

# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 Sessions-Nachlese: «Am Ende funktionieren nur  
freiwillige Anreizsysteme»

Seite 25 Neues Zürcher Wassergesetz: Was bedeutet es für  
Haus- und Grundeigentümer?

Seite 29 GVZ zieht Bilanz: 100 Tage nach Sturmtief «Burglind»

# Wir schaffen Lieblingsplätze.

## Geschenkt dazu

1 LED-Lichtleiste im Wert von ca. CHF 1'000.– bei Bestellung eines PergoTex- oder Terrazza-Terrassendachs bis 31. Juli 2018.\*

Mit unseren Produkten schaffen wir neue Lieblingsplätze und schenken Ihnen mehr Zeit im Freien. Wie z. B. mit der Pergola-Markise PergoTex mit regendichtem und windstabilem Cabrio-Faltsystem. Für besondere Atmosphäre sorgen zusätzlich integrierte LED-Lichtleisten, die Sie bei der Bestellung eines Terrassendachs gratis dazu erhalten.\*

Mehr Informationen zu unseren Terrassendächern und Markisen finden Sie unter: [www.griesser.ch/lieblingsplatz](http://www.griesser.ch/lieblingsplatz)

\*Die Aktion gilt für die beiden Terrassendächer PergoTex und Terrazza bei Bestellung bis 31.7.2018. Kunden erhalten eine Lichtleiste pro Anlage. Der Wert der LED-Lichtleiste orientiert sich an der Breite des gekauften Produkts.

**Sonnenschutz – automatisch gut.**  
[www.griesser.ch](http://www.griesser.ch)

**GRIESSER**



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

## Onlinebuchungsplattformen und Untervermietung

Das Internet hat unser Leben in einem Ausmass verändert, das wir, die nicht schon damit aufgewachsen sind, uns nicht hätten vorstellen können. Diese rasante Entwicklung drückt sich nicht zuletzt in immer neuen Geschäftsfeldern und -formen aus. Bisher hinkt das Recht dieser Entwicklung hinterher. Daher entwickelt sich das Missbrauchspotential mindestens so rasant. Kaum ein Lebensbereich, der nicht betroffen ist – auch nicht die Vermietung. Ausgerechnet bei der Untervermietung hat nun der Bundesrat beschlossen, die Rechtslage der Entwicklung von Onlinebuchungsplattformen anzupassen.

Viele, die einen fremden Ort kennen lernen wollen, täten das lieber aus der Perspektive eines normalen Einwohners als aus derjenigen eines Hotelgastes. Sie schätzen den direkten Kontakt zu Einheimischen und es zu erleben, wie man am fremden Ort lebt. Manchen sind Hotels schlicht und einfach auch zu teuer. Es hat vielleicht auch etwas Abenteuerliches wie Ferien auf einem Bauernhof. Entsprechende Angebote gehorchen also dem Gesetz der Nachfrage. Bei ständig wachsendem Wohlstand und sinkenden Flugkosten dürfte die Zahl der Reisenden weiter zunehmen und damit auch die Nachfrage nach solchen alternativen Angeboten. Klare Regeln würden insofern zweifellos nicht schaden. In gewissen Touristenmetropolen ist diese Art von Parahotellerie bereits zum Problem geworden, so dass die dortigen Behörden beispielsweise Airbnb einen Riegel schieben wollen.

Problematisch ist es, wenn nun die Berechtigung zur Untervermietung einfach so ausgeweitet werden soll, dass der Hauseigentümer praktisch nur noch Ja und Amen sagen kann. Ganz abgesehen davon, dass dies die Eigentumsrechte massgeblich einschränkt, ist auch an die Ansprüche der anderen Mieter zu denken. Diese haben sich ja nicht in einer Touristenunterkunft eingemietet, sondern in einem Haus, in welchem für gewöhnlich Wechsel eher selten sind. Dazu mag gehören, dass von Zeit zu Zeit ein fremdes Gesicht auftaucht, weil die eine oder andere Familie einen Feriengast aufgenommen hat. Aber ständig wechselnde Leute im Treppenhaus? Da fühlt man sich ja bald selber als Fremder. (vgl. auch S. 16)

  
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

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

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Robert E. Gubler,  
Vorsitzender Forum Zürich  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Dr. Christoph Nater,  
LL.M., MME Legal AG  
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  
Josef Wiederkehr,  
Kantonsrat CVP, Dietikon

**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 Inserateteil 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 Publiportagen ab.

printed in  
switzerland

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

### SEITE DES DIREKTORS 3 Onlinebuchungsplattformen und Untervermietung

### SEITE DES PRÄSIDENTEN 71 Zur Pflege der Ideologie

### POLITIK

- SESSIONS-NACHLESE DES  
PRÄSIDENTEN
- 7 «Am Ende funktionieren nur freiwillige  
Anreizsysteme»
- STANDORT CARPARKPLATZ FÜR NEUES  
KONGRESSZENTRUM
- 14 Zürich als Kongress-Stadt stärken
- WIEDERHOLTE KURZZEITIGE  
UNTERVERMIETUNGEN
- 16 Kritischer Blick auf die generelle  
Zustimmung zur Untermiete

### AKTUELL

- AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE  
BAUHERREN UND DIE VERDICHTUNG  
GEGEN INNEN
- 21 ISOS – Inventar der schützenswerten  
Ortsbilder der Schweiz
- PRAGMATISCHER AUSGLEICH
- 25 Neues Zürcher Wassergesetz: Was bedeutet  
es für Haus- und Grundeigentümer?
- GVZ ZIEHT BILANZ
- 29 100 Tage nach Sturmtief «Burglind»



ZUM TITELBILD

### Die Gemeinde Meilen am Zürichsee

Verschiedene Elemente des neuen Zürcher Wassergesetzes tangieren  
die Interessen der Haus- und Grundeigentümer substantiell.

Bild: Fotolia /hachri

### RECHT

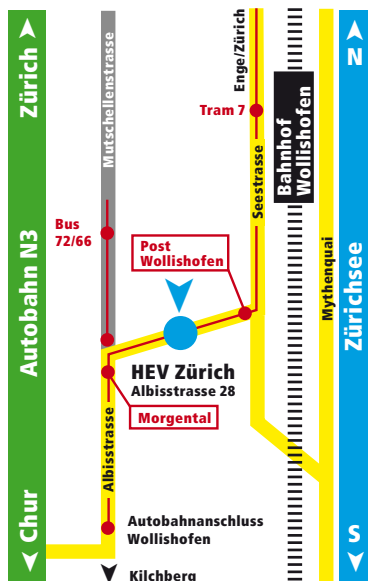
- BAURECHT
- 36 Der denkmalgeschützte Kachelofen
- MIETRECHT
- 38 Was gilt, wenn die kündigende Partei  
aus mehreren Personen besteht?
- MIETRECHT
- 42 Hinterlegung des Mietzinses
- MIETRECHT
- 44 Ist der Vermieter frei bei der vertraglichen  
Regelung von Kündigungsfristen und  
-terminen?

### NATUR

- LIEBER GENAU HINSCHAUEN STATT  
KLAGEN
- 59 Lamento einer Gärtnerin – oder doch nicht?
- NUR KEIN STRESS
- 64 Mit Lavendel kommt die Entspannung

### SERVICE

- MITGLIEDERFORUM
- 19 Rundfahrt Flughafen Zürich  
Seminar
- 35 «Erbchaftsregelung für Hauseigentümer»
- 41 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
- 46 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –  
Aus der Praxis für die Praxis»
- 49 Inserenten stellen sich vor  
Drucksachenverkauf
- 51 Informationen zum Nachbarrecht
- 53 Bestellformular
- 56 Kreuzworträtsel
- 67 Aus den Sektionen
- 68 Sektionen im Kanton Zürich





## Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



SESSIONS-NACHLESE DES PRÄSIDENTEN

## «Am Ende funktionieren nur freiwillige Anreizsysteme»

Für Hauseigentümer relevante Themen waren in der Frühlingsession nur spärlich vorhanden. Jedoch wurden bereits vor der Session verschiedene parlamentarische Vorstösse im Bereich des Mietrechts eingebracht. Darüber, über den Dauerbrenner Eigenmietwert und das BWO unterhielten sich Hans Egloff und die Freiburger SP-Nationalrätin Ursula Schneider Schüttel.

*Kürzlich war in der Sonntagspresse zu lesen, Bundesrat Schneider-Ammann erwäge das BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) aufzulösen und als Büro seinem Departement einzuverleiben. Er selbst hält sich jedoch bedeckt darüber. Handelt es sich hier bloss um eine Zeitungsente oder ist da etwas dran?*

**Ursula Schneider Schüttel (USS):** Ich habe von Diskussionen gehört, ob die Lokalitäten in Grenchen nicht zu teuer seien und es doch günstiger wäre, wenn man solche ausgelagerten Ämter nach Bern zurückholen würde.

**Hans Egloff (HE):** Bereits vor eineinhalb Jahren hat Avenir Suisse eine grosse Anzahl Sparmassnahmen für die Bundesverwaltung vorgeschlagen

und darunter war genau dieser Vorschlag, dass der Bund das BWO in das Seco integrieren sollte.

Jetzt ist dieses Thema wieder virulent und die Mieterorganisationen sind darüber aufgebracht, denn für sie würde dadurch quasi der Aussenposten des Mieterverbandes in Grenchen in Frage gestellt. Ich halte diesen Aufruhr für unangebracht, denn es gibt verfassungsmässige Aufträge, die das BWO wahrzunehmen hat. Man kann also nicht einfach sagen, wir streichen 50 Stellen und sparen uns die Büros in Grenchen, denn diese Aufgaben müsste dann einfach jemand anders erledigen.

**USS:** Diese Aufgaben müssten auf jeden Fall erfüllt werden. Ob man das BWO nun in das Seco integrieren würde, wäre insofern eine adminis-



trative Frage. Jedoch gilt es auch abzuwägen, ob man durch eine Zentralisierung der Administration einfach einige Mietkosten sparen will oder ob es wichtiger ist, dass der Bund in verschiedenen Regionen der Schweiz vertreten ist. Bei einer Zentralisierung profitiert ja nur die Stadt Bern, sonst niemand. Für mich ist es wichtig, dass einzelne Bundesverwaltungseinheiten auf unterschiedliche Regionen verteilt und somit dort auch Arbeitsplätze angeboten werden können. Dies stärkt nicht zuletzt die Repräsentativität der Bundesverwaltung, und die einzelnen Teile der Schweiz fühlen sich dadurch stärker vertreten und besser verankert.

Ich befürchte jedenfalls nicht, dass das BWO durch eine Angliederung an das Seco seine Aufgaben verlieren würde. Stünde ein solcher Entscheid zur Diskussion, bin ich sicher, dass sich einige Verbände und bestimmt auch Mieterverbände vehement dagegen wehren würden. Abgesehen davon habe ich nicht den Eindruck, dass es sich beim BWO um einen «Aussenposten des Mieterverbandes» handelt.

**HE:** Es gibt drei Bereiche, die nicht unbedingt im BWO zusammenfasst sein müssten. Erstens derjenige, der sich mit Statistik befasst, dafür gibt es ein eigenes Bundesamt mit über 700 Mitarbeitern. Zweitens könnte auch der ganze Bereich,



#### ZUR PERSON

Ursula Schneider Schüttel, \*1961 in Bern, ist verheiratet, Mutter von zwei (erwachsenen) Kindern und lebt in Murten (FR), wo sie als Rechtsanwältin arbeitet. Schneider Schüttel ist seit 2001 Exekutivmitglied und seit 2011 Vize-Stadtpäsidentin von Murten. Sie präsidiert u. a. verschiedene Organisationen im Gesundheits- und Behindertenwesen. Von 2010 bis 2012 gehörte sie dem Grossen Rat des Kantons Freiburg an. 2012 folgte sie als Nachfolgerin von Christian Levrat für die SP in den Nationalrat und war Mitglied der Kommission für Rechtsfragen. 2015 scheiterte ihre Wiederwahl. 2017 konnte sie erneut in den Nationalrat nachrücken, wo sie Einsitz in die Finanzkommission des Nationalrates nahm.

der sich mit dem Mietrecht befasst, dem EJPD einverleibt werden. Und drittens die ganzen wohnungspolitischen Aspekte wie etwa die Wohnbauförderung etc., welche problemlos ins Seco integriert werden könnten.

*Wie weit sind denn diese Diskussionen tatsächlich? Beruht das jetzt alles nur auf dieser Zeitungsmeldung oder passiert da konkret was?*

**USS:** Ja, aufgrund der Zeitungsmeldung wurde das Thema im Rahmen der Fragestunde kurz angesprochen. Entschieden wurde nichts. Ich möchte aber Herrn Egloff zu seinen Aussagen bezüglich einer Aufteilung der Tätigkeiten des BWO widersprechen. Natürlich könnte man diese Aufgaben in anderen Ämtern angliedern. Für mich ist jedoch zentral, dass man für solch wichtige Bereiche wie Mietrecht, Wohnbauförderung oder Mietwesen ein einziges Amt hat, in dem das Fachwissen konzentriert ist und man es nicht erst an verschiedenen Orten zusammensuchen muss.

Das Amt mit seinen umfassenden Kompetenzen und seinem Fachwissen ist vor allem auch



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

*Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

aus dem Grund wichtig, weil die Schweiz nach wie vor ein Land der Mieterinnen und Mieter ist, auch wenn das Wohneigentum in den letzten Jahren zugenommen hat.

**HE:** Ich weiss nicht, wie viel an der Sache dran ist, aber für die politische Diskussion ist es sicher gut.

*In letzter Zeit gab es ja einige parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht. Was ist dazu zu sagen?*

**HE:** Darüber wird nun rege diskutiert, vor allem seit Frau Nationalrätin Badran sich in der Sendung «Kassensturz» in dem Sinne dazu geäussert hat, dass es bei all diesen Vorstössen nur um Umverteilung gehe. Ich dachte bis jetzt immer, bei der Umverteilung sei es so, dass man den Reichen etwas wegnimmt, um es den Armen zu geben. Sie aber spricht davon, dass man damit den Mietern das Geld aus den Taschen ziehe, um es den reichen Vermietern zu geben, damit diese noch reicher und noch fetter würden.

**USS:** Das ist ein interessanter Aspekt, den ich aber gar nicht für so abwegig halte. Wenn ich in Murten, also meiner unmittelbaren Umgebung, schaue, wie sehr die Mietzinse in den letzten fünf bis zehn Jahren gestiegen sind, ohne dass auch nur etwas an den Häusern gemacht wurde, ist das natürlich schon sehr bedenklich und es findet tatsächlich eine gewisse Umverteilung statt. Als ehemalige Exekutivpolitikerin im Amt für Soziales habe ich direkt erfahren, wie Mieterinnen und Mieter wegen der steigenden Mietkosten immer stärker unter Druck geraten sind.

**HE:** Da muss ich Ihnen natürlich schon einige Punkte entgegenhalten von wegen immer stärkerer Belastung durch die Mietzinse. So haben in den vergangenen 20 Jahren die durchschnittlichen Wohnkosten immer ziemlich genau 20 Pro-

zent des Budgets von Herrn und Frau Schweizer betragen.

**USS:** Das sind aber die Durchschnittswerte. Betrachtet man hingegen die konkreten Fälle wie z. B. vor Ort bei uns in Murten, lässt sich deutlich sehen, wie der Druck auf die vorhandenen Wohnungen immer stärker zunimmt und die Preise steigen lässt. Was Sie sagen, mag im Durchschnitt für die ganze Schweiz stimmen, aber im Einzelfall trifft es die Leute ganz anders und die können deswegen nicht einfach ihren Wohnort wechseln, indem sie zum Beispiel vom Kanton Freiburg in einen entfernten Ort im Kanton Graubünden wechseln, nur weil dort die Mieten günstiger sind.

**HE:** Zwar kenne ich die aktuellen Zahlen von Murten nicht, dennoch behaupte ich, dass vor allem in jüngster Zeit die Mietzinse insbesondere auch dort gesunken sind. Auf der einen Seite ist das sicher der Fall bei den Bestandesmieten,



weil der Referenzzinssatz tiefer ist, und dann vor allem bei den Neuvermietungen, wo der Anfangsmietzins deutlich am Sinken ist.

Das lässt sich übrigens auch in den grossen Städten wie Zürich, Genf oder Basel feststellen. Es ist also ein schweizweites Phänomen, dass bei Neuvermietungen die Anfangsmietzinse je nach Segment schon deutlich gesunken sind.

*Geschieht das nicht praktisch ausschliesslich im hochpreisigen Segment?*

**HE:** Dort schon seit längerer Zeit, jetzt ist das aber auch im mittleren Segment festzustellen. So kann man auf den einschlägigen Wohnungsportalen sehen, dass beispielsweise auch in Altstetten oder Albisrieden, also in guten Zürcher Stadtquartieren, Wohnungen mit Geschenken oder Vergünstigungen angeboten werden. Das sind klare Hinweise darauf, dass die Vermietungen nicht mehr gleich gut laufen ...

**USS:** ... oder dass sie zu teuer ausgeschrieben wurden.

**HE:** Auf jeden Fall sinkt der Median der ausgeschrieben Wohnungen.

*Kommen wir noch zum Dauerbrenner Eigenmietwert. Wie ist da der aktuelle Stand?*

**HE:** Die WAK-Ständerat (Kommission für Wirtschaft und Abgaben) hat Mitte Februar entschieden, noch weitere Abklärungen und Zahlenmaterial einzufordern. Das liess bei mir sofort Befürchtungen aufkommen, dass jetzt erst mal lange nichts mehr geschehen wird. Doch glücklicherweise lag ich da falsch, denn das Thema steht bereits wieder am 4. Mai auf der Traktandenliste der Kommission, welche ja den Auftrag hat, eine Vorlage auszuarbeiten. Es geht dabei um einen «reinen Systemwechsel», also um die Abschaffung des Eigenmietwerts und gleichzeitig um den Verzicht auf alle Abzüge, wobei noch nicht ganz klar ist, ob dennoch einzelne Abzüge zugelassen werden sollen. Ich hoffe nun, dass an diesem 4. Mai von der Kommission konkret was verabschiedet wird.

**USS:** Mit der Abschaffung des Eigenmietwertes bin ich einverstanden. Jedoch müsste man dann auch entsprechende Gegenmassnahmen treffen, wie auf den Abzug der Schuldzinsen zu verzichten. Sonst wäre das Ganze eine sehr einseitige Sache und eine steuerliche Ungleichbehandlung gegenüber den Mieterinnen und Mietern.

**HE:** Der HEV hat vergangenes Jahr beschlossen, auf alle Abzüge zu verzichten, also auf den Schuldzinsabzug und den Abzug der Unterhalts-



kosten. Jetzt gilt prioritär, den Eigenmietwert endlich abzuschaffen.

Etwas kurios mutet es hingegen an, dass wegen des Verzichts auf Abzüge jetzt ausgerechnet Einwände aus linksgrünen Kreisen kommen. Die befürchten nun, dass Eigentümer keine energetischen Sanierungen mehr durchführten, wenn sie die Kosten dafür nicht mehr abziehen können, oder dass junge Familien gar nie mehr Wohneigentum erwerben könnten, wenn die Möglichkeit zum Schuldzinsabzug gestrichen wird. Wir würden da selbstverständlich Hand bieten für eine Lösung, etwa einen regressiven Schuldzinsabzug.

USS: Junge Familien können auch mit Wohnbauförderung unterstützt werden. Was die energetischen Sanierungen betrifft, müsste man diese vielleicht an einem anderen Ort oder mit anderen Mitteln als mit Steuerabzügen fördern, also mit Unterstützungsbeiträgen oder Subventionen. Es ist auf jeden Fall sinnvoll, dass die energetischen Sanierungen durchgeführt werden, denn das Geld fließt ja auch wieder zurück, indem man die Energiekosten reduziert.

HE: Mit solchen Förderprogrammen hat man ja bereits einschlägige Erfahrungen gemacht und

meiner Meinung nach haben diese nicht allzu viel gebracht. Am Ende des Tages funktionieren nur freiwillige Anreizsysteme.

*Nochmals ganz kurz zum Schluss, wie lautet nun das ganz konkrete Prozedere zur Abschaffung des Eigenmietwerts im Parlament?*

USS: Der Ständerat muss laut Gesetz innerhalb von zwei Jahren eine Vorlage ausarbeiten. Wahrscheinlich dürfte das aber schon bis Ende 2018 geschehen, denn nächstes Jahr stehen bereits wieder eidgenössische Wahlen an und die Kandidaten wollen dann ja auch wieder die Stimmen der Hauseigentümer.

*Frau Schneider Schüttel, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



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

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen

**Wettbewerb!**

**Wir reinigen kostenlos die Rohre eines Hauses!**

**Wettbewerb auf [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)**  
Für Abwasserrohre, Lüftungsrohre + Rohrreparatur / 3 x bis max. 1'500.- **ROHRMAX**

**Machen Sie mit! Offene Rohre schaffen Werterhalt**

**Rohrreinigung gewinnen im Jubiläumsjahr**

**Viel Glück!**

**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.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch)

**Professionell. Kompetent. Persönlich.**  
**Wir sind der Partner für jedes Zuhause**  
0848 044 044 [www.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch) Malen Umbauen Fassaden



monoplan.

STANDORT CARPARKPLATZ FÜR NEUES KONGRESSZENTRUM

## Zürich als Kongress-Stadt stärken

**Immer mehr Städtereisende wählen Zürich. Die Zahl der Gruppen- und Städtereisenden wächst kontinuierlich. Zürich will und soll nicht auf Masse, sondern auf qualitativen Tourismus setzen. Die Zielgruppen Business und Kongresse sind deshalb besonders wichtig.**

Um wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen Standorte zudem vermehrt in ihre Infrastruktur investieren. Nur so können neue Arbeitsplätze nachhaltig an den Standort gebunden und die bereits ansässigen Institutionen und Unternehmen gestärkt werden. Das Projekt eines neuen Kongresszentrums bringt Zürich einen wesentlichen Schritt weiter und vermag dessen Positionen als Standort der Hochschulen, der Forschung und international tätigen Unternehmen zu stärken.

Der Standort Carparkplatz beim Zürcher Hauptbahnhof ist ein idealer Ort für ein neues Zentrum, weil er eine höchstmögliche Erreichbarkeit ohne Mehrverkehr bietet. Der Standort bietet einen günstigen Ausgangspunkt für Kongressteilnehmer, Besucherinnen und Besucher, welche Erholung im Park am Platzspitz oder entlang von Sihl und Limmat suchen, oder auch die Erkundung der Altstadt und den Besuch an der Zürcher Bahnhofstrasse mit dem Kongressbesuch verbinden wollen.

Keine Stadt auf der Welt bietet vergleichbare Attraktivität in Fussdistanz ihrer Kongressinfrastruktur. Zürich wird Gaststandort für jährlich über 180 000 zusätzliche Gäste aus aller Welt, die Veranstaltungen und Kongresse der global tätigen Unternehmen, von ETH und Uni, der Fachhochschulen, aber auch von Forschung und Kultur besuchen. Wer Zürich so kennen lernt,

kommt aller Erfahrung nach auch wieder zurück, mit Familie und Freunden.

### Mehrwerte für den Wirtschaftsraum Zürich

Nicht nur die Veranstalter und deren Besucher und Kongressteilnehmenden werden von der neuen Infrastruktur profitieren können. Die Investitionen von rund 240 Millionen Franken werden von privaten Anlegern übernommen. Das Projekt kommt ohne Steuergelder aus. Es entstehen aber im Zentrum über 1700 neue Arbeitsplätze, die helfen werden, Arbeitsplatzverluste aus der Digitalisierung im Dienstleistungssektor mit attraktiven beruflichen Perspektiven dereinst zu kompensieren.

Zu den Nutzniessern werden auch die Hoteliers und das Gastgewerbe, aber auch der Detailhandel in der Zürcher City zählen. Auch hier geht es vor allem darum, zusätzliche Kundensegmente zu erschliessen und die Konkurrenzfähigkeit breiter abzustützen. Da werden nicht nur bestehende Arbeitsplätze gesichert, sondern der Angebotsmix der Zürcher Innenstadt generell gestärkt und gepflegt. Das kommt letztlich auch der eigenen Bevölkerung zugute. Das Kongresszentrum dürfte rund 100 Millionen zusätzliche Umsatzfranken in die Stadt bringen.

Wird das neue Kongresszentrum in etwa zehn Jahren gebaut, profitieren nicht nur die Betriebe des Bau- und Ausbaugewerbes. Die Stadt partizipiert ebenfalls am Erfolg der rein privaten Investitionen – und das über Jahrzehnte. Das Kongresszentrum rechnet mit direkten und indirekten Steuerabgaben von etwa zehn Millionen Franken, die Erträge aus den Steuern der neuen

Mitarbeitenden nicht eingerechnet. Zusätzlich kann sich die Stadt Jahr für Jahr einen Baurechts-ertrag von etwa zwei Millionen gutschreiben.

Es wäre deshalb schade, den besten Standort der Stadt für Wohnungen mit Hauptbahnanschluss anstatt für eine Investition in die Zukunft des Wirtschaftsraumes Zürich zu nutzen.

### Nicht Konkurrenz, sondern Ergänzung

Gut zu wissen, dass auch für Parkplatz-Standorte der Carbetreiber Alternativen entwickelt werden, so wie es der Verkehrsrichtplan der Stadt vorsieht. Ähnlich verhält es sich mit den bestehenden Kongressangeboten in der Stadt und Agglomeration Zürich. Diese bedienen hauptsächlich die regionale Nachfrage und decken kleine und mittlere Veranstaltungen ab. Das neue Kongresszentrum spricht dagegen neue nationale und internationale Veranstalter an.

Ein breit abgestütztes überparteiliches Komitee lanciert die Volksinitiative «Neue Arbeitsplätze anstatt Carparkplätze». Mehr Informationen gibt es unter [www.neues-kongresszentrum-zuerich.ch](http://www.neues-kongresszentrum-zuerich.ch).



Robert E. Gubler

Ehrenpräsident KGV Zürich,  
Vorsitzender Forum Zürich

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

# WEBER

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

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

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

044 482 98 66

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

WIEDERHOLTE KURZZEITIGE UNTERVERMIETUNGEN

# Kritischer Blick auf die generelle Zustimmung zur Untermiete

Um der raschen Entwicklung von Onlinebuchungsplattformen zu entsprechen, hat der Bundesrat kürzlich beschlossen, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen im Hinblick auf wiederholte kurzzeitige Untervermietungen zu ergänzen. Neu sollen Vermieter verpflichtet werden, auf Gesuch des Mieters hin ihre generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen zu geben. Der HEV Schweiz beobachtet diese Ergänzung mit Skepsis.

Möchte ein Mieter heute eine Wohnung untervermieten, so muss er für jedes Untermietverhältnis die Einwilligung des Vermieters einholen. Das geltende Recht wird dabei insbesondere in Zeiten eines wachsenden Angebots von Onlinebuchungsplattformen von Mietern häufig verletzt.

Nun hat der Bundesrat beschlossen, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen mit der generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete zu ergänzen. Neu soll jeder Mieter das Recht erhalten, seinen Vermieter analog der geltenden Regelung von Art. 262 OR um eine generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen zu ersuchen.

Ein solches Gesuch hat gemäss den Ausführungen des Bundesrates die Bedingungen der Untermiete zu enthalten, insbesondere den Mietzins und die maximale Belegung. Die darin aufgeführten Angaben stellen dabei die obere Grenze dar, in der der Mieter untervermieten darf. Wie bei der grundsätzlichen Untervermietung gemäss Art. 262 OR soll der Vermieter die generelle Zustimmung nur aus

gewissen Gründen verweigern dürfen. Wichtig ist dabei vor allem der Grundsatz, dass dem Hauptvermieter aus der wiederholten kurzzeitigen Vermietung kein wesentlicher Nachteil entstehen darf.

## Wesentliche Nachteile individuell bewerten

Der HEV Schweiz wird die in die Vernehmlassung geschickte Vorlage des Bundesrates kritisch prüfen und dazu Stellung nehmen. Für den HEV Schweiz ist es elementar, dass die wesentlichen Nachteile individuell bewertet werden und dieser Grundsatz keinesfalls ausgehöhlt werden darf. Es muss dem Vermieter möglich sein, unter gegebenen Umständen die Zustimmung verweigern zu dürfen.

Auch muss geregelt werden, wie Verletzungen sanktioniert werden können. Stimmt der Vermieter generell einer wiederholten kurzzeitigen Vermietung zu, muss er zum Beispiel das Recht haben, die jeweiligen Untermietverträge jederzeit auf ihre Rechtmässigkeit prüfen zu können. Auch muss es ihm möglich sein, bei Veränderungen entsprechend reagieren zu können. Die generelle Zustimmung muss daher in jedem Fall widerrufbar sein.

Der HEV Schweiz bedauert, dass es der Bundesrat unterlassen hat, den Forderungen der parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» (15.455) Beachtung zu schenken. Der Vorstoss von Nationalrat Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz und HEV Kanton Zürich, fordert eine Konkretisierung der gesetzlichen Grundlage der Untervermietung. Insbesondere soll in Art. 262 OR festgehalten werden, dass eine Untervermietung nur mit einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters zulässig ist und dass eine unzulässige Untervermietung den Vermieter zu einer Kündigung berechtigt.



Giorgio Giani und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10  
oder per E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch

## Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

## Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Die Einzigartige. Die HERZOG Küche.

Einzigartiges entsteht, wenn es in den besten Händen ist – noch besser, wenn alles aus einer Hand kommt: Beratung, Planung, Produktion, Montage und Service. Das garantiert Ihnen HERZOG Küchen als perfekter Ansprechpartner für alle individuellen Küchenwünsche. Freuen Sie sich auf Ihre einzigartige Küche aus Schweizer Produktion.



SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

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



**InsaTech AG**  
Abwasserrohrsaniierungen

## 25 JAHRE GARANTIERT SANIERT!

InsaTech AG saniert nach neuesten Erkenntnissen und ohne Wände aufzuspitzen. Im Innern einer defekten Leitung wird ein neues, mindestens drei Millimeter dickes Rohr aus Kunstharz erstellt.



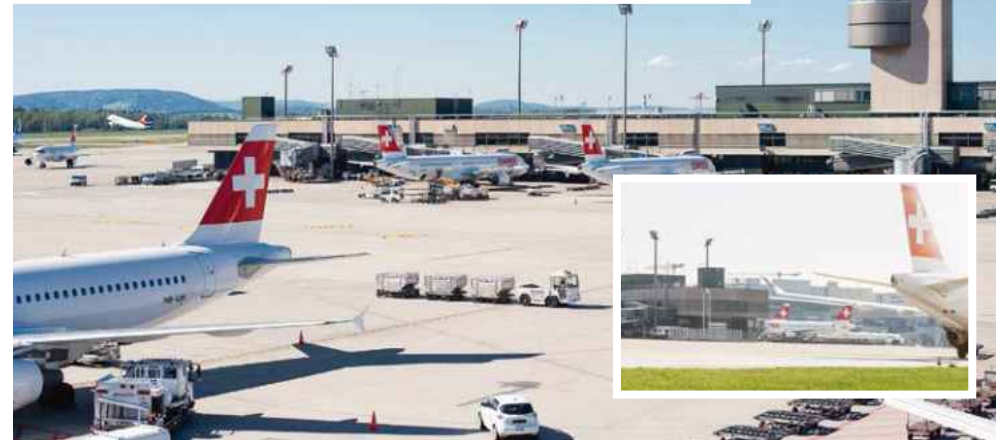
www.insatech-ag.ch | info@insatech-ag.ch



MITGLIEDERFORUM

**NUR NOCH  
WENIGE PLÄTZE**

## 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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



## DACHGENERALIST

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

**044 208 90 60**

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

DACH METALL FASSADE HOLZ

## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)**  
Badewanne eine Tür ein.  
Absolut wasserdicht! **Magic Bad®**  
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

12 Jahre Erfahrung, über 9'000 eingebaute Türen!



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

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BAUHERREN UND DIE VERDICHTUNG GEGEN INNEN

# ISOS – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

In der Stadt Zürich sind etwa drei Viertel der Bauzonen mit Erhaltungszielen des ISOS belegt. Somit stellt sich für viele Bauherren die Frage, ob das ISOS Auswirkungen auf einen Neubau oder eine Renovation einer bestehenden Liegenschaft hat oder sich erschwerend auf eine beabsichtigte Verdichtung auswirken könnte.

### Ausgangslage

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde vom Bundesrat 1982 erlassen. Darin werden Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgenommen und mit Erhaltungszielen belegt. Aufgenommen werden Ortsbilder, die «in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung» verdienen. Heute umfasst das ISOS 1274 Objekte, in der Regel Dauersiedlungen mit mindestens zehn Hauptbauten.

Bei der Inventarisierung werden die Ortsbilder in Ortsteile aufgeschlüsselt. Jedem Ortsteil wird zwecks Bewahrung und Gestaltung ein Erhaltungsziel zugeteilt, (z.B. «Erhalten der Substanz»). In der Stadt Zürich sind rund drei Viertel sämtlicher Bauzonen mit Erhaltungszielen belegt.

Vor diesem Hintergrund stellen sich viele Bauherren die Frage, ob das ISOS Auswirkungen

auf einen Neubau oder eine Renovation einer bestehenden Liegenschaft hat oder sich erschwerend auf eine beabsichtigte Verdichtung auswirken könnte.

### Anwendbarkeit des ISOS

Von Gesetzes wegen ist das ISOS – und damit seine Erhaltungsziele – nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (z.B. beim Neubau von Nationalstrassen) direkt anwendbar. Im Jahr 2009 hat jedoch das Bundesgericht im Fall «Rüti» entschieden, dass das ISOS auch bei raumplanerischen Aufgaben auf kantonaler und kommunaler Ebene sowie beim Erlass von Gestaltungsplänen zu berücksichtigen ist, d.h. bei der Erstellung kantonalen und kommunalen Richtpläne und bei der Nutzungsplanung (BGE 135 II 209). Die Interessen des ISOS müssen folglich beim Erlass dieser kantonalen und kommunalen Vorgaben gegen allfällige ent-



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

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



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

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

Sie suchen eine zuverlässige  
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien  
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

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

gegenstehende Nutzungs- und Planungsinteressen abgewogen werden.

Daraus folgt, dass das ISOS für Bund, Kantone und Gemeinden direkt anwendbar ist. Indirekt ist das ISOS von privaten Bauherren insofern zu beachten, als die Nutzungsplanung (z.B. die Bau- und Zonenordnung einer Gemeinde oder ein privater Gestaltungsplan) eigentümerverbindlich ist und deshalb auch Konsequenzen für den privaten Bauherrn oder andere Betroffene hat.

Aktuell ist dies derzeit in der Stadt Zürich: Der Zürcher Heimatschutz hat gegen die neue, vom Zürcher Gemeinderat im November 2016 verabschiedete Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben. Begründung: Das ISOS sei bei der Planung der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht genügend berücksichtigt worden. Der Entscheid des Baurekursgerichts ist noch ausstehend.

### Zielkonflikt zwischen ISOS und Verdichtung

Das Hauptziel der Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012 ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, um die weitere Zersiedelung und den Verbrauch von Landwirtschaftsflächen zu begrenzen. Kernanliegen der Siedlungsentwicklung nach innen ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven sowie das Schaffen von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen.

Das ISOS wiederum soll die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes aus nationaler Sicht aufzeigen und dazu dienen, die Entwicklung eines Orts besser zu verstehen und seine Identität zu bewahren. Das ISOS hat zum Ziel, die inventarisierten Ortsbilder möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Die Berücksichtigung des ISOS kann vor diesem Hintergrund insbesondere im Zusammenhang mit der Verdichtung zu Interessenskonflikten führen. Dies zeigt sich in besonderem Ausmass bei grossen Städten, wo ein erhöhter Verdichtungsdruck besteht: In der Stadt Zürich beispielsweise, in der gut drei Viertel der Bauzonen mit ISOS-Erhaltungszielen belegt sind. Bei zukünftigen Nutzungsplanungen sowie bei raumplanerischen Interessenabwägungen (z.B. bei privaten Gestaltungsplänen) sind die Erhal-

tungsziele gemäss ISOS zu berücksichtigen. Die Verdichtung kann dadurch anerkanntermassen erschwert werden.

Der Zielkonflikt zwischen Verdichtung und ISOS wurde auch von einzelnen Politikern aus dem Umfeld des Hauseigentümergebietes erkannt. Am 15. Dezember 2017 haben die Nationalräte Gregor Rutz und Hans Egloff parlamentarische Initiativen eingereicht, um den Zielkonflikt zwischen der angestrebten Verdichtung und dem ISOS zu mindern. Konkret soll durch eine Gesetzesanpassung erreicht werden, dass ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare möglich ist, wenn ihr öffentliche Interessen, insbesondere die Verdichtung der Siedlungsfläche nach innen, entgegenstehen. Zudem wird angestrebt, dass das ISOS bei der Erstellung der Richtpläne durch die Kantone nicht berücksichtigt werden muss. Eine Ausnahme – also ein Zwang zur Berücksichtigung – soll nur dann bestehen, wenn die inventarisierten Bauwerke oder Siedlungen sich durch eine aussergewöhnliche historische Bedeutung oder Einzigartigkeit auszeichnen.

### Fazit

Das ISOS ist für private Bauherren nicht direkt anwendbar. Vor dem Hintergrund, dass das ISOS u. a. bei der Erstellung kantonaler und kommunaler Richtpläne und bei der Nutzungsplanung berücksichtigt werden muss und insbesondere die Bau- und Zonenordnung eigentümerverbindlich ist, ist das ISOS aber indirekt auch für private Bauherren und ihre Bautätigkeit relevant. Das ISOS kann sich sodann erschwerend auf die Siedlungsentwicklung nach innen auswirken, was von Bundesparlamentariern erkannt wurde. Entsprechende Vorstösse im Parlament sind hängig.



**Dr. Christoph Nater**  
LL.M.  
Partner in der Anwaltskanzlei  
MME Legal AG,  
spezialisiert auf Bau- und  
Immobilienrecht



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### GRUNDRISS modernisieren

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

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



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

Interkantonale  
Strafanstalt  
Bostadel

Postfach 38  
6313 Menzingen / ZG  
www.bostadel.ch

## Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke
- Gartenmöbel

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



## Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten



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

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

## PRAGMATISCHER AUSGLEICH

# Neues Zürcher Wassergesetz: Was bedeutet es für Haus- und Grundeigentümer?

**Das neue Zürcher Wassergesetz schlägt medial und politisch hohe Wellen. Geprägt durch zeitgemässe, pragmatische und nicht zuletzt auch eigentümergefreundliche Rahmenbedingungen, wahrt es die öffentlichen Interessen. Dennoch sorgt es für manches, auch bewusst herbeigeführtes Missverständnis, etwa wenn von einer angeblichen „Privatisierung und Verteuerung der Wasserversorgung“ die Rede ist. Was hat es damit auf sich und was bedeutet das neue Gesetz für Wohn- und Grundeigentümer?**

Der Jahresbeginn stand im Zürcher Kantonsrat ganz im Zeichen des neuen Wassergesetzes. Das Gesetz wurde während fünf Sitzungen beraten, ehe es Ende März in zweiter Lesung vorerst sistiert und zurück an die Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt geschickt wurde. Wann das neue Gesetz verabschiedet wird, ist derzeit noch unklar.

Inhalt des neuen Gesetzes ist im Sinne einer ganzheitlichen Wasserwirtschaft die Regelung der Gewässernutzung, der Wasserversorgung, der Gewässerhoheit, der Revitalisierung, des Raumbedarfs der Gewässer, des Hochwasserschutzes sowie des Gewässerschutzes unter Einschluss der Siedlungsentwässerung und der Abwasserreinigung.

### Langer Entstehungsprozess

Das Wasserrecht des Kantons Zürich, das sich aus fünf Verordnungen sowie dem Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz aus dem Jahre 1974 und dem Wasserwirtschaftsgesetz aus dem Jahre 1991 zusammensetzt, ist in der Zwischenzeit etwas in die Jahre gekommen. Daher entschied sich der Regierungsrat im März 2010 zu einer Revision. Die beiden bisherigen kantonalen Erlasse im Wasserbereich sollten zu einem einzigen Gesetz zusammengefasst werden.

Die beiden vorberatenden Kommissionen, die Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt

(KEVU) und die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK), haben viel Zeit und Sorgfalt in die Beratung des neuen Wassergesetzes investiert.

Bei der KEVU resultierte nach 50 Sitzungen, die über den Zeitraum von zweieinhalb Jahren während insgesamt 39 Stunden und 10 Minuten stattgefunden haben, eine 272 Seiten umfassende Protokollsammlung, während die WAK 12 Stunden und 20 Minuten für die Beratung des neuen Gesetzes aufwendete.

### Relevante Punkte des Wassergesetzes für Haus- und Grundeigentümer

Für Haus- und Grundeigentümer sind insbesondere die vier folgenden Punkte relevant:

1. Die Regelung der Landanlagen bzw. des Konzeptionslands
2. Die Gewässerraumfestlegung, die Ausscheidung von Gewässerraum in dicht überbautem Gebiet und die Ausscheidung von Gewässerraum bei eingedolten Gewässern
3. Der Hochwasserschutz
4. Private Abwasseranlagen

Den Bürgerlichen ist es bei den bisherigen Beratungen, die von zahlreichen Minderheitsanträgen der linken Ratsseite geprägt waren, gelungen, im neuen Wassergesetz für zeitgemässe, pragma-



Brenner AG  
Gartenbau



INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

tische und nicht zuletzt auch eigentümergefreundliche Rahmenbedingungen zu sorgen.

### **Bisheriges Konzessionsland bleibt im Eigentum der Konzessionsinhaber**

Beim Thema der sogenannten Landanlagen bzw. beim Konzessionsland, also bei aufgeschüttetem Land am Zürichsee, konnte erreicht werden, dass bestehendes Konzessionsland im Eigentum des Konzessionsinhabers bleibt (allfällige neue Landanlagen sind im Eigentum des Kantons).

Nachträgliche Nutzungsbeschränkungen sind zudem nur unter restriktiven Bedingungen zulässig, und nur wenn bisherige Konzessionsinhaber entschädigt werden, soweit eine materielle Enteignung vorliegt. Auch wurde ein Minderheitsantrag abgelehnt, der über das Wassergesetz Zugang zum Seeufer forderte.

### **Grösstmögliche Schonung des privaten Grundeigentums bei Gewässerraumfestlegung**

Bei der Festlegung des Gewässerraums verabschiedeten die Bürgerlichen den Grundsatz, dass dies unter «grösstmöglicher Schonung des privaten Grundeigentums» geschehen soll und dass der Kanton im Ausführungsrecht den «grösstmöglichen Handlungsspielraum» nutzen soll, um auf eine Ausscheidung von Gewässerraum zu verzichten.

In dicht überbautem Gebiet soll der Gewässerraum an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden können, während bei eingedolten Gewässern der Gewässerraum verringert oder auf eine Ausscheidung gänzlich verzichtet werden kann.

### **Gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis beim Hochwasserschutz**

Beim Hochwasserschutz konnten die Bürgerlichen erreichen, dass bei sogenannten Objektschutzmassnahmen gesetzlich kein generelles 300-jähriges Hochwasserschutzziel verankert wird. Das heisst, dass die Eigentümer von Gebäuden nicht grundsätzlich Massnahmen zu ergreifen haben, die einem schweren, durchschnittlich alle 300 Jahre zu erwartendem Hochwasser standhalten müssen, was mit entsprechend hohen Kosten verbunden wäre.

Beim Hochwasserschutz gibt es auch andere Aspekte, die berücksichtigt werden müssen, zum Beispiel ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Deshalb wird im neuen Wassergesetz eine sorgfältige Güterabwägung zwischen den Kosten des Hochwasserschutzes einerseits und der Berücksichtigung des Schadensrisikos andererseits vorgenommen.

### **Überprüfung der privaten Abwasseranlagen bloss in «angemessenen» Abständen**

Bei privaten Abwasseranlagen konnten die Bürgerlichen sicherstellen, dass ihr Zustand nur in «angemessenen» Abständen überprüft werden soll – und nicht in «regelmässigen» Abständen, wie dies der Regierungsrat in seiner ursprünglichen Vorlage vorsah. Dies bedeutet in der Praxis, dass private Abwasseranlagen insbesondere bei der Sanierung der öffentlichen Kanalisation überprüft werden sollen.

Indem zusammenfassend die bundesrechtlich zulässigen Ermessensspielräume genutzt werden sollen und zwischen den verschiedenen Ansprüchen an die Ressourcen Boden und Wasser sorgfältig und pragmatisch abgewogen werden soll, wahrt das neue Wassergesetz den Schutz des Eigentums von Grund- und Hauseigentümern bei gleichzeitiger Wahrung der öffentlichen Interessen.

### **Keine «Wasserprivatisierung» vorgesehen**

Dessen ungeachtet spricht die im Kantonsrat unterlegene Ratslinke medien- und publikumswirksam von einer «Wasserprivatisierung» und von einer «Verteuerung» der Wasserversorgung. Doch stimmt das überhaupt?

Fakt ist, dass bereits heute im Kanton Zürich gemäss Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft rund 50 privatrechtliche Wasserversorgungen existieren, wovon die Mehrzahl als Genossenschaft organisiert ist (z. B. Wasserversorgung der Stadt Dübendorf) und einige als Aktiengesellschaften (z. B. Werke am Zürichsee AG). Mit den neuen Bestimmungen im Wassergesetz wurden gegenüber heute die gesetzlichen Grundlagen nun nicht etwa gelockert, sondern im Gegenteil sogar verschärft. In Zukunft muss die öffentliche Hand bei einer allfälligen Kooperation mit Drit-

ten, etwa in Form einer AG, sowohl über zwei Drittel der Stimmen als auch über die Mehrheit des Kapitals verfügen.

Ebenfalls wird behauptet, dass Private nun Gewinne auf Kosten der Allgemeinheit abschöpfen wollten und dass sich das Trinkwasser daher verteuern würde. Fakt ist, dass auch im neuen Wassergesetz der Grundsatz der kostendeckenden Wassergebühren gilt. Damit ist gewährleistet, dass auch in Zukunft keine Gewinne auf Kosten der Gebühren- und Beitragszahler abgeschöpft werden dürfen.

### **Öffentliche Interessen bleiben gewahrt**

Von einer «Privatisierung» der Wasserversorgung kann also nicht die Rede sein. Die Gemeinden behalten in der Wasserversorgung auch in Zukunft wie bis anhin schon ihre Autonomie und


können für den Betrieb ihrer Wasserwerke – allerdings unter restriktiveren Bedingungen – eine zeitgemässe Organisationsform wählen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich das neue Wassergesetz durch einen pragmatischen Ausgleich von Ökologie und Naturschutz einerseits und Raumplanung, Siedlungsverdichtung und Eigentumsschutz andererseits auszeichnet.



**Josef Wiederkehr**  
Kantonsrat CVP, Dietikon,  
Vorsitzender der Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum» (W&G) des HEV Kanton Zürich



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

WWW.ATTICO.CH



# ATTICO®

## BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM

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

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

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

GVZ ZIEHT BILANZ

# 100 Tage nach Sturmtief «Burglind»

Bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich herrschte zum Jahresanfang Hochbetrieb. Gebäudeschäden, verursacht durch das Sturmtief «Burglind», liessen die Drähte der Versicherungs- und Schadenexperten heisslaufen. 100 Tage nach dem Sturm hat die GVZ 90 Prozent der über 5000 gemeldeten Fälle abgeschätzt.

Am 3. Januar 2018 um die Mittagszeit fegte «Burglind» über die Schweiz und verursachte auch im Kanton Zürich zum Teil gravierende Gebäudeschäden. Die höchsten Windgeschwindigkeiten erreichte das Sturmtief im Süden und im äussersten Norden des Kantons. In der zweiten Tageshälfte liessen die gebietsweise extremen Windböen allmählich nach.

Seit den Winterstürmen «Vivian» und «Lothar» in den Neunzigerjahren wurden kaum je höhere Windgeschwindigkeiten erreicht. An der Messstation der Meteo Schweiz in Wädenswil sind Böenspitzen von über 150 Stundenkilometern gemessen worden. Laut Meteo Schweiz entspricht dies einer Wiederkehrperiode von über 25 Jahren an dieser Station. Folglich zog «Burglind» Gebäude in den Bezirken Horgen, Meilen, Affoltern am Albis und Hinwil am meisten in Mitleidenschaft (Abb. 1 und 2).

## Schnelle Reaktion ist entscheidend

Besondere Situationen erfordern besondere und rasche Massnahmen, so die Philosophie der GVZ-Versicherungs- und Schadenexperten. «Gerade bei Grossereignissen ist schnelle Reaktion ent-

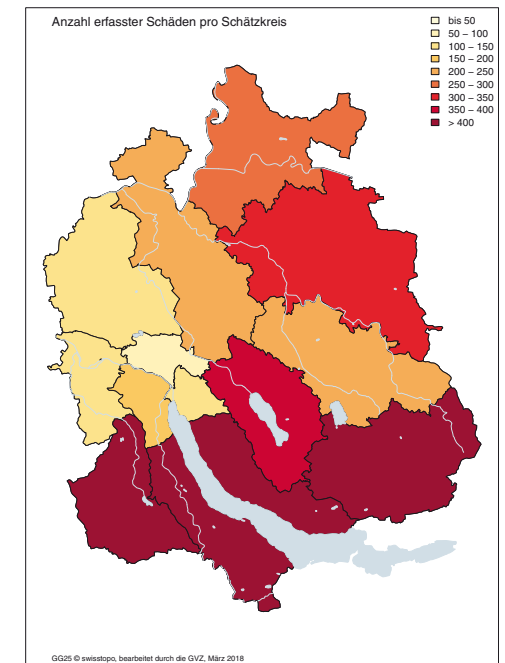
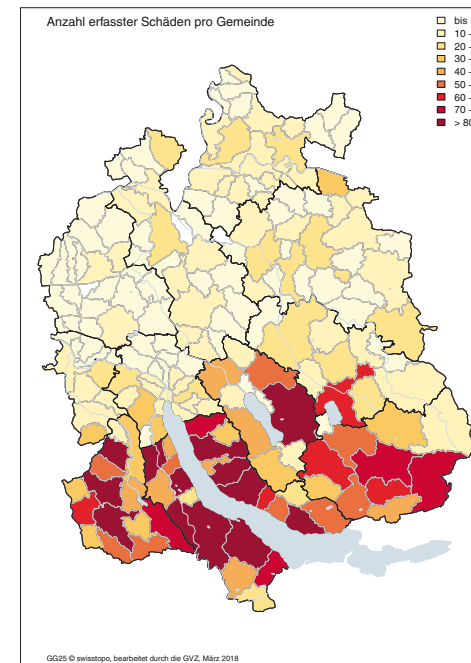


Abb. 1 und 2: Anzahl erfasster Gebäudeschäden pro Gemeinde bzw. Schätzkreis.



Heftige Böen brachten den Wagenschopf zum Einsturz.

scheidend», sagt Martin Kull, Leiter Versicherung bei der GVZ. «Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer schätzen die rasche Unterstützung und professionelle Beratung durch unsere Fachleute.»

Zur speditiven Abwicklung der Schadenmeldungen bei Grossereignissen stockt die GVZ den Schadeninnendienst um zusätzliche Expertinnen und Experten auf. Daneben sorgen das Callcenter im 24-Stunden-Service oder digitale Kanäle wie etwa das Online-Schadenformular für verkürzte Wartezeiten. Dass die Verarbeitung der Schadenbegutachtungen mit der Beurteilung vor Ort nicht immer Schritt halten kann, liegt auf der Hand. «Bei derartigen Ereignissen zeigen Eigentümerinnen und Eigentümer meist viel Verständnis», so Matthias Schulze, Bereichsleiter Schätzung & Schaden bei der GVZ.

### Eindruckliche Schadenbilder

Den Grossteil machten Schäden an Hausdächern aus. Häufige Schadenbilder waren heruntergewindete Ziegel sowie Beschädigungen durch umgefallene Bäume. Schäden sollten möglichst rasch behoben werden, vor allem wenn die Gefahr besteht, dass sie sich noch vergrössern können.

Regelrechte Zerstörung hat «Burglind» an einem Wagenschopf angerichtet (Foto). Bei regelkonform geplanten, dimensionierten und ausgeführten Gebäuden übernimmt die GVZ solche

Schäden. Claudio Hauser, Bereichsleiter Naturgefahren bei der GVZ, macht deutlich: «Dieses Beispiel zeigt eindrücklich, wie immense Windkräfte auf ein Gebäude einwirken können. Gebäude sauber nach den geltenden SIA-Normen zu dimensionieren – und zwar bis zur letzten Schraube –, ist umso wichtiger.»

### Bewährte GVZ-Schadenorganisation

Struktur und Konstellation von Grossereignissen unterscheiden sich. «Jedes Ereignis ist anders», erklärt Matthias Schulze. «Wichtig ist, sich rasch einen Überblick zu verschaffen und wenn nötig bezirksübergreifende Unterstützung zu organisieren.»

Innen- und Aussendienst der GVZ priorisieren gemeldete Schadenfälle. Gravierende Schäden werden rasch eruiert und begutachtet, damit

Sofortmassnahmen eingeleitet werden können. «Unsere Schätzerinnen und Schätzer in den Bezirken sind Profis», sagt Martin Kull. «In schwerwiegenden Fällen sind sie noch schneller vor Ort, beurteilen das Schadenausmass und legen gemeinsam mit Kundinnen und Kunden die nächsten Schritte fest.»

### Nach 100 Tagen: 90 Prozent der Schäden abgeschätzt

Innerhalb von fünf bis sechs Tagen nach «Burglind» war gut die Hälfte der gemeldeten Schäden bei der GVZ erfasst. 100 Tage nach dem Sturm sind über 5000 Gebäudeschäden erfasst und 90 Prozent davon abgeschätzt. Sobald die Rechnungsbelege für ausgeführte Reparaturen bei der GVZ eingegangen sind, können Eigentümerinnen und Eigentümer mit einer raschen Schadenvergütung rechnen.

Aktuell geht die GVZ von einer Gesamtschadenssumme von rund 12 Millionen Schweizer

### TIPPS UND INFORMATIONSENQUELLEN FÜR VERSICHERTE

#### Wetteralarm

Die kostenlose App «Wetteralarm» warnt frühzeitig vor Unwettern, damit Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer rechtzeitig Vorkehrungen treffen können. Mehr Informationen unter [www.wetteralarm.ch](http://www.wetteralarm.ch).

#### Das Haus schützen

Die Webseiten [www.schutz-vor-naturgefahren.ch](http://www.schutz-vor-naturgefahren.ch) und [www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch](http://www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch) versorgen sowohl Bauherren, Planerinnen und Planer als auch Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer mit hilfreichen Informationen zum Gebäudeschutz.

#### Versicherungsumfang

Die Broschüren «HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN» und «ABGRENZUNG GEBÄUDE/FAHRHABE» beinhalten die wichtigsten Informationen zum Versicherungsumfang. [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch) → Versicherung.

Franken aus. Zum Vergleich betrug die Schadenssumme beim Sturm «Lothar» über 60 Millionen Schweizer Franken.

## Für Sie vor Ort.

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

Ihr Spezialist

**TOPDESIGN**

innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH  
Hagenholzstrasse 82  
CH-8050 Zürich  
Tel. +41 44 371 33 33  
[www.topdesign-innenausbau.ch](http://www.topdesign-innenausbau.ch)

### STURMEREIGNIS – WANN IST DER SCHADEN ABGEDECKT?

Die GVZ erstattet Sturmschäden, wenn der Schaden aufgrund von Sturmwinden plötzlich eingetreten ist und nicht vorhersehbar war. Zur Beurteilung eines Sturms stützt sich die GVZ in erster Linie auf das Kollektivschadenbild und erst in zweiter Linie auf Windmessungen. Ein Kollektivschadenbild ist dann gegeben, wenn in der Umgebung des versicherten Objekts an einer Mehrzahl von ordnungsgemäss erstellten und unterhaltenen Gebäuden Schäden auftreten, insbesondere wenn Dächer ganz oder teilweise abgedeckt oder durch gesunde Bäume erheblich beschädigt wurden. Liegt kein solches Kollektivschadenbild vor, kann die GVZ den Schaden dennoch vergüten. Dies, wenn bezüglich des versicherten Objekts Windgeschwindigkeiten von mindestens 63 Stundenkilometern im Zehnminutenmittel oder mehrere Böenspitzen von mindestens 100 Stundenkilometern gemessen oder als wahrscheinlich erachtet werden. Nicht vergütet werden Schäden, die hauptsächlich aufgrund von Baumängeln verursacht wurden.

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Küsnacht ZH

## 3½-Zimmer-Wohnung – Wohnen und Steuern sparen

An zentraler, sonniger Lage, Wohnung im 1. Obergeschoss, NF ca. 78 m², gedeckter Balkon, Baujahr 1962 (Komplett-Sanierung im Jahr 2000), 2 Nasszellen, sep. Waschküche.  
Verhandlungspreis: CHF 900 000.– zzgl. sep. Bastelraum und 1 Garage.



Zürich-Altstetten

## Perfekte Singlewohnung im Herzen von Altstetten

Zentrale und doch ruhige, sonnige Lage, 2½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (Lift), BWF ca. 71 m², Wohnzimmer mit Ausgang auf den gedeckten Balkon, Bad/WC mit Waschturm, Baujahr 2011 (Minergie-Standard), rollstuhlgängig.  
Verhandlungspreis: CHF 890 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage (direkter Zugang ins Gebäude).



Zürich-Leimbach

## 4½-Zimmer-Wohnung – Stadtwohnung mit Sicht ins Grüne

An sehr ruhiger Wohnlage, Wohnung im 2. Obergeschoss (Lift vorhanden), 2 Balkone, Küche und Bad neu 2010 und 2013, Wohnfläche ca. 82 m², Baujahr 1973.  
Verhandlungspreis: CHF 650 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage (direkter Zugang ins Gebäude).



Zürich-Wollishofen

## Kreieren Sie Ihr Bijou – 3-Familien-Haus

An zentraler und trotzdem ruhiger Wohnlage, zwei 4-Zimmer-Wohnungen und eine 3-Zimmer-Wohnung, Einzelgarage. Baujahr 1927, Grundstücksfläche 733 m², BZO: W3/90 AZ.  
Verhandlungspreis: CHF 4 000 000.–.

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

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



## TANKREVISION

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

### Ihre Vorteile:

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



### Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 12 12  
[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.

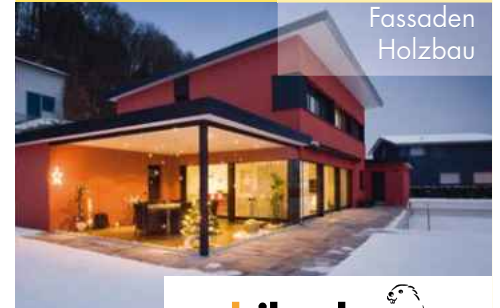


Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail [kontakt@decapitanibau.ch](mailto:kontakt@decapitanibau.ch)

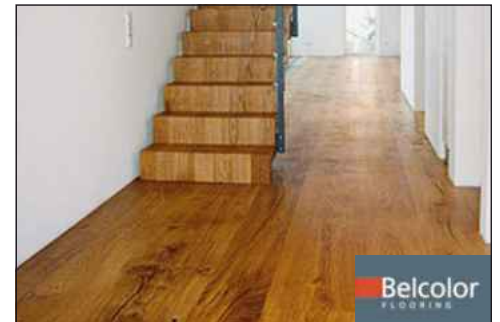
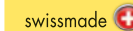
Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fensterläden

Fassaden  
Holzbau



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



Genossenschaft

## BauPro Altburg



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-altburg.ch](http://www.baupro-altburg.ch)  
[info@baupro-altburg.ch](mailto:info@baupro-altburg.ch)

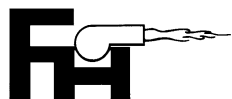
Bodenfachmann in ihrer Nähe

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

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Alles aus einer Hand



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

## Ihr sicherer Partner für

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



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

## 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

## SEMINAR

# «Erb schaftsregelung für Hauseigentümer»

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

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

Erb schafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Freitag, 31. August 2018, 8.30 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Erb schaftsregelung für Hauseigentümer» vom 31. August 2018

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

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

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

## BAURECHT

# Der denkmalgeschützte Kachelofen

Die Baudirektion Kanton Zürich stellte im April 2017 ein Mehrfamilienhaus respektive den Hausteil des Eigentümers und Rekurrenten unter Schutz. Dabei wurde festgehalten, dass zwei historische Türen zu erhalten seien und ein befeuerbarer Kachelofen in der Stube an seinem ursprünglichen Ort wieder herzustellen sei. Dagegen ergriff der Eigentümer Rekurs, hielt im Laufe des Verfahrens nur am Antrag betreffend Rekonstruktion des Ofens fest.

Der Hausteil bildet Bestandteil eines Mehrfamilienhauses in einem bäuerlichen Weiler gemäss Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission (KDK) vom November 2016. 1985 wurde das Gebäude ins Inventar aufgenommen. Nachdem 2014 der Rekurrent den Hausteil kaufte und die KDK auf Bauarbeiten aufmerksam gemacht wurde, reichte er ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung der baulichen Änderungen ein.

Im Gutachten wurde unter anderem festgehalten, dass das Gebäude zu den seltenen und für die Hauslandschaft des linken Seebeckens wichtigen Konstruktionstypen gehört; in der Region hätten im Laufe des 16. Jahrhunderts Teilungen von Grosshöfen eingesetzt und sich im 17. Jahrhundert gehäuft.

Der fragliche Weiler sei ein Beispiel für die dadurch entstandenen neuen Bauten, aus baukünstlerischen, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Gründen sei es ein Schutzobjekt, welches im regionalen Vergleich als von überkommener Bedeutung einzustufen sei.

## Bedeutung für das Ortsbild

Der Eigentümer war nicht einverstanden mit der Verpflichtung zur Wiederherstellung des Kachel-

ofens. Es gibt einen Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 1989, wonach man ohne Zustimmung der Denkmalpflege «keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen darf, die die äussere Wirkung des Gebäudes berühren. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.» Er habe sich im guten Glauben befunden, den Ofen entfernen zu dürfen. Dies fand auch das Gericht grundsätzlich nachvollziehbar, da ja das Gebäude äusserlich nicht verändert wurde.

Die Baudirektion berief sich jedoch auf verschiedene Entscheide, mit denen Wiederherstellungen geschützt worden sind. Für diese Entscheide war ausschlaggebend, dass sie am sogenannten Situationswert und somit an der Bedeutung für das Ortsbild beurteilt wurden. Dabei geht es im Grundsatz nicht um die Wahrung historischer Bausubstanz, sondern um die Erhaltung einer seit langer Zeit bestehenden baulichen Situation, die für das Ortsbild wichtig und erhaltenswert ist.

In der Folge erzog das Gericht die erwähnte Rechtsprechung und kam zum Ergebnis, dass es grundsätzlich immer in erster Linie um Fragen des Situationswertes ging, wenn eine Rekonstruktion in Frage stand. Der besagte Kachelofen

befand sich jedoch im Gebäudeinnern, gemäss Gutachten ein «Kachelofen mit patronierten Kacheln und Nelkenmotiv, einer Chuuscht (Herd) mit Sandsteinsitzplatte, datiert 1770, und einer Chuuschtwand aus älteren reliefierten Kacheln aus dem 16. Jahrhundert».

## Wichtiger Zeitzeuge

Dieser Ofen wurde ohne vorgängige Abklärung mit der Denkmalpflege zerstört. Aufgrund seines Eigenwertes hätte er als wichtiger Zeitzeuge in den Schutzzumfang aufgenommen werden können. Auf den Situationswert des erhaltenswerten Gebäudes hatte er jedoch keinerlei Auswirkung. Eine Verpflichtung zur Rekonstruktion würde jedoch das genau voraussetzen, was mangels Aussenwirkung jedoch auszuschliessen ist.

So ging mit der Entfernung des Kachelofens allenfalls historische Substanz verloren, deren Rekonstruktion jedoch nicht verlangt werden kann.

Der Eigentümer musste in diesem Fall den Kachelofen nicht rekonstruieren. Dieser Entscheid des Baurekursgerichts war im Zeitpunkt des Verfassens noch nicht rechtskräftig.

Einen Grundsatz des Denkmalschutzes zeigt er sicherlich klar auf. Dennoch empfiehlt es sich jedem Eigentümer einer geschützten oder inventarisierten Liegenschaft, vorgängig an geplante bauliche Veränderungen, innen oder aussen, mit den entsprechenden Behörden Kontakt aufzunehmen respektive bei Streitigkeiten einen fachkundigen Rechtsanwalt beizuziehen.

In anderen Fällen ist es auch anders gekommen, und Eigentümer wurden verpflichtet, ein ganzes Gebäude wiederherzustellen.

*(Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Dezember 2017)*



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

«Eine Küche von Fierz ist nie gekauft, sondern verdient.»

Fierz Küchen GmbH  
8810 Horgen  
Tel 044 718 17 50  
[www.fierz.swiss](http://www.fierz.swiss)  
seit 1982

**fällag** Spezialfällarbeiten  
Telefon: 052 345 21 22  
E-Mail: [info@faellag.ch](mailto:info@faellag.ch)  
Internet: [www.faellag.ch](http://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

Für Infos rund um die Uhr:

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

## MIETRECHT

# Was gilt, wenn die kündigende Partei aus mehreren Personen besteht?

**Das unbefristete Mietverhältnis kann nur mit dem Gestaltungsrecht der Kündigung beendet werden. Die Kündigung ist eine einseitige Willensäusserung der einen oder anderen Vertragspartei.**

Gemäss Art. 266I Abs. 1 OR muss der Mieter wie auch der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen. Wobei der Vermieter neben der verlangten Schriftlichkeit auch das vom Kanton genehmigte Formular für die Kündigung verwenden muss, das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266I Abs. 2 OR). Doch stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welche Bedingungen erfüllt sein müssen.

Nach Art. 14 Abs. 1 OR gilt als Erfordernis für die Schriftlichkeit, dass das Dokument bzw. hier die Kündigung von der entsprechenden Vertragspartei eigenhändig unterzeichnet sein muss. Dabei ist eine fotokopierte Unterschrift ebenso wenig gültig wie eine per E-Mail mitgeteilte Kündigung.

Da nicht immer nur ein Mieter eine Wohnung bezieht, werden oft Mietverträge mit zwei oder mehreren Mietern abgeschlossen. Dabei bilden diese mehreren Mietern eine Mietergemeinschaft, die rechtlich als einfache Gesellschaft nach Art. 530 ff. OR qualifiziert werden kann. Demnach ist nur ein einstimmiges Handeln möglich, sodass eine Kündigung nur von allen Mitgliedern der Gemeinschaft ausgesprochen werden kann.

Aus praktischer Sicht muss nicht jeder dieser Gemeinschaft eine Kündigung schreiben, denn es genügt, wenn ein einziges Kündigungsschreiben von allen Mietern unterzeichnet wird. Da nicht alle Mitglieder der Mietergemeinschaft gleichzeitig das Mietverhältnis beenden wollen, kommt es immer wieder vor, dass ein Mitmieