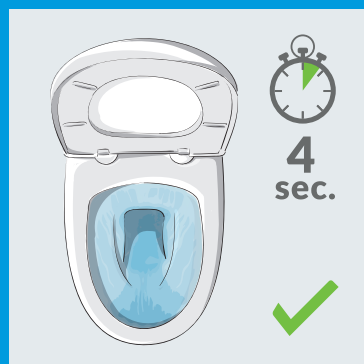
www.sibirgroup.ch

Ihre WC-Spülung –
unsere Kompetenz



Die WC-Spülung dauert 4 Sekunden!

Machen Sie den Test:
restclean.com/diagnose



REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

Wir beraten Sie gerne.
Gratis-Telefon
0800 30 89 30

Seminar

Liegenschaften in der Steuererklärung 2017

Kurs für Hauseigentümer

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbgemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotential

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 19. Januar 2018, 8.30 bis ca. 11.30 Uhr

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

Seminarort HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

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

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

Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 19. Januar 2018

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

Mietrecht

Unter welchen Bedingungen ist eine konsensuale Mietzinserhöhung gültig?

Eine konsensuale Mietzinserhöhung ist nur gültig, wenn der Mieter über die Anfechtungsmöglichkeiten informiert war, bewusst auf die Anfechtung verzichtet und dabei nicht unter Druck stand. Es gilt keine Vermutung, dass der Mieter seine Rechte kennt.

Dem vom Bundesgericht in letzter Instanz zu beurteilenden Fall lag zusammenfassend folgender Sachverhalt zu Grunde:

Nach erfolgter Renovation (Küche, Bad, Leitungen) unterbreitete die Vermieterschaft durch ihre Verwaltung den Mietern und Mieterinnen eine Vereinbarung über die Mietzinserhöhung nach erfolgter Renovation. Ein Grossteil der Mieter unterzeichnete die Vereinbarung, worin die Erhöhung des Mietzinses mit CHF 220.– pro Monat beziffert war. Die Mieter zahlten ab Mai 2005 diese Mietzinserhöhung klaglos.

Im Jahre 2013 suchte einer dieser Mieter im Zusammenhang mit einer Schadenersatzforderung einen Anwalt auf und erfuhr, dass die im Jahre 2005 erfolgte Mietzinserhöhung

formungültig war. Daher verlangte er die bis dahin zu viel bezahlten Mietzinse von etwas über CHF 24000.– zurück.

In rechtlicher Hinsicht kam das Bundesgericht zu folgendem Ergebnis:

Eine Mietzinserhöhung mittels Vereinbarung ist zwar grundsätzlich möglich und kann somit einen Verzicht auf die Einhaltung der Formularpflicht rechtfertigen. Eine konsensuale Mietvertragsänderung setzt hingegen voraus, dass dadurch der (gesetzliche) Schutzzweck von Art. 269d OR (Anfechtung der Mietzinserhöhung) nicht beeinträchtigt wird. Dem Schutzzweck dieser Norm würde es entsprechen, wenn feststeht, dass die Mieterschaft über die Anfechtungsmöglichkeit informiert war, dass sie mit dem Verzicht auf das Formular bewusst zum Voraus auf die Anfechtung verzichtet hat und überdies ausgeschlossen werden kann, dass sie unter Druck stand.

Die Vermieterschaft hat im Verfahren nicht bestritten, dass sie die Mieter nicht über die Möglichkeit der Anfechtung der Mietzinsanpassung informiert hat. Ebenso wenig führte

sie an, dass die Mieter bewusst auf diese Möglichkeit verzichtet hätten.

Weil diese Bedingungen (Information über die Anfechtung) vorliegend nicht gegeben waren, ging das Gericht von einer ungenügenden konsensualen Mietzinserhöhung aus.

In der Folge bejahte das Bundesgericht den Rückforderungsanspruch des Mieters der monatlich zu viel bezahlten CHF 220.–. In diesem Zusammenhang wurde festgehalten, dass, wer einen formnichtigen Vertrag freiwillig erfüllt, ohne den Mangel zu kennen oder kennen zu müssen, sich nicht widersprüchlich verhält, wenn er sich nachträglich wegen des Mangels auf Nichtigkeit beruft.

Die blosser Erfüllung eines formungültigen Vertrages, ohne den Mangel zu kennen oder kennen zu müssen, genügt auch nicht zur Begründung berechtigten Vertrauens der Gegenpartei (Mieter) in die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes. Die klaglose Zahlung über einen längeren Zeitraum hinweg macht die Rückforderung der formungültigen Mietzinserhöhung nicht rechtsmissbräuchlich.

(BGE 4A_637/2016 v. 3. März 2017)

Aufgrund dieses Entscheides, welcher im Übrigen die bisherige Rechtsprechung bestätigt, ist dem Vermieter, welcher eine konsensuale Mietzinsanpassung vornehmen möchte, dringend zu empfehlen, die Mieter auf die Möglichkeit der Anfechtung der vorgenommenen Mietzinserhöhung hinzuweisen (z.B. durch Beilage des amtlichen Mietzinserhöhungsformulars) und sich vom Mieter schriftlich (kann in der Vereinbarung selber erfolgten) bestätigen zu lassen, dass er ausdrücklich auf die Anfechtung verzichtet.

«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

Ihr verlässlicher Partner für:


Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden

Fassaden
Holzbau



biberbau

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch

swissmade 

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch



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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

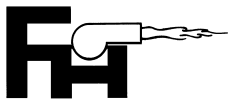
im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

SCHAEPPI GRUNDSTÜCKE

Der zuverlässige und innovative Partner für alle Fragen rund
um Ihre Immobilie.

Immobilienhandel • Immobilienbewirtschaftung • Umbau und Sanierung • Schätzung und Expertisen
8036 Zürich • Sihlfeldstrasse 10 • Postfach • Telefon 044 456 56 56 • www.schaepi.ch • info@schaepi.ch

Publireportage

Das neue Gas-Brennwertgerät Weishaupt Thermo Condens WTC-GW 15/25-B

Das neue Gas-Brennwertgerät Thermo Condens WTC-GW B vereinfacht die Kommunikation zwischen Mensch und Technik konsequent und bleibt gleichzeitig anschluss-technisch 100% kompatibel zum bisherigen Gerät. Montage und Wartung sind einfacher denn je.

