

# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 8 **Umstrittene Uferwege: Grundeigentum versus Seezugang**

Seite 23 **Kyburg-Forum: «Wir befinden uns in einem Krieg gegen die Barbarei»**

Seite 43 **Steuerrecht: Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert**

Dipl.-Ing.  
**FUST**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://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 Elektrohaushaltsgeräte!



**Electrolux**

**A+++**

**Waschmaschine WA 1660 F**

- ProSteam-Technologie: Dampf verhindert Knitterbildung bis zu 30%
  - ProSense-Technologie: Regulierung der Waschzeit dank Sensoren
- Art. Nr. 159318

**Electrolux**

**A+++**

**Wäschetrockner TW 5459 F**

- AbsolutCare: Schützt die wertvollen Textilien wie Wolle, Seide etc
  - SensiDry: Überwacht den Trockenzyklus und die Temperatur
- Art. Nr. 158339

nur  
**1119.-**  
Tiefpreisgarantie

Modernes TFT-Display



**jura**

**Kaffeevollautomat  
E800 Piano Black**

- Puls-Extraktionsprozess (P.E.P.), optimiert die Extraktionszeit und garantiert auch bei kurzen Kaffeespezialitäten ein Höchstmass an Aroma
- Art. Nr. 540633



**BOSCH**

**Gefrierschrank**

- GSN 58FW40H NoFrost
  - H/B/T: 191 x 70 x 78 cm
  - Mit Big Box – ideal für grosses Gefriergut, z.B. Pizzas
- Art. Nr. 134299

nur  
**1499.-**  
Tiefpreisgarantie

Auch in Schwarz  
erhältlich



**zuc**

**Einbau-Geschirrspüler**

- GS Adora 1755 FS white
  - Programm Teilbeladung spart Zeit und Wasser
  - Frontplatte gegen Aufpreis
- Art. Nr. 391046



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

## Sparen oder Nichtsparen, das ist hier die Frage

Offenbar hat die Zahl der Menschen, die im Alter nicht von ihrer Rente leben können und daher Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, stark zugenommen. Das geht ins Geld. Die Rede ist von 4,9 Milliarden Franken. Es ist daher verständlich, dass der Bund nach möglichen Sparmassnahmen Ausschau hält. Dabei steht im Vordergrund, Rentnern, die ihr Vermögen oder Pensionskassenkapital «verprasst» haben, die Ergänzungsleistungen zu kürzen.

Auch ich bin der Meinung, dass primär jeder für sich selber verantwortlich ist und dass es verantwortungslos ist, sein Vermögen aufzubrauchen, ohne einen Gedanken ans Morgen zu verschwenden. Dennoch kann ich mich mit der Kürzung der Ergänzungsleistungen nicht anfreunden. Die Vorstellung, dass der Staat darüber befinden soll, ob jemand sein Geld vernünftig ausgegeben hat, weckt unangenehme Assoziationen. Überwachungsstaat. Entscheidet dann ein Beamter, wie viel die Ferien hätten kosten dürfen? Hätte man um Erlaubnis fragen müssen? Wird man je nach finanziellen Verhältnissen in eine Kategorie eingeteilt? Erschreckend.

Ich frage mich, wie zahlreich die Fälle sind, bei denen wirklich vom Verprassen des Vermögens die Rede sein kann. Ich bezweifle, dass sie die Ursache des Problems sind. Die Kosten sind viel eher deswegen so stark gestiegen, weil die Lebenserwartung zugenommen hat und die zusätzlichen Lebensjahre massiv höhere Pflegekosten zur Folge haben. Zudem fürchte ich, dass es dazu führen könnte, dass weniger gespart wird. Welchen Sinn soll Sparen haben, wenn man mit dem Ersparten nicht machen kann, was einem passt. Wenn einem daraus ein Strick gedreht wird, dass man als Rentner für eine schicke Kreuzfahrt auf Erspartes zurückgreift, spart man sich doch lieber den Ärger und gibt das Geld in jungen Jahren aus.

Unser an sich bewährtes Dreisäulen-Vorsorgesystem ist durch die demografische Entwicklung aus dem Gleichgewicht geraten und muss revidiert werden. Das ist allen klar, auch wenn man sich über das Wie völlig uneins ist. Neue Lösungen sind aber auch bei unserem Krankenversicherungssystem mit Blick auf die Alterspflege unumgänglich. Mit Kürzung der Ergänzungsleistungen zu drohen, scheint mir aber nicht zweckdienlich.

*Albert Leiser*

Albert Leiser



**Geschäftsstelle**  
**Hauseigentümerverband**  
**Kanton Zürich**  
 Albisstrasse 28, Postfach  
 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 18 00  
 Fax 044 487 18 88  
 info@hev-zh.ch | hev@hev-zuerich.ch

**Öffnungszeiten**  
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

**Internet**  
 www.hev-zuerich.ch  
 www.hev-zh.ch

**Drucksachenverkauf**  
 Montag bis Freitag  
 8.00–17.30 Uhr  
 Telefon 044 487 17 07

**Telefonische Rechtsberatung**  
 Für Mitglieder unentgeltlich  
 8.00–12.00 Uhr  
 und 13.00–17.00 Uhr  
 Telefon 044 487 17 17

**Telefonische Bauberatung**  
 Für Mitglieder unentgeltlich  
 8.00–12.00 Uhr  
 und 13.00–17.00 Uhr  
 Telefon 044 487 18 18

**Auflage: 59985**  
**(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktebesprechungen**  
**können nicht aufgenommen**  
**werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

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

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
 Lic. iur. Martin Byland,  
 Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich  
 Lic. iur. Daniela Fischer,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Lic. iur. Anita Lankau,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH  
 Carmen Walker Späh, Regierungsrätin,  
 Vorsteherin Volkswirtschaftsdirektion  
 Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische  
 Rechtsberatung HEV Zürich

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

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



[facebook.com/hev.zuerich](https://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 **Sparen oder Nichtsparen,**  
**das ist hier die Frage**

**Seite des Präsidenten**  
 75 **Alles unter Kontrolle?!**

**POLITIK**

Standespolitik in Bern  
 7 **Wichtige Kommissionsentscheide**  
**für Vermieter und Eigentümer**

Uferwege  
 8 **Grundeigentum versus Seezugang**

**AKTUELL**

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich  
 13 **«Persönliche Betreuung und**  
**elektronische Unterstützung müssen**  
**ausgewogen sein»**

In eigener Sache  
 18 **Mitgliederrechnung per E-Mail**  
**erhalten**

E-Government  
 18 **Zürcher Baudirektion lanciert**  
**«eBaugesucheZH»**

Kyburg-Forum 2017  
 23 **«Wir befinden uns in einem Krieg**  
**gegen die Barbarei»**



Zum Titelbild  
**Zürichseeufer bei Horgen**

Für die Erstellung von Seeuferwegen sollen  
 private Grundstücke nur im Ausnahmefall beansprucht  
 werden dürfen.

Bild: André Springer

Das Säuliamt wandelt sich zur neuen Goldküste  
 28 **Bei den Preisen von Wohnimmobilien**  
**herrschen grosse regionale Unterschiede**

Wichtige Neuerungen im Energierecht  
 30 **Totalrevidiertes Energiegesetz tritt**  
**im Januar 2018 in Kraft**

In eigener Sache  
 31 **Präsidentenwechsel beim HEV Tessin**

**RECHT**

Mietrecht  
 36 **Ordentliche Kündigungsfristen und**  
**-termine**

Steuerrecht  
 39 **Steuerfolgen bei vorzeitiger Auflösung**  
**der Hypothek**

Steuerrecht  
 43 **Unternutzungsabzug beim**  
**Eigenmietwert (1. Teil)**

Baurecht  
 48 **Braucht der Ersatz einer Wärmepumpe**  
**eine Baubewilligung?**

**NATUR**

Von Kalt-, Feuer-, Licht- und Dunkelkeimern und  
 sonstigen Monstern  
 63 **Aufregung in Normas Garten**

Farbenstark auf der Fensterbank  
 69 **Amaryllis – das Blütenwunder**  
**aus der Zwiebel**

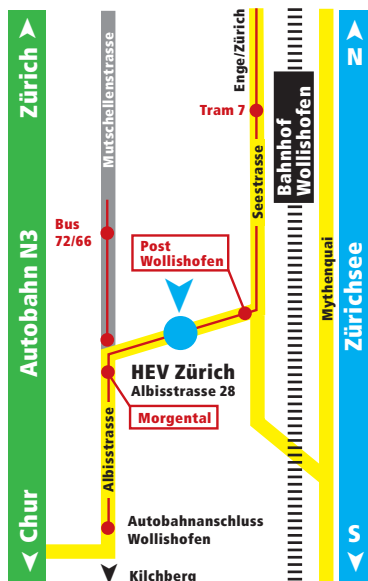
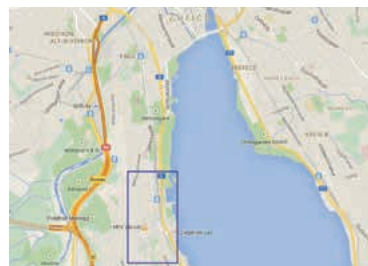
**SERVICE**

**Seminare**  
 35 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
 41 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»  
 47 Liegenschaften in der Steuererklärung 2017  
 51 «Die Wohnungsabnahme»

**Drucksachenverkauf**  
 53 Hausverwaltungsvertrag/  
 Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum  
 55 Bestellformular

58 **Kreuzworträtsel**

72 **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.**



## Standespolitik in Bern

# Wichtige Kommissionsentscheide für Vermieter und Eigentümer

**Die Rechtskommission des Nationalrates will unnötige Formvorschriften im Mietrecht beseitigen. Der HEV Schweiz begrüsst die Entscheide. Beim elektronischen Grundbuch stimmt die Kommissionsmehrheit der Verwendung der AHV-Nummer zur Personenidentifikation zu. Damit wird der Datenschutz geschwächt. Der HEV Schweiz hofft, dass der Nationalrat den Entscheid korrigiert.**

## Zeitgemässe Formularunterzeichnung zulassen

Heute müssen alle Formulare im Mietrecht von Hand unterzeichnet werden. Mechanische Formularunterzeichnungen, etwa durch eingescannte Unterschriften, sind unzulässig. Für Verwaltungen mit einer grossen Zahl von Mietobjekten entsteht durch diesen Formzwang ein erheblicher Verwaltungsaufwand, ohne dass den Mietern daraus ein Nutzen entsteht.

Im 21. Jahrhundert sollte die Möglichkeit zur Faksimile-Unterschrift eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Der HEV Schweiz hat die Zulassung der technisch reproduzierten Unterschriften seit Jahren gefordert und ist erfreut, dass die Rechtskommission die veraltete Formvorschrift beseitigen will.

## Beseitigung des widersinnigen Formularzwangs

Eine weitere unnötige Formhürde ist die Formularmitteilung von Staffelmieten. Solche Vereinbarungen dienen bei Geschäftsmietverträgen meist der Rabattierung des Anfangsmietzinses, weil der Mieter in der Anfangsphase noch wenig Umsatz erzielt.

Die Mietzinsstaffeln müssen bereits im Mietvertrag frankengenau festgelegt werden. Der Mieter weiss also bereits beim Vertrags-

abschluss, ab wann welcher Mietzins gilt. Die Verwendung des kantonalen Formulars ist bei der Staffelmiete daher unnötig und widersinnig. Denn die vertraglich vereinbarten Staffeln stellen keine einseitige Vertragsänderung dar und können daher auch nicht angefochten werden.

Die Formularpflicht ist somit reine Schikane. Dies hat auch die Rechtskommission so beurteilt und will daher die Formularpflicht bei der Staffelmiete streichen.

## Beim Grundbuch Datenschutz vernachlässigt

Bei der Revision zum Grundbuch hat die Mehrheit der Rechtskommission beschlossen, die AHV-Nummer zur Identifizierung der natürlichen Personen im Grundbuch zu verwenden. Der HEV Schweiz bedauert diese Entscheidung. Die Verwendung der AHV-Nummer ist für den Datenschutz sehr problematisch und wird vom HEV Schweiz abgelehnt.

Eine Verknüpfung der verschiedenen Register birgt enormes Missbrauchspotenzial und erleichtert den «Identitätsklau» immens. Eine ETH-Studie von Prof. Dr. David Basin teilt diese Meinung. Sie hält fest, dass bereits jetzt in über 14 000 administrativen und organisatorischen Registern persönliche und sensible Daten gespeichert und mit der AHV-Nummer indexiert sind. Die Verknüpfung der verschiedenen Register ermöglicht es Angreifern, umfangreiche Informationsprofile der betroffenen Personen zu erstellen, so die Studie.

Der HEV Schweiz hofft, dass der Nationalrat die notwendige Korrektur vornimmt und den Datenschutz stärker gewichtet. Der gläserne Bürger darf nicht zur Tatsache werden. ■

## Uferwege

## Grundeigentum versus Seezugang

**Sollen Grundeigentümer an Gewässern speziell vor Enteignungen geschützt werden, wenn der Kanton neue Uferwege baut? Diese Frage beschäftigt seit Jahren die Gemüter und die Gerichte, aber auch die kantonale Politik. Derzeit berät die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau eine entsprechende Ergänzung des Strassengesetzes. Der Kanton hat die zwischenzeitlich sistierten Planungen für weitere Uferwegabschnitte am Zürichsee in enger Abstimmung mit den Standortgemeinden wieder aufgenommen.**



Carmen Walker Späh  
Regierungsrätin,  
Vorsteherin  
Volkswirtschaftsdirektion

gelange das Zürichseeufer über weite Strecken in Privateigentum. Diese Entwicklung ist eine wesentliche Ursache dafür, dass das Thema Zürichseeuferweg heute derart kontrovers diskutiert wird.

