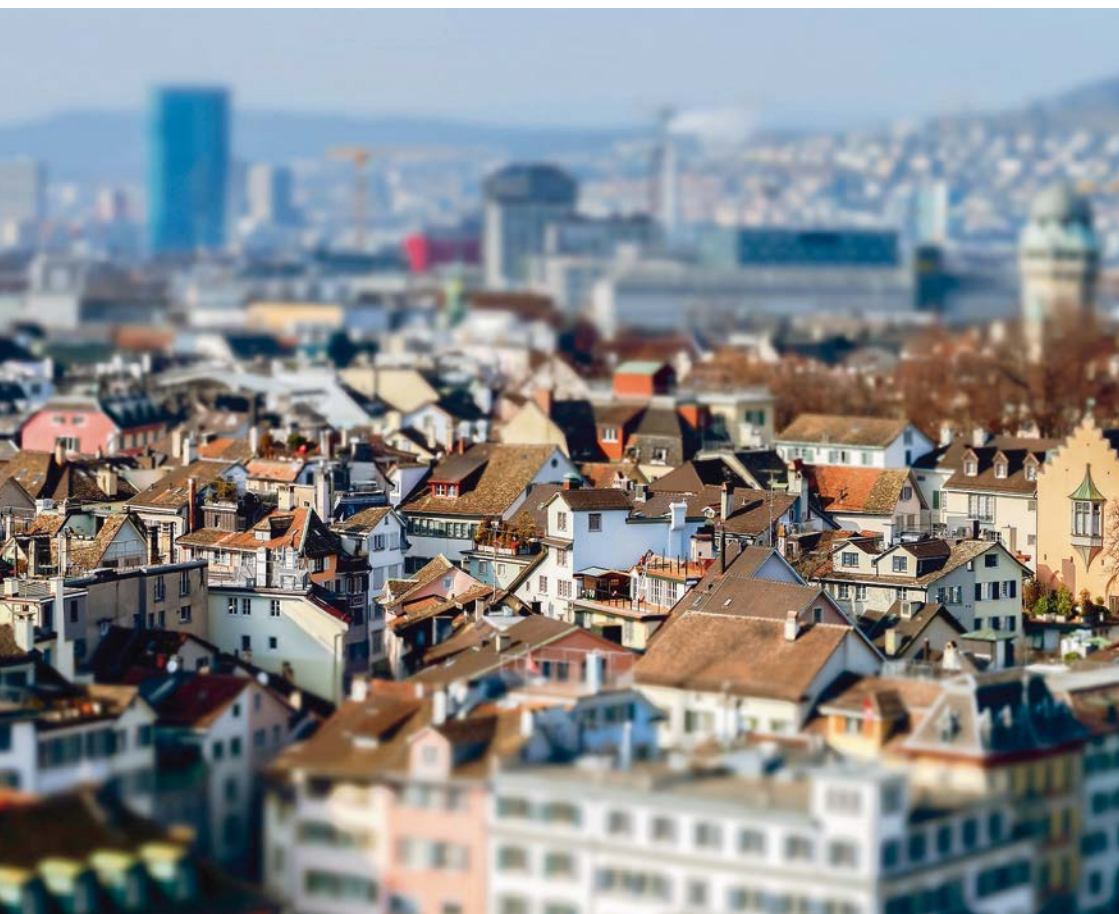


Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 [Hilfe, mein Gewerbe-Mieter hat gekündigt](#)

Seite 11 [Mythen und Tatsachen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt](#)

Seite 44 [Nicht jede Komforteinbusse ist auch ein Mangel](#)

Dipl.-Ing.
FUST

Und es funktioniert.

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

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten
Vergleich

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

NOVAMATIC
Wäschetrockner
TW 4817

- Grosse Panoramaöffnung erleichtert Be- und Entladen
 - 15 Trockenprogramme
 - Zeigt Programmstand und Restzeit an
- Art. Nr. 107767



nur **1899.-**
statt 2999.-

-36%

A++

*Entwickelt und
produziert in der
Schweiz*

Setpreis nur
2999.-
statt 6198.-

-51%

NOVAMATIC
Waschmaschine
WA 4198

- Milbenstopp-Programm: mehr Lebensqualität für Allergiker
 - Keine Waschmittelrückstände dank Hautschutzprogramm
- Art. Nr. 107739



nur **1699.-**
statt 3199.-

-1500.-

A+++

nur **499.-**
statt 999.-

-50%

Latte Macchiato
auf Knopfdruck

Exklusivität
FUST

5 Rp. ▶

A



BOSCH
Kaffeevollautomat
VeroCup 100 black

- Automatisches Spülprogramm beim Einschalten, Ausschalten
 - calc'nClean: Automatisches Reinigungs- und Entkalkungsprogramm
- Art. Nr. 139080

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

-500.-

Mit praktischer
Türöffnungshilfe

Nutzzinhalt 323 Liter

Exklusivität
FUST

A+++



BOSCH
Gefrierschrank
GSN 54FW40H NoFrost

- H/B/T: 176 x 70 x 78 cm
- Art. Nr. 134293

nur **1499.-**
statt 1699.-

200.- Rabatt

Doppeltes Dampfvolumen
des ultrafeinen Dampfes mit
konstantem Druck (3,5 bar),

Aktivbügeltisch mit Gebläse-
und Ansaugfunktion

Exklusivität
FUST



LAURASTAR
Bügelssystem
Pulse Anniv. Edition

- Extra-leichtes Profibügelgeleise
- Art. Nr. 511160



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Widersprüchliches und Ungereimtheiten zuhauf

Die Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist klar und verwirrend zugleich.

So weit man zurückdenken kann, beklagt man sich hier über das knappe Wohnungsangebot. Umfragen ergeben jedoch seit Jahren dasselbe Bild: Eine grosse Mehrheit der Zürcherinnen und Zürcher ist mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden und auch das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Mietwohnung ist kein Anlass zur Unzufriedenheit. Dass die Stadt dennoch deutlich mehr Wohnungen braucht, ist aber insofern unbestritten, als man gemäss dem Papier «Strategien Zürich 2035» bis 2040 mit einer Bevölkerungszunahme von 80 000 Personen rechnet. Bei einer mittleren Wohnungsbelegung von knapp zwei Personen geht es um über 40 000 Wohnungen.

Bei dieser Ausgangslage sollte man eigentlich konsequenterweise jeden Bauwilligen mit offenen Armen empfangen. Seit 2011 steht jedoch in der Gemeindeordnung, dass der Anteil der Mietwohnungen in der Hand von gemeinnützigen Bauträgern schrittweise auf einen Drittel erhöht werden muss. Und dieses Ziel wäre natürlich am einfachsten zu erreichen, wenn private Bauherren sich vollständig aus der Wohnungsproduktion zurückzögen beziehungsweise daraus verdrängt würden. Den Wohnungssuchenden wäre damit aber offensichtlich ein Bärendienst geleistet.

Brachliegendes Land gibt es in Zürich so gut wie keines mehr. Der grösste Teil der fehlenden Wohnungen muss daher dort gebaut werden, wo bereits etwas steht. Die Stadt stellt sich aber gewissermassen selbst ein Bein, als sie von einer erhöhten Ausnützung nur sehr beschränkt und unter erschwerten Bedingungen etwas wissen will. Als ob der Hindernisse durch feuerpolizeiliche Auflagen, Denkmalpflege, Gesundheitsamt und, und, und nicht schon genug wären, kommt nun auch noch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder dazu, welches weite Teile Zürichs praktisch mit einem Tabu belegt.

Wenn sich nicht die Einsicht durchsetzt, dass diese Widersprüche behoben werden müssen, indem die Einschränkungen irgendwie gelockert werden, sehe ich schwarz für die bauliche Entwicklung der Stadt. Das Ergebnis der letzten Wahlen stimmt nicht gerade optimistisch. Aber die Hoffnung stirbt zuletzt. Es wäre traurig, wenn Zürich nur noch jenseits der Stadtgrenze wachsen könnte. (vgl. auch S. 11)

Albert Leiser
Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hausigentümergebiet
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

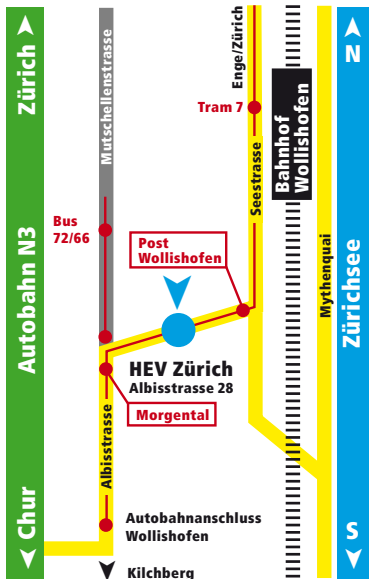
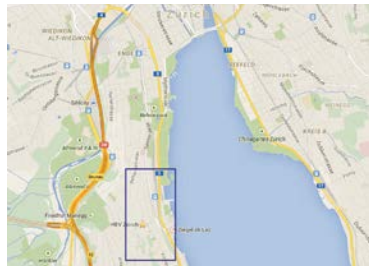
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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 Bauberaterung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr
und 13.00–17.00 Uhr
Telefon 044 487 18 18



Herausgeber
Hausigentümergebiet
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hausigentümergebiet
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
Carmen Beeler,
Immobilienbewirtschaftlerin HEV Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
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

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

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

SEITE DES DIREKTORS
3 **Widersprüchliches und Ungereimtheiten
zuhausef**

SEITE DES PRÄSIDENTEN
71 **Für die Galerie...?**

AKTUELL

- MIETERWECHSEL IN EINER
GEWERBE-IMMOBILIE
7 **Hilfe, mein Gewerbe-Mieter hat gekündigt**
- FRÜHLINGS-PRÄSIDENTENKONFERENZ
11 **Mythen und Tatsachen auf dem Zürcher
Wohnungsmarkt**
- ERZ REDUZIERT FINANZRESERVEN
14 **Stadt Zürich streicht für zwei Jahre
die Abwassergebühren**
- NEUE FERNWÄRMEGEBIETE IN DER
STADT ZÜRICH AB 2020
16 **Heizen und Kühlen mit klimaschonender
Fernwärme**
- NEUER DIREKTOR BEIM HEV SCHWEIZ
19 **Markus Meier folgt auf Ansgar Gmür**

POLITIK

- STEUERN
22 **Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer treten
am 1. Januar 2020 in Kraft**
- HOFFNUNG AUF BALDIGE LÖSUNG
24 **Die Wohneigentumsbesteuerung harrt
einer Lösung**



ZUM TITELBILD

Zürich und seine Wohnungen

Die Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt
ist klar und verwirrend zugleich.

Bild: fotolia / Alexander

THEMA

GARTEN
31 **Auszeit im Freien**

RECHT

- MIETRECHT
36 **Bindende Wirkung einer Vereinbarung auch
für den Nachmieter**
- MIETRECHT
39 **Hat der Mieter einen Anspruch auf
Nachreinigung?**
- MIETRECHT
40 **Kommt ein Mietvertrag auch
stillschweigend zustande?**
- MIETRECHT
44 **Nicht jede Komforteinbusse ist auch ein
Mangel**
- STEG
47 **Wer haftet für Beiträge bei
Handänderungen im Stockwerkeigentum?**
- EIGENMIETWERT
48 **Was passiert, wenn der Wohneigentümer
pflegebedürftig wird?**

NATUR

- WENN PFLANZEN IHREM NAMEN
GERECHT WERDEN
61 **Hartes Holz – buntes Holz**
- IM FRÜHLING PFLANZEN UND SICH IM
HERBST DARÜBER FREUEN
66 **Nerinen und Amarinen – die winterharten
Gartenschätze**

SERVICE

- MITGLIEDERFORUM
29 **Rundfahrt Flughafen Zürich
Seminare**
- 35 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
50 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
Aus der Praxis für die Praxis»
- 52 **Inserenten stellen sich vor
Drucksachenverkauf**
- 53 Ratgeber Hypotheken / Ratgeber Pensionierung
55 Bestellformular
- 58 **Kreuzworträtsel**
- 68 **Sektionen im Kanton Zürich**



MIETERWECHSEL IN EINER GEWERBE-IMMOBILIE

Hilfe, mein Gewerbe-Mieter hat gekündigt

Nicht selten kommt es vor, dass jemand eine Liegenschaft erwirbt, in der sich seit Jahrzehnten bereits ein Gewerbe eingemietet hat, sei es ein Architekturbüro, eine Bäckerei, ein Möbelgeschäft oder Ähnliches. Wenn dann dieser Mieter dem Vermieter verkündet, dass er das Mietverhältnis aufzulösen gedenke, stellen sich dem Vermieter unzählige Fragen. Dabei den Überblick nicht zu verlieren, ist wahrlich keine einfache Sache.