Links Hydraulik und Mechanik, rechts Elektronik

Die vertikale Trennung der Funktionseinheiten und die wasserdichte Abschottung verhindern, dass bei Wartungsarbeiten an den Hydraulikkomponenten Wasser in die Elektrik gelangen kann.

Garantiert im Lot, selbst bei Ein-Mann-Montage

Das neue Gas-Brennwertgerät kann problemlos von einer Person montiert und in Betrieb genommen werden. Der in die Verpackung integrierte Schutzsockel aus Styropor hat zwei praktische Grifföffnungen, mit deren Hilfe das 41kg leichte Gerät einfach in die Montagesschiene gehoben werden kann. Dank der zweifachen Nivelliereinrichtung lässt sich das Gerät nicht nur in kürzester Zeit exakt ins Lot bringen, sondern auch bis zu 10mm horizontal und vertikal verschieben. Dies ist im Praxisalltag eine besonders wertvolle Montagehilfe, da Bohrungen selten millimetergenau ausgeführt werden können.

Höchste Effizienz dank Hochleistungswärmetauscher

Der weiterentwickelte Hochleistungswärmetauscher ist aus Aluminium/Silizium-Sandguss. Er zeichnet sich durch hohe Wärmeleitfähigkeit (6,7-mal besser als Edelstahl), Effizienz, Robustheit und Langlebigkeit aus. Die Oberfläche des Wärmetauschers mit ihrer durchdachten Noppenstruktur entzieht den Heizgasen auf 6600cm² ein Höchstmass an Energie. Das Resultat ist ein Norm-Nutzungsgrad von 110,1% (Hi) bzw. 99,2% (Hs) bei einer Systemtemperatur von 40/30°C.

Verbrennungsregelung SCOT mit erweitertem Modulationsbereich

Das selbstkalibrierende Weishaupt SCOT-System sichert auch bei unterschiedlicher Zusammensetzung des Brennstoffes Gas stets die optimale Verbrennungsqualität. Die Modulationsbandbreite reicht bei der neuen Gerätegeneration jetzt hinunter bis auf 1,9kW. Ein grosser Vorteil im immer wichtiger werdenden Teillastbetrieb. Denn viele moderne Gebäude benötigen über lange Zeiträume Leistungen unter 4kW.

Schnelle Inbetriebnahme dank Assistent

Nach Abfrage einiger Randbedingungen schlägt der Inbetriebnahme-Assistent die möglichen Hydraulikvarianten vor. Mit Auswahl der

gewünschten Hydraulik werden viele Regelparameter voreingestellt.

Modulares Energie-Management- System

Das modulare Energie-Management-System von Weishaupt ist universell einsetzbar und kennt kaum Grenzen bei der Erweiterung, selbst bei komplexen Anlagensystemen. Die Standard-Regelung im Gas-Brennwertgerät umfasst einen Heizungs- und einen Warmwasser-Heizkreis. Darüber hinaus sind bis zu 24 weitere Heizkreise zuschaltbar. Jeder zusätzliche Heizkreis wird über ein Erweiterungsmodul mit der zentralen Regeleinheit verbunden.

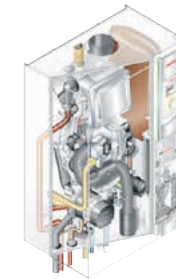
Komfortable Bedienung per App oder Webbrowser

Dank der serienmässigen LAN-Schnittstelle und dem Weishaupt Energie-Management-Portal kann das neue Gas-Brennwertgerät einfach und sicher über das Internet mit Computer, Smartphone oder Tablet kommunizieren. Dabei werden die aktuell höchsten Sicherheitsstandards eingehalten. Natürlich kann die Bedienung auch über ein optionales Raumgerät erfolgen.

Weishaupt AG
Chrummackerstrasse 8
8954 Geroldswil
Telefon 044 749 29 29
Mail: info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch



Das neue Gas-Brennwertgerät
Thermo Condens WTC-GW 15/25-B.



Schnittgrafik des neuen
Gas-Brennwertgerätes.



Bediengerät mit farbigem Display.

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Über 10.000 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

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

VERKAUF:
Klosbachstrasse 99
CH-8032 Zürich
Tel. +41 44 267 30 50
info.zuerich@gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:
Eichwatt 5
CH-8105 Regensdorf
Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

GRI BI
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Mietrecht

Wie können Nebenkosten eingeführt werden?

Gemäss der Bestimmung von Art. 257a Abs. 2 OR muss der Mieter neben dem Mietzins nur für vereinbarte Nebenkosten aufkommen. Demzufolge kann der Vermieter ohne ausdrückliche Abrede für Leistungen im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache keine separate Entschädigung verlangen.

Die Einführung von Nebenkosten während eines laufenden Mietverhältnisses ist eine einseitige Vertragsänderung. Deshalb ist für den Vermieter das Verfahren gleich wie bei einer Mietzinserhöhung. Demnach kann die Einführung von Nebenkosten nur mit dem kantonal genehmigten Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269a OR durchgeführt werden.

Will der Vermieter die Nebenkostenregelung bei einem bestehenden Mietverhältnis ändern, ist grundsätzlich von zwei Möglichkeiten auszugehen. Je nachdem müssen entweder neu entstandene Nebenkosten eingeführt werden oder Nebenkosten, die bisher im Mietzins inbegriffen waren, ausgeschieden werden. Entsprechend der Ausgangslage ist bei der Einführung von Nebenkosten unterschiedlich vorzugehen.

Haben die Nebenkosten bisher nicht bestanden bzw. sind sie absolut neu, kann der Vermieter die neuen Nebenkosten zu Lasten des Mieters einführen, ohne den Nettomietzins reduzieren zu müssen.

Sind bei einem bestehenden Mietverhältnis gewisse Nebenkosten nicht separat aufgeführt, so gilt die Annahme, dass diese Nebenkosten im Nettomietzins enthalten sind. Aber auch in einem derartigen Fall können Nebenkosten ausgeschieden werden, sofern der Nettomietzins gleichzeitig um denselben Betrag reduziert wird. Die Festlegung des Betrags für die auszuscheidenden Nebenkosten erfolgt nach Massgabe des

Durchschnitts der letzten drei Jahresabrechnungen.