### Zankapfel Eigentumsschutz

Das öffentliche Interesse, Uferbereiche als Erholungsräume zu erschliessen, war früher noch nicht sehr ausgeprägt. Unsere Vorfahren konnten kaum erahnen, dass in ferner Zukunft zwei gewichtige Interessen im Widerspruch zueinander stehen würden: einerseits der direkte Zugang zum See für alle, andererseits der garantierte Schutz des Privateigentums. Und auch die intensiven Debatten, die einst darüber geführt wurden, haben sie kaum voraussehen können. Ich habe nur selten ein Thema erlebt, über welches das Parlament über Jahre derart intensiv diskutiert hatte.

Eine kurze Rückblende, wie es dazu kam: Die Initiative «Zürisee für alli» wurde 2010 eingereicht. Sie verlangte eine Finanzierungsgrundlage für die Umsetzung des im Richtplan eingetragenen Zürichseewegs; unabhängig davon, ob er über private oder öffentliche Grundstücke führt. Nachdem der Kantonsrat einen Gegenvorschlag beschlossen hatte, zogen die Initianten ihr Begehren zurück.

Zur Umsetzung des Gegenvorschlags erarbeitete der Regierungsrat eine Änderung des



*«Raum für Vertrauen heisst für mich, persönlich für Sie da zu sein.»*

*Silvana Matt*

*Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

kantonalen Strassengesetzes, über die im Parlament 2013 debattiert wurde. Insbesondere um die Frage, ob die Grundeigentümer am Zürichsee über den in der Bundesverfassung garantierten Schutz des Eigentums hinaus vor Enteignungen geschützt werden sollen, wurde hart gerungen.

Auf bürgerlicher Seite gingen die Meinungen auseinander, mit welcher Formulierung im kantonalen Strassengesetz dieser zusätzliche Schutz am besten sichergestellt werden könnte. Schliesslich fand im Kantonsrat jene Formulierung eine Mehrheit, die einen absoluten Eigentumsschutz im kantonalen Gesetz verankern wollte. Gegen diesen Beschluss wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben. Die Beschwerdeführer erhielten Recht und das Bundesgericht hob mit Urteil vom November 2015 den Passus mit dem absoluten Eigentumsschutz auf. Auf den 1. April 2016 trat die neue Bestimmung im Strassengesetz ohne den durch das Bundesgericht kassierten Absatz in Kraft.

Nach dem Gerichtsurteil brachten SVP, FDP und CVP mittels parlamentarischer Initiative den Eigentumsschutz wieder ins Spiel, unter der Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Erwägungen. Gemäss dem Wortlaut ihrer Parlamentarischen Initiative, die derzeit von der Kommission für Planung und Bau beraten wird, sollen private Grundstücke für die Erstellung

von Seeuferwegen nicht beansprucht werden dürfen. Zulässig wäre dies nur im Ausnahmefall, wenn eine andere Führung – auch etwas weiter weg vom Ufer – nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich ist.

Aus meiner Sicht ist das ein pragmatischer Ansatz, der insbesondere den historisch gewachsenen und letztlich vom Kanton selber so herbeigeführten Verhältnissen am Zürichsee angemessen Rechnung trägt. Diese Lösung ermöglicht der Bevölkerung den Seezugang dort, wo dies möglich und finanzierbar ist. Unverhältnismässige Eingriffe in privates Eigentum sind dabei ausgeschlossen. Eine solche Bestimmung im Strassengesetz würde dem privaten Grundeigentum Respekt zollen und die Bebauungsgeschichte des Zürichsees berücksichtigen.

Mit dem Inkrafttreten der übrigen Bestimmungen zum Bau von Uferwegen im Strassengesetz am 1. April 2016 konnten auch die zwischenzeitlich sistierten Planungen für neue, aber auch für die Aufwertung bestehender Uferwegabschnitte wieder aufgenommen werden. Zudem werden derzeit Aufwertungsmassnahmen für Fusswege am Seeufer mit verschiedenen Gemeinden erörtert. Auch mit solchen kleineren Massnahmen kann für die lokale Bevölkerung ein grosser Nutzen erzielt werden. Der Bau von Uferwegen erfordert stets ein sorgfältiges Abwägen von verschiedenen

öffentlichen und privaten Interessen. Gute Projekte brauchen daher Zeit.

### Uferwegplanung mit Augenmass

Gemäss der neuen Vorgabe des Strassengesetzes budgetiert der Kanton jährlich sechs Millionen Franken für den Bau von Uferwegen. Das Geld wird nur dann ausgegeben, wenn ein baureifes Projekt vorliegt. An Wegabschnitten, die im oder angrenzend an das Siedlungsgebiet verlaufen, haben sich die Standortgemeinden mit einem Fünftel an den Kosten zu beteiligen, wenn die Wegabschnitte einen hohen Erholungswert aufweisen sowie in unmittelbarer Nähe zum Gewässer verlaufen. Dabei wird stets das Einvernehmen mit den Standortgemeinden gesucht, die eng in die vorangehenden Planungsschritte einbezogen werden. Das habe ich den Gemeinden anlässlich der Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen im Strassengesetz in einem Rundschreiben mitgeteilt. Auf dieser Grundlage wird der Kanton Zürich die Realisierung weiter vorantreiben. Ich möchte aber auch darauf hinweisen, dass an verschiedenen Seen und Flüssen in unserem Kanton bereits viele Kilometer wunderschöne Uferwege bestehen, die sich grosser Beliebtheit erfreuen. Am Zürichsee ist knapp die Hälfte der Uferbereiche, an den übrigen Gewässern ein weit grösserer Teil für die Öffentlichkeit zugänglich bzw. unverbaut. Wer will, findet Zugang zum Wasser, wenn auch nicht immer direkt vor der eigenen Haustür.

Die Entstehungsgeschichte des Zürichseeufers können und wollen wir nicht rückgängig machen. Das besiedelte und befestigte Ufer prägt das Bild unseres Kantons ebenso wie all diejenigen Gewässer, deren Ufer frei und natürlich sind. Das Zürichseeufer soll dort für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, wo dies mit dem Schutz des Privateigentums vereinbar ist. Die Vorstellung eines durchgehenden Uferwegs direkt am Zürichsee ist vor diesem Hintergrund aber kaum realistisch, so ehrlich muss man sein. Ich erhoffe mir deshalb, dass die Erfahrungen, die der Kanton nun mit den neuen Bestimmungen im Strassengesetz macht, auch die Grundlage für künftige politische Entscheide bilden.



Am Zürichsee ist knapp die Hälfte der Uferbereiche, an den übrigen Gewässern ein weit grösserer Teil für die Öffentlichkeit zugänglich bzw. unverbaut.

Foto: ZVG



CH-9620 LICHTENSTEIG  
TELEFON 071 987 66 80



## TREPPENLIFTE

—  
ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE

Montiert in  
2 Wochen

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

SWISS ENGINEERING +



Sie suchen eine zuverlässige  
Immobilienverwaltung ?


SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien  
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

Telefon 044 318 70 70  
[www.simtra.ch/offerte](http://www.simtra.ch/offerte)



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.**



### GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich

## «Persönliche Betreuung und elektronische Unterstützung müssen ausgewogen sein»

**Im April diesen Jahres hat Lars Mülli die Leitung der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich übernommen. Im Interview spricht er nun über seine bisherigen Erfahrungen und Ambitionen bei der GVZ und gibt Präventionstipps für die Weihnachtszeit.**

*Bis vor einem halben Jahr waren Sie Leiter Brandschutz, jetzt sind Sie Direktor der GVZ. Wie lautet Ihr Fazit nach sechs Monaten?*

Eine spannende Zeit! Ich habe viele gute Gespräche mit Mitarbeitenden und externen Personen führen können. Obwohl ich schon über sechs Jahre bei der GVZ tätig bin, habe ich viel Neues gelernt und gesehen. Es macht viel Freude, die GVZ mit ihren motivierten Mitarbeitenden und ihren vielfältigen und nutzbringenden Aufgaben führen zu dürfen.

*Sie mussten sich neu positionieren. Ist Ihnen das leichtgefallen?*

Mit meinen bisherigen beruflichen Tätigkeiten rund um die Themen Risiko, Sicherheit und Brandschutz sowie meiner langjährigen Erfahrung in einer freiwilligen Feuerwehr kann ich auf viel Know-How im zentralen Aufgabengebiet der GVZ zurückgreifen.

Als Geschäftsleitungsmitglied habe ich seit 2011 natürlich auch den einen oder anderen Einblick ins Versicherungsgeschäft erhalten. Gerade in diese Prozesse habe ich mich die erste Zeit vertieft und mir die Zeit genommen, das Geschäft von Grund auf kennenzulernen. So war ich auch mit unseren Schätzern an der Front

Dunkle Gewitterwolken über dem Zürcher Grossmünster: Anfang August kam es im ganzen Kanton zu schweren Unwettern.



unterwegs und habe mit den Gewitterstürmen Anfang August bereits miterlebt, wie die GVZ gefordert ist, wenn viele Schäden in kurzer Zeit anfallen.

Diese Erfahrungen, meine Freude am Gestalten und Weiterentwickeln sowie die Unterstützung aller Mitarbeitenden haben mich beim Einstieg als Direktor sehr unterstützt.

*Wohin soll sich die GVZ in den nächsten Jahren entwickeln? Was sind Ihre Ziele in den nächsten Jahren.*

Auch als öffentlich-rechtliches Unternehmen müssen wir uns den Entwicklungen und veränderten Rahmenbedingungen laufend anpassen, um unsere Dienstleistungen und den Nutzen für alle unsere Kundinnen und Kunden weiterzuentwickeln und zu verbessern.

Ein erster wichtiger Schwerpunkt der nächsten Jahre liegt im Feuerwehrwesen. Dort gilt es die verschiedenen Elemente wie die interkommunale Zusammenarbeit, die Ausbildung, aber auch die Nachwuchsförderung zu optimieren. Eine weitere Herausforderung betrifft

die Harmonisierung des Brandschutzes im kantonalen Vollzug und die Weiterentwicklung der Brandschutzvorschriften auf schweizerischer Ebene.

Auch wir selber müssen uns weiterentwickeln. Einerseits werden wir unsere Organisation überprüfen und wo zweckmässig anpassen, und andererseits werden wir auch bei den Werkzeugen ansetzen müssen – so steht die Ablösung unseres zentralen Versicherungssystems an. Die IT-Welt entwickelt sich rasant, und unter dem Stichwort «Digitalisierung» werden wir bei der GVZ neue Dienstleistungen für unsere Kunden entwickeln und einführen. Zentral dabei wird die Ausgewogenheit zwischen persönlicher Betreuung und elektronischer Unterstützung sein.

*Am 1. und 2. August 2017 zogen zwei massive Unwetter über den Kanton Zürich. Wie konnte das bewältigt werden? Was ist Ihre Bilanz?*

Bei derartigen Ereignissen sind immer als erstes die Einsatzkräfte der Gemeinden gefordert. Diese haben einmal mehr einen tollen Job gemacht. Dafür möchte ich mich hier noch einmal herzlich bedanken.

Unmittelbar nach den Ereignissen sind dann unsere Schätzerinnen und Schätzer tätig geworden und haben die Schäden aufgenommen. Dank der dezentralen Organisation können wir sehr flexibel agieren. So konnten für die schnelle Bearbeitung der vielen Schäden auch Schätzmitarbeitende aus umliegenden und nicht betroffenen Bezirken rasch eingesetzt werden. Zudem verfügen wir seit ein paar Jahren über einen Pool pensionierter Schätzer, die bei derartigen Ereignissen ebenfalls zum Einsatz kommen.

Dank der guten Arbeit all dieser Mitarbeitenden konnten bereits sechs Wochen nach dem Ereignis über die Hälfte der gut 4000 Schäden, darunter insbesondere alle grösseren Schäden, abgeschätzt werden.

*Wir gehen in schnellen Schritten dem Jahresende entgegen. Welche Tipps geben Sie Hauseigentümern mit auf den Weg, damit nicht der*

*Adventskranz oder gar der Tannenbaum Feuer fängt?*

Weihnachtszeit ist Kerzenzeit. Der Umgang mit brennenden Kerzen birgt immer Gefahren in sich. Kerzen sollten immer auf einer nicht brennbaren Unterlage oder besser in einem beschwerten Glas stehen. Kerzen dürfen auch nie unbeaufsichtigt brennen. Adventskränze und Tannenbäume sollten möglichst feucht gehalten werden – ein trockener Tannenbaum kann explosionsartig abbrennen.

Wenn es trotzdem zum Brand kommt, muss sofort die Feuerwehr über die Notrufnummer 118 alarmiert werden. Danach sollte man wenn nötig anderen Personen helfen, Türen und Fenster möglichst schliessen und den Brandort verlassen. Nur wenn es gefahrlos möglich ist, kann man den Brand selber bekämpfen. Keine gute Idee ist es, brennende Kränze oder Christbäume aus dem Fenster zu werfen. Leicht können damit z.B. Vorhänge ebenfalls in Brand geraten. ■



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur  
☎ 052 534 41 31 · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

## ZUR PERSON



**Lars Mülli**, 43 Jahre, dipl. Bauing. ETH und Executive MBA HSG, ist seit dem 12. April 2017 Direktor der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich. Davor hat er nach mehrjähriger Tätigkeit in zwei renommierten Ingenieurbüros in Zürich und

Basel in den Themen Risiko, Sicherheit und Brandschutz 2011 die Leitung der Abteilung Brandschutz der GVZ übernommen. Dabei hat er die heute gültigen Brandschutzvorschriften 2015 massgebend mitgeprägt. In seiner Freizeit ist Lars Mülli seit 1999 und noch bis Ende Jahr in einer Freiwilligen Feuerwehr aktiv, seit 2012 als Oberleutnant und Ausbildungschef.

## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

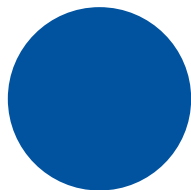


**Pilze gehören in den Wald.**  
**Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.**

0848 044 044 [www.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch) Malen Umbauen Fassaden

# 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  
Kugelilostrasse 48  
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail: [home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

## ZKB inklusiv

**Ihre Vorteile im Paket.**

- 1% Vorzugszins auf Sparkonto Plus (bis 5'000.– CHF)
- Versicherung für Reiseannullierung und Reiseunterbruch
- Bestpreis-Garantie für Einkäufe mit der Kreditkarte
- surprize Punkte in Kontogutschrift umwandeln (bis 120.– CHF p.a.)

[zkb.ch/inklusive](http://zkb.ch/inklusive)

Die nahe Bank



Zürcher  
Kantonalbank

Jetzt eröffnen  
und profitieren



Atmosphäre



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



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

## Mitgliederrechnung per E-Mail erhalten

**In eigener Sache** Aktuell bekommen bereits über die Hälfte der Mitglieder des Hauseigentümerversands Zürich ihre Jahresrechnung per E-Mail. Ungefähr drei Viertel der gesamten Zahlungen erfolgen per E-Banking. Das bedeutet, rund ein Viertel der Mitglieder gibt die erforderlichen Angaben händisch per Maus und Tastatur in den Computer oder ins Tablet ein. Für diese Personen wäre es mit Sicherheit einfacher und weniger aufwendig, wenn sie die nötigen Angaben direkt aus der dem E-Mail angefügten PDF-Datei übernehmen könnten.

Wer auch in Zukunft die Mitgliederrechnung des HEV Zürich in Papierform per Post erhalten möchte, dem wird diese Möglichkeit selbstverständlich weiterhin offenstehen. Ideal wäre natürlich, wenn mittel- bis langfristig möglichst viele Mitglieder auf den

Rechnungsversand per E-Mail umsteigen. Dadurch lässt sich der komplette Zahlungsprozess vereinfachen und gleichzeitig der Papierverbrauch deutlich verringern.

Wenn Sie Ihre Mitgliederrechnung im kommenden Jahr ebenfalls per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns ein Mail an [zuerich@hev-rechnungen.ch](mailto:zuerich@hev-rechnungen.ch) oder rufen Sie uns an unter **044 487 17 74**. Wenn Sie Ihre Mitgliederrechnung weiterhin per Post wollen, dann müssen Sie nichts unternehmen. Mitglieder, die ihre Rechnung per E-Mail wünschen, erhalten den Mitgliederausweis zusammen mit der Einladung zur Vereinsversammlung Ende März 2018. Wer früher einen Ausweis benötigt, kann diesen bestellen per E-Mail an [zuerich@hev-rechnungen.ch](mailto:zuerich@hev-rechnungen.ch) oder rufen Sie uns an unter Telefon **044 487 17 74**.

## Zürcher Baudirektion lanciert «eBaugesucheZH»

**E-Government** Der Kanton Zürich startet ein Pilotprojekt, mit dem künftig Baugesuche elektronisch eingereicht werden können. An der Testphase, die 2018 beginnt, nehmen die Gemeinden Aesch, Aegst am Albis, Dübendorf, Pfäffikon, Richterswil, Winterthur und Zürich teil.

Das Projekt «eBaugesucheZH» sieht vor, dass die Baugesuche über ein einheitliches, benutzergeführtes Formular elektronisch eingegeben werden. Über die elektronische Platt-

form haben alle Zugriffsberechtigten Einsicht in das Gesuch und können ihre Beurteilungen hochladen und den Status des Bewilligungsprozesses verfolgen. «eBaugesucheZH» involviert gleichermassen Bauherrschaften, Planer, Bausoftware-Anbieter, Gemeinden und die kantonale Verwaltung. Ziel ist, die Plattform 2019 einzuführen.

Website und Informationen zum Projekt: [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Günstige Dächer

**WEBER**

WEBER DACH AG

Zürich

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

[weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

# WÄRMEPUMPE, GAS, FERNWÄRME, HOLZ ODER BEIM BEWÄHRTEN HEIZÖL BLEIBEN?

Fragen Sie uns.  
Wir präsentieren Ihnen  
den Sieger.



Kostenlose Beratung  
**0800 84 80 84**

**HEIZEN MIT ÖL**  
Die raffinierte Energie

## Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung

Öffentliches Fachreferat mit lic.iur. Christian Winzeler

### Möglichkeiten und Grenzen für Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer

Wer handelt in Ihrem Sinne, wenn Sie durch Unfall oder Krankheit die Urteilsfähigkeit verlieren? Nur schon wenn eine Hypothek verlängert werden muss, akzeptieren die Behörden (z.B. die KESB) eine normale Vollmacht oft nicht. Was dann?

Donnerstag, 30. November 2017, Schinzenhof Horgen ([www.schinzenhof.ch](http://www.schinzenhof.ch))

19.00 Uhr (Türöffnung 18.30 Uhr)

Eintritt frei.

Anmeldung an HEV Horgen, Seestrasse 201, 8810 Horgen, [info@hev-horgen.ch](mailto:info@hev-horgen.ch), [www.hev-horgen.ch](http://www.hev-horgen.ch)

Im Anschluss an das Referat offeriert **RAIFFEISEN** einen Diskussions-Apéro.  
Raiffeisenbank Region linker Zürichsee

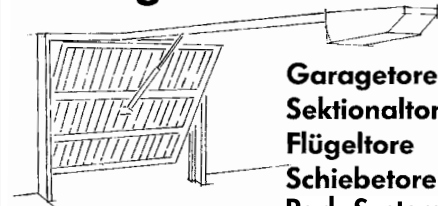


Küchenumbau im Ein-  
und Mehrfamilienhaus

Tel. 043 455 20 20  
[info@beutterkuechen.ch](mailto:info@beutterkuechen.ch)

**beutterküchenag**  
[myKüche.ch](http://myKüche.ch)

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügel-tore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84

Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

**budget**  
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN



FREQUENZ WÄHLEN



SPAREN!!



Hauswartung  
für jedes Budget

Online-Kalkulation  
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN  
**Budget Hauswart**  
[budget-hauswart.ch](http://budget-hauswart.ch) INFO 044 997 10 73

### Vorteile: 👍

- geschulter Hauswart
- erreichbar persönlich oder Mobiltelefon (für Verwalter, Eigentümer oder Mieter)
- **Online-Kalkulation**  
Produkt + Frequenz wählen = sofort sparen!!!  
qualitativ günstig / budget Preis



Preis berechnen

Online-Kalkulation

[budget-hauswart.ch](http://budget-hauswart.ch)  
INFO 044 997 10 73

SIBIRGroup | service

## Einer für alles

**Reparatur, Verkauf und Installation  
aller Marken** für Küche und Waschaum.

Telefon 0844 848 848,  
Fax 0844 848 850,  
service@sibirgroup.ch

**Ihr Partner in Ihrer  
Region:**  
SIBIRGroup AG  
Bahnhofstrasse 134  
8957 Spreitenbach



Ihr Partner mit Allmarken-Service

www.sibirgroup.ch

## 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



Kyburg-Forum 2017

## «Wir befinden uns in einem Krieg gegen die Barbarei»

**Die Frage, welche Rolle die Schweizer Armee in der Wechselwirkung zwischen Eigentum, Sicherheit und Krisen spielen kann, war das Thema des diesjährigen Kyburg-Forums in Winterthur. Kompetente Antwort darauf gab Korpskommandant Philippe Rebord, der Chef der Schweizer Armee.**

Der bereits zum 16. Mal durchgeführte Herbstanlass des Hauseigentümergeverbands Kanton

Zürich war mit rund 150 Personen einmal mehr gut besucht. Hans Egloff freute sich, unter den geladenen Gästen eine grosse Anzahl ehemaliger und aktueller Nationalräte, von denen einige namentlich erwähnt wurden, sowie zahlreiche hohe Offiziere der Schweizer Armee im Casinotheater Winterthur zu begrüßen. Auf die namentliche Erwähnung aller anwesenden Kantonsräte verzichtete der Präsident des HEV Kanton Zürich hingegen mit dem Hinweis, dass

das am Kyburg-Forum 2018 ausführlich nachgeholt werde, da ja bald darauf schon die nächsten Kantonsratswahlen anstünden.

Nach dem Aufruf zu mehr Gelassenheit im Jahr zuvor standen dieses Mal wieder fundamentale Fragen rund ums Eigentum im Zentrum des Anlasses. So würden sich gemäss Hans Egloff die Hauseigentümer und der Hauseigentümergebund mit ähnlichen Problemen wie die Armee konfrontiert sehen, nämlich mit berechtigten Anliegen, welche dennoch immer wieder infrage gestellt werden. Denn wer stelle Wohnungen für die Bevölkerung zur Verfügung, wenn nicht die Hauseigentümer, und wer schaffe Sicherheit für das

Land, wenn nicht die Armee? Sicherheit fördern Eigentum und Eigentum schaffe Sicherheit.

So werde Eigentum nur dann gebildet, wenn dieses einen physischen und juristischen Schutz geniesse und der Besitze sich auf seine Eigentumsrechte berufen könne. Die Schweiz gilt als sehr sicheres Land, denn seit über 160 Jahren hat es hier keinen Krieg mehr gegeben. Deshalb lebe man in der Schweiz im Schlaraffenland.

### Tatsächlich ein Schlaraffenland?

Ob man in der Schweiz tatsächlich in einem Schlaraffenland lebt, das zu klären war in der Folge die Aufgabe von Korpskomman-

dant Philippe Rebord, Chef der Schweizer Armee.

In seinem mit viel Esprit und welschem Charme vorgetragenen Referat mit dem Titel «Die Armee als Garant für Stabilität im Kontext von Krisen» zeigte er auf, welche Rolle die Schweizer Armee in der Wechselwirkung zwischen Eigentum, Sicherheit und Krisen spielt. Dabei betonte er die zentrale Bedeutung, die der Schutz des Eigentums einnehme.

Weiter warb Philippe Rebord in seinem Vortrag für die Weiterentwicklung der Armee und zeigte auf, wo er die aktuellen Bedrohungen und Gefahren ausmacht, nämlich in

Umweltkatastrophen wie etwa in Bondo, im Krieg im Nahen Osten und im dschihadistischen Terror in Europa. Bezugnehmend auf die jüngsten Attentate sagte der Chef der Armee, wir befänden uns in einem Krieg gegen die Barbarei, den wir nur mit unseren Werten gewinnen könnten. Eine weitere grosse Gefahr sind für ihn die immer häufiger vorkommenden Cyberangriffe, gegen die sich die Schweizer Armee noch besser wappnen müsse.

Nach einigen Fragen an Korpskommandant Philippe Rebord widmete sich das Publikum schliesslich dem wohlverdienten Apéro riche, dem letzten Programmpunkt des gelungenen Anlasses. (rcv)



## Splitwärmepumpe WWP LS (bis 16 kW)

Die neue Weishaupt Splitwärmepumpe WWP LS gibt es in vier Leistungsgrössen von 8 bis 16 kW. Die Geräte zeichnen sich aus durch ihre hohe Effizienz mit einer Leistungszahl COP bis 3,8 (bei A2/W35 nach EN 14511). Zusätzlich sind sie leiser und dank der intuitiven Regelung noch einfacher zu bedienen.

### Elektronisches BiFlow-Expansionsventil

Das elektronische BiFlow-Expansionsventil mit 490 Stufen und elektronischem Schnellanlauf (≈2 Min.) sorgt zusätzlich für höhere Effizienz. Es gibt nur ein Ventil für Heizung, Kühlung oder Abtaugung.

### BlueFin-Verdampfer

Das Aussengerät verfügt über einen Verdampfer mit spezieller BlueFin-Beschichtung. Diese sorgt für erhöhten Korrosionsschutz und weniger Schmutzhaftung. Durch den Perleffekt ergibt sich eine verbesserte Abtaugung. Die Abtaufunktion ist selbstlernend.

### Doppel-Rollkolben-Verdichter

Der Doppel-Rollkolben-Verdichter mit flinkem Inverter sorgt für hohe Laufruhe, schnelles Erreichen der Sollwerte sowie Langlebigkeit. Er verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung mit Schallschutz und ist schallentkoppelt gelagert.

### Hocheffizienzgebläse

Der bürstenlose Energiesparmotor des Gebläses sichert hohe Effizienz und Langlebigkeit. Die Flügelform ist aerodynamisch optimiert für grosse Luftmengen.

### Silent Mode

Über den speziellen Silent Mode Betrieb wird die Drehzahl in einem frei definierbaren Zeitraum (z. B. Nachtruhe) gedrosselt und die Splitwärmepumpe damit noch leiser. Die Grundwärmeversorgung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### Kondensatwanne ohne Elektroheizung

Die Kondensatableitung über genau positionierte Öffnungen sorgt für Betriebssicherheit bis -20 °C. Eine Elektroheizung und der damit verbundene Stromverbrauch entfallen.

### Hydraulikeinheit – Heizungswasser-Systemkomponenten

In der Hydraulikeinheit (Innengerät) sind serienmässig integriert: Verflüssiger mit diffusionsdichter Wärmedämmung, Ausdehnungsgefäss, Sicherheitsset mit Entlüftungssystem, Schlammabscheidesystem, hocheffiziente Umwälzpumpe (Energieklasse A) für Heizung und Warmwasser mit dichtem Dreibegeventil.

### Hydraulikeinheit – Elektrische Systemkomponenten

An elektrischen Komponenten sind in der Hydraulikeinheit verbaut: Zweiter Wärmeerzeuger für Heizung und Warmwasser, Volumenstromsensor, Vor- und Rücklaufsensoren, LED-Funktionsbalken sowie Systemgerät zur Bedienung mit hochwertigem Farbdisplay.

### Intuitiver Regelungskomfort

Das neue Bediengerät mit Farbdisplay folgt dem bewährten Weishaupt-Prinzip des «Drücken-Drehen». Dank des Inbetriebnahme-Assistenten wird diese erheblich vereinfacht und verkürzt. Die Abfrage von Einstellwerten erfolgt über eine Klartextmeldung.

### Kühlung serienmässig

Sowohl die stille, als auch die dynamische Kühlung ist bereits mit der hochwertigen Serienausstattung möglich.

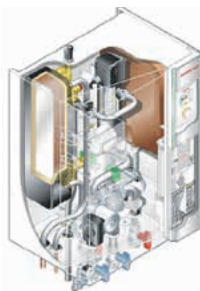
Weishaupt AG  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Telefon 044 749 29 29  
Mail: info@weishaupt-ag.ch  
www.weishaupt-ag.ch



Die neuen Splitwärmepumpen von Weishaupt gibt es von 8 bis 16 kW.



Schnittgrafik des Aussengerätes der neuen Splitwärmepumpe.



Schnittgrafik der Hydraulikeinheit der neuen Splitwärmepumpe.

## SOMMER LIEGENSCHAFTEN VERWALTUNG AG

Bungertweg 1 8303 Bassersdorf  
www.slvag.ch info@slvag.ch

Lokal, kompetent, schnell, zuverlässig  
und mit Engagement für Ihr Eigentum.

Mietliegenschaften und  
Stockwerkeigentum  
im Zürcher Unterland und Glattal.

Wir freuen uns auf Sie! Tel. 044 836 72 82

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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



## 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

## elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Das Säuliamt wandelt sich zur neuen Goldküste

## Bei den Preisen von Wohnimmobilien herrschen grosse regionale Unterschiede

Im Kanton Zürich kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus mittlerweile 1,1 Millionen Franken. Eigentumswohnungen sind knapp eine Viertelmillion günstiger. Die regionalen Preisunterschiede sind allerdings beträchtlich: Am Pfannenstiel kostet ein Einfamilienhaus im Schnitt doppelt so viel wie im Weinland. Das zeigt eine aktuelle Studie des Statistischen Amtes des Kantons, die auf Zahlen der letzten zehn Jahre basiert.

Wer 2016 im Kanton Zürich ein Einfamilienhaus erwarb, gab dafür im Mittel rund 1,1 Mil-

lionen Franken aus. Für eine Eigentumswohnung waren rund 870 000 Franken fällig. Bei beiden Typen von Wohnimmobilien sind die Preise in den letzten zehn Jahren stark angestiegen. Während ein mittleres Einfamilienhaus im Jahr 2007 noch für weniger als 800 000 Franken zu haben war, lag der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung damals sogar unter 600 000 Franken.

### Günstiger Nordosten

Wer auf der Suche nach einer günstigen Immobilie ist, wird am ehesten im Weinland, im Raum Winterthur, im Ober- oder im Unterland

fündig. Dort lagen die Preise deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt. In sieben Gemeinden, beispielsweise in Ober- und Unterstammheim, in Hagenbuch oder in Wila, kostete ein Einfamilienhaus sogar weniger als 700 000 Franken.

### Teure Seelage

Tief in die Tasche greifen müssen die Käufer und Käuferinnen dagegen am Zürichsee: In den meisten Gemeinden entlang des Zürichsees kostete ein mittleres Einfamilienhaus zwischen 1,5 und 3 Millionen Franken. Nur in Stäfa, Hombrechtikon, Richterswil oder Horgen kostete es weniger als 1,5 Millionen Franken. In Erlenbach oder Küsnacht dagegen lag der Medianpreis für ein Einfamilienhaus bei mehr als 3 Millionen Franken. Zwar war Stockwerkeigentum auch in diesen beiden Gemeinden günstiger als ein Einfamilienhaus, dennoch wechselte jede siebte Eigentumswohnung für mehr als 3 Millionen Franken die Hand.

### Preisschere bei grossen Wohnungen

Neben der Lage einer Immobilie ist auch ihre Grösse ein entscheidendes Kriterium für den Preis. In der Regel gilt natürlich: Je grösser, desto teurer. Eine mittlere 7-Zimmer-Wohnung war mit rund 1,4 Millionen Franken etwa doppelt so teuer wie eine 3-Zimmer-Wohnung – und das unabhängig davon, ob es sich beim Objekt um Stockwerkeigentum oder ein Einfamilienhaus handelt. Bei grossen Eigentumswohnungen zeigt sich zudem eine grosse Vielfalt. Ein Viertel aller 6-Zimmer-Wohnungen wurde für

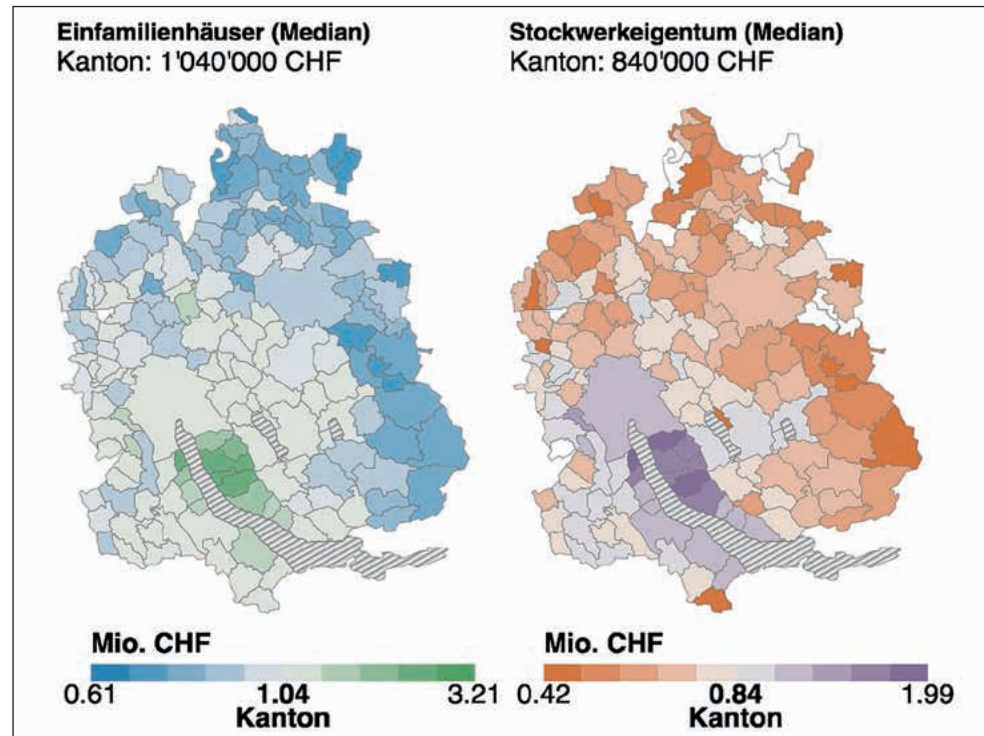
weniger als 950 000 Franken gehandelt, ein weiteres Viertel kostete dagegen mehr als 2,2 Millionen Franken. Diese Diskrepanz kann zum einen mit der Lage eines Objektes, aber auch mit den unterschiedlichen Ausbaustandards erklärt werden. Gerade im Segment der grossen Wohnungen gibt es neben einem Markt für funktionale Wohnungen auch einen Markt für luxuriöse Wohnungen.

### Aufstrebendes Knonaueramt

Pro Quadratmeter Wohnfläche kostete ein Einfamilienhaus 2016 im Mittel rund 7200 Franken, wobei auch hier grosse regionale Unterschiede bestehen. Während im Weinland nur etwas mehr als 5000 Franken pro Quadratmeter bezahlt wurden, lag der Preis in der Stadt Zürich und am Pfannenstiel deutlich über 10 000 Franken.

Allerdings haben sich die Regionen im Kanton in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Besonders deutlich sind die Preise im Knonaueramt gestiegen, nämlich um 14 Prozent zwischen 2012 und 2016. Der Boom ist einerseits durch den Siedlungsdruck aus dem Kanton Zug zu erklären. Andererseits ist die Region aber wegen des Uetlibergtunnels auch besser an die Stadt Zürich angebunden als früher.

Dagegen scheint das Preiswachstum am Pfannenstiel auf hohem Niveau abzufachen. Hier haben die Preise innerhalb der letzten fünf Jahre lediglich um 2 Prozent zugenommen. ■



**Ernstt Lüpps AG**

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50  
Fax 044 201 34 72  
info@ernsttlupps.ch

## Wichtige Neuerungen im Energierecht

## Totalrevidiertes Energiegesetz tritt im Januar 2018 in Kraft

**Der Bundesrat hat das totalrevidierte Energiegesetz, dem die Schweizer Stimmbewölkerung in der Referendumsabstimmung vom 21. Mai 2017 zugestimmt hat, per 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig hat er die Ergebnisse der Vernehmlassung zu den zugehörigen Verordnungsrevisionen zur Kenntnis genommen und die Verordnungen verabschiedet. Die treten gleichzeitig mit dem Gesetz in Kraft.**

Das Parlament hatte am 30. September 2016 die Totalrevision des Energiegesetzes sowie Anpassungen weiterer elf Bundesgesetze als ersten Schritt zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 verabschiedet.

Die neue Gesetzgebung dient dazu, den Energieverbrauch zu senken, die Energieeffizienz zu erhöhen und die Potenziale der neuen erneuerbaren Energien wie Sonne, Wind, Geothermie und Biomasse auszuschöpfen. Zudem werden bestehende Grosswasserkraftwerke vorübergehend unterstützt und der Bau neuer Kernkraftwerke verboten.

### Neue Steuerabzüge erst ab 2020

Das totalrevidierte Energiegesetz und die anderen revidierten Bundesgesetze treten am 1. Januar 2018 in Kraft. Ausnahme bildet die Revision des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, die erst am 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt wird. Diese betrifft die Einführung der steuerlichen Abzugs-

fähigkeit der Rückbaukosten für Ersatzneubauten sowie die Übertragbarkeit der energetischen Investitions- und Rückbaukosten auf mehrere Steuerperioden.

Derzeit führt das Eidgenössische Finanzdepartement die Vernehmlassung zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung durch, mit der steuerliche Bestimmungen im Gebäudebereich konkretisiert werden. Die Kantone werden in den nächsten zwei Jahren ihre Steuergesetzgebungen ebenfalls anpassen, so dass die Neuerungen ab 2020 gleichzeitig für die direkte Bundessteuer und die Kantons- und Gemeindesteuern wirksam werden.

### Neue und angepasste Verordnungen

Die Änderungen auf Gesetzesebene machen auch Anpassungen auf Verordnungsstufe notwendig. Dazu wurde vom 1. Februar bis zum 8. Mai 2017 eine Vernehmlassung durchgeführt.

Die Anpassungen betreffen folgende Verordnungen: Die Energieverordnung wird totalre-

vidiert und neu in drei separate Verordnungen aufgeteilt (Energieverordnung, Energieförderungsverordnung, Energieeffizienzverordnung). Ebenfalls totalrevidiert wird die Herkunftsnachweis-Verordnung. Eine Teilrevision erfahren die Kernenergieverordnung, die Stromversorgungsverordnung, die CO<sub>2</sub>-Verordnung, die Verordnung über Gebühren und Aufsichtsabgaben im Energiebereich sowie die Landesgeologieverordnung. Informationen zu den wichtigsten Neuerungen enthält das Faktenblatt in der Beilage zu dieser Medienmitteilung.

### Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens sind insgesamt 317 Stellungnahmen zu über 1000 einzelnen Punkten eingegangen. Der Ergebnisbericht sowie die einzelnen Stellungnahmen sind auf [www.admin.ch](http://www.admin.ch) verfügbar.

Die Texte der angepassten Verordnungen (provisorische Fassungen) und die Erläuterungen sind auf [www.energiestrategie2050.ch](http://www.energiestrategie2050.ch) verfügbar. ■



WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEM  
FIXPREIS

# ATTICO®

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE  
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86



## Präsidentenwechsel beim HEV Tessin

**In eigener Sache** Am 27. Oktober hat die ausserordentliche Generalversammlung von APF-HEV Tessin beim Weingut Moncucchetto in Lugano stattgefunden. Die anwesenden Mitglieder haben NR Marco Chiesa einstimmig und ohne Stimmenthaltung in den Vorstand gewählt. Der Vorstand hat seinerseits Marco Chiesa als Präsident des Hauseigentümergebietes, Sektion Tessin gewählt. Wir gratulieren Marco Chiesa zu seiner Wahl als Präsidenten und heissen ihn in der HEV-Familie herzlich willkommen



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](mailto:info@jetzer-storen.ch)

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Brüttisellen

## Helle 4 1/2-Zimmer-Attikawohnung mit grosser Terrasse

Die Wohnung verfügt über eine offene, moderne Küche, ein grosses Wohn-/Esszimmer mit Warmluftcheminée und direktem Ausgang auf die teilweise gedeckte Terrasse (ca. 120 m<sup>2</sup>). Dusche/WC und Bad/WC, eigene Waschküche in der Wohnung, 3 Zimmer. Die Wohnung wurde komplett renoviert und erneuert (2017), Baujahr 1988, Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>, zusätzlicher Bastelraum im Untergeschoss. Verhandlungspreis: CHF 1 100 000.– inkl. 2 Einstellplätzen in UN-Garage.



Herrliberg

## Erschwingliches Wohneigentum in Herrliberg

an erhöhter, sehr ruhiger Lage, 5 1/2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, mit 2 gedeckten Balkonen, 2 Nasszellen, Kellerabteil und beheiztem Bastelraum mit grossem Einbauschrank.

Verhandlungspreis: CHF 1 060 000.– inkl. 2 Einstellplätzen in UN-Garage (direkter Zugang ins Gebäude) und 1 Autoabstellplatz im Freien.



Würenlos AG

## 3 1/2-Zimmer-Gartenwohnung an ruhiger Lage

Die 3 1/2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sonnigen Wohnquartier. BWF 112,10 m<sup>2</sup>, moderne Küche (neu 2012), 2 Nasszellen, Baujahr 1984, zusätzlicher Bastelraum im Untergeschoss.

Verhandlungspreis: CHF 550 000.— inkl. Einstellplatz in UN-Garage.

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

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



# TANKREVISION

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

Ihre Vorteile:

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



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

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



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

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

**Koster** AG   
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär  
Zürich | Bachenbülach | Herrliberg  
Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

**B** **Bänninger Zolliker**  
Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
[www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) | [info@bzheizung.ch](mailto:info@bzheizung.ch)

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung  
Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der  
Interessen-Gemeinschaft **altbau**

## Service • Reparatur • Ersatzteile

Neu! Mit Verkaufsladen und Onlin-Shop

Wir machen Ihre Garten- und Arealpflegemaschinen fit, damit Sie die kommenden Arbeiten mühelos erledigen können

Alle Markengeräte!  
Hol-, Bringservice!

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

## Seminar

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

## Themen des Seminars

## Grundlagen

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

## Immobilien

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

## Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-  
 schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-  
 schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,  
 Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei  
 Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

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

**Datum:** Freitag, 2. Februar 2018, 8.30 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
 8038 Zürich-Wollishofen

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

**Was** Because @elianejag we like to #sparkle and #shine in #everything we do.

Weil wir bei @elianejag in allem was wir tun #brillieren und nach hoher #Qualität streben.

**Wo**   

**Wer** @elianejag

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 2. Februar 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
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

## Mietrecht

# Ordentliche Kündigungsfristen und -termine

**Wenn Sie zum Beispiel ein vermietetes Einfamilienhaus, eine Werkstatt, einen Container oder ein möbliertes Zimmer ordentlich kündigen möchten, müssen Sie die vertraglichen, gegebenenfalls die ortsüblichen oder die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine einhalten.**

Die Kündigungsfrist (vertragliche oder gesetzliche) ist die vorgeschriebene Mindestdauer zwischen dem Zugang der Kündigung und dem Kündigungstermin. Die gesetzlichen Kündigungsfristen (Art. 266a–266f OR) sind insofern zwingend, als sie vertraglich verlängert, jedoch nicht gekürzt werden dürfen.

**Wichtig:** Die ordentliche Kündigung muss spätestens einen Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Adressaten eintreffen bzw. bei der Post abholbar sein, damit diese rechtzeitig wirksam wird. Eine nicht frist- oder termingerecht ausgesprochene Kündigung verschiebt sich von Gesetzes wegen auf den nächstmöglichen Termin (Art. 266a Abs. 2 OR). Eine schriftliche Reaktion des Kündigungsempfängers ist aufgrund der Terminwidrigkeit ratsam. Der Kündigungstermin ist der Tag, auf den die Kündigung wirksam wird und an dem das Mietverhältnis endet. Die Kündigungstermine sind dispositiver Natur und für alle Mietverhältnisse frei wählbar (Art. 266a Abs. 1 OR), werden somit in erster Linie durch den Mietvertrag festgelegt. Sind vertraglich keine Kündigungstermine vereinbart, gelten die ortsüblichen Termine, ansonsten die gesetzlichen Kündigungstermine.

## Verwendungszweck der Mietsache entscheidend

Das Mietrecht sieht für die einzelnen Kategorien von Mietsachen unterschiedliche Kündigungsfristen und -termine vor (vgl. Tabelle: Gesetzliche Kündigungsfristen und -termine (Art. 266b–266f OR)). Dabei ist der vertraglich vereinbarte Verwendungszweck der Mietsache entscheidend.

Entspricht die vertraglich vereinbarte Nutzung nicht dem tatsächlichen Gebrauch (überwiegender Gebrauchszweck ist ausschlaggebend) oder fehlt eine konkrete Absprache über den Verwendungszweck oder können sich die Parteien darüber nicht einigen, legt der Richter den Verwendungszweck der Mietsache fest.

Sachen (in diesem Zusammenhang sogenannte Nebensachen) wie beispielsweise Hobbyraum, Garage, Parkplatz im Freien, Bastelraum, Estrich- oder Kellerabteil, Garten, die dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassen werden, bilden zusammen mit der Hauptsache (den Wohn- und Geschäftsräumen) einen einheitlichen Gegenstand des Mietvertrages und teilen dasselbe rechtliche Schicksal.

Wohnräume, die dem Mieter zusammen mit Geschäftsräumen überlassen werden, können somit Nebensachen im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR bzw. Art. 1 VMWG sein, womit auch für sie die gesetzlichen Bestimmungen über Geschäftsräume anwendbar sind. ■



**Anita Lankau**  
Lic. iur.  
MAS FHO in REM  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Gesetzliche Kündigungsfristen und -termine (Art. 266b–266f OR)

Kategorie	Mietsachen	Gesetzliche Kündigungsfristen	Gesetzliche Kündigungstermine (dispositiver Natur)	Gesetzliche Grundlagen
		(zwingende Mindestfristen)	(gelten nur, wenn vertraglich keine anderen Termine vereinbart sind)	
1	Wohnung, Einfamilienhaus (möbliert/unmöbliert), unmöbliertes Zimmer, länger als drei Monate vermietete Ferienwohnung	3 Monate	Ortsüblicher Kündigungstermin ( <a href="http://www.mietrecht.ch/71.0.html">http://www.mietrecht.ch/71.0.html</a> [27.09.2017]; Eingabe PLZ der Gemeinde am Ort der Mietsache)	Art. 266c OR
2	Geschäftsraum (z.B. Büro, Restaurant, Verkaufsraum, Werkstatt, Magazin, Scheune etc.)	6 Monate	Ortsüblicher Kündigungstermin ( <a href="http://www.mietrecht.ch/71.0.html">http://www.mietrecht.ch/71.0.html</a> [27.09.2017]; Eingabe PLZ der Gemeinde am Ort der Mietsache)	Art. 266d OR
3	(Andere) unbewegliche Sache (z.B. Garten, Bootsanlegestelle, Spielplatz, Sportplatz, Campingplatz etc.), Fahrnisbaute (z.B. Hütte, Bude, Baracke, Container etc.)	3 Monate	(kein ortsüblicher Kündigungstermin) Auf das Ende einer 6-monatigen Mietdauer	Art. 266b OR
4	Möbliertes Zimmer (Tisch, Bett, Stuhl und Schrank sind vorhanden) und separat vermieteter Einstellplatz, Lagerplatz etc.	2 Wochen	(kein ortsüblicher Kündigungstermin) Auf das Ende einer 1-monatigen Mietdauer	Art. 266e OR
5	Bewegliche Sachen (z.B. Fahrzeug, Fahrrad, Baumaschine, Pferd, Festzelt mit Einrichtung, Wohnungsmobilien usw.)	3 Tage	(kein ortsüblicher Kündigungstermin) Jederzeit	Art. 266f OR

Vgl. Müller, Jürg P.: Wohn- und Geschäftsraummiete. Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht. Helbing Lichtenhahn Verlag Basel, 2016, S. 82

raumkultur TV  
präsentiert auf TeleZüri



## MuKE n 2014 / Energiestrategie 2050 Was müssen Hausbesitzer wissen?

Am 11. Dezember 2017 findet ein hochkarätiges Fachpodium in der Bauarena statt. Hier erhalten Hauseigentümer die richtigen Antworten bei Investitionsentscheidungen.

Die neue MuKE n (Mustervorschriften der Kantone, die Grenzwerte im Energieverbrauch der Gebäude regeln) ist Bestandteil der Energiestrategie 2050 und soll den Energieverbrauch pro Kopf und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduzieren. Dabei legen die MuKE n Massnahmen fest, wie im Gebäudebereich der Energieverbrauch gesenkt werden kann. Die Umsetzung ist in den meisten Kantonen noch offen.

Die neuen Vorschriften werden bald in Kraft gesetzt. Was ändert sich? Was ist zu beachten und wie soll ein Hauseigentümer vorgehen?

Diese Fragen werden von hochkarätigen Fachleuten anlässlich des ersten raumkulturTV-Podiums diskutiert. Wir heissen Sie herzlich willkommen zu einem spannenden Abend mit kulinarischem Abschluss und Gedankenaustausch unter Hauseigentümern.

Dieser Anlass wird unterstützt von:



<b>Datum</b>	<b>11. Dezember 2017</b>
<b>Programm</b>	<b>18.00 Uhr</b> Willkommensdrink <b>18.30 Uhr</b> Fachgespräch <b>19.30 Uhr</b> Apéro Riche
<b>Ort</b>	Bauarena, Industriestrasse 18 8604 Volketswil
<b>Eintritt</b>	offeriert von raumkulturTV und Bauarena
<b>Anmeldung</b>	bis 7.12.17 erwünscht: bauarena.ch/raumkulturTV

**Prof. Adrian Altenburger**  
Vizepräsident SIA Schweiz,  
Instituts- & Studiengangsleitung  
HSLU – Technik & Architektur



**Giorgio Giani**  
dipl. Arch. HTL, Leiter Bau-  
management HEV Zürich



**Hansruedi Kunz**  
Stv. Amtsleiter Baudirektion  
Kt. ZH, Abteilungsleiter  
AWEL Bereich Energie



**Franz Schnider**  
Präsident IG Passivhaus Zürich,  
Inhaber arento ag



**Tanja Gutmann**  
Moderation



### Steuerrecht

## Steuerfolgen bei vorzeitiger Auflösung der Hypothek

**Entschädigungszahlungen bei vorzeitiger Rückzahlung der Hypothek konnten schon bisher in einigen Kantonen steuerlich in Abzug gebracht werden. Das Bundesgericht hat in zwei Leitentscheiden<sup>12</sup> die Voraussetzungen dafür präzisiert, ohne jedoch für alle Erscheinungsformen eine klare Regelung zu treffen.**

Private Schuldzinsen, also Zinszahlungen als Entgelt für die Gewährung einer Geldschuld, können grundsätzlich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Kündigt ein Hauseigentümer seine Hypothek vorzeitig, sei es, weil er vom aktuell tiefen Zinsniveau profitieren oder weil im Verkaufsfall der Käufer der Liegenschaft die Hypothek nicht übernehmen will, verlangt die Bank regelmässig eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung (auch Abstandszahlung oder Penalty genannt). Diese Zahlungen konnten bisher in einigen Kantonen<sup>3</sup>, u.a. im Kanton Zürich, vom Einkommen in Abzug gebracht werden.

### Der Zürcher Fall 1

Eine Erbengemeinschaft verkaufte ein Geschäftshaus für 62 Millionen Franken an eine Versicherungsgesellschaft. Da der Verkauf ohne hypothekarische Belastung erfolgen sollte, wurden die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung von 2 415 083 Franken vorzeitig aufgelöst. Die Erben wollten die geleistete Zahlung bei der

Grundstückgewinnsteuer in Abzug bringen, was ihnen die Zürcher Steuerbehörden verwehrt. Nur bei der Witwe wurde im Umfang ihres steuerbaren Einkommens von 517 400 Franken ein Abzug zugelassen. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde der Erben gut.

### Die Begründung

Das Bundesgericht hält fest, dass das eidgenössische Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen bei der Besteuerung der Grundstückgewinne nur einen beschränkten Freiraum zubilligt. Insbesondere dürften die Kantone im Steuerharmonisierungsgesetz geregelte Begriffe wie die Anlagekosten nicht autonom auslegen, da Rechtsfragen im kantonalen und im eidgenössischen Recht der direkten Steuern nach Möglichkeit gleich beurteilt werden sollten. Dies sei zudem auch deshalb notwendig, weil Grundstückgewinn- und Einkommenssteuer eng miteinander verbunden seien und eine doppelte Berücksichtigung von Aufwendungen bei beiden Steuern ausgeschlossen werden müsse.

Gemäss Bundesgericht umfassen Anlagekosten effektiv getätigte, wertvermehrnde Auf-

<sup>1</sup> Urteil vom 3. April 2017 (BGer 2C\_1148/2015) betreffend Kanton Zürich

<sup>2</sup> Urteil vom 3. April 2017 (BGer 2C\_1165/2014) betreffend Kanton Neuenburg

<sup>3</sup> Kantone ZH, LU, BS, BL, SG, TG nicht jedoch ZG



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

wendungen, welche mit dem veräusserten Grundstück untrennbar verbunden sind. Die Wertvermehrung kann nicht nur körperlicher, sondern auch rechtlicher Natur sein (z.B. Begründung von Stockwerkeigentum, Abfindung für eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages). Das Gericht hielt fest, dass die im Streit liegende Vorfälligkeitsentschädigung durch den Verkauf ausgelöst und daher untrennbar mit der Liegenschaft verbunden sei. Da nur der Wegfall der Hypothek es erlaubt habe, die Liegenschaft zu verkaufen, habe die Entschädigung wertvermehrenden Charakter. Die Vorfälligkeitsentschädigung sei daher bei der Grundstückgewinnsteuer gewinnmindernd zum Abzug zuzulassen, allerdings ohne den bei der Einkommenssteuer bereits berücksichtigten Anteil.

### Die Konsequenzen

Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid drei Erscheinungsformen von Vorfälligkeitsentschädigungen aufgeführt, welche steuerlich unterschiedlich zu behandeln sind. Überprüft wird dabei insbesondere der Zusammenhang zwischen der Zahlung und dem Darlehensverhältnis:

1. Bei einer blossen Umschuldung, bei welcher z.B. eine Festhypothek vorzeitig durch eine variable Hypothek bei der gleichen Bank ersetzt wird, wird nur das bisherige Vertragsverhältnis umgestaltet. Da das Vertragsverhältnis fort dauert, sind allfällige in diesem Zusammenhang geleistete Vorfälligkeitsentschädigungen als Schuldzinsen einzustufen und daher beim Einkommen abziehbar.
2. Wechselt der Hypothekarschuldner vorzeitig den Darlehensgeber, sind die an den bisherigen Hypothekargläubiger zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigungen keine Schuldzinsen, sondern haben Entschädigungscharakter, da das bisherige Vertragsverhältnis aufgelöst wird. Das Bundesgericht äussert sich nicht explizit zu den Steuerfolgen. Konsequenterweise müsste ein Abzug bei der Einkommenssteuer (wie auch bei

der Grundstückgewinnsteuer) verweigert werden. Bereits zeichnet sich eine uneinheitliche kantonale Praxis ab, indem z.B. der Kanton Bern weiterhin einen Abzug als Schuldzinsen zulässt, die Kantone Zürich, Solothurn, Aargau und Zug nur dann, wenn die aufgelöste Hypothek durch eine andere beim gleichen Kreditgeber ersetzt wird (= Ziffer 1).

3. Wird – wie im Zürcher Fall – die Hypothek infolge eines Verkaufs der Liegenschaft vorzeitig aufgelöst, stellt die Vorfälligkeitsentschädigung kein Schuldzins dar. Sie kann jedoch bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden. Diese Regelung ist für den Kanton Zürich neu (Praxisänderung).

### Der Ratschlag

Bei einem aktuellen Zinssatz von unter zwei Prozent ist es verlockend, eine zehnjährige Festhypothek abzuschliessen. Damit steigt aber das Risiko, dass der Vertrag aus irgendeinem Grund (Scheidung, Todesfall, Verkauf oder finanzielle Gründe) vorzeitig aufgelöst werden muss, mit der Folge, dass je nach Zinssatz und Restlaufzeit eine erhebliche Vorfälligkeitsentschädigung fällig wird. Zwar sind die von der Bank berechneten Ausstiegskosten Verhandlungssache. Trotzdem ist es empfehlenswert, schon beim Vertragsschluss nicht nur auf den Zinssatz, sondern auch auf die Konditionen bei einem Ausstieg zu achten, zumal die Unterschiede zwischen den verschiedenen Anbietern gross sind. Vor einem vorzeitigen Ausstieg aus einer Hypothek ist es ratsam, die Steuerfolgen abzuklären. Häufig lohnt es sich, eine Alternative zu einem vorzeitigen Ausstieg zu suchen. ■



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

### Seminar

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, Lic. iur., Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten  
 ■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

#### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage ■ Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

#### Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten ■ Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten ■ Das Recht auf Einsicht

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

**Datum:** Freitag, 16. März 2018, 8 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 16. März 2018 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

Ob Anlageimmobilien oder Wohneigentum: Liegenschaften begleiten den Menschen ein Leben lang. Kommt der Zeitpunkt für eine Veränderung – sei es durch veränderten Platzbedarf, Familienzuwachs, Arbeitsortwechsel, Erbschaft oder die Umstrukturierung des Immobilienbestandes: wir unterstützen Sie gerne bei dem liegenschaftenspezifischen Thema.

Erste Angebote finden Sie unter:

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

Im Zentrum steht für alle die optimale Immobilientransaktion mit individueller Beratung. Dazu tragen wir auf unterschiedlichste Weise und angepasst an die persönlichen Bedürfnisse bei – sei es durch eine ganzheitliche Verkaufsabwicklung, eine Zusammenarbeit mit der Verkäuferschaft oder mit weiteren am Projekt beteiligten Fachleuten.

**Anlageimmobilien:** Mehrfamilienhäuser, Geschäftsliegenschaften und gemischt genutzte Immobilien in der ganzen Deutschschweiz; mehrheitlich für Privatkunden aus der Schweiz und institutionelle Anleger.

**Wohneigentum:** Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum und Bauland; unsere Kundschaft sind Paare, Familien, Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Vermögensverwalter, Treuhänder, Anwälte und Banken.



Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen mit meinem Team (Iris Lesmann und Amedeo Pampanini) gerne zur Verfügung.



Spalinger & Partner Immobilien AG  
Bellerivestrasse 245, 8008 Zürich  
Claudia Spalinger, Inhaberin, Dipl. Immobilien-Treuhänderin  
T 044 281 93 90, [claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch](mailto:claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch)

## Steuerrecht

# Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert

## (1. Teil)

«Wir besitzen und bewohnen ein Einfamilienhaus, das nach dem Auszug unserer zwei Kinder zu gross geworden ist. Wir haben gehört, dass wir in der Steuererklärung beim Eigenmietwert einen Unternutzungsabzug geltend machen können. Wie müssen wir da genau vorgehen?»

Es ist richtig, dass man unter gewissen Voraussetzungen einen Abzug am veranschlagten Eigenmietwert vornehmen kann, wenn ein oder zwei Zimmer des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung dauerhaft nicht mehr benutzt werden.

Bei der direkten Bundessteuer ist zur Festsetzung des Eigenmietwertes auf die ortsüblichen Verhältnisse und die tatsächliche Nutzung einer selbstbewohnten Liegenschaft im Privatvermögen abzustellen (Art. 21 Abs. 2 DBG).

Obwohl die Kantone vom Bundesgesetzgeber nicht dazu verpflichtet werden, einen Unternutzungsabzug einzuführen, gibt es diese Regelung auch in einigen Kantonen, so z.B. im Kanton Zürich (§ 21 Abs. 2 lit. c StG/ZH). Sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch im zürcherischen Steuerrecht wird der Unternutzungsabzug nur unter gewissen restriktiven Bedingungen gewährt.

Laut Bundesgericht ist der Unternutzungsabzug für ältere Wohneigentümer gedacht, die nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod

des Ehegatten in überdimensionierten Räumlichkeiten leben. Der Gesetzgeber habe vermeiden wollen, dass sie aus fiskalischen Gründen aus ihren Eigenheimen vertrieben werden (BGE Urteil 2C:87/2009 vom 7. Juli 2009).

### Voraussetzungen

Ein Abzug beim Eigenmietwert wegen Unternutzung setzt voraus, dass einzelne Zimmer tatsächlich nicht mehr genutzt werden. Eine nur weniger intensive Nutzung genügt nicht für einen Abzug. Wenn Räume gelegentlich als Gäste- oder Arbeitszimmer oder als Bastelraum genutzt werden, kann kein Abzug geltend gemacht werden. Auch bei einer wenig genutzten Ferienwohnung ist der volle Eigenmietwert steuerbar.

Im Kanton Zürich ist es nicht notwendig, dass das gesamte Mobiliar aus dem sonst ungenutzten Zimmer entfernt wird (Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung vom 21. Juni 1999, Zürcher Steuerbuch Teil I, Nr. 15/700). Ein Raum, in dem die Möbel stehen gelassen und eingelagert werden, kann abgezogen werden, sofern keine andere Nutzung (wie beispielsweise als Gäste- oder Arbeitszimmer) vorliegt.

Bei der direkten Bundessteuer müssen die Zimmer tatsächlich unmöbliert und vollständig leergeräumt sein. Der ungenutzte Raum darf auch nicht als Abstellkammer dienen (Steuerinformationen, herausgege-

Für Infos rund um die Uhr:

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

ben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Bern 2015, Die Besteuerung der Eigenmietwerte).

Das Bundesgericht präzisierte in obgenanntem Urteil von 2009 die Voraussetzungen, die für einen Unternutzungsabzug erfüllt sein müssen. So kann der Abzug nur für ein Eigenheim am Wohnsitz des Steuerpflichtigen gewährt werden, nicht für eine Zweit- oder Ferienwohnung. Die Unternutzung muss zudem auf Gründen beruhen, die der Steuerpflichtige nicht direkt beeinflussen kann, wie im Falle des Auszugs der Kinder oder des Todes des Ehegatten. Wenn man hingegen eine Immobilie kauft, die von Anfang an die tatsächlichen Raumbedürfnisse übersteigt, ist kein Abzug möglich. Des Weiteren muss es sich um eine dauernde, längerfristige Unternutzung handeln, ein befristeter Auslandsaufenthalt eines Kindes begründet keinen Abzug.

### Selbstdeklaration und Beweispflicht

Der Steuerpflichtige, der einen Unternutzungsabzug geltend machen möchte, kann diesen jedes Jahr anlässlich der Steuererklärung beim Eigenmietwert in Abzug bringen (Prinzip der Selbstdeklaration). Er hat hierzu auf einem Beiblatt die Berechnung sowie eine kurze Begründung einzureichen. Es ist an ihm, durch eine substantiierte Sachdarstellung glaubhaft darzulegen, dass der Abzug gerechtfertigt ist. Man kann auch Fotos des Zimmers beilegen. Die Steuerbehörden überprüfen in der Praxis die Gegebenheiten oft mit einem Augenschein.

Bei fehlender kantonaler Regelung kann der Abzug auf jeden Fall bei der direkten Bundessteuer geltend gemacht werden.

Wenn der Unterhaltsabzug verweigert wird, kann die Veranlagungsverfügung innert Frist angefochten werden.

### Ermessensspielraum der Behörden

Für die Beurteilung lassen sich keine starren Regeln aufstellen, die zuständige Steuerbehörde hat ein erhebliches Ermessen. Die persönliche Überzeugung des Steuerkommissärs

ist dafür massgebend, welche Tatsachen als bewiesen gelten. Er hat durch objektive Würdigung der Verhältnisse sowie nach seiner Lebenserfahrung zu entscheiden (vgl. oben erwähnte Weisung). Wenn ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung mit fünf oder mehr Zimmern nur noch von einer Person bewohnt wird, ist die Unternutzung in der Regel glaubhaft.

Wenn noch zwei Personen darin wohnen, wird oft davon ausgegangen, dass sich der Wohnbedarf auf die frei werdenden Zimmer ausdehnt. Das Steueramt geht von der Erfahrungstatsache aus, dass gutsituierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als solche in engeren finanziellen Verhältnissen. Ein Einschlag wegen tatsächlicher Unternutzung wird in der Regel nicht gewährt, wenn der Steuerpflichtige die selbstgenutzte Liegenschaft käuflich erworben und sich seine Wohnbedürfnisse seither nicht geändert habe. Anders ist zu entscheiden bei Liegenschaften, die aus einer Erbschaft übernommen wurden.

### Exkurs: Liegenschaftsunterhaltungspauschale

Steht dem Steuerpflichtigen ein reduzierter Eigenmietwert wegen Unternutzung zu und möchte er für den Liegenschaftsunterhalt die Unterhaltungspauschale von 20% abziehen, so wird diese auf dem reduzierten Eigenmietwert berechnet. ■

*(Der 2. Teil, die Berechnung des Unternutzungsabzuges, folgt im nächsten Heft.)*



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



NOBILIS ESTATE

# Liebenschaften!



KAUFOBJEKTE • MIETOBJEKTE • BEWIRTSCHAFTUNG



NOBILIS ESTATE AG

Alpenstrasse 12 | 6302 Zug | T 041 709 00 14 | F 041 709 00 15

Bergstrasse 50 | 8032 Zürich | T 044 266 60 39 | F 044 266 60 38

desk@nobilis-estate.com | www.nobilis-estate.com

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD



LUXURY  
PORTFOLIO  
INTERNATIONAL

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

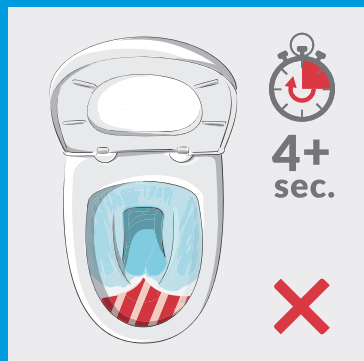
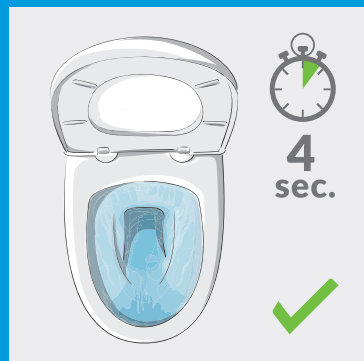
Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

Ihre WC-Spülung –  
unsere Kompetenz



## Die WC-Spülung dauert 4 Sekunden!

 Machen Sie den Test: [restclean.com/diagnose](http://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 Mitglieder-  
nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).

Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen  
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der  
Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminarart 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.*

<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Baurecht

## Braucht der Ersatz einer Wärmepumpe eine Baubewilligung?

**Mit Beschluss vom 9. Januar 2017 befahl das Amt für Baubewilligungen die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für das Aufstellen einer Wärmepumpe im Aussenbereich auf einem Grundstück in Zürich-Höngg. Dagegen erhob der Eigentümer Beschwerde. Nachfolgend die Beurteilung des Baurekursgerichts, welches der Meinung war, wegen der davon ausgehenden Immissionen sei dies bewilligungspflichtig, auch wenn die maximalen Aussenmasse eingehalten sind.**

1982 wurde die Baubewilligung für das Aufstellen von zwei Wärmepumpen im Aussenbereich erteilt und 2008 durch eine einzige Pumpe ersetzt, 2016 infolge technischer Störungen die Anlage ausgewechselt:

Nach Ansicht des Eigentümers ist die Wärmepumpe Teil der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage, welche Anfang der 1980er-Jahre gebaut und deren Standort damals gründlich geprüft worden sei. Als 2008 eine neue Wärmepumpe eingebaut wurde, habe er die Dienste der Energieberatung des EWZ in Anspruch genommen. Im Jahre 2016 habe sich ein Ersatz wegen technischer Probleme ange-drängt.

Die beiden Kompressoren wurden ersetzt, Typ und Ausmasse etc. sind gleich geblieben, die Lärmimmissionen liegen dank der neuen Kompressoren um zwei Dezibel tiefer als zuvor. Die gesamte Heizungsanlage sei bereits im Jahre 1980 bewilligt worden und ihm somit erlaubt, Instandhaltungs- oder Instandstellungsarbeiten sowie Renovationen an der Anlage vorzunehmen.

### Bestandserhaltende Massnahmen

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen unterstehen der Bestandegarantie und die vorge-

nommenen Arbeiten gelten als bestandserhaltende Massnahmen, nämlich die Modernisierung eines technischen Teils der Anlage. Einzig ein kleiner Teil der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage ist ersetzt worden, die neue Pumpe ist mit der vorhergehenden praktisch identisch. Weil sie leiser sei als die alte, sei die Gefahr, dass sich jemand durch sie belästigt fühle, kleiner als zuvor, weshalb die 2016 aufgestellte Wärmepumpe keiner neuerlichen Baubewilligung bedarf.

Für Kleinstbauten, wie es die Wärmepumpe sei, braucht es keine Baubewilligung (§ 1 lit. a BVV). Da die Abmessungen, die Materialien und die Farbe dieselben seien wie bei der zuvor installierten Wärmepumpe, sei auch die Identität der Anlage gewahrt worden. Würde die Wärmepumpe einer Bewilligungspflicht unterzogen, könnte sich ein Streit hinsichtlich eines allfällig einzuhaltenden Grenzabstands entzünden. Dies obschon die Pumpe an dem im Jahre 1982 bewilligten Standort aufgestellt worden sei. Eine allfällige Bauverweigerung könnte die gesamte Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage in Frage stellen.

### Gilt als ortsfeste Anlage

Das Grundstück in der Wohnzone grenzt an ebenfalls überbaute Grundstücke der gleichen Wohnzone. Nördlich, wo die Anlage platziert ist, stösst das Grundstück an die Freihaltezone an. Die neu aufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpe ist 1,779 m lang, 1,258 m breit und 2,127 m hoch und unterliegt somit § 1 lit. a BVV zufolge als Kleinstbaute in der hier massgeblichen Bauzone tatsächlich keiner Baubewilligungspflicht.

Sie verursacht jedoch Immissionen und gilt daher als ortsfeste Anlage im Sinne des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung. Sie hat sich daher an die bundesrecht-

lichen Bestimmungen über den Lärmschutz zu halten. Sie darf zum einen nur erstellt werden, wenn die durch den Betrieb entstehenden Lärmemissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten und zum anderen die vorgeschriebene vorsorgliche Emissionsbegrenzung beachtet wird.

Demnach sind Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Massnahmen zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung sind daher in der Regel angezeigt, soweit von ihnen mit relativ geringem Aufwand eine erhebliche zusätzliche Reduktion der Emissionen zu erwarten ist. Besteht Grund zur Annahme, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden bzw. ist deren Überschreitung zu erwarten, ermittelt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen.

### Argumente des Eigentümers nicht plausibel

Das Gericht fand die Argumente des Eigentümers, wonach keine derartige Überschreitung zu erwarten sei, nicht plausibel. Das nächste Wohnhaus liegt etwas mehr als 20 m von der Wärmepumpe entfernt. Der Schallleistungspegel der Anlage beläuft sich auf 67 dB(A). Es ist daher nicht auszuschliessen, dass der für die Nachtphase geltende Planungswert von 45 dB(A) überschritten wird. Zudem hatte in der Vergangenheit ein Nachbar bereits reklamiert. Das Amt für Baubewilligungen hat daher zu Recht das Einreichen eines Baugesuchs verlangt.

Daran ändert auch die bundesverfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie selbst nichts, wenn die Wärmepumpe als Teil der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage verstanden würde. Zwar dürfen gemäss diesem Grundrecht bestehende Bauten und Anlagen auch unterhalten werden, wozu auch der Austausch schadhafter Bauteile gehört, aber nur, wenn es sich hierbei um Bauteile untergeordneter Art handelt, was hier nicht der Fall ist. Der Rekurs wurde somit abgewiesen.

Diese kleine Geschichte zeigt auf, dass man es als Hauseigentümer nicht einfach hat, sich im Dschungel der Vorschriften zu orientieren. Der gesunde Menschenverstand ist hier dem Eigentümer kein verlässlicher Wegweiser gewesen. Was das Gericht zu dieser Sache zu sagen hat, wird entsprechend den Weg weisen, denn dieser Entscheid wurde zwischenzeitlich mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten (VB.2017.00435). ■

*Entscheid des Baurekursgerichts vom 2. Juni 2017 G.-Nr. R1S.2017.05026*



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Der Anschluss an das Glasfaserkabelnetz von UPC:

### Digital TV, Internet und Festnetztelefonie in einem!

- ✓ Kostengünstige, hochmoderne Angebote im Bereich **Internet** (in allen angeschlossenen Liegenschaften mit bis zu 500 Mbit/s), **Telefon** und **TV**.
- ✓ **Service- und Unterhalts-Garantie** bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.
- ✓ **Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots** (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.
- Ihre Bewohner wissen die **Wahlfreiheit zu schätzen**.

Weitere Infos unter: [upc.ch/kabelanschluss](http://upc.ch/kabelanschluss) | 0800 66 88 66



## 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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

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

## Seminar

### «Die Wohnungsabnahme»

**REFERENTEN:** Sandra Heinemann, lic. iur., Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;  
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH;  
Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

#### Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**  
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

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

**Datum:** Freitag, 9. März 2018, 8 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

#### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

##### «Die Wohnungsabnahme» vom 9. März 2018

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

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

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



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### GRUNDRISS modernisieren

zeitgemässe Optimierung der Wohnungsgrössen  
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche  
und Vergrösserung des Balkons

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär-  
und Elektroinstallation



Jürg T. Pfister und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf.

### Drucksachenverkauf

## Hausverwaltungsvertrag / Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum

**Die Verwaltung von Grundeigentum ist eine anspruchsvolle Angelegenheit.**

Der HEV Zürich bietet daher eine ganze Palette von Hilfen an: von Seminaren, Büchern und Broschüren zum Erlernen der wichtigsten Grundlagen bis zu Formularen für alle erdenklichen Situationen. Wer seine Liegenschaft

aber nicht selber verwalten mag, sucht am besten eine professionelle Liegenschaftsverwaltung. Auch das bietet der HEV Zürich an. Seine Liegenschaftsverwaltungsabteilung verfügt über bestqualifizierte Fachleute und wird nach Bedarf von der eigenen Bau-, Schätzungs-, Rechts- oder gar Verkaufsabteilung unterstützt.

Wollen Sie die Verwaltung jedoch einem Privaten übergeben oder umgekehrt selber andere Liegenschaften verwalten, so empfehlen sich die Vertragsformulare des HEV Zürich.

Denn die Begriffe «Liegenschaftsverwaltungsvertrag», «Hausverwaltungsvertrag» sucht man im OR vergebens.

Dementsprechend enthält das Gesetz keine Aufzählung der Aufgaben des Liegenschaftsverwalters.

Die Parteien kommen nicht darum herum, selber eine klare Regelung zu treffen. Die Allgemeinen Bedingungen zum Hausverwaltungsvertrag und zum Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum enthalten eine recht vollständige Aufzählung der Leistungen. Es ist den Parteien jedoch unbenommen, eine ganz andere Liste aufzustellen, das Pflichtenheft zu ergänzen oder zusammenzustrichen. ■



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Hausverwaltungsvertrag inkl. Allgemeine Bedingungen (2012)</b> Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00
<b>Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum inkl. Allgemeine Bedingungen (2014)</b> Artikel-Nr. 10070, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

**Bestellformular siehe Seite 55**

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

Wir sehen unsere Kunden als Partner.  
Und bieten Ihnen alles aus einer  
Hand – kompetent, zuverlässig und zu  
fairen Preisen.

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

- 3-fach-Glas (Minerghostandard) 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

## Weihnachten steht vor der Tür !!!

Gönnen Sie sich was Neues....Mal einen neuen Anstrich, neue Bodenbeläge, eine tolle Küche oder verwandeln Sie Ihr Badezimmer in eine Wohlfühlzone.

Bei uns sind Sie genau richtig, Sie profitieren von unserer über 30 jährigen Berufserfahrung. Unser Kredo:

Alles aus einer Hand, zu garantieren Festpreisen inklusive der Planung und Bauleitung.

Rufen Sie uns noch Heute an und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns. Die Offerte ist unverbindlich und kostenlos.

Wir freuen uns Sie kennen zu lernen.

Ihr Condoleo AG Team

+41 43 931 58 58 - info@condoleoag.ch

Umbau Renovationen Dienstleistungen  
Condoleo AG

# huber AG

seit 1920

## Spenglerei Bedachungen Schlosserei

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

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50	8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>			
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: 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
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (Neuauflage 2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	<b>Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel (2015)</b>	<b>Aktion 20.00</b>	<b>25.00</b>
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	<b>Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)</b>	<b>29.50</b>	<b>35.50</b>
40059	<b>Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)</b>	<b>19.50</b>	<b>25.50</b>
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](http://www.hev-zuerich-shop.ch)**

## IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

**imoya-immo.ch**

info@imoya-immo.ch

Stadt im Kanton Zürich	Vergeltung, Sanktion	erste öffentl. Rede Jesu		Hauptstadt von New Jersey	grosser Warenposten		französisch: Freund	Einwand	trieb-mässig, unwillkürlich
				schweiz. Zollfrei-gebiet		1			
				Kanton in der Zentral-schweiz			Verwal-tungs-region		israeli-tischer König
schweiz.: Rollladen		afrika-nische Kuh-antilope	3	schweiz. Ex-Fuss-baller (Andy)		ange-pflanzte Blumen-fläche			
				schweiz.: 1 dl Wein					
Kopf		künst-liches Wangen-rot			6	Pottwal-fett		einge-schaltet	
	8			ruhig, gleich-mütig		Stadt im Kanton Sankt Gallen			gleich, einerlei
ein-fetten	Sonder-zulage	dürres trockenes Geäst		schweiz. Starkoch (Fredy)			5		
winzige Menge			7		arktischer Meeres-vogel			loyal	
Zürcher Stadt-heilige					Be-nennung	Gesamt-arbeits-vertrag (Abk.)			
				Kraft-fahrzeug (Kw.)	schweiz. Mobil-funk-netz		4		Gedicht
franzö-sisch: Milch		Bewoh-ner eines Erdteils				englisch: aber		von Sinnen	
Pol der Batterie				männ-licher franz. Artikel		franzö-sischer Weich-käse			
	2			Zürcher Fernseh-ender (2 W.)					
offener zwei-rädriger Wagen		Gebiet				sehr starker Wind			

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

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

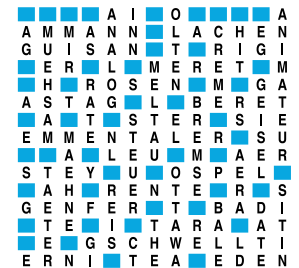
Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

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](http://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 13.12.2017. 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](http://www.smsplay.ch/agb)



LUEFTUNG Lösung vom letzten Heft

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Hans Barandun berät Sie gerne.  
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@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 Ablagen, 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](http://www.bostadel.ch)



## 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](http://www.joachim-schwab.eu)  
[info@joachim-schwab.eu](mailto:info@joachim-schwab.eu)

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

Von Kalt-, Feuer-, Licht- und Dunkelkeimern und sonstigen Monstern

## Aufregung in Normas Garten

**Es war an einem friedlichen Sonntagmorgen im Oktober, als mich meine Gartenfreundin Norma aufgeregt anrief und mir mitteilte, dass sie soeben an ihrer *Akebia quinata* (Fingerblättrige Akebie, Schokoladenwein oder Klettergurke) zwei exotisch aussehende rosarote Früchte in der Grösse von Kiwis geerntet habe. Bevor ich mich ins Auto setzte, ging ich in den eigenen Garten, um nachzuschauen, ob ich übersehen hatte, dass unsere Akebie ebenfalls Früchte trage.**

Wir hatten die ostasiatische, ungestüm wachsende Kletterpflanze wegen ihrer im April/Mai stark duftenden zweifarbigen Blüten gepflanzt.

◀ Die Bohnen der Glyzinie springen erst im Frühjahr auf.

▼ Die Samen der Atlas-Distel sind auf der Hauswurz zwischengelandet.

Während des Sommers beachten wir den anspruchslosen Kletterer meistens nicht mehr, ausser dass ich manchmal über dessen Wuchskraft staune und ihn zu unseren «Monstern» zähle.

Grosszügig schenkte mir Norma die zwei Früchte, von denen wir beide nicht wussten, dass wir das geleeartige, süsse Fruchtmarm, welches die schwarzen Samen umhüllt, hätten essen können. In Asien wird zudem die dickfleischige Schale als Gemüse gebraten oder geröstet.

Mich interessierte indessen die Frage, weshalb unsere eigene Akebie keine Früchte trug, denn die «reiche Ernte» meiner Freundin war bestimmt dem langen warmen Sommer zu verdanken. Eine Antwort fand sich schnell: *Akebia quinata* sind einhäusig, aber sie bestäuben sich nicht selber. Norma mag die Pflanze so gern, dass sie zwei davon gepflanzt



hat. Diese bestäuben sich folglich gegenseitig. Einmal mehr war ich von der Vielfalt der Flora fasziniert und bestaunte die klebrigen Samen, die mit ihrem süßen Geléemantel möglicherweise die Vögel anlocken, damit diese die Samen weiterverbreiten.

### Eine Kälteperiode für den Keimprozess

Samen und deren Mannigfaltigkeit in Bezug auf Grösse, Form, Farbe und Zeitpunkt des Keimens, aber auch die verschiedenen Arten der Ausbreitung sind Themen, die mich seit längerer Zeit beschäftigen.

Ich staune beispielsweise über Pflanzen, die ihre Samen über den Wind ausstreuen oder über den Boden rollen lassen, sie Vögeln oder Ameisen zum Verschleppen überlassen oder sie aus der Fruchthülle spicken usw.

Ich staune, dass die einen – wie beispielsweise die winzigen Samen des Fingerhuts (*Digitalis purpurea*) – gleich nach der Reife aufgehen und den Weiterbestand sichern, während andere wie etwa die schwarzen, haselnussgrossen Samen der gelb blühenden Strauchpfingstrose (*Paeonia lutea*



Die stinkende Iris hat schmucke Samen.



Schmucker Samenstand des Zierlauchs *Allium christophii*.

*var. ludlowii*) sich ganz anders verhalten. Letztere werden nämlich erst im Herbst reif und spriessen nicht, bevor sie eine Kälteperiode erlebt haben, also nicht vor dem nächsten Frühjahr.

Im Lauf meiner Gärtnerinnenkarriere habe ich den Zeitpunkt der Keimauslösung vieler Pflanzen kennen gelernt: Die erwähnten Päonien sind genauso wie die Lenz- und Christrosen (Helleborus) Frost- oder Kaltkeimer, die nach der Keimruhe oder Dormanz eine Kälteperiode benötigen, damit der Keimprozess ausgelöst werden kann.

Wenn ich Pflanzen dieser Kategorie über Samen vermehren will, säe ich sie gleich nach der Ernte aus und stelle den Topf oder die Saatschale in den Schatten eines Gehölzes,

um sie dort zu vergessen. Damit Sorge ich für die benötigte Dormanz und kann mich ein Jahr später im März über die spriessenden Schösslinge freuen. Offensichtlich garantieren Schneeschmelze und/oder das Frühfrühlingsklima genügend Feuchtigkeit, damit die Samen nach dem Kälteschock Wasser aufnehmen und aufgehen können.

Ist die Natur nicht bewundernswert vorsorglich und klug? Würden nämlich etwa die Helleborus-Samen bereits im Mai austreiben, wäre die Chance gross, dass die zarten Pflänzchen während der Sommermonate verdorren oder den ersten Winter nicht überleben.

### Ab in den Kühlschrank

Selbstverständlich kann man versuchen, die Natur nachzuahmen, und die Samen der Frostkeimer künstlich mit Kälte behandeln, sie stratifizieren. Dazu stellt man sie als Hobbygärtnerin in einem mit Sand gefüllten Becher für zwei bis fünf Wochen in den Kühlschrank und sät sie nachher normal aus. Ich bevorzuge jedoch die Naturmethode, mit der ich bisher viel mehr



Normas aufregende Ernte: Früchte der Akebie.



Mohn mit Blüte und noch grüner Samenkapsel.

Erfolg hatte, was verständlich ist, wenn man weiss, dass die meisten Samen in ihren Entwicklungsphasen verschiedene Temperaturen bevorzugen.

Lange Zeit hatten wir im Garten nicht nur Kaltkeimer, sondern auch einen Vertreter der Feuerkeimer, einen Böhmisches Storchen schnabel (*Geranium bohemicum*), eine unscheinbare Blütenpflanze, die mich vor allem wegen ihrer eigenartigen Keimeigenschaft anzog. Die Dormanzphase der Feuerkeimer wird z. B. durch einen Flächenbrand gebrochen. Erst darnach beginnen sie (Zistrosen und Echte Akazien gehören ebenfalls in diese Kategorie) zu keimen.

Gespannt wartete ich nach der Blüte, ob die Samen meines kurzlebigen Storchen schnabels auch ohne Feuer spriessen würden. Tatsächlich mussten wir keine Feuersbrunst veranstalten, um die Staude zu erhalten. Sie ging ohnehin auf, was mich vermuten lässt, dass sie zu den Pflanzen gehört, die



Schön abgepackt:  
Samentausch mit  
einem Garten-  
freund.

zwei verschiedene Samen ausbilden: Die einen brauchen einen Brand, die andern nicht. Leider habe ich den Storchenschnabel später verloren. Wer weiss, ob ein Feuer neue Pflänzchen hervorbrächte? Ich werde den Versuch nicht wagen.

### Helligkeit zum Keimen

Wer Gemüse anbaut, kennt sich mit den Warmkeimern aus, Pflanzen, die fünf Grad Celsius und mehr brauchen, um die Keimung zu aktivieren. Ich denke beispielsweise an Bohnen, Tomaten, Basilikum, Gurken, Mais und Melonen. Die erfahrene Gemüsegärtnerin (die ich nicht bin) weiss, dass sie diese Gemüse frühestens nach den Eisheiligen im Freiland aussäen kann.

Obendrein weiss sie, dass man zwischen Licht- und Dunkelkeimern unterscheidet. Samen der Lichtkeimer wie Mohn, Lavendel, Thymian und Basilikum wollen zwar nicht in der Sonne liegen, aber sie brauchen neben dem Kontakt zur feuchten Erde Helligkeit zum Keimen, d. h. man drückt sie nur auf der Erdoberfläche fest, deckt sie aber nicht zu. Dunkelkeimer hingegen (wie z. B. der Nüsslisalat) scheuen das Licht und wollen im Dunkeln munkeln, respektive mit einer dünnen Schicht Erde bedeckt sein.

Wenn ich selber Samen in Töpfen aussäe und nicht sicher bin, ob sie zu den Dunkel- oder Lichtkeimern gehören, decke ich diese mit fei-

nem Quarzsplit ab, denn während meines Volontariats in einer Staudengärtnerei habe ich gelernt, dass dieser pH-neutrale Split die Samen schützt und gleichzeitig lichtdurchlässig ist. Ausserdem trocknet die Erde weniger schnell aus. Es klappt meistens.

Währenddessen sät mein Mann Edelkastanien (*Castanea sativa*) aus, denn die über fünfhundertjährigen Bäume mit den verdrehten Stämmen, die wir in (nein, nicht im Tessin) in Nordengland bewundert haben, möchte er auf diese Art erhalten. Ob er sich bewusst ist, dass diese stattlichen Bäume auch bei uns zwischen zwanzig und dreissig Meter hoch werden können?

Ich hingegen will weniger hoch hinaus und überlege, ob ich eine zweite *Akebia quinata* pflanzen soll, damit auch wir bald rosarote oder violette Früchte ernten können. Aber will ich ein zweites «Monster» haben? Die Samen dazu hätte ich! ■



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



SCHERRER

## DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?  
Bleiben Sie auf dem Boden!  
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH METALL FASSADE HOLZ



Mit LED-  
Beleuchtung

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur  
☎ **052 534 41 31** · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

Stiftung  
PWG



# Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

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

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



**Heftiger Regen mehrtsich Offene Rohre sind wichtig**

*Alles im Fluss?*  
**Kostenlose Rohrkontrolle**  
**Abwasser + Lüftung**

**0848 852 856**  
**info@rohrmax.ch**

**ROHRMAX**

**Profitieren Sie!**

**Viele Infos auf [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)**

**STOCKWERKEIGENTUM**  
**IMMOBILIEN-**  
**BEWIRTSCHAFTUNG**  
**VERMARKTUNG / VERKAUF**



[www.gribi.com](http://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

**«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.**  
**PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»**

**GRI BI**  
 CHANGING REAL ESTATE

**Farbenstark auf der Fensterbank**

## Amaryllis – das Blütenwunder aus der Zwiebel

**Die Natur ist eine Welt voller Wunder mit faszinierenden Formen und eindrucksvollen Techniken. Ohne Ingenieursstudium oder komplizierte Berechnungen erschafft sie Konstruktionen, deren ausgeklügelter Bau manchmal erst bei genauem Hinsehen deutlich wird.**

Man muss nicht weit reisen, um die grossen und kleinen Wunderwerke der Natur zu sehen. Leider nehmen wir die meisten kaum mehr wahr, weil sie so selbstverständlich geworden sind oder uns der neugierige, offene Blick aus Kindertagen verloren gegangen ist.

### Kraftwerk Blumenzwiebel

Die Amaryllis ist eine dieser erstaunlichen Naturkunstwerke. Schon ihre riesigen Zwiebeln sind beeindruckend. Ebenso ihre Stängel, die eine Höhe von bis zu 70 Zentimetern erreichen können. Auch die Schnelligkeit, mit der sich diese Pflanze entwickelt, ist faszinierend: So erscheinen die auffälligen, sternförmigen Blüten bereits sechs bis acht Wochen nach dem Topfen. Ihnen verdanken diese imposanten Zwiebelblumen ihren botanischen Namen: Hippeastrum. Er stammt aus dem Griechischen und setzt sich aus den Worten «hippeos» (Ritter) und «astron» (Stern) zusammen. Aus gleichem Grund wird die Amaryllis im Deutschen oft auch Ritterstern genannt.

Das Farbenspektrum der Blüten – von denen sich drei bis sechs pro Stiel entwickeln – reicht von reinem Schneeweiss über Gelb, Orange und Rosa bis hin zu einem samtigen, dunklen Rot. Durch Züchtungen entstehen immer neue Amaryllisarten mit faszinierenden Farbkombinationen, Blütenformen und Mustern. So sehen

Die Blütenblätter der «Bogota» erinnern an die Arme von Seesternen.



Durch Züchtungen entstehen immer neue Amaryllisarten mit faszinierenden Blütenmustern.



die Blüten der Amaryllis «Stardust» beispielsweise aus wie tiefrote Sterne mit schneeweißen Spitzen. Die Sorte «Santiago» besticht dafür mit einem auffälligen Blütenmuster aus breiten Streifen in Weiss und einem kräftigen Dunkelrot, und die Blütenblätter der "Bogota" erinnern an die Arme von Seesternen.

### Tipps rund um die Amaryllis

Obwohl die Amaryllis wie eine Diva unter den Zwiebelblumen wirkt, ist sie pflegeleicht und kann einfach zum Blühen gebracht werden. Dafür benötigt man nichts weiter als gute Blumenerde und ein Pflanzgefäss mit Wasserabzugsloch. Am besten geeignet sind Tontöpfe, weil sie schwerer und standfester sind als die aus Plastik. Die Gefässe sollten nur etwas grösser als die



Die Amaryllis «Santiago» besticht mit einem auffälligen Blütenmuster aus breiten Streifen in Weiss und einem kräftigen Dunkelrot.



Obwohl die Amaryllis wie eine Diva unter den Zwiebelblumen wirkt, ist sie pflegeleicht und kann einfach zum Blühen gebracht werden.

Zwiebeln sein, ideal ist ein Abstand von einer Daumenbreite zwischen Zwiebel und Topfrand. Am besten setzt man die Zwiebel nur so tief in die Erde, dass mindestens ein Drittel noch herausragt. Dabei sollte man aber vorsichtig sein, um nicht die Wurzeln zu beschädigen oder zu knicken. Nach dem Pflanzen wird die Erde gut angedrückt und gegossen. Anschliessend kommt der Topf an einen 20 bis 23 Grad Celsius warmen Platz – ideal ist die Fensterbank. Erst wenn sich der Blütenstängel mit der Knospe zeigt, wird die Wassergabe erhöht. ■

**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
fluwel.de



## 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

## 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 Schälch,  
 RA lic. iur. Christopher Tillman  
 Legis Rechtsanwältin 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



Thomas Moser  
Leiter Anlageimmobilien



Simon Forster  
Immobilienberater



Gorana Markovic  
Immobilienberaterin



Nicolo Taddei  
Immobilienberater



Nicole Hediger  
Assistentin



Patrizia Karrer  
Assistentin

## Beim Immobilienverkauf an Ihrer Seite

Wie verkaufe ich erfolgreich mein Mehrfamilienhaus? Walde & Partner findet seit 1985 die passenden Antworten beim Verkauf von Anlageimmobilien. Persönlich, professionell und engagiert begleitet Sie unser Spezialisten-Team von A bis Z durch den Verkaufsprozess. Kontaktieren Sie uns für ein kostenloses Beratungsgespräch oder eine Marktwertschätzung.



Hans Egloff  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Alles unter Kontrolle?!

Diese Kolumne schreibe ich nun schon über 20 Jahre. Themen hatte und habe ich immer genug. Meist fällt mir auch der passende Titel nur so zu. Dieses Mal fallen mir zu viele Titel ein. Alternativen wären etwa: «Bundesrat ausser Kontrolle – Wer spart, wird bestraft» oder – in Anlehnung an einen Spruch von Ansgar Gmür – «Dumm, dümmer, Hauseigentümer...»

Gemäss Bundesrat und den zuständigen Kommissionen in Bern sollen Bezüger von Ergänzungsleistungen, die ihr Erspartes grosszügig konsumieren und innerhalb eines Jahres mehr als einen Zehntel davon ausgeben, vom Staat weniger Geld bekommen. Das soll auch für all jene gelten, die die teure Reise bereits absolviert oder die grosse Sanierung am Haus bereits gemacht haben, bevor sie den Antrag auf Ergänzungsleistungen stellen.

Sicher, das System der Ergänzungsleistungen bedarf dringend der Revision und Sanierung. Allerdings wird der Bundesrat damit genau das Gegenteil erreichen. Bestraft wird ja, wer sparsam war und selbstverantwortlich handelt. Weshalb soll man also einen Batzen zur Seite legen, für ein Eigenheim sparen, Hypotheken amortisieren oder eine sinnvolle Sanierung der Liegenschaft ins Auge fassen?

Sparsame werden zukünftig damit rechnen müssen, dass der Staat ihr Vermögen quasi blockiert und ihnen vorschreibt, wie viel sie davon ausgeben dürfen. Wer vom Ersparten bereits zu viel (sinnvoll!) ausgegeben hat, muss mit einer Kürzung der Beiträge rechnen und wird so gezwungen, auch das restliche Ersparte für den Lebensunterhalt oder etwa Pflegekosten auszugeben. Bestraft wird, wer selbstverantwortlich handelt – belohnt werden diejenigen, welche ihr Geld regelmässig oder rechtzeitig verprassen.

Bei der letzten Durchsicht meiner «Frustkolumne» fallen mir noch weitere Titel ein – Ihnen bestimmt auch!

Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 



WEIL WIR UNSEREN  
QUALITÄTS-  
STANDARD HOCH  
SETZEN, ERHALTEN  
SIE DIESEN AUCH  
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109 | 044 311 51 31  
8050 Zürich | [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)

Eine Unternehmung der  **icg-group.org**