Handelt es sich um eine ausserordentliche Beendigung des Mietvertrages, so hat der Mieter grundsätzlich einen adäquaten Nachmieter zu stellen, welcher in der Regel die Gewerberäumlichkeiten zu den gleichen oder ähnlichen Zwecken verwendet. Vielleicht geht es aber auch um

eine ordentliche Kündigung oder der Vermieter ist allenfalls überhaupt nicht unglücklich über einen Wechsel, da er das Objekt anderweitig vermieten möchte.

Der ausziehende Mieter hat in der Regel seinen getätigten Innenausbau zurückzubauen. Hin und wieder kann es für den Vermieter von Vorteil sein, gewisse Einrichtungen zu übernehmen, dann ist gutes Verhandlungsgeschick gefragt. Sie sollten sich jedoch vor der Übernahme von solchen sogenannten Mieterinstallationen bewusst sein, zu welchem Zweck Sie das Objekt in Zukunft vermieten wollen. So macht es wohl wenig Sinn, einem Coiffeur sämtliche Lavabos abzukaufen, wenn Sie sich für die Zukunft ein Kleidergeschäft als Mieter wünschen.

Es ist natürlich auch denkbar, dass ein Nachmieter die Einrichtungen vom Vormieter über-

Bei Neuvermietungen sollte man auf weitere Gewerbemietler im Haus Rücksicht nehmen.

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 Immobilien-treuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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





Für Gewerberäumlichkeiten gilt eine andere Lebensdauer als bei Mietwohnungen.

nimmt, dann trägt auch dieser in Zukunft die Unterhaltungspflicht für diese Gegenstände, was vertraglich festgehalten werden sollte. Ebenfalls sollte beachtet werden, ob die Installationen bewilligt wurden (z. B. Klimageräte).

Welche Bewilligungen braucht es?

Sind Sie als Vermieter völlig frei in der Auswahl des neuen Mieters? Nicht ganz, denn es muss unter anderem geprüft werden, ob ein Umnutzungsgesuch beim Bauamt notwendig wird. Möglicherweise sind auch weitere Gesetze und Auflagen zu beachten (Umwelt- und Gesundheitsschutz, Feuerpolizei, luft- und climatechnische Anlagen, Reklamebewilligungen usw.). Oftmals holt der neue Mieter solche Bewilligungen selber ein, benötigt hierfür jedoch die Einwilligung des Vermieters. Prüfen Sie genau, mit was Sie sich einverstanden erklären.

Natürlich ist auch auf einen weiteren Gewerbenmieter im Haus Rücksicht zu nehmen. So ist es wohl naheliegend, dass die Vermietung des gekündigten Objektes an ein Kosmetikstudio, welches Nagelpflege anbietet, nicht wirklich ideal ist, wenn Sie im Haus bereits ein Nagelstudio als Mieter haben. Es ist durchaus möglich, dass in den bereits vorhandenen Mietverträgen sogar ein Konkurrenzverbot enthalten ist.

Ausserdem ist bei gemischten Wohn- und Geschäftshäusern zu bedenken, dass das Gewerbe

möglichst wenig negative Auswirkungen auf die Wohnungsmieter haben sollte, ansonsten die Beschwerden zahlreich sein könnten.

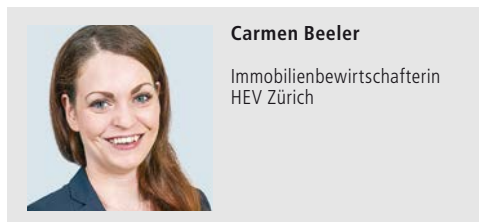
Fragen über Fragen

Sind Sie sich nun mit einem potenziellen neuen Mieter über alle relevanten Punkte einig geworden, gilt es einen Mietvertrag aufzusetzen. Ein Gewerbemietvertrag muss in Ruhe und gut durchdacht erstellt werden.

Auch hier kommen wieder unzählige Fragen auf Sie zu: Soll ein indexierter Mietvertrag (Mindestmietdauer 5 Jahre) abgeschlossen werden? Soll dem Mieter ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages eingeräumt werden? Hat der Mieter gewisse Kosten separat zu tragen (z. B. übermässiger Wasserverbrauch beim Coiffeur, Serviceabonnemente für Klimageräte etc.)? Braucht der Mieter eine spezielle Anweisung für Anlieferungen, da eventuell täglich Lastwagen anfahren? Müssen bestimmte Öffnungszeiten festgehalten werden? Wie hoch soll die Mietkaution sein?

Sind schliesslich alle offenen Fragen geklärt und der neue Mietvertrag unter Dach und Fach, sollten Sie spätestens zu diesem Zeitpunkt den Vormieter darüber informieren, wie er das Objekt abzugeben hat. Anlässlich der Abnahme erstellen Sie ein Protokoll. Dabei muss beachtet werden, dass für Gewerberäumlichkeiten eine andere Lebensdauer gilt als bei Mietwohnungen bzw. diese reduziert wird.

Wird Ihnen der Dschungel der Gewerbevermietung zu unübersichtlich und zu wild, dann helfen die Experten des HEV Zürich gerne weiter.



Carmen Beeler

Immobilienbewirtschaftlerin
HEV Zürich



*«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

Ihr
Gärtner
jäten düngen
zurückschneiden rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



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



HÖGG
LIFTSYSTEME
CH-9620 LICHTENSTEIG
TELEFON 071 987 66 80

TREPPENLIFTE
—
ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Montiert in
2 Wochen

www.hoegglift.ch

SWISS ENGINEERING +

SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!



Wie werden wir künftig wohnen? Das erfahren Sie an unserem nächsten Know-how-Lunch vom 23. Mai in Volketswil.
Mehr Infos unter www.schlagenhaut.ch

Professionell. Kompetent. Persönlich.
Wir sind der Partner für jedes Zuhause
0848 044 044 www.schlagenhaut.ch Malen Umbauen Fassaden

FRÜHLINGS-PRÄSIDENTENKONFERENZ

Mythen und Tatsachen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt

Anlässlich der Präsidentenkonferenz des HEV Kanton Zürich stellte der Politforscher Michael Hermann seine Analyse des Zürcher Wohnungsmarktes vor. Die Ergebnisse waren für die meisten Anwesenden wohl von grossem Erkenntniswert und gleichzeitig auch ziemlich überraschend.

Michael Hermann, aus den Medien bekannter Politograph, räumte gleich zu Beginn mit dem weitverbreiteten Mythos auf, dass im Wirtschaftsraum Zürich die Mieter und Mieterinnen mit ihrer Wohnsituation unzufrieden wären. Dies blieb denn auch nicht das einzig überraschende Ergebnis, wel-



Michel Hermann präsentierte einige überraschende Resultate.

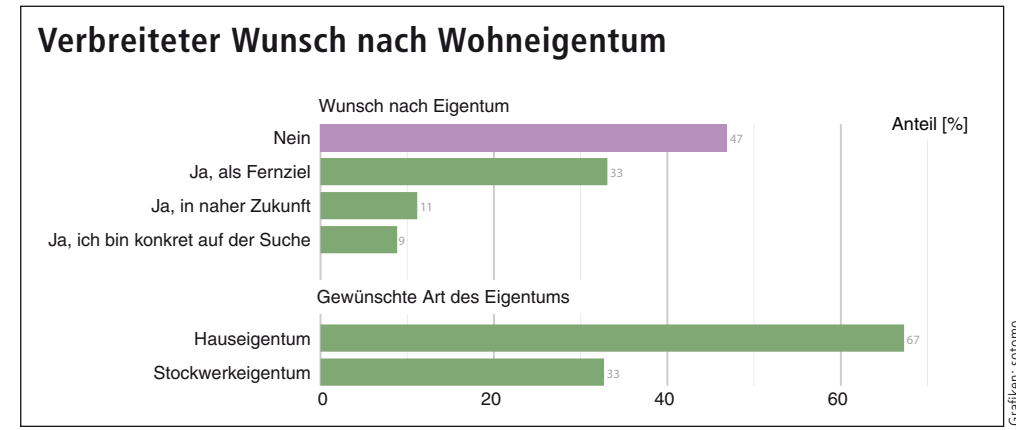


Foto: Reto Vassella

Grafiken: sotomo

ches der Geschäftsführer der Forschungsstelle Sotomo anhand einer grösseren Anzahl detaillierter Grafiken im Verlaufe seiner Präsentation vorstellte.

Zu seinen Resultaten gelangte Hermann aufgrund einer grossen Datenbasis, welche auf einer repräsentativ gewichteten Umfrage beruht, die im Auftrag von VZI, SVIT Zürich & HEV Zürich im Oktober 2017 im Wirtschaftsraum Zürich erhoben wurde und die mit umfangreichen Daten aus der Statistik verknüpft wurde.

Laut seinen Erkenntnissen sind fast Dreiviertel der Mieterinnen und der Mieter mit der Bewirtschaftung ihrer Wohnung zufrieden. Zudem würden dabei kaum Unterschiede im Vergleich von Bewohnern von konventionellen Mietwohnungen zu solchen von Genossenschaften bestehen.

Eigentum macht glücklich

Allgemein sei eine grosse Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation weit verbreitet und diese sei bei selbstbewohntem Eigentum besonders ausgeprägt. Diese Erkenntnis lässt sich wiederum kurz und prägnant mit dem Satz auf den Punkt bringen: Eigentum macht glücklich.

Das korreliert wohl auch mit dem weit verbreiteten Wunsch nach Eigentum. So wünschen sich die Hälfte der Mieterinnen und Mieter

Wohneigentum, wovon zwei Drittel dabei primär an Hauseigentum denken. Bei den Wohnpräferenzen ist die Lage der alles dominierende Faktor. So ist sie für fast die Hälfte die wichtigste Eigenschaft und für 80 Prozent gehört sie zu den drei wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung.

An zweiter Stelle, aber doch deutlich zurück, findet sich bei den Wohnpräferenzen der Preis und leicht überraschend hat die Ausstattung der Wohnung nur eine untergeordnete Bedeutung.

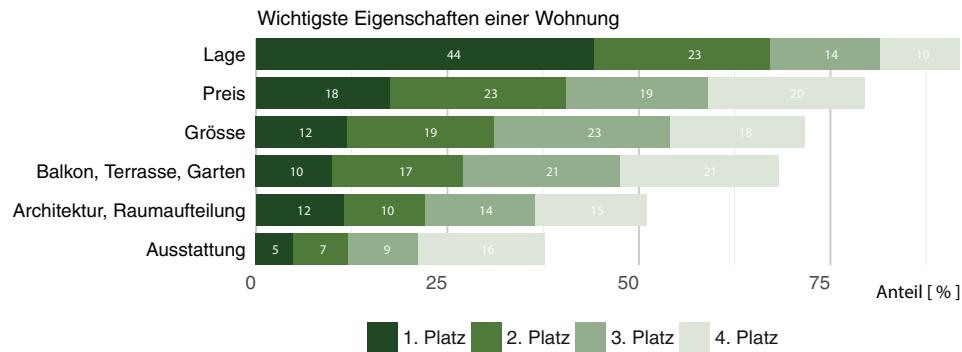
Interessant dabei ist, dass sowohl bei den Bewohnern der Stadt wie auch bei denjenigen des Wirtschaftsraums Zürich die gute Erreichbarkeit mit dem ÖV das wichtigste Lagekriterium ist.

Wohnungsknappheit fällt zurück

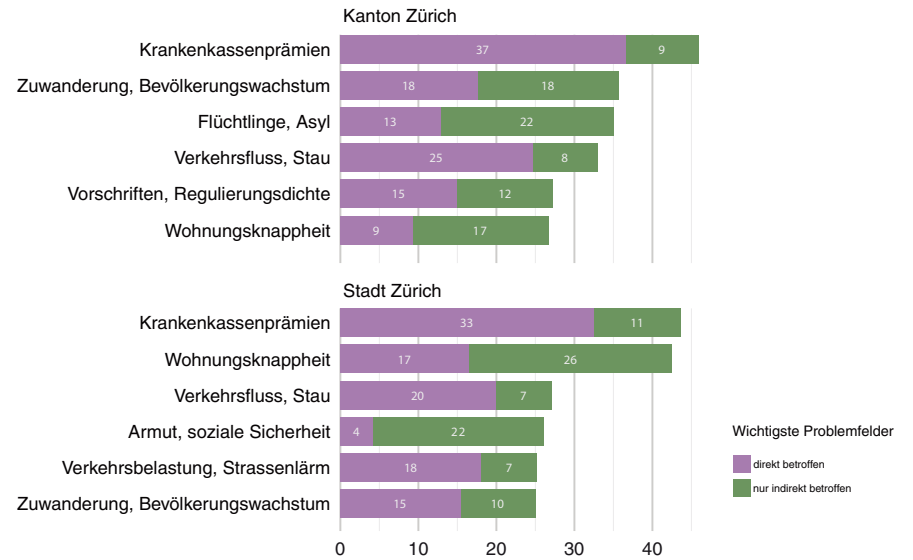
Ebenfalls ziemlich überraschende Erkenntnisse präsentierte Hermann zur Situation des Wohnungsmarktes. Demnach haben selbst in der Stadt Zürich fast 60 Prozent die aktuelle Wohnung bei der ersten Bewerbung erhalten.

Bei den politischen Hauptproblemfeldern liegt denn auch die Wohnungsknappheit hinter den Krankenkassenprämien aktuell (nur noch) an zweiter Stelle – wohl ein weiteres Indiz, dass sie in der Stadt doch nicht so ausgeprägt ist, wie oft kolportiert wird. Zudem sieht sich der grössere Teil nur als indirekt davon betroffen.

Lage über alles



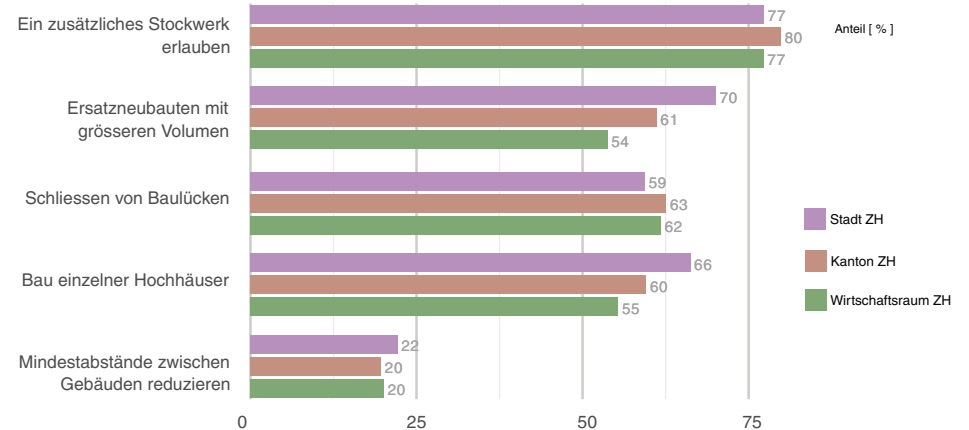
Wohnungsknappheit nicht (mehr) an 1. Stelle



Weitere erhellende Resultate zeigte Hermann zum Thema Raumbedarf. Hier herrscht eine hohe Zustimmung für bauliche Verdichtung. So unterstützen insgesamt drei Viertel der Befragten eine Siedlungsverdichtung, wobei allerdings nur eine

Verdichtung im städtischen Raum auch eine Mehrheit findet. Und geht es schliesslich um die Frage, wie denn konkret verdichtet werden soll, so setzen Städter verstärkt auf ein zusätzliches Stockwerk, Ersatzneubauten und Hochhäuser. (rcv)

Wie verdichtet werden soll



ERZ REDUZIERT FINANZRESERVEN

Stadt Zürich streicht für zwei Jahre die Abwassergebühren

Die Bewohner sowie die in der Stadt ansässigen Betriebe profitieren von einer Bonusaktion von Entsorgung und Recycling Zürich: 2018 und 2019 wird der Infrastrukturpreis für Abwasser erlassen. Dieser beträgt jährlich pro Wohneinheit 45 und pro vollen Arbeitsplatz 50 Franken. Der Bonus ist die Folge einer Dringlichen Motion der beiden Gemeinderäte Albert Leiser und Andreas Kirstein.

Hauseigentümerinnen und -eigentümern sowie Betrieben stellt Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) jährlich Rechnung für den sogenannten «Infrastrukturpreis Abwasser». Dieser beträgt pro Wohneinheit 45 und pro vollem Arbeitsplatz 50 Franken. Verwendet wird der Infrastrukturpreis für den Bau und Unterhalt des städtischen Kanalisationsnetzes sowie für den Betrieb des Klärwerks Werdhölzli.

Der Gemeinderat überwies im April 2017 eine Dringliche Motion von HEV-Direktor Albert Leiser (FDP) und Andreas Kirstein (AL), die den

Stadtrat beauftragte aufzuzeigen, wie der Infrastrukturpreis für 2018 und 2019 um mindestens 50 Prozent gesenkt werden könne. Das Ziel war, aufgelaufene Reserven abzubauen.

Im August legte der Stadtrat eine Weisung vor, mit der er dem Gemeinderat beantragte, auf die Erhebung des Infrastrukturpreises für die genannten Jahre ganz zu verzichten. Dem Antrag stimmte der Gemeinderat Ende November ohne Gegenstimmen zu.

Bei rund 290 000 Vollzeit-Arbeitsplätzen beträgt der Bonus für die Stadtzürcher Unternehmen bis 2019 über 29 Millionen Franken. Bei rund 220 000 Wohneinheiten beträgt der Bonus für Hauseigentümer, Mieterinnen und Mieter bis 2019 über 19 Millionen Franken. Der Bonus wird den Mieterinnen und Mietern über eine tiefere Nebenkostenabrechnung weitergegeben. Insgesamt entgehen ERZ dadurch Einnahmen von rund 48 Millionen Franken.

Auch für den Infrastrukturpreis Abfall läuft bereits eine Bonusaktion: Hier betragen die Abfallgebühren seit 2017 bis und mit 2019 nur die Hälfte.

Mit dem Gebührenerlass verkleinert Entsorgung und Recycling Zürich seine Finanzreserven.



forclia



Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haussegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Unterwegs im Fernwärmestollen

Bild: Michael T. Ganz, aus: Valance/Ganz, «Zürich Untergrund. Die Stadt unter der Stadt», Hier und Jetzt, Baden 2015

NEUE FERNWÄRMEGEBIETE IN DER STADT ZÜRICH AB 2020

Heizen und Kühlen mit klimaschonender Fernwärme

In den kommenden Jahren will die Stadt Zürich die Fernwärmeversorgung ausbauen und so den Einsatz fossiler Energieträger und den CO₂-Ausstoss reduzieren. Für die Eigentümer von Liegenschaften ergeben sich ab 2020 in den Ausbaugebieten neue Möglichkeiten zum Heizen und Kühlen ihrer Gebäude. Daher kann es sich lohnen, beim Bau oder der Sanierung von Heizungsanlagen auch einen Anschluss an die Fernwärme zu prüfen.

Ab 2020 sollen das Gebiet Milchbuck, Teile von Wipkingen und Oberstrass, das Gewerbeschulquartier und Teile von Aussersihl neu mit Fern-

wärme aus dem Kehrlichheizkraftwerk Hagenholz erschlossen werden. Dafür braucht es eine neue Verbindungsleitung zwischen den bestehenden Fernwärmenetzen in Zürich-Nord und in Zürich-West. Für diesen Ausbau ist Zürich Wärme von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) verantwortlich.

Zudem soll ab 2020 ein Energieverbund in Altstetten und in Teilen von Höngg aufgebaut werden. Dieser nutzt die Energie aus dem gereinigten Abwasser des Klärwerks Werdhölzli zum Heizen und Kühlen. Die Planung des Energieverbunds Altstetten liegt beim ewz. In beiden Fernwärmeprojekten erfolgt eine enge Koordination mit Energie 360°. Die Volksabstimmungen für die beiden Vorhaben

sollten noch im Jahr 2018 stattfinden können.

Neue Möglichkeiten für die Energieversorgung

Für Liegenschaften in den beiden Ausbaugebieten eröffnen sich neue, attraktive Möglichkeiten für die Energieversorgung. Ist in einer Liegenschaft der Ersatz der Heizungsanlagen schon jetzt ein Thema, lohnt es sich unter Umständen zuzuwarten, bis die Volksabstimmungen über die Fernwärme-Erschliessung Klarheit über die Realisierung schaffen und bis die Fernwärme vor Ort anlangt.

INFORMATION UND BERATUNG

Zu den neuen Fernwärmegebieten erhalten Sie bei «Zürich Wärme» bzw. beim ewz Informationen:

- für den Ausbau der Fernwärmeversorgung in Oberstrass, Unterstrass, Wipkingen, Gewerbeschule und Aussersihl: beim Kunden Service Center Zürich Wärme von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Telefon 044 645 88 88, www.erz.ch/zuerichwaerme
- für den neuen Energieverbund in Zürich-Altstetten und Höngg: bei Energielösungen von ewz, Telefon 058 319 24 44, www.ewz.ch/altstetten

Für allgemeine Fragen zum Ausbau der Fernwärme steht Felix Schmid, stv. Energiebeauftragter der Stadt Zürich, gern zur Verfügung: Telefon 044 412 22 49, felix.o.schmid@zuerich.ch



Atmosphäre



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



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

JETZT BERECHNEN

Hauswart Technik Bereitschaft

Garten Schnee

Woche Monat

Jahr Bedarf

Hauswartung für jedes Budget

1 2 3

Online-Kalkulation
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN
Budget Hauswart
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
INFO 044 997 10 73



NEUER DIREKTOR BEIM HEV SCHWEIZ

Markus Meier folgt auf Ansgar Gmür

Der neue Direktor des HEV Schweiz heisst Markus Meier. Er wird Nachfolger von Ansgar Gmür, der nach 18 Jahren an der Verbandsspitze des HEV Schweiz in den wohlverdienten Ruhestand tritt.



Der 56-jährige Markus Meier ist seit 1993 für die Wirtschaftskammer Basel-Landschaft, als Leiter KMU-Verbandsmanagement und KMU-Dienstleistungen tätig. Seit 2000 als Vizedirektor und ab 2008 als stellvertretender Direktor.

Markus Meier ist Kantonalpräsident des HEV Basel-Landschaft mit rund 18 000 Mitgliedern und Präsident des HEV Gelterkinden und Umgebung sowie seit 2015 Vorstandsmitglied des HEV Schweiz.

Neben seinem aktuellen politischen Amt als Landrat des Kantons Basel-Landschaft hat er auch das Amt als

An der Vorstandssitzung vom 16. März 2018 wurde die Nachfolge des HEV-Schweiz-Direktors beschlossen.

Als Direktor übernimmt Markus Meier ab dem Spätsommer 2018 die Aufgaben an der Verbandsspitze und damit verbunden lenkt er die Geschäfte und setzt sich für die Verbandsinteressen in Sinne der Eigentümerinnen und Eigentümer des Landes ein.

Vizepräsident der landrätlichen Bau- und Planungskommission inne.

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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

© budget Hauswart AG, Gewerbezone Oetenbüel | Zürcherstrasse 38-42 | 8604 Volketswil

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Hüntwangen

Freistehendes 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

Nutzfläche ca. 179,5 m². Wohnen/Essen ca. 33,5 m² mit Cheminée und Zugang zum Wintergarten ca. 28,5 m², 4 Zimmer ca. 16,5 / 11,5 / 18 / 40,5 m², 3 Nasszellen. Baujahr 1961, Grundstücksfläche 560 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 050 000.– inkl. Einzelgarage und 2 bis 3 Aussen-Abstellplätze.



Geroldswil

An schöner Aussichtslage

Einseitig angebautes 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus.

Nutzfläche ca. 170 m², Wohnen/Essen ca. 42 m² mit Umluftcheminée und Ausgang zum Wintergarten (ca. 13 m²), Sitzplatz mit Pergola, Baujahr 1987, Grundstücksfläche 519 m², Doppelgarage und Abstellplätze (vor Garage).

Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.–



Wädenswil

Singlewohnung an ruhiger Lage

Die 2 1/2-Zimmer-Wohnung befindet sich an zentraler und doch ruhiger Lage wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Wohnung im 1. Obergeschoss (Lift vorhanden), 2 gedeckte Balkone, Wohnfläche ca. 81 m², Baujahr 1978.

Verhandlungspreis: CHF 740 000.– zzgl. Einstellplatz in UN-Garage.



Zürich-Altstetten

3-Familien-Haus/Bauland

Mit 4-Zimmer-Wohnungen (je ca. 80 m²) sowie einer Garage.

Ältere Liegenschaft mit einem gewissen Sanierungsbedarf. Baujahr 1907, Grundstücksfläche 747 m², umbauter Raum 1430 m³ (Norm Gebäudeversicherung).

Verhandlungspreis: CHF 4 900 000.–

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

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



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

STEUERN

Neue Steuerabzüge für Hausbesitzer treten am 1. Januar 2020 in Kraft

Der Bundesrat hat am 9. März 2018 die totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung verabschiedet. Sie konkretisiert die im Zuge der Energiestrategie 2050 beschlossenen neuen Abzüge für Hausbesitzer bei der direkten Bundessteuer. Die Bestimmungen treten am 1. Januar 2020 in Kraft.

Mit der Annahme der «Energiestrategie 2050» entschied das Stimmvolk, dass grosse kostspielige energetische Gebäudesanierungen steuerlich gefördert werden sollen. Der Bundesrat hat nun die Verordnung hierzu erlassen und auf den 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt. Der HEV Schweiz begrüsst die Ausweitung der Steuerabzüge im

Gebäudebereich. Nach Ansicht des HEV Schweiz wurde der gesetzliche Zweck unbefriedigend umgesetzt.

Ziel des Gesetzgebers bei der Verabschiedung der Steuergesetzänderungen in Zusammenhang mit der Energiestrategie 2050 war es, energetische Gebäudesanierungen zu fördern. Oftmals ist ein Ersatzneubau aus raumplanerischer (Verdichtung) und insbesondere aus energetischer Sicht sinnvoller als eine Sanierung der bestehenden Baute. Daher hat der Gesetzgeber die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau vorgesehen. Die neue Verordnung ist jedoch zu wenig praxistauglich und schränkt die Anwendung des Gesetzes ungebührlich ein.

Wir haben
die ganze
Palette



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

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

Zürich Oerlikon Wetzikon

Günstige Dächer

WEBER

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

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

So muss der Ersatzneubau innert «angemessener Frist» seit dem Abschluss des Rückbaus errichtet werden. Dabei kann der Neubau durch diverse Umstände verzögert werden, welche der Bauherr nicht beeinflussen kann. Dazu gehören unvorhersehbare Erschwernisse beim Untergrund, die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, Verzögerungen durch Einsprachen und zu lange Verfahren.

Praxistaugliche Lösung nötig

Der HEV Schweiz forderte daher in der Vernehmlassung eine praxistaugliche Lösung, damit Eigentümer ihren Anspruch auf den Steuerabzug der Rückbaukosten nicht infolge unverschuldeter, nicht beeinflussbarer Bauverzögerungen verlieren. Dem wurde mit der neuen Verordnung nicht Rechnung getragen.

Um grosse, sehr kostspielige Sanierungen für Energieeinsparungen und den Umweltschutz zu fördern, wurde im Gesetz zudem die Übertragungsmöglichkeit der Investitionskosten auf höchstens drei Steuerperioden festgelegt, sofern sie im ersten Jahr steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

Die Bundesratsverordnung führt hierfür jedoch ein unnötiges Hindernis ein: Eigentümer, welche die gesetzliche Möglichkeit nutzen, dürfen für die anderen Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie keinen Pauschalabzug geltend machen.

Gesetzliche Grundlage fehlt

Diese Erschwernis ist ohne gesetzliche Grundlage und ist auch sachlich nicht gerechtfertigt: Die Grundstückskosten im Folgejahr stehen in keinem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit den Kosten der früheren Steuerperiode. Ein Pauschalabzug für die Kosten des Folgejahrs wäre somit problemlos umsetzbar.

Der HEV Schweiz fordert nun die Kantone und die anwendenden Behörden dazu auf, eine praxistaugliche Ausführung mit möglichst geringem administrativem Aufwand zu gewährleisten.



certum
Elektrokontrolle und Beratung

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



Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte

HOFFNUNG AUF BALDIGE LÖSUNG

Die Wohneigentumsbesteuerung harrt einer Lösung

Bei den Beratungen um die parlamentarische Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» geht es einen Schritt weiter. Die ständerätliche Kommission WAK hat die Verwaltung mit zusätzlichen Abklärungen zu den Auswirkungen verschiedener Umsetzungsvarianten beauftragt. Der HEV Schweiz erwartet, dass die Ausarbeitung einer konkreten Gesetzesvorlage nicht ungebührlich verzögert wird und die ungerechte Belastung der Wohneigentümer mit der Eigenmietwertsteuer endlich fällt.

Mit den Aufträgen an die Verwaltung ist ein weiterer Schritt zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung in Angriff genommen worden. Die Verwaltung wird nun die finanziellen und administrativen Auswirkungen verschiedener Abzugsvarianten im Zusammenhang mit steuerlichen Abzügen untersuchen.

Der Präsident des HEV-Schweiz, Nationalrat Hans Egloff, begrüsst die Bemühungen der Kommission und hofft auf eine baldige Lösung: «Es ist an der Zeit, dass endlich eine Lösung beim Eigenmietwert gefunden wird. Die Petition des HEV Schweiz hat bewiesen, wie gross und dringlich das Bedürfnis der Wohneigentümer nach einer Abschaffung der ungerechten Eigenmietwertbesteuerung ist.» Über 145 000 Personen unterzeichneten die HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen», die im November 2016 dem Parlament übergeben wurde.

Systemwechsel für selbstgenutztes Wohneigentum

Der nun vorgesehene generelle Systemwechsel für selbstgenutztes Wohneigentum am Haupt-

wohnsitz bietet eine Chance für eine faire Lösung. Der Ansicht ist auch die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates. Der HEV Schweiz unterstützt den vorgesehenen generellen Systemwechsel für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz durch die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung und der Abzugsmöglichkeiten für Schuldzinsen, Unterhaltskosten und andere Aufwendungen im Zusammenhang mit dieser Wohnimmobilie.

Der HEV Schweiz erwartet, dass die Verwaltung die Aufträge der Kommission zu möglichen Varianten zügig an die Hand nimmt und die Umsetzung der parlamentarischen Initiative vor Ablauf der vorgesehenen zwei Jahre erfolgt. Zu beachten ist auch, dass bei der Umsetzung der parlamentarischen Initiative dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Rechnung getragen werden muss. Der Traum vom Eigenheim darf auch für Junge keine Illusion bleiben. Dem kann beispielsweise mit einem Ersterwerbberabzug Rechnung getragen werden.

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. März 2018 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Langzeittief von 1,5 Prozent. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

... Erfolg!



Was

Nach bald fünf Jahren haben wir uns einen Namen gemacht, der für Exzellenz, Kompetenz und Integrität steht.

Viele von Ihnen bezeichnen unser Unternehmen als „Boutique“, die massgeschneiderte Konzepte der Vermarktung und Beratung herstellt.

Wir selber sehen uns als Werkstatt, in der erlerntes Handwerk beherrscht, praktiziert und verfeinert wird, um jeden Tag aufs Neue Ihre Anliegen zu erfüllen.

Wer

ELIANE J. AG

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

[in](#) [📷](#) [🐦](#) [@elianejag](#) #ehrlichundmiteinemlächeln

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

DAS AMT FÜR IDEEN VERFÜGT:

Trittligass
CABARETISTISCHE ZÜRI-BALLADE


Wegen grosser Nachfrage:
Wiederaufnahme im
Frühling 2018 im Miller's.

Miller's
10% Rabatt für
HEV-Mitglieder

Das Zürcher STAATSORCHESTER
UNTER DER LEITUNG VON Andres Joho
REGIE Christian Vetsch
BUCH Jeremias Dubno

AB 5. APRIL 2018
Tickets und Info unter:
www.Trittligass.ch
Telefon: 044 387 99 79

Walter Andreas Müller
Jürg Randegger
Christian Jott Jenny
Barbara Baer
Heidi Diggelmann
Samuel Zünd
Reto Hofstetter
Roberto Turri





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
DACH METALL FASSADE HOLZ

Ihr verlässlicher Partner für:

- Fenster & Türen
- Verglasungen
- Fensterläden
- Fassaden
- Holzbau




biberbau

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch

swissmade 

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



WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEN
FIXPREIS

ATTICO[®]

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

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
Kempttalstrasse 124
CH-8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch

MITGLIEDERFORUM

Rundfahrt Flughafen Zürich



Datum: Donnerstag, 5. Juli 2018, 15.00 bis ca. 17.45 Uhr, anschliessend kleiner Apéro

Details: Anreise/Rückreise individuell.
Detailprogramm und Plan erhalten Sie mit der Bestätigung.

Bitte beachten Sie: Für die Besichtigung muss man gut zu Fuss sein!

Kosten: Mitglieder CHF 60.–/Nichtmitglieder CHF 85.–
Anmeldung: Für die Anmeldung benutzen Sie bitte den untenstehenden Talon.
Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Mittwoch, 2. Mai 2018

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

ANMELDUNG FÜR RUNDFAHRT FLUGHAFEN ZÜRICH VOM 5. JULI 2018

(Angaben bitte in Blockschrift)

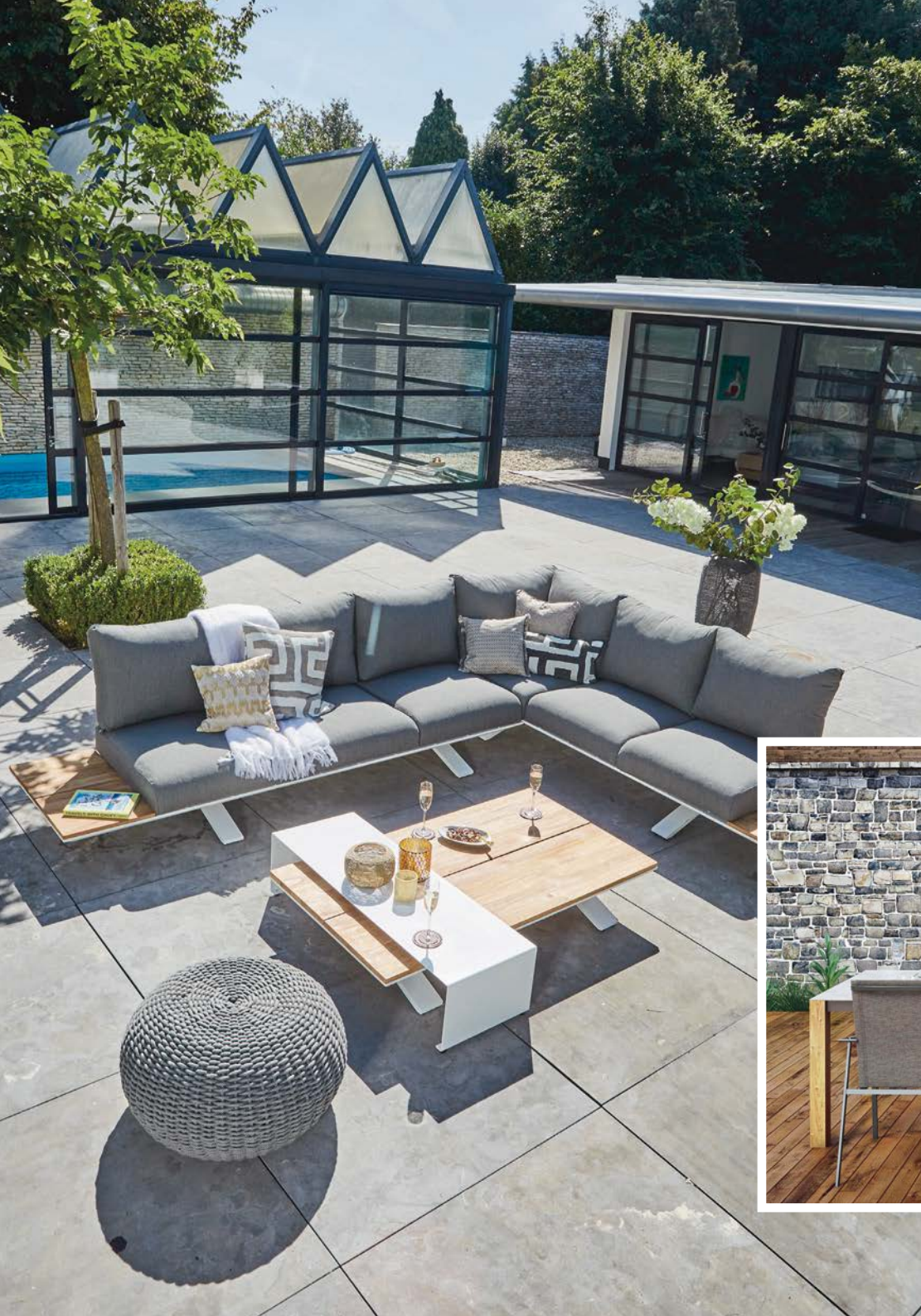
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	E-Mail
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Telefon privat
Strasse	PLZ und Ort	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

Auszeit im Freien

Im Sommer sind Garten, Terrasse und Balkon definitiv die schönsten Wohnzimmer. Die Räume unter freiem Himmel laden ein zum Geniessen und zum süssen Nichtstun.

Redaktion: Wohnrevue



DENOVA LIVING & DESIGN

Als Spezialist für Gartenmöbel mit jahrelanger Erfahrung, hat denova eine Kollektion, die nahezu für jeden Geschmack und Anspruch etwas zu bieten hat. Ob klassisches Rattan, robustes Teakholz, leichtes Aluminium oder eleganter Edelstahl – von minimalistisch über exotisch bis hin zu apart – die Vielfalt ist grösser denn je! Gekonnt kombiniert entstehen Meisterwerke, wie zum Beispiel die Ecklounge aus Aluminium und Teakholz oder der praktische Auszugstisch aus Teakholz in Kombination mit einer riesigen Auswahl an Keramikplatten.

**ADECO**

Der Tisch «Tripod» besteht vollständig aus Aluminium, weshalb er leicht und stabil ist. Er kann zudem mit wenigen Handgriffen höhenverstellt werden. Das in der Schweiz produzierte Möbel ist in zwei Grössen erhältlich und stammt aus der Kollektion von Radar.

**SELEDUE**

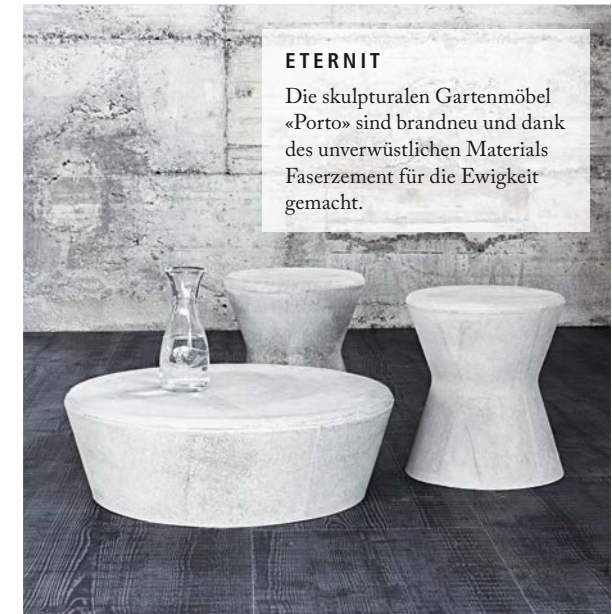
Die formschönen «Alu-Tische», die Kurt Thut 1997 entworfen hat, gibt es neu auch mit Tischplatte aus glasfaser-verstärktem Kunststoff in den Farben Feuerrot, Lichtblau, Opalgrün und Lichtgrau. Auch den Aluminiumstuhl «Coray», ein Design von Hans Coray aus dem Jahre 1953, gibt es eloxiert oder in diversen Farben.

CANE-LINE

Der Stuhl «Breeze» hat ein Untergestell aus Stahl – mit Beinen oder Kufen erhältlich –, das mit einem Geflecht aus einer eigens entwickelten Kunststofffaser ergänzt wird. Der Tisch «Edge» aus rostfreiem Stahl und HPL-Top hat zwei Einlegeplatten, mit denen er sich bis auf eine Länge von 330 cm vergrössern lässt.

**ETERNIT**

Die skulpturalen Gartenmöbel «Porto» sind brandneu und dank des unverwüstlichen Materials Faserzement für die Ewigkeit gemacht.





Claudia Spalinger

Dipl. Immobilientreuhänderin

Mit über 25 Jahren Erfahrung
im Immobilienverkauf

Öffnet Ihnen mit ihrem Team die Türen von
Anlageimmobilien und Wohneigentum

www.spalingerimmobilien.ch

Spalinger & Partner Immobilien AG

T 044 281 93 93, mail@spalingerimmobilien.ch

Standort Zürich: Bellerivestrasse 245, 8008 Zürich

Standort Goldküste: Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Mitglieder der Schweiz. Maklerkammer SMK/SVIT und HEV

GEPRÜFTER
IMMOBILIEN
SPEZIALIST



SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter 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 überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

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

Datum: Freitag, 15. Juni 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

Seminarerstattungen inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 15. Juni 2018

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

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

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

MIETRECHT

Bindende Wirkung einer Vereinbarung auch für den Nachmieter

Das Mietgericht Zürich hatte sich kürzlich mit der Frage beschäftigt, ob ein zwischen dem Vermieter und dem Vormieter abgeschlossener Vergleich auch für den Nachmieter Gültigkeit hat, und bejahte dies (ZMP 2015 Nr. 11).

Nach Beschwerden der Vormieterin C. über Geruchsmissionen schloss die Vermieterschaft im Dezember 2010 mit C. eine Vereinbarung, die im Nachtrag Nr. 1 vom Mai 2011 zum Geschäftsmietvertrag festgehalten wurde. Die Parteien vereinbarten wegen der Geruchsmissionen aus einem Restaurationsbetrieb der Liegenschaft rückwirkend ab Juni 2010 eine dauernde Mietzinsreduktion von CHF 85.–/m² pro Jahr.

In der Folge kündigte C. vorzeitig und die Vermieterschaft akzeptierte eine Ersatzmieterin, welche mit Nachtrag Nr. 2 vom Februar 2013 per 1. März 2013 mit allen Rechten und Pflichten im Sinne von Art. 264 OR in den Geschäftsmietvertrag vom Mai 2010 inkl. Nachtrag Nr. 1 vom Mai 2011 eintrat.

Im April 2013 orientierte die neue Mieterin die Vermieterschaft über vom Restaurant ausgehende Geruchsbelästigungen, setzte dann mit Schreiben vom August 2013 Frist an zur Beseitigung der Geruchsmissionen und verlangte eine Mietzinsherabsetzung. Des Weiteren stellte sie sich auf den Standpunkt, der mit der Vormieterin C. vereinbarte Nachtrag Nr. 1 gelte für sie nicht.

Das Mietgericht stellte fest, dass sich die neue Mieterin diese Vereinbarung entgegenhalten lassen müsse. Der Einwand, dass sie keine Kenntnis von der Vereinbarung gehabt habe, vermöge daran nichts zu ändern. Der Nachtrag Nr. 1 sei explizit mit dem Geschäftsmietvertrag übernommen worden, und im Nachtrag Nr. 1 stehe ausdrücklich, dass er sich auf die zwischen der Vormieterin C. und der Vermieterschaft abgeschlossene Vereinbarung vom Dezember 2010 stütze. Die Ersatzmieterin habe damit zumin-

dest von der Existenz der Vereinbarung gewusst und sie hätte sich vor Vertragsschluss Kenntnis über den Inhalt verschaffen müssen.

Keine weitergehende Mietzinsreduktion

Das Mietgericht prüfte weiter die Frage, ob der Mieterin eine über die Vereinbarung hinausgehende Mietzinsreduktion wegen des Mangels der Geruchsmissionen zuzusprechen sei. Es kam aber zum Schluss, dass aus der erwähnten Vereinbarung klar hervorgehe, dass die Geruchsmissionen weiter andauern würden, dass deshalb eine dauernde Mietzinsreduktion vereinbart worden sei, und dass die Vereinbarung auch eine Saldoklausel enthalte, womit das Thema Geruchsmissionen endgültig abgeschlossen sei. Daher gewährte das Mietgericht keine weitergehende Reduktion des Mietzinses.

Das Mietgericht hielt zum Schluss noch fest, dass es sich bei der Vereinbarung zwar um eine vertragliche Einschränkung der Mängelrechte der Mieterin nach Art. 259a ff. OR handle, dass die Mieterin allerdings als Entschädigung von einer dauerhaften Mietzinsreduktion profitiere. Die Vereinbarung betreffend die Geruchsmissionen sei daher auch inhaltlich zulässig und damit auch für die neue Mieterin gültig.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Wir pflegen Lieblingsplätze.



20% Rabatt

Mit dem Pflegeset von Griesser schützen Sie Ihre Storen sowie Markisen optimal vor frühzeitigem Verschleiss und erhöhen somit ihre Lebensdauer. Jetzt profitieren:
CHF 39.20 statt 49.00
bis 31. Mai 2018.



Mit unseren Produkten schaffen wir neue Lieblingsplätze und schenken Ihnen mehr Zeit im Freien. Damit Ihre Markise optimal für die kommende Saison vorbereitet ist, haben wir das passende Pflegeset für Sie, das Sie ganz einfach online bis zum 31. Mai 2018 bestellen können.

Sie überlassen die Pflege lieber Spezialisten? Kein Problem: Gerne unterstützt Sie hier unser StorenService®-Team.

Mehr Informationen finden Sie unter: www.griesser.ch/lieblingsplatz

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

GRIESSER

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Domeisen Fenster AG

www.domeisenfenster.ch

info@domeisenfenster.ch

Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

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**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Steuerberatung beim HEV Zürich

tbo TREUHAND

Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

MIETRECHT

Hat der Mieter einen Anspruch auf Nachreinigung?

«Unser Mieter hat bei seinem Auszug die Wohnungsreinigung durch ein Reinigungsinstitut vornehmen lassen. Das Ergebnis war unbefriedigend. Müssen wir dem Mieter für die gründliche Reinigung eine Nachfrist einräumen oder anders gefragt, hat der ausgezogene Mieter ein Recht auf eine Nachreinigung?»

Spätestens am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten oder, sofern der Mietvertrag hinsichtlich Rückgabetermin nicht eine andere Regelung vorsieht, am folgenden Tag, muss der Mieter das Mietobjekt zurückgeben. Die Mietsache ist in dem Zustand, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (vgl. Art. 267 OR), und überdies sauber gereinigt, zurückzugeben.

«Reinigung» lässt sich nicht genau umschreiben

Was für den einen Standard ist, wertet ein anderer allenfalls als pedantisch. Grundsätzlich haben Sie Anspruch auf die vollständige Leerung der gemieteten Räume, die «gründliche» Reinigung und die Vornahme kleinerer Ausbesserungen.

Kein Recht auf Ansetzung einer Nachfrist

Der Rückgabetermin ist ein Fixtermin. Kann Ihr Mieter den Termin nicht einhalten, gerät er automatisch in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR). Weist das Mietobjekt bei der Rückgabe noch Mängel auf, hat der Mieter keinen Anspruch auf Nachreinigung oder Nachbesserung. Weil die Mietsache normalerweise ohne Verzug an den neuen Mieter übergeben werden muss, ist eine Nachfrist zur nachträglichen Erfüllung nicht mehr einzuräumen (Art. 108 Ziff. 3 OR). Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist der Vermieter nach dem Rückgabetermin bei ungenügender Reinigung berechtigt, auf Kosten des Mieters, zu

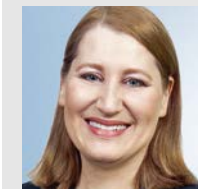
marktüblichen Bedingungen, nachzureinigen zu lassen.

Vertragsverletzung bei verspäteter Rückgabe

Der Mieter verletzt bei verspäteter Rückgabe der Mietsache seine Vertragspflichten, womit er bei (vermutetem) Verschulden schadenersatzpflichtig wird (Art. 97 ff. OR). Von seiner Haftung kann sich der Mieter nur dann befreien, wenn er nachweist, dass ihn an der verspäteten Rückgabe der Mietsache kein Verschulden trifft (Art. 103 Abs. 2 OR).

Gelegenheit zur Nachbesserung

Bei unwesentlichen Ausbesserungen, wie zum Beispiel geringfügigen Reinigungsarbeiten, die leichtentags behoben werden können, kann der Mieter zur Nachbesserung berechtigt werden. Sofern die Mietsache nach der Rückgabe für eine gewisse Zeit unbewohnt ist, rechtfertigt es sich, dem Mieter eine kurze Frist für Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten zu gewähren.



Anita Lankau

Lic. iur. MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

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

MIETRECHT

Kommt ein Mietvertrag auch stillschweigend zustande?

Gemäss schweizerischen Obligationenrecht bestehen keine Formvorschriften für den Abschluss eines Mietvertrages. Obwohl ein Mietvertrag auch mündlich abgeschlossen werden kann, wird aus Beweisgründen in der Regel von den Parteien die Schriftform gewählt. Doch gibt es Situationen, dass neben dem schriftlichen und mündlichen Vertragsabschluss ein Mietvertrag nach Art. 1 Abs. 2 OR auch stillschweigend abgeschlossen werden kann.

Im Sinne von Art. 1 Abs. 1 OR kommen Verträge durch gegenseitige Willensäusserungen zustande. Willensäusserungen können nicht nur mündlich oder schriftlich erfolgen, sondern auch indirekte Handlungen sein, die den Willen einer Vertragspartei aufzeigen, einen Vertrag abzuschliessen zu wollen. In Art. 1 Abs. 2 OR wird explizit erwähnt, dass durch stillschweigende Willensäusserungen Verträge zustande kommen. Bezogen auf das Mietrecht würde dies bedeuten, dass ein Mietvertrag durch die konkludenten Handlungen abgeschlossen würde, wenn die Schlüssel vom Vermieter an den Mieter übergeben werden und der Mieter die Mietzinse bezahlt. Wie bereits erwähnt, werden eigentlich die meisten Mietverträge schriftlich abgefasst. Doch gibt es immer wieder Situationen, die einen stillschweigenden Vertragsabschluss ergeben.

Zum Beispiel endet ein Mietvertrag, aber der Mieter verbleibt weiterhin im Mietobjekt. Zwar kann in diesem Fall wohl ein konkludenter Vertragsabschluss angenommen werden. Doch können je nachdem, ob es sich um ein befristetes oder ein unbefristetes Mietverhältnis handelt, die Folgen sehr unterschiedlich sein.

In Art. 266 Abs. 2 OR ist ausdrücklich geregelt, dass wenn befristete Mietverhältnisse, also bei Mietverhältnissen, die ohne Kündigung auf ein bestimmtes Datum enden, stillschweigend fortgesetzt werden, als unbefristetes Mietverhältnis weiterlaufen.

Obwohl das Mietverhältnis umgewandelt wird, haben die übrigen Vereinbarungen des befristeten Mietverhältnisses weiter Geltung.

Konkludenter Vertragsabschluss

Für die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses bei einem unbefristeten Mietverhältnis, welches durch Kündigung aufgelöst wurde, sieht das Gesetz keine Regelung vor.

Verbleibt ein Mieter auch nach dem Kündigungstermin weiterhin im Mietobjekt, kann gemäss Rechtsprechung unter Berücksichtigung gewisser Voraussetzungen von einem konkludenten Vertragsabschluss ausgegangen werden. Dabei wird verlangt, dass der Vermieter während einer ziemlich langen Dauer darauf verzichtet hat, die Kündigung durchzusetzen und die Rückgabe der Mietsache zu fordern, sowie gleichzeitig den Mietzins entgegengenommen hat, ohne diesbezüglich einen Vorbehalt anzubringen. Demzufolge lässt es den Schluss zu, dass kein stillschweigender Vertragsabschluss vorliegt, wenn der Vermieter dem Mieter unmissverständlich mitgeteilt hat, dass kein Interesse an einem erneuten Abschluss eines Mietvertrages bestehen würde. Das gleiche Ergebnis wird mit der Einleitung eines Ausweisungsverfahrens erreicht. Ist der Vermieter so vorgegangen, muss es keine Rolle spielen, wenn der Mieter weiterhin Mietzinse bezahlt. Jedenfalls kann kein stillschweigender Vertragsabschluss angenommen werden, wenn der Mieter weiterhin im Mietobjekt bleibt, jedoch den Mietzins nicht mehr bezahlt.



Harald Solenthaler

Lic. iur., Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

SIBIRGroup | service

Einer für alles

Reparatur, Verkauf und Installation aller Marken für Küche und Waschraum.

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

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:

Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

VERKAUF:

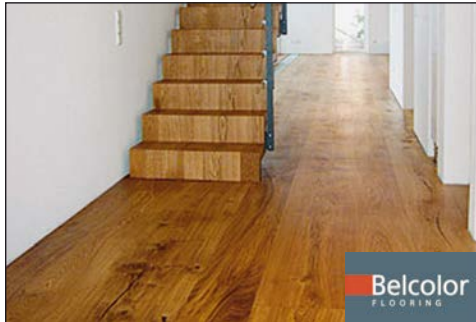
Tel. +41 43 388 10 07
info.zuerich@gribi.com

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRIPI

CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»



Genossenschaft

Baupro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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

Koster AG

Haustechnik aus einer Hand



Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

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



Bänninger Zolliker

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



Goldenbohm AG

Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der

Interessen-Gemeinschaft **altbau**

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.



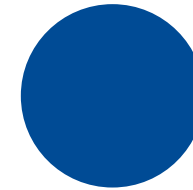
Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

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
Kugellilostrasse 48
8050 Zürich



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

MIETRECHT

Nicht jede Komforteinbusse ist auch ein Mangel

«Ich vermiete Wohnungen in meinem Mehrfamilienhaus. Auf dem angrenzenden Grundstück wurde umgebaut und das Haus zudem aufgestockt. Nun bin ich mit Mietzinsreduktionsforderungen von einem Mieter konfrontiert, weil Fenster und Balkone des Nachbarhauses nahe vor seiner Wohnung zu liegen gekommen sind. Muss ich wirklich eine Reduktion gewähren, ich kann ja gar nichts dafür?»

In einem diesbezüglichen Entscheid vertrat das Bundesgericht die Meinung, dass nicht jede Komforteinbusse ein Mangel ist, es sei denn, der Mietvertrag sichert gewisse Eigenschaften ausdrücklich zu.

Es bestand ein Mietvertrag für eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit einem Mietzins von CHF 2047.– plus CHF 180.–NK. Ende 2002 wurde das Nachbarhaus abgerissen und ein Ersatzneubau mit einem zusätzlichen Stockwerk erstellt. Dadurch kamen Fenster und Balkone in die Nähe eines Zimmers des Mieters zu liegen, das Mietobjekt war nicht mehr abgeschirmt, und die Aussicht war verbaut.

Verlorene Aussicht kein Reduktionsgrund

Das Mietgericht erachtete die verlorene Aussicht nicht als Reduktionsgrund, jedoch der Verlust der Abgeschlossenheit als kleine Beeinträchtigung, die eine Reduktion von 2% rechtfertigt. Auch das kantonale Gericht bestätigte diese Ansicht.

Vor Bundesgericht wurde in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass nicht alles einen Mangel darstellt, was einem Mieter nicht gefällt. Denn gesetzlich ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in diesem zu erhalten.

Wenn im Laufe der Zeit ein Mangel entsteht, den nicht der Mieter zu verantworten hat, kann er vom Vermieter die Beseitigung desselben oder die Reduktion des Mietzinses verlangen, wenn der Mangel die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt. Doch: Was ist der Mangel per Defini-

tion? Er liegt in der Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem vereinbarten Zustand (bezogen auf den Mietzweck).

Ein Mangel liegt vor, wenn eine vom Vermieter versprochene Eigenschaft fehlt, oder auch eine solche, die der Mieter für den vertraglichen Gebrauch tauglichen Zustand voraussetzen darf. Dies gilt auch, wenn der Vermieter selbst kein Verschulden hat oder der Mangel nicht behebbbar ist.

Grundsätzlich ist eine Mietzinsreduktion erst dann angezeigt, wenn der Gebrauch zu mindestens 5% eingeschränkt ist, ausnahmsweise bei einem dauerhaften Mangel schon bei 2%. So die Praxis.

Es war nun zu prüfen, ob der Zustand der Wohnung *nach* dem Neubau dem ursprünglichen Vertrag widerspricht: Dem Mieter wurde nicht irgendwie vertraglich zugesichert, dass es nie zu einem Neubau resp. einer Veränderung der Umgebung kommt, und durch Auslegung musste ermittelt werden, was denn die Mieter zu Recht erwarten dürfen.

Gebrauch der Wohnung nicht eingeschränkt

Das Bundesgericht beurteilte die Frage der Reduktion etwas anders. Es führte andere Beispiele an: Wenn etwa die obere Wohnung bei Vertragsschluss leer war, kann der Mieter auch keine Reduktion verlangen, wenn sie später bezogen wird, und eine Komforteinbusse geltend machen, denn im Mietshaus muss damit gerechnet werden, dass Wohnungen vermietet werden und Geräusche entstehen.

Auch kann nicht verlangt werden, dass die Aussicht unverbaut bleibt, die Bäume nicht wachsen oder der Verkehr nicht zunimmt. All dies sind voraussehbare Entwicklungen, für die der Vermieter nicht garantieren kann oder muss, es sei denn, er hätte sie ausdrücklich zugesichert. Üblicherweise beeinträchtigen solche Veränderungen auch den normalen und vertraglichen Gebrauchszweck nicht.

Tatsächlich – in diesem Fall – blicken die Mieter nun auf Fenster und Balkone, anders als zuvor, doch wie ausgeführt, handelt es sich hierbei auch weder um absolut unvorhersehbare und aussergewöhnliche Veränderungen, noch ist der Gebrauch der Wohnung eingeschränkt wegen dieser neuen «Aussicht». Zudem

können sich die Mieter mit Vorhängen oder Läden schützen.

Das Bundesgericht konnte demzufolge keinen Mangel feststellen und die Mieter bekamen – entgegen der Ansicht der Vorinstanzen – keine Mietzinsreduktion.

(BGE 135 III 345 vom 1.4.2009)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Pigna

Raum für Menschen
mit Behinderung

Stiftung.Pigna





DIGITALISIERUNG

Wir digitalisieren Ihre Erinnerungen.

Von Vinyl über Dias bis hin zu diversen Filmträgern.

Pigna · Werkstatt Müliwies
Oberfeldstrasse 12a · 8302 Kloten
www.pigna.ch · 044 800 75 00

Pigna bietet in verschiedenen Wohnformen 111 Wohn- und 55 Tagesstättenplätze sowie in zwei Werkstätten und einem Dienstleistungsbetrieb insgesamt 170 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung an.



Wettbewerb!

Wir reinigen kostenlos die Rohre eines Hauses!

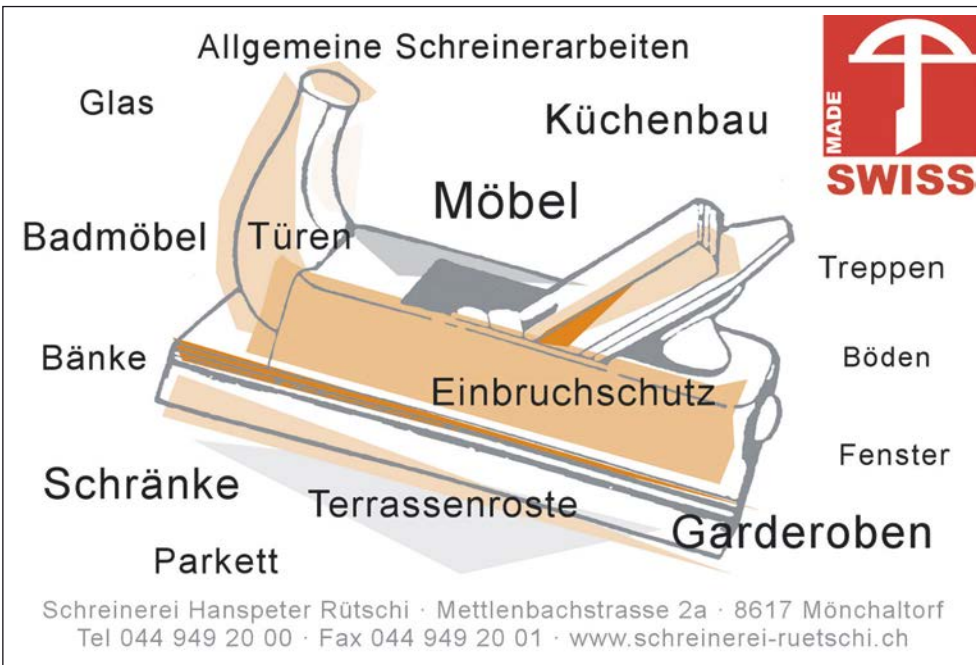
Wettbewerb auf www.rohrmax.ch
Für Abwasserrohre, Lüftungsrohre + Rohr sanierung / 3 x bis max. 1'500.-

ROHRMAX

Machen Sie mit! Offene Rohre schaffen Werterhalt

45 Viel Glück!

Rohrreinigung gewinnen im Jubiläumsjahr



Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas Küchenbau

Badmöbel Türen Möbel

Bänke Treppen

Schränke Einbruchschutz Böden

Parkett Terrassenroste Fenster

Garderoben

MADE IN SWISS

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

STEG

Wer haftet für Beiträge bei Handänderungen im Stockwerkeigentum?

«Ein Wohnungseigentümer bezahlt seine Beiträge nicht. Wenn er nun seine Wohnung verkauft, wer haftet dann für die offenen Forderungen, der Verkäufer persönlich oder die Wohnung (bzw. der neue Käufer)?»

Der einzelne Stockwerkeigentümer hat die Pflicht, für die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums anteilmässig aufzukommen (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Diese Beitragspflicht ist unmittelbar mit dem Eigentum am Stockwerkanteil verbunden. Der jeweils im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer ist für die Beitragsforderung haftbar.

Entsteht eine Beitragsforderung der Gemeinschaft gegenüber dem Stockwerkeigentümer vor einer Eigentumsübertragung und ist diese im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht fällig, so bestimmt das Gesetz nicht, ob der Verkäufer oder der Käufer dafür aufkommen muss.

Eine Mehrheit der Rechtslehre ist der Meinung, dass jene Partei aufkommen muss, welche zum Zeitpunkt der definitiven Abrechnung oder Rechnungsstellung durch die Verwaltung im Grundbuch eingetragen ist. Somit ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ausgabe oder der Rechnungsstellung durch den Lieferanten unmassgeblich.

Falls die Beitragsforderung im vorgenannten Sinne gegen einen Stockwerkeigentümer entstan-

den ist, bevor er seinen Anteil veräussert hat, so bleibt er auch nach der Handänderung persönlich haftbar für die Schuld. Für Beitragsforderungen, welche erst nach der Handänderung der Liegenschaft entstehen, haftet ausschliesslich der Neuerwerber.

Wichtig zu beachten ist, dass die Gemeinschaft ein gesetzliches Pfandrecht am Stockwerkeigentumsanteil hat, ungeachtet dieser Haftungsregelung. Die Parteien können im Kaufvertrag eine andere Regelung für die Kostenaufteilung zwischen Erwerber und Veräusserer vereinbaren, wobei eine solche vertragliche Klausel nur zwischen den Vertragsparteien Wirkung hat (vgl. dazu Monika Sommer, Stockwerkeigentum, S.300).



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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

EIGENMIETWERT

Was passiert, wenn der Wohneigentümer pflegebedürftig wird?

«Meine Mutter ist vor Kurzem in ein Pflegeheim eingetreten. Habe ich nun die Möglichkeit, den Eigenmietwert ihrer Wohnung zu reduzieren?»

Grundsätzlich fällt der Eigenmietwert auch dann an, wenn das eigene Haus oder die eigene Wohnung nicht tatsächlich bewohnt ist. Für das Steueramt genügt es bereits, wenn die Möglichkeit für den Eigentümer besteht, die Wohnung oder das Haus zu nutzen.

Wenn die Wohnung jedoch leer steht, unbewohnbar ist oder wenn der Eigentümer pflegebedürftig wird und ins Pflegeheim gehen muss, hat der Steuerzahler gute Chancen, sich

von der Besteuerung des Eigenmietwertes zu befreien. Hierzu muss er jedoch den Nachweis bezüglich der Vermietungs- oder Verkaufsbemühungen und der Pflegebedürftigkeit erbringen.

Wird das Haus oder die Wohnung jedoch als Möbellager benutzt, so entfällt der Eigenmietwert wiederum erst, wenn die Wohnung leerräumt oder das Wohneigentum zur Vermietung oder zum Verkauf ausgeschrieben ist. (tw)

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

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



huber AG

seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

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

IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?

Vor rund 50 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

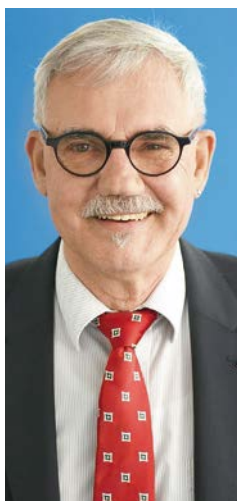
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

Referent

Hans Peter Thomi, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Während vieler Jahre tätig in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und Leiter von mehr als 1000 Eigentümerversammlungen.



Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben.

Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 31. Mai 2018, 16.00 bis 20.00 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 Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- 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.

☞ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 31. Mai 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"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

T 0848 044 044
info@schlagenhaut.ch
www.schlagenhaut.ch



GARTENMÖBEL

DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

T 044 441 76 76
dietikon@denova.ch
www.denova.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 044 487 18 08
E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber Hypotheken

Im vollständig überarbeiteten Ratgeber erfahren Sie, wie Sie Ihre Hypozinsen nachhaltig senken können.

Aus dem Inhalt

- Welche Fallen beim Kauf einer Liegenschaft lauern.
- In welchem Umfang Sie eine Immobilie optimal mit Hypotheken finanzieren.
- Pensionskassen- und 3a-Guthaben für das Eigenheim besser beziehen oder verpfänden?
- Die Hypothek besser direkt oder indirekt amortisieren?
- Was Sie beachten müssen, wenn Sie Ihre Hypothek wieder erhöhen möchten.

- Welche Hypothekarmodelle gibt es, und was sind ihre Besonderheiten?
- Wie Sie mit der richtigen Hypothekarstrategie viel Geld sparen können.
- Wie Sie den passenden Kreditgeber finden. Wie sich der Wert einer Liegenschaft bestimmen und steigern lässt.



Ratgeber Pensionierung

So bereiten Sie sich optimal auf die Pensionierung vor.

Aus dem Inhalt

- Wie verändern sich meine Ausgaben und Einnahmen nach der Pensionierung?
- Wie sichere ich mein Einkommen im Ruhestand?
- Wie plane ich meine Finanzen richtig?
- Worauf muss ich bei der AHV achten?
- Soll ich mein Pensionskassenguthaben aus-

zahlen lassen oder als lebenslange Rente beziehen?

- Ist es ratsam, die Hypothek abzuzahlen?
- Welche Möglichkeiten zum Steuernsparen eröffnen sich bei der Pensionierung?
- Nachlassplanung: Wie sichere ich meine Hinterbliebenen finanziell ab?
- Kann ich mir eine Frühpensionierung leisten?
- Worauf muss ich achten, wenn ich nach der Pensionierung auswandern möchte?
- Checkliste: Was muss ich wann planen?

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Ratgeber Hypotheken Michael Kunzmann und Cornelia Nestic, VZ VermögensZentrum <i>Vollständig überarbeitete 5. Auflage 2018</i> , 112 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
Ratgeber Pensionierung Thomas Schönbacher und Raphael Ebnetter, VZ VermögensZentrum <i>Aktualisierte 10. Auflage 2018</i> , 136 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular siehe Seite 56

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

LIFT-TECHNIK



WWW.LIFT-TECHNIK.CH

Ihr Partner in Sachen Aufzüge

- Neuanlagen
- Modernisierung
- Wartung/Unterhalt



Lift-Technik Swiss AG
Pünten 4 • 8602 Wangen
044 803 95 95
info@lift-technik.ch

Immobilien-Verkauf

Erstvermietung

Bewirtschaftung

Ihr engagiertes Familienunternehmen im Zürcher Oberland, welches für Kompetenz und zufriedene Kunden im Immobiliensektor steht. *Möchten Sie Ihr Eigenheim vermieten oder verkaufen?*

Wir sind **kompetent, charmant** und **schnell** im Service und erfüllen unsere Aufgaben mit viel Leidenschaft. Wir freuen uns, auch Sie von unseren **attraktiven Konditionen** überzeugen zu dürfen. Tel. 055 264 12 44 oder info@immorise.ch, www.immorise.ch



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

Ernstth Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50
8143 Stallikon Fax 044 201 34 72
8702 Zollikon info@ernstlips.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)		
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)		2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7.7% MwSt.)		
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7.7% MwSt.)		
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7.7% MwSt.)		
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50 11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	_____	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	_____	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	_____	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	_____	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	_____	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	_____	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	_____	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	_____	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015) Aktion	20.00	25.00
40050	_____	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	_____	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	_____	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	_____	Nebenkosten/Heizkosten (2012)	29.50	33.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2018)	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 (2016)	47.00	53.00
40087	_____	Stockwerkeigentum Broschüre (2017)	6.00	9.00
40058	_____	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	_____	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	_____	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	_____	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	_____	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	_____	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. 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

GLAS + METALLBAU

Wiederkehr Glas+Metallbau AG
Hofstrasse 103c
8620 Wetzikon



Balkon- und
Sitzplatzverglasungen
Glasschiebeanlagen
Wintergärten
Glasdächer
Ganzglas-Anlagen
Windschutzwände

www.glas-wiederkehr.ch

info@glas-wiederkehr.ch

Tel. 044/932 59 59

Stiftung
PWG



Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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

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

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

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 18.04.2018. 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

Tierfuss ehem. deutsche Münze		bibli- sche Riese (A.T.)		Vor- speise (franz.)	Vorläufer der EU Sohn des Apollo		afrika- nische Rund- dörfer		Brenn- stoff und so weiter	Schwei- zer National- held	
			6				Schmet- terlings- larve Singvogel				
				US-Re- gisseur (Woody)		Bier- menge Sport- pferd				Doppel- konti- nent	
franz.: Brücke Wolfs- spinne					franzö- sich: nichts			Meeres- säuger englisch: neu			
								Gut- schein		privater TV-Sen- der (Abk.)	
biblische Münz- einheit	franzö- sich: Osten	Prophet im A.T. Stock- werk				männl. Schwein Fluss im Engadin					
			Formel-1- fahrer		Adjektiv dt. TV- Anstalt						
Segel- wenderuf Versform							Wasser- geist im MA.	Strom in Ostafrika nicht schlecht			
Gebirgs- senke				Trieb Labans Tochter (A.T.)				Symbol für Para- psychi- sches		lange, schmale Hals- tücher	
Nord- euro- päer	Rasen- sport Stadt im Kt. AG					Hinter- halt	javan. Pfeilgift Vorname Sinatras †				
					Aufzüge Brot- körper					russisch: nein	
Fluss durch Florenz		schweiz.: Gehalt Wortteil: nicht						Inhaber (Abk.)			1
				Versamm- lungs- raum in Schulen				Umlaut	Zustim- mung		
			förm- liche Anrede				Oran- genart				2
chinesi- scher Politiker † plus				Kohlen- handels- form (Mz.)							

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

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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

WENN PFLANZEN IHREM NAMEN GERECHT WERDEN

Hartes Holz – buntes Holz

Als ich vor vielen Jahren unsere erste frei wachsende Hecke plante, achtete ich vor allem auf Wuchs- und Blattformen sowie auf Blüten- und Fruchtschmuck. Zudem schien mir wichtig, dass immer- oder wintergrüne Gehölze zwischen laubabwerfenden stehen, denn dass eine Bepflanzung auch im Winter attraktiv sein sollte, hatte ich beim Lesen vieler englischer Gartenbücher erfahren. Übrigens habe ich auf diese Weise ganz nebenbei Englisch gelernt, einen Sprachkurs der etwas anderen Art absolviert.

Viele meiner damaligen Traumgehölze begrenzen seither den Garten, beispielsweise die zwei immergrünen Duftblüten (*Osmanthus x burkwoodii* und *Osmanthus heterophyllus*) oder der Kanadische Judasbaum (*Cercis canadensis*). Andere lebten nicht lange wie der Blumen-Hartriegel (*Cornus florida*), dem der trockene Lehm Boden gar nicht behagte. Deshalb pflanzten wir ihn in kalkfreien Boden um. Trotzdem starb er an einer Pilzinfektion. «*Mea culpa*», kann da die Gärtnerin bloss sagen. Ich hätte besser auf die Standortbedingungen achten müssen.

Einen viel weniger anspruchsvollen Hartriegel, nämlich einen weissbunten Tatarischen Hart-

riegel (*Cornus alba* «Elegantissima»), hatte ich einerseits wegen des variierten Blattschmucks und andererseits wegen der roten Rinde gewählt. Ich stellte mir vor, wie im Sommer die grünweissen Blätter als Kontrast zwischen den grünen herausstechen und im Winter die roten Ruten leuchten würden. Die Kombinationen von panschierten Blättern und anderen Grüntönen passte uns. Die drei einzelnen Triebe jedoch fielen kaum auf, obwohl sie rot leuchteten.

Im nächsten Winter war der Hartriegel besser verzweigt, aber die Ruten strahlten nicht wie erhofft. Einige Jahre später entfernten wir das Gehölz, da ich die Hecke viel zu dicht bepflanzt

Salix viminalis, eine auf den Stock geschnittene Weide.



Cornus alba Sibirica.

hatte. Meine «roten Erwartungen» hatten sich nicht erfüllt. Wie dumm von mir! Hätte ich die Informationen sorgfältiger gelesen, hätte ich entdeckt, dass nur das junge Holz einiger Hartriegel rot, gelb oder orange gefärbt ist. Werden die Sträucher nicht regelmässig verjüngt, ist der Farbeffekt weg.

Da sich in unserm Garten kein weiterer Platz für einen *Cornus alba*, *Cornus sanguinea*, *Cornus alba* ssp. *seriacea* oder *Cornus alba* ssp. *stolonifera* (alle haben leuchtend gefärbte Triebe) anbot, vergass ich den Hartriegel und freute mich an seinem problemlosen einheimischen Verwandten, dem Tierlibaum oder Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Streng stufenförmig wächst der *Cornus alternifolia* «Argentea», der wegen seiner Wuchsform auch *Wedding Cake Tree* heisst. Im Moorbeet erfreut uns ein asiatischer Verwandter: der Blumen-

Hartriegel und Birken, eine schöne Kombination.



hartriegel (*Cornus kousa*), ebenfalls einer meiner unendlichen «Anfängerträume».

Auch als Solitär dekorativ

Die schmucken «Buntholz-Hartriegel», wie ich sie unprofessionell nennen will, drohten in Vergessenheit zu geraten. Während verschiedener Besuche im Garten Harlow Carr (North Yorkshire, England), wo sie flächig wachsen, fielen sie mir erneut auf. Oft stand ich nach einem Spaziergang im dazugehörigen Gartencenter und schaute wehmütig die verschiedenen Arten und Sorten an, denn mitnehmen konnte ich sie im Koffer wohl kaum. Überdies war ich überzeugt, dass sie nur in grösserer Zahl wirkungsvoll sind.

Im vergangenen Winter besuchte ich den bunten Reigen in Harlow Carr erneut. Dabei wurde mir bewusst, dass am richtigen Ort gepflanzt sogar ein Solitär dekorativ sein kann. Für einen einzigen Hartriegel aber liesse sich bestimmt ein Ort im eigenen Garten finden! Abermals standen mein Mann und ich im Gartencenter und überlegten, ob zwischen der schmutzigen Wäsche nicht doch ein einzelner Topf im Gepäck Platz haben könnte.

Die Rotfärbung des Tatarischen Hartriegels (*Cornus alba* «Sibirica») dünkte mich besonders interessant, aber auch die schwarzbraune Rinde des *Cornus alba* «Kesselringii» faszinierte. Gleichzeitig war ich versucht, eine weissbunte Sorte mit rotem Holz zu wählen, nämlich *Cornus alba* «Argenteomarginata» oder den bereits erwähnten *Cornus alba* «Elegantissima». Alle haben im Mai weisse Doldenblüten und später weisse bis bläuliche Früchte. Mit ihren karminrot verfärbten Blättern fallen sie im Herbst auf.

Mein Mann meinte allerdings, die gelben Ruten des *Cornus alba* «Flaviramea» dürften in der Wintersonne leuchtender sein als die



Verschiedene Hartriegel in Harlow Carr Garden.

roten Zweige des *Cornus alba*. Wir entschieden uns dagegen, weil sich das Gehölz nicht nur durch Ausläufer, sondern auch durch Absenken unerwünscht rasch zu vermehren droht.

Freude im Sommer wie im Winter

Aber warum nicht einen einheimischen Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) wählen? Er gilt als anspruchslos, hat gerötete Triebe, weisse Blüten, die leicht duften, und erbsengrosse blauschwarze Früchte. Zudem ist das Herbstlaub orangerot. Dieses Gehölz macht im Sommer ebenso viel Freude wie im Winter. In warmen Jahren blüht der Strauch im Spätsommer nochmals. Doch Achtung! *Cornus sanguinea* neigt ebenfalls zur Schleppebildung, das heisst, die Zweigspitzen tendieren dazu, sich dem Boden zuzuneigen, um dort Wurzeln zu bilden.

Auf unserm Rundgang war uns die Sorte *Cornus sanguinea* «Midwinter Fire» aufgefallen, deren Zweige hell orangegelb glänzen. Im oberen Teil erröten sie sogar. Ob wir die Gefahr der Ausbreitung in Kauf nehmen sollten?

Da wir uns nicht entscheiden konnten, kehrten wir ohne Pflanzen in die Schweiz zurück, vermutlich ein kluger Entschluss, denn wir hatten keinen freien Flecken im Garten.

Nachdem mein Mann wenig später einen halbschattigen Teil im «Wäldchen» gerodete hatte, erinnerten wir uns an unseren Wunsch und kauften drei *Cornus sanguinea* «Anny's Winter Orange». Seine Zweige sind im Winter orange und im oberen Teil rötlich. Im Mai schmücken sie sich mit weissen Doldenblüten und verfärben sich im Herbst orangegelb. Noch sind die drei klein und wirken auf Fotos etwas verloren, aber ich bin sicher, dass sie passen.

Brutaler Rückschnitt

In den nächsten Tagen werde ich mich an den Rückschnitt machen, obwohl mich die farbigen Ruten reuen. Der Schnitt erfolgt über dem ersten Augenpaar, also tief und brutal. Während der Arbeit erinnere ich mich bestimmt an die zurückgeschnittenen Weiden, die ich fotografierte: Drei Monate später waren sie bereits wieder einen Meter hoch gewachsen! Die «Buntholz-Hartriegel» wachsen mit ähnlicher Geschwindigkeit. Die geschnittenen, orangeroten Ruten aber werden bestimmt einen letzten Auftritt in einer Vase haben, vielleicht zusammen mit roten oder gelben Tulpen!

Beim Schneiden werde ich zu spüren bekommen, dass der HARtriegel seinen Namen verdient, denn hart ist das Holz wirklich. Es soll



de Argument, um Sie zum Kauf zu bewegen: Bienen besuchen die Blüten im Mai und später freuen sich viele Vögel über die Früchte. Nur für uns Menschen sind diese kein Genuss.

Aber bitte fragen Sie beim Kauf nicht nach einem «Buntholz-Hartriegel», sondern nach einem *Cornus alba* oder *Cornus sanguinea*. Wollen Sie den Gärtner oder die Verkäuferin jedoch in Verlegenheit bringen, könnten Sie auch nach einem Geisshasel, einem Eisenholz, einem Hartbaum, einem Rotbeinholz oder einer Blutrute fragen. Weitere Namen finden Sie unter [de.wikipedia.org/Roter Hartriegel](http://de.wikipedia.org/Roter_Hartriegel).

Cornus alba Sibirica im Austrieb.

früher für Werkzeuggriffe und ähnlich wie Weidenruten zum Korben verwendet worden sein.

Sollte ich Sie noch immer nicht überzeugt haben, dass Sie einen «Buntholz-Hartriegel» pflanzen müssten, genügt möglicherweise das folgen-



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

schädeli

gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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



Vögeli + Berger AG
052 316 14 21 www.voegeli-berger.ch
Vögeli + Berger AG, Schöllslistrasse 4, 8442 Hettlingen

Ihr Fachgeschäft für Haus, Hof und Garten

- Service, Reparatur
- Ersatzteile
- Alle gängigen Marken
- Ho- und Bring-Service
- Revidierte Occasionen
- Mietservice

Das vielfältige Angebot zum Anrufen in unseren Verkaufsläden



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

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

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

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

Küchen nach Mass
Grosse Ausstellung





bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

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

Verstopft?



Steiner hilft sofort!

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

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgungen

Tel. 044 734 37 76

24

Stunden Service

IM FRÜHLING PFLANZEN UND SICH IM HERBST DARÜBER FREUEN

Nerinen und Amarinen – die winterharten Gartenschätze

Wenn überhaupt, so kennt man die Nerine aus Blumensträußen oder -gestecken. Besonders in Hochzeitsdekorationen wird sie gerne integriert, da ihre eleganten, zierlichen Blüten ideal zu diesem festlichen Anlass passen. Als Gartenpflanze hingegen erfahren die Amaryllisgewächse kaum Beachtung. Dabei gibt es eine Vielzahl von Sorten, die auch im Beet oder Kübel herrlich blühen.

Die Nerine ist als Gartenpflanze deshalb so unbekannt, weil der europäische Markt lange keine winterharten Sorten anbot. Da die Pflanze ursprünglich aus Südafrika kommt, ist sie warme Temperaturen gewöhnt. Dank professioneller Veredelung gibt es jedoch mittlerweile eine ganze Reihe Nerinen, die mit den kalten Wintern in Mitteleuropa gut zurechtkommen.

Alte Schätze neu entdeckt

Die ersten europäischen Züchtungen mit der Nerine fanden 1630 in Paris statt. Etwa zwanzig Jahre später ist der erste Import der Exotin nach Europa schriftlich festgehalten. Eine nette Geschichte erzählt, dass 1659 eine grosse Zahl an Knollen auf ihrem Weg in Richtung Niederlande Schiffbruch erlitt und an die Guernsey-Inseln im Ärmelkanal gespült wurde. Dort herrschten ideale klimatische Bedingungen, und die Nerinen begannen zu wachsen und zu blühen. So erhielten sie den Namen Guernsey-Lilie, unter dem sie auch bekannt sind. Ob wahr oder nicht... Fakt ist, dass Nerinen neben weiteren exotischen Blumen seit Jahrhun-



Neue Sorten der Nerine, wie die «Vesta», sind winterhart und eignen sich hervorragend für den Garten.

daten erfolgreich auf den Kanalinseln kultiviert und vermehrt werden.

Anfang des 19. Jahrhunderts erlangten die Inseln als Schnittblumenproduzenten für den englischen Markt Bedeutung. Auch die Nerine ver-

Die Blüten der Amarine belladiva «Anastasia» thronen auf 60 bis 80 Zentimeter hohen Stielen und öffnen sich von Mitte August bis Mitte Oktober.



Die Amarine belladiva «Aphrodite» ist eine Kreuzung der Nerine bowdenii mit der Amaryllis belladonna.

schifte man von dort. Weil die damaligen Guernsey-Lilien allerdings nur sehr unzuverlässig blühten, wurden sie relativ schnell von anderen Blumen verdrängt und gerieten in Vergessenheit.

Heute gibt es von den Nerinen neue Züchtungen und diese haben sich alle hervorragend als Gartenpflanzen bewährt. Besonders zu empfehlen sind dabei die Amarinen – eine Kreuzung der *Nerine bowdenii* mit der *Amaryllis belladonna*. Dabei handelt es sich um sehr robuste Pflanzen, die von Jahr zu Jahr mehr Blüten entwickeln.

Flach pflanzen und gut giessen

Pflanzzeit für Nerinen ist der Frühling. Ursprünglich wachsen sie auf felsigen Böden, weswegen ihre Knollen nur flach in den Boden kommen – die Nase sollte noch circa zwei Zentimeter aus der Erde herausragen. Besonders in den Monaten darauf ist es wichtig, den Boden stets gut zu giessen, damit das Wurzelwachstum angeregt



wird. Sonst bildet die Nerine bereits ihre Blätter, bevor sie ausreichend gewurzelt hat. Passiert das, vertrocknet sie.

Nerinen und Amarinen mögen es zwar feucht, vertragen aber keine Staunässe. Deshalb ist ein Standort mit durchlässigem Boden ideal. Kübel oder Blumentöpfe sollten Wasserabzugslöcher aufweisen.

Blütezeit ist je nach Sorte im Spätsommer oder Herbst. Zu dieser Zeit verströmen die Blüten einen herrlichen Duft und verzaubern mit einem leichten, silbrigen Schimmer.

Text
Grünes Presseportal

Bilder
fluwel.de

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH 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, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Höggerstrasse 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: Seestrassen 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: a.i. Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: a.i. Ralph Homberger
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,
Seestrassen 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
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenjaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 0433 943 66 07, info@hev-uster.ch
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 Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN

www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77
info@hev-wetzikon.ch
P: Annelies Schneider-Schatz
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch
R: Peterhans Mario lic.iur. RA
Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



**«Die renommierte Firma
Walde & Partner konnte uns
von Anfang an überzeugen.»**

Liss und Markus Schnider
Verkauf Einfamilienhaus in Volketswil

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Für die Galerie ...?

Unlängst hat der Zürcher Kantonsrat eine Revision bzw. Änderung des Gesetzes über die Sozialhilfe beraten, die auch für Hauseigentümer bzw. für Vermieter von Belang ist. Neben den Aspekten von sachlicher Relevanz wurden auch «grundsätzliche Fragen» erörtert.

Schon das geltende Recht erlaubt es den Ämtern, den Mietzins von Sozialhilfeempfängern direkt an deren Vermieter zu überweisen. Allerdings dürfen sie das nur dann tun, wenn Anzeichen für eine Zweckentfremdung erkennbar sind. Bisher war die direkte Überweisung also die Ausnahme. Zukünftig soll diese Möglichkeit quasi die Regel sein.

Damit wird eine von Hauseigentümern immer wieder geäusserte Forderung endlich erfüllt. Immer wieder kam und kommt es vor, dass Menschen mit ihrem Einkommen wenig haushälterisch umgehen und dass schliesslich die Mittel zur Deckung auch der Wohnkosten fehlen und darum nicht bezahlt werden – oft mit den entsprechenden Konsequenzen.

Gemäss einer vom HEV Zürich in Auftrag gegebenen Studie sind es vor allem private Wohnungseigentümer und Vermieter, die den sozial Schwachen, eben auch Sozialhilfeempfängern, Wohnraum zur Verfügung stellen. Da ist es wohl nichts als konsequent, wenn die den Fürsorgeempfängern für die Wohnkosten überwiesenen Gelder schliesslich auch auf dem Konto der Vermieter eingehen.

Durch diese Neuregelung wird auch sichergestellt, dass sozial Schwächere trotz staatlicher Unterstützung ihre Wohnung nicht wegen Zahlungsverzug verlieren. Bedauerlicherweise sahen einige Votanten im Rat darin einzig eine Vereinfachung der Arbeit für die Ämter oder schlicht eine pauschale Herabwürdigung aller Sozialhilfebezügler.

Hans Egloff

AZB

Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.


ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

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