Sorgfältiges Vorgehen angebracht

Sofern bei einem laufenden Mietverhältnis die Ausscheidung von Nebenkosten zu keiner entsprechenden Reduktion des Nettomietzins führt, liegt die Vermutung nahe, dass diese neue Nebenkostenregelung eine verdeckte Mietzinserhöhung sein könnte, die unzulässig wäre. Damit der Vermieter keine nichtige Nebenkostenausscheidung riskiert, muss er bei der Begründung der Ausscheidung der bisher im Nettomietzins enthaltenen Nebenkosten sorgfältig vorgehen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat die Begründung folgende Punkte zu enthalten:

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

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

Ob die Ausscheidung bereits bestehender Nebenkosten für den Vermieter einen Vorteil bedeuten kann, ist aufgrund von konkreten Umständen zu entscheiden. ■



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

Nachbarrecht

Darf der Nachbar mit einer Drohne über mein Grundstück fliegen?

Das Fliegen von Drohnen beziehungsweise Multicoptern in der Freizeit ist zu einem sehr beliebten Hobby geworden. Deshalb surrt es wie nie zuvor am Schweizer Himmel. Laut Schätzungen des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (Bazl) besitzen um hunderttausend Privatpersonen bereits eine Drohne. Da dieser technische Spass in der Regel ausserhalb von Liegenschaften durchgeführt wird, gilt es einige Regeln zu beachten.

Eine eigentliche Definition für eine Drohne gibt es im schweizerischen Recht nicht. Deshalb wird entsprechend der meistverwendeten Definition unter Drohne ein unbemanntes, ferngesteuertes Kleinfluggerät verstanden.

Gemäss schweizerischen Luftfahrtrecht bedürfen Drohnen über 30 Kilogramm einer Bewilligung des Bazl. Demzufolge sind Drohnen unter 30 kg, auch wenn sie gewerbsmässig eingesetzt werden, nicht bewilligungspflichtig. Je-

INFORMATIONEN

Weitere Informationen finden Sie auch:

- Bundesamt für Zivilluftfahrt
- Stadtpolizei Zürich

doch ist der Halter von kleinen Drohnen über 500 Gramm verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit einer Garantiesumme von mindestens einer Million Franken abzuschliessen. Beim Betrieb der Drohne, hat er diesen Versicherungsnachweis immer auf sich zu tragen. Grundsätzlich ist der Betrieb von derartigen Geräten über öffentlichem Grund erlaubt, sofern das Leben, die Gesundheit oder Sachen Dritter nicht gefährdet werden.

Fliegen nur im Sichtbereich

Ausserdem ist die Verordnung des Uvek über Luftfahrzeuge (VLK) zu beachten. Demnach dürfen Drohnen nur im Sichtbereich des Drohnenpiloten geflogen werden. Befindet sich die Drohne ausserhalb seines Sichtbereichs, wird eine Bewilligung des Bazl verlangt. Die Tatsache, dass eine Kamera an Bord ist und so die Sichtweite des Piloten vergrössert werden kann, ändert nichts an der notwendigen Bewilligungspflicht.

Ebenfalls ist beim Betrieb einer Drohne mindes-

Drohnen-Flüge über Privatgrund benötigen das Einverständnis des Grundeigentümers.

tens ein Abstand von 100 Meter zu Menschenansammlungen, d.h. Menschenmengen von mehr als zwei Dutzend, einzuhalten. Sobald eine Drohne höher als 150 Meter fliegt, ist eine Ausnahmebewilligung des Bazl notwendig.

Auch nur mit einer Ausnahmebewilligung der zuständigen Flugverkehrsleitstelle ist es möglich, eine Drohne innerhalb eines Radius von 5 Kilometern um einen Militär- oder Zivilluftplatz fliegen zu lassen.

Einverständnis des Grundeigentümers notwendig

Aus datenschutz- und privatrechtlichen Gründen sind grundsätzlich für Flüge über Privatgrund das Einverständnis des Grundeigentümers nötig. Das Datenschutzgesetz bezweckt den Schutz der Persönlichkeit und der Grundrechte von Personen, über die Daten bearbeitet werden. Demzufolge muss der Nachbar, der mittels einer Drohne die Aufnahmen eines bestimmten Grundstückes macht, das Einverständnis jeder Person einholen, die sich auf diesem Grundstück befindet.

Unterlässt er dies, verletzt er die Privatsphäre jeder einzelnen Person. Deshalb ist allein die Tatsache, dass sich ohne Einwilligung des Betroffenen eine Drohne über dem Grundstück befindet, eine nicht zu dulden Handlung.

Ohne jetzt genauer auf allfällige übermässige Immissionen einzugehen, kann eine Drohne über Privatgrund auch eine Verletzung des Grundeigentums darstellen. Gemäss Art. 667 Abs. 1 ZGB wird festgehalten, dass sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich erstreckt, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.

Zwar ist durch die Rechtsprechung bisher nicht bestimmt worden, in welcher Höhe für den Eigentümer noch ein Interesse besteht, doch ist anzunehmen, dass sich derartige Drohnen in einer Höhe befinden, die vermutlich die Eigentumsrechte des Grundeigentümers verletzen.

Zur Beantwortung der eingangs erwähnten Frage: Sofern keine Einwilligung vorliegt, darf der Nachbar mit der Drohne nicht ohne Weiteres über ein Privatgrundstück fliegen. ■



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



Fotolia / Halfpoint



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

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

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
FEUER IM HERZEN 044 818 05 00 www.novatherm.ch

2-Tages-Intensiv-Seminar

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

«Die Verwaltungsübernahme»
«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Renovation»



Giorgio Gianni
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des
Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum 10. und 17. November 2017,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 10. und 17. November 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
<input type="text"/>		
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

Einführung einer Sicherheitsleistung

«Wir haben bis anhin bei unseren Mietern nie ein Mietzinsdepot verlangt und sind so auch immer gut gefahren, wir hatten problemlose Mieter, die immer pünktlich bezahlten und der Sache Sorge hielten. Nun haben wir einen Mieter, der immer verspätet zahlt, und auf seinem Sitzplatz schaut es auch sehr unordentlich und dreckig aus. Wir befürchten nun Mietzinsausfälle und Schäden. Können wir nachträglich eine Kautionsleistung verlangen?»

Zu dieser Frage hatte das Bezirksgericht Muri / AG 2009 Stellung genommen. Es ging um einen Mietvertrag für ein Café, in welchem bei Abschluss keine Sicherheitsleistung verlangt, jedoch vorbehalten wurde, dass der Vermieter während der Mietdauer eine solche einführen könne. Mit amtlichem Formular wurde der Mieterin nach fast drei Jahren die Einführung einer Sicherheitsleistung von CHF 17 280.– mitgeteilt, mit der Begründung, die Mieterin habe Wartungsverträge vertragswidrig nicht abgeschlossen und es sei deswegen zu befürchten, sie sei dazu nicht in der Lage und befinde sich in finanziellen Schwierigkeiten.

Einseitige Vertragsänderung?

Das angerufene Gericht erwog vorab die Rechtsfrage, ob die Einführung des Depots eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR darstelle, Wortlaut: «wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen».

Dazu ist die Meinung des Bundesgerichts, dass der Anwendungsbereich dieser Bestimmung weit zu fassen sei und grundsätzlich alle Änderungen des Mietvertrages erfasse, welche das bisherige Austauschverhältnis verändere resp. auch ohne Gegenleistung des

Vermieters erfolge. Dadurch könne nämlich auch eine verpönte Änderungskündigung vermieden werden, und die Möglichkeit bliebe erhalten, den Vertrag zu ändern zu Lasten des Mieters unter Wahrung dessen Rechte, die einseitige Vertragsänderung durch einen Richter überprüfen zu lassen.

Sachliche Gründe

In vorliegendem Fall wollte der Vermieter eine ansehnlich hohe Sicherheitsleistung verlangen, wodurch das Austauschverhältnis offensichtlich verändert wurde. Somit ist bei der Mitteilung der Vertragsänderung an den Mieter nach den Regeln der Mietzinshöhung vorzugehen, das heisst formell: Formularpflicht und im Minimum eine klare Begründung.

Wann die Änderung materiell zulässig ist, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen, sie ist darum nach den Kriterien über die Missbräuchlichkeit zu beurteilen. Die einseitige Vertragsänderung darf demnach nicht zu einem übersetzten Ertrag aus der Mietsache führen.

Hier führt die Sicherheitsleistung nicht eigentlich zu einem übersetzten Ertrag, jedoch, nach Ansicht des Gerichts, darf sie sich als solche (analog) als nicht übersetzt erweisen, also muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken des Sicherungszwecks des Vermieters stehen. Sie soll dem Mieter vernünftigerweise zumutbar sein, und es soll eine Interessenabwägung zwischen den Nachteilen für den Mieter und den Gründen auf Seiten des Vermieters gemacht werden.

Das Gericht erwog, dass die Mieterin zwar mit einer nachträglichen Einforderung einer Sicherheitsleistung rechnen musste, jedoch nicht in einem solchen Umfang, und dass dies bei ihren bescheidenen finanziellen Verhältnissen sehr einschneidend wäre.

Auch der Einwand der Mieterin, diese hohe Sicherheitsleistung diene dazu, sie aus dem

Mietverhältnis zu entfernen, schien dem Gericht nicht gänzlich unbegründet, zudem bereits ein Jahr zuvor eine Kündigung ausgesprochen wurde, welche dann mittels Vergleich vor Schlichtungsstelle wieder zurückgezogen wurde.

Missbräuchlich wäre also das Verhalten der Vermieterin, auf diese Weise die Kündigung des Mietverhältnisses herbeizuführen. Dennoch vermögen sachliche Gründe das Einführen einer Sicherheitsleistung grundsätzlich doch zu rechtfertigen, bei der Prüfung der Zumutbarkeit erwies sich jedoch die geforderte Höhe als missbräuchlich resp. übersetzt.

Das Gericht hielt dann ein Mietzinsdepot in der Höhe von zwei Monatsmieten, CHF 5760.–, als angemessen, um auch den berechtigten Interessen der Vermieterin Rechnung zu tragen. Der überschüssende Betrag wurde als missbräuchlich qualifiziert.

Anfragen bei telefonischer Rechtsberatung

In der telefonischen Rechtsberatung wird auch hin und wieder nachgefragt, ob es möglich sei, nachträglich ein Depot zu verlangen. Wie dieser Entscheid aufzeigt, sollte dies möglich sein, auch dann, – so ist anzunehmen –, wenn die Einführung vertraglich nicht vorbe-

halten worden ist. Ebenso ist aber klar, dass sachliche Gründe vorliegen müssen, eine Vertragsänderung muss ja zwingend auch begründet werden. Vorstellbar wäre allenfalls ein Mieter, der unpünktlich oder unregelmässig bezahlt, ganz offensichtlich seine Sorgfaltspflichten gegenüber der Mietsache verletzt oder dieser Schaden zufügt, sachliche Gründe, die eine Sicherheitsleistung als sinnvoll erscheinen lassen.

Vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass etwa eine «schlechte Zahlungsmoral» auch ein Kündigungsgrund sein kann, ein solches Vorgehen – bei entsprechendem guten Willen des Vermieters – wiederum dem Mieter zugute kommt resp. einen Kompromiss darstellen kann. Unter Einhaltung aller Formalitäten könnte somit wohl eine entsprechende Vertragsänderung in einem konkreten Einzelfall erfolgreich durchgesetzt werden. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

**PLÄTTLI
GANZ**

I N H A U S



Lassen Sie sich in unserer Ausstellung von aktuellen Trends und Materialien inspirieren. Erfahren Sie das Fliesen 1x1 zur perfekten Gestaltung Ihres Traumbads.

Seien Sie dabei. Tel.: 044 278 15 15
Melden Sie sich jetzt an. E-Mail: s.garic@plaettli-ganz.ch

Angemeldete Teilnehmer erhalten ausserdem unser Give-away Paket.

Manchmal sind Ergänzungen zum Mietvertragsformular nötig.

Nützliche Zusatzvereinbarungen

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

Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.

Das Einfamilienhaus

Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses,

wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Wohnung oder Büroräumlichkeiten.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am

Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren. Mit den vorge-druckten Formularen ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder der Haltung eines Haustiers im Mietobjekt. ■

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

Bestellformular siehe Seite 51

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Bestellformular



Design +
Kompetenz
in Glas

Die Profis für Duschtrennungen aus Sicherheits-Echtglas (ESG), passend für jede Einbausituation.

Beratung, Aufmass und Einbau durch ausgebildete Fachkräfte.

JOACHIM
SCHWAB

www.joachim-schwab.eu
info@joachim-schwab.eu

Kontakt:
Markus Kaiser
Repräsentant Schweiz
Tel. +41 (0) 44 810 78 02
info@sanitaerprodukte.ch

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	_____	Kündigungsm formular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	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



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)					
20030	—	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00	
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50	
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00	
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50	
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00	
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50	
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50	
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50	
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00	
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00	
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00	
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50	
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50	
40055	—	Erben und Schenken (Neuauflage 2016)	29.00	29.00	
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2016)	25.00	25.00	
50006	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00	
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00	
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00	
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00	
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50	
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015)	Aktion 20.00	25.00	
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50	
40054	—	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50	
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50	
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50	
40052	—	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50	
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2015)	29.00	29.00	
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (Aktualisierte Auflage 2016)	29.00	29.00	
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50	
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00	
40085	—	Stockwerkeigentum (Aktualisierte Auflage 2016)	47.00	53.00	
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (Aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00	
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50	
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50	
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50	
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00	
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00	
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50	
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50	
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50	
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00	

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.

Ausstellungsküchen
jetzt mit bis zu 50% Rabatt

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

Brenner AG
Gartenbau

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN

Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

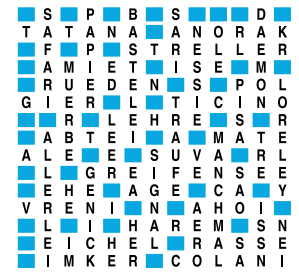
Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap <http://win.wap.919.ch>

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 15.11.2017. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb



KAMIN Lösung vom letzten Heft

Sportler des Jahres 2010 (Schweiz)	be-schwer-lich	eh.-rus-sische Raum-station	entspre-chend			Fluss im Engadin		Stadt an der Aare	Salbe	erfolg-reiches Lied	Stim-mungs-macher
				7		Ort am See im Kt. Schwyz					
	2					Honig der Blatt-laus		Königin der Berge			8
schweiz. General (2. Welt-krieg)			Ab-schlags-zahlung			schweiz. Form von Eme-rentia					Entfüh-rungs-opfer
schweiz. Nutzfah-zeug-verband		Jass-karten-farbe (CH-Blatt)						Halte-vor-richtung am Auto		Abk.: Gener-al-abonne-ment	
						Abgabe an den Staat		Basken-mütze			
schweiz. Hartkäse		Haar-schopf der Pferde				Holz-raum-mass				persön-liches Fürwort	
									3		Zeit-älter
schweiz. Zirkus	Ver-brecher, Delin-quent		Zürcher Maler †1531			6	Haupt-stadt von Kanada		latei-nisch: Luft		
						tropi-sches Getreide		früherer UBS-Chef (Marcel)			Sitz-streik (engl.)
Initialen Hitch-cocks			Pension					5	franz.: Basel		Verab-redung (engl.)
schweiz. Gross-städter			US-Soldat (salopp)			Gewicht der Ver-packung					Teil der Bibel (Abk.)
schweiz. Maler (Hans) †2015		schweiz. Kartoffel-gericht									1
						englisch: Tee				Zürcher Bühnen-Trio	

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und gewinnen Sie! Teilnahme siehe nächste Seite.

Sudoku leicht

		9	3				2	
5					6			1
	3			7		6	9	
	5		2					3
		4	5		7	9		
7					9		5	
	7	1		9			3	
3			7					2
	6				3	8		

Sudoku schwer

7				9			5	
	3			6			4	
				1				8
		2	5				3	
9			7	8				1
	6			4	2			
5				7				
	1			8				2
	2	9						6



Hartnäckig, misstrauisch und exzentrisch

Kennen Sie Miss Willmott?

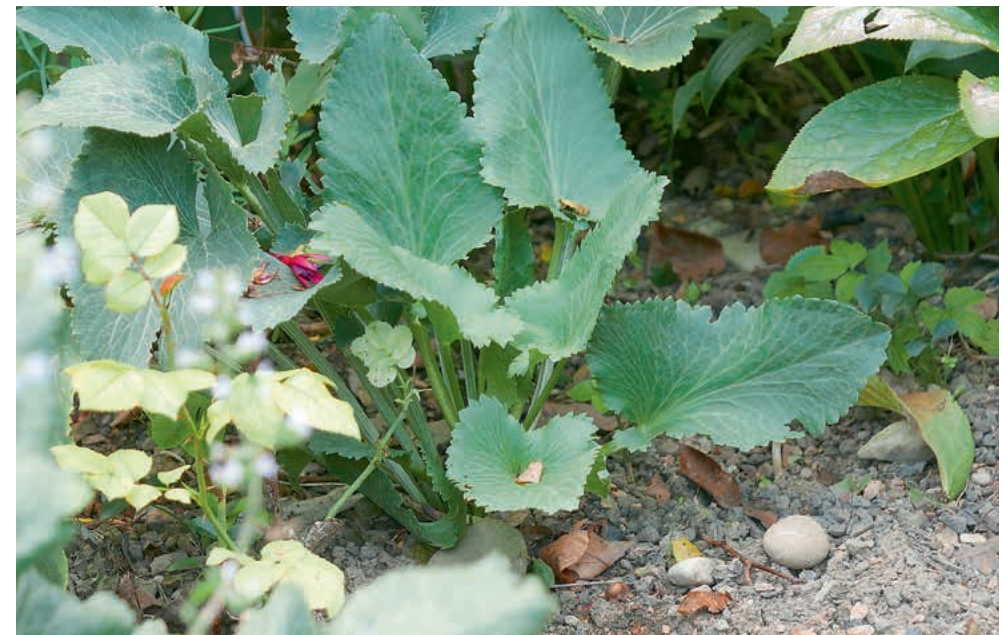
Miss Willmott können Sie nicht kennen, denn die 1858 geborene Engländerin ist 1934 gestorben. Vielleicht aber wächst und blüht in Ihrem Garten eine *Rosa willmottiae*, eine Blumenhasel (*Corylopsis willmottiae*) oder eine Bleiwurz (*Cerastigma willmottianum*), ein leuchtend blau-blühender Halbstrauch, der an die leidenschaftliche Gärtnerin erinnert¹.

Leider habe ich die Bleiwurz verloren und kann mich bloss an der weniger empfindlichen verwandten Staude *Cerastigma plumbagoides* freuen. Miss Willmott aber hatte bestimmt beide Arten in einem ihrer drei Gärten ausgepflanzt, vielleicht die nicht ganz frostharte *C. willmottianum* in ihrem Garten in der Nähe von Aix-les-Bains oder in Ventimiglia. Die bescheidene, Teppich bildende Art *C. plumbago-*

ides hingegen wuchs bestimmt in Warley Place nordöstlich von London.

Wir haben «Miss Willmott's Ghost» im Garten, der mich an die Dame erinnert, die ich gern kennen gelernt hätte, und sich – ähnlich wie die einst berühmte Gärtnerin – durch Hartnäckigkeit auszeichnet. Die Elfenbeindistel (*Eryngium giganteum* «Miss Willmott's Ghost») ist bloss zweijährig, aber wer sie einmal hat, wird sie nicht so schnell wieder los, denn sie versamt sich unweigerlich und erfreut spätestens zwei Jahre später wieder mit ihren kegelförmigen Blütenköpfen, die von geaderten

¹ Auch *Potentilla nepalensis* «Miss Willmott», *Syringa vulgaris* «Miss Ellen Willmott», *Epimedium warleyense* und ungefähr sechzig andere Pflanzen erinnern an die Gärtnerin oder an ihren Garten.



Eryngium giganteum im ersten Jahr.

Hüllblättern eingerahmt sind. Das Riesen-Mannstreu, wie die Pflanze ebenfalls heisst, wird etwa einen Meter hoch und ist reich verzweigt. Theoretisch wächst es auf sonnigen Plätzen; bei uns hat es sich auch einen halbschattigen Standort im Kies ausgewählt.

Tanzende Elfen

Warum aber der Name «Ghost» oder «Silver Ghost»? – Dazu existieren zwei Erklärungen:

- Da die Staude silbrig wirkt, sieht man sie in der Dämmerung – ähnlich wie weiss blühende Pflanzen – sehr lang. Wie kleine Geister oder Elfen schweben die Blüten über den Rabatten und scheinen einen Tanz aufzuführen.
- Miss Willmott, von der es viel zu erzählen gibt, muss die Distel sehr geschätzt haben und wollte zu ihrer Verbreitung beitragen. Aber statt ihren Gartenfreundinnen und -freunden eine Tüte mit Samen als Gastgeschenk mitzubringen, soll sie diese während

ihrer Besuche einfach ausgestreut haben. «Do hesch denn 's Gschenk!» mögen die Gastgeber spätestens zwei Jahre später gesagt haben, wenn sie die blühende Distel im Garten entdeckten.

Allerdings kann ich mir nicht vorstellen, dass die elegante Lady die stacheligen Samen – wie es die Legende will – immer in ihrer Rocktasche hatte, um sie auszusäen, denn einerseits hatten die eleganten Röcke keine oder nur sehr kleine Taschen und andererseits hätte dies ganz schön gepiekt!

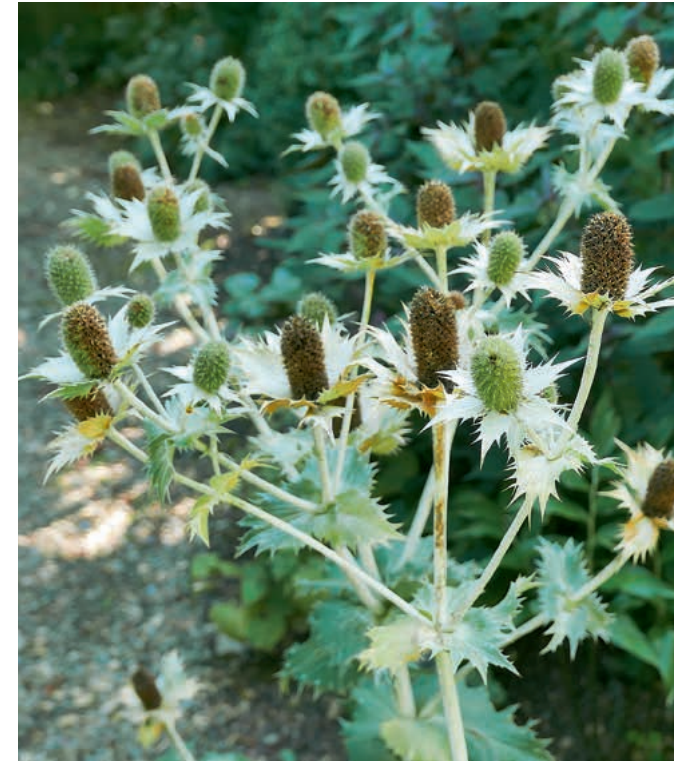
Wer aber war Ellen Willmott, die noch heute durch viele englische Gärten geistert? Als älteste Tochter des Rechtsberaters Frederick Willmott zog sie als Siebzehnjährige zusammen mit ihrer Mutter, einer passionierten Gartenliebhaber, und ihrer jüngeren Schwester Rose nach Warley Place, einem herrschaftlichen Landhaus, das dem Lebensstandard der neurei-

chen Familie eher zu entsprechen schien als das Haus in London. Das junge Mädchen war damals bereits sehr wohlhabend, bekam es doch seit seinem siebten Geburtstag von seiner kinderlosen Tante Jahr für Jahr 1000 englische Pfund geschenkt! Zum Vergleich: Miss Willmott zahlte ihren Gärtnern vor dem ersten Weltkrieg ein Jahresgehalt von rund 45 Pfund.

Villen mit Garten in Frankreich und Italien

Nach dem Umzug stürzte sich die ganze Familie in das «Abenteuer Garten», denn Warley Place sollte mit einem prächtigen Garten eingerahmt werden, der vor dem ersten Weltkrieg 25 ha gross war. Als Frederick Willmott 1892 starb, vermachte er das Anwesen seiner «Ellie», die an der Verwirklichung des Familien- traums festhielt und zudem je eine Villa mit Garten in Frankreich und Italien kaufte, wo sie vor allem die Wintermonate verbrachte.

Kein Wunder wurde die Lady in der Gartenwelt schnell berühmt, denn Warley Place ent-



Die Samen der Elfenbeindistel sind reif.

wickelte sich zu einem Pflanzenparadies, in dem rund 100 000 verschiedene Pflanzen² wuchsen. Miss Willmott galt als echte Pflanzenkennerin und interessierte sich vor allem für Narzissen und Rosen. Ihre Enzyklopädie *The Genus Rosa*, die leider kein finanzieller Erfolg wurde, beweist noch heute ihr immenses Fachwissen.

Schon bald wurde sie zusammen mit der ebenfalls berühmten Gertrude Jekyll (1843–1932) in der damals jungen Royal Horticultural Society als eine der ersten Lady Gardeners anerkannt und mit einer Viktoria-Ehrenmedaille ausgezeichnet.



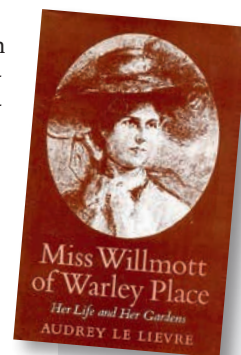
Eine reiche Ernte.

² Ob diese Zahl stimmt, oder ob sie einfach immer wieder falsch wiedergegeben wurde, ist nicht nachprüfbar. Ich zweifle an deren Richtigkeit.

Miss Willmott's Ghost – alias die Elfenbeindistel oder das Reisen-Mannstreu.



Auch im botanischen Garten Kew in London wurden ihre Sachverständigkeit und ihr Geschick geschätzt, Samen zum Keimen zu bringen und die richtigen Standortbedingungen für die oft neu entdeckten Pflanzen zu finden. Ihr Garten wurde zum Mekka für alle, die zur Gartenwelt gehörten, konnte man dort neben dem perfekten Garten meistens neue Pflanzen sehen, denn die Lady subventionierte die Forschungsreisen des berühmten Pflanzenjägers Ernest Wilson (1876–1930).



TASCHENBUCH

Miss Willmott of Warley Place: Her Life and Her Gardens: Written by Audrey Le Lievre, 1980 Edition, [Hardcover] gebraucht erhältlich auf www.amazon.co.uk/ und in einer neueren Version als Taschenbuch auf www.books.ch

Vielseitig talentierte Lady

Selbstverständlich konnte die vielseitige Frau (sie beschäftigte sich nicht nur mit Pflanzen und Gärten, sondern war eine talentierte Fotografin, sang in einem Chor, spielte Geige, druckte viele Samenlisten mit einer eigenen Druckerpresse und schrieb bis zwanzig Briefe pro Tag) ihre Gärten und die drei Häuser nicht allein bewirtschaften. Während ihr ein Butler zur Seite stand und das Hauspersonal führte, waren in Warley Place zu den besten Zeiten 104 Gärtner angestellt, die alle einen steifen naturfarbenen Strohhut (boater) mit grünem Hutband, eine gestrickte, ebenfalls grüne Seidenkrawatte und eine dunkelblaue Schürze tragen mussten.

Gingen sie nach der Arbeit (werktags von 6 bis 18 Uhr, am Samstag bis 16 Uhr) nach Hause, erwartete die Arbeitgeberin, dass sie die Schürze gefaltet unter dem Arm heimtrugen! Es scheint, dass viele Gärtner (Frauen waren laut Miss Willmott «eine Katastrophe in der Rabatte») an einem Arbeitsplatz interessiert waren, obwohl das Gehalt schlecht war und man jederzeit mit der fristlosen Entlassung rechnen musste, falls man beim Jäten ein Unkraut übersehen hatte. Jacob Maurer, ein langjähriger Obergärtner und Spezialist für den Steingarten, kam übrigens aus Herrliberg und war einer der treuesten Angestellten neben James Preece, dem Head Gardener.

Nur mit Pistole unterwegs

Miss Willmott war eine begabte und eigensinnige Gärtnerin, die keine Kosten scheute, um ihre Gärten zu verschönern. Ihre Bestelllisten

waren jeweils lang, die Rechnungen gross. Ihr Enthusiasmus schien zu überbordern, sodass sie schon vor dem Ausbruch des ersten Weltkriegs vor einem Schuldenberg stand, den sie nicht mehr abtragen konnte.

Sie verkaufte Wertsachen wie ihre Stradivari-geige, entliess viele Gärtner und zog sich nach dem Verkauf der Häuser in Italien und Frankreich immer mehr zurück.

Nur in der Bibliothek der Royal Horticultural Society soll man sie häufig gesehen haben. Da sie aber immer misstrauischer (aus Angst vor Überfällen hatte sie eine Pistole bei sich und liess den Garten mit Fallen einzäunen) und exzentrischer wurde und sich auf unnötige Streitigkeiten einliess, verlor sie den Kontakt zur Gesellschaft und musste mitansehen, wie ihr perfektes Lebenswerk in Warley Place verwahrloste.

Zuletzt bewohnte sie nur noch zwei Zimmer und starb 1934, vermutlich an einem Herzinfarkt. Das Anwesen musste verkauft werden, um die Schulden zu bezahlen. Der Garten verwilderte und ist heute ein öffentlich zugängliches Naturreservat bei Brentwood. Miss Willmott's Geist aber – er weilt weiterhin unter uns. ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Wenn Sie beim Hausverkauf mehr als Geld verdienen wollen

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

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

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.



schädeli gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen
Ihren Garten

- Bau
- Umänderungen
- Unterhalt
- Renovation

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

Koster AG 
 Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

Zürich | Bachenbülach | Herrliberg
 Telefon 044 431 66 55
 www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

 **Bänninger
 Zolliker**

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

 **Goldenbohm AG**
 Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
 info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der
 Interessens-
 Gemeinschaft 

**Wir lassen Sie nicht
 im Regen stehen.**



**Tor- und
 Türautomation**

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


 Technische Produkte Döllikon
E. Meier GmbH

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



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


SCHERRER

DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
 8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

 **IMOYA**
 IMMOBILIEN AG

**IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
 RUND UM IHRE IMMOBILIE**



- **VERKAUF**
- **SCHÄTZUNG**
- **UMNUTZUNG**

Jean-Pierre Bloch
 Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
 Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
 Florastrasse 49
 8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch



Weihnachtsausstellung

Vernissage im Garten-Center:

Rafz 25. Oktober 18.30 - 21 Uhr
 Baar 26. Oktober 18.30 - 21 Uhr
 Zürich 27. Oktober 18.30 - 21 Uhr

BOTANICA
RESTAURANT & grosser Schaugarten in Rafz

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

SUISSE
GARANTIE

FANKHAUSER AG



Im Schatz 18, 8303 Bassersdorf, Tel: 043 344 50 45, info@fankag.ch, www.fankag.ch

Computer ✓ Netzwerk ✓ Telematik ✓ Elektroservice ✓ digitalSTROM Smart Home ✓ Beratungen ✓

Aktuell: Smart Home und Ablösung analoge Telefonie

Kompetent beraten
in Immobilienfragen



u b v

Ihre erfahrenen
Immobilienberater
am rechten Zürichseeufer.

UBV Immobilien Treuhand AG
8707 Uetikon am See
044 922 90 00
ubv-immobilien.ch

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 9062, Fax 044 311 7767

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen,
chemischen oder Hochdruckreinigungs-
Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und
Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

Zwiebelblumen

Eine Freude auf dem Friedhof

Viele Menschen haben ein Grab in Pflege und besuchen den Friedhof mehr oder minder regelmässig, um die Erinnerung an liebe Verstorbene aufrechtzuerhalten, aber auch, um nach dem Rechten zu sehen und die Blumen zu giessen.

Im Herbst wird der Pflegeaufwand übersichtlicher: Das Grab wird aufgeräumt, die Gehölze geschnitten und das Unkraut ein letztes Mal gepupft. Die meisten Gräber werden nun mit Gestecken für die Gedenktage im November geschmückt. Zeitgleich können diese letzten Besuche auf dem Friedhof aber auch dazu genutzt werden, die Grabfläche schon für das nächste Jahr vorzubereiten: Denn Zwiebelblumen, die im Frühling blühen, müssen jetzt in die Erde.

Ob Narzissen, Tulpen oder Spanische Haseglöckchen – mit geringem Aufwand an Zeit und Geld sieht das Grab zu Beginn des Jahres fröhlich anders aus, und der Besuch auf dem Friedhof wird zur besonderen Freude. Dabei muss man sich farblich nicht zurückhalten, sondern kann aus dem Vollen schöpfen. Wer zudem verschiedene Blumenzwiebelsorten geschickt kombiniert und bei der Auswahl auf den Blütezeitpunkt achtet, kann im Frühjahr über viele Wochen immer wieder neue Blüten entdecken.

Auch zwischen Bodendeckern

Blumenzwiebeln lassen sich mit einer kleinen Schaufel einfach in die Erde bringen. Wie viele man wählt, ist natürlich abhängig von der Grösse des Grabes. Je nach Gestaltung und Grundbepflanzung bieten sich unterschiedliche Arten und Sorten an.

Auch wer die Grabfläche komplett mit Bodendeckern wie Efeu oder dem Kleinen Immer-

Die Muscari armeniacum «Peppermint» trägt elegante, blaue Blüten und steht auf starken geraden Stielen.



grün gestaltet hat, muss nicht auf bunte Frühjahrsblumen verzichten. Dabei müssen die Zwiebeln im Herbst nur tief genug zwischen die bestehende Bepflanzung in den Boden gedrückt werden, und im Frühling wachsen die Frühblüher dann durch die geschlossene Pflanzendecke hindurch, und nach der Blüte ziehen sie sich wieder zurück.

Einmal gepflanzt, erscheinen die meisten Zwiebelblumen in jedem Frühling erneut. Viele vermehren sich im Laufe der Zeit sogar und lassen dann einmal im Jahr einen zauberhaften

Blütenteppich entstehen – beispielsweise Anemone blanda oder Muscari, die es beide in Weiss und Blau gibt, die helle Puschkinia, das zierliche Schneeglöckchen oder verschiedenfarbige Krokusse. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de

Eine Freude auf dem Friedhof: Tulpen und Spanische Hasenglöckchen.



Küchenumbau im Ein- und Mehrfamilienhaus
Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

beutterküchenag
myKüche.ch

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

MEIER + MARTI
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

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

Steuerberatung beim HEV Zürich



Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

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



Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: René Homberger
R: Mo, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin
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
info@sieberluescher-recht.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

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.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-pfannenstiel.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. 044 941 56 61
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: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
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
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: Martin Farner
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



« Die hohe Servicebereitschaft und Kundenorientierung mit dem für mich einmaligen Reporting allen Parteien gegenüber waren sehr überzeugend.»

Jean-Jacques Illi, Verkauf Mehrfamilienhaus aus Erbengemeinschaft in Zürich

Wie verkaufen Sie erfolgreich Ihre Immobilie? Die Antwort darauf ist so unterschiedlich wie die jeweiligen Liegenschaften. Seit 1985 begleitet Walde & Partner Menschen persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu ihrem Immobilien-Erfolg.



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Viel Ehre für den «Sprayer vo Züri»

Seit bald 40 Jahren zielt ein Graffito von Harald Naegeli die Nordfassade des Deutschen Seminars der Universität Zürich. Bereits 1995 wurde das Werk des «Sprayers von Zürich» von der Baudirektion des Kantons Zürich als erhaltenswert eingestuft und mit einer Holzabdeckung geschützt. Vor gut 10 Jahren wurde das Graffito im Rahmen von Malerarbeiten restauriert und konserviert.

Naegeli hatte in den 70er-Jahren einen grossen Bekanntheitsgrad in Zürich. Soweit ich mich erinnere, gar bis nach Deutschland, wo er einen Asylantrag gestellt haben soll. Seine Strichmännchen und Sprayzeichnungen waren damals gedacht als Antwort und Protest auf immer mehr Beton und auf die zunehmende Anonymität der Stadt. Nach dem Verständnis der Baudirektion dokumentiert das Graffito Naegelis ein Stück Stadtgeschichte und sei als Zeitdokument zu sehen, das es zu schützen gelte.

Schon in den 60er-Jahren habe auch ich Strichmännchen gezeichnet (allerdings auf Zeichenpapier oder in Malhefte). Kunst kommt unter anderem von Können. Geschätzte Leserinnen und Leser, seien Sie nicht verwundert, wenn damals von mir und meinem Gekritzel nicht die Rede war. Es war es nicht wert. Wenn Naegeli seine Männchen nicht an die Wände von Häusern gesprayt und damit fremdes Eigentum beschädigt hätte, wäre wohl auch er kaum in aller Munde gewesen. Nach meinem Empfinden waren seine Zeichnungen primär Sachbeschädigungen. Ihnen und der Baudirektion will ich mein Kunstverständnis nicht aufdrängen, und es steht jedem zu, sein eigenes Verständnis zu vertreten.

Für den Schutz der erwähnten Zeichnung Naegelis wurden einige tausend Franken ausgegeben. Heute ist die Rede von weiteren «schützenswerten Werken» Naegelis und einer Entschädigung für sein «Tun». Wenn sie denn erhaltenswerte Kunst und Zeitdokument sein sollen, ist dies bestimmt nicht zu viel. Zu viel ist mir aber die Haltung von Exponenten der Baudirektion. Sie halten es für sicher möglich, dass sich dadurch einige illegale Sprayer zusätzlich animiert fühlten. Auch habe man (persönlich) grundsätzlich Freude an Sprayzeichnungen und könne verstehen, wenn Betonmauern besprayed würden und damit Protest ausgedrückt werde...



Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 **id-group.org**®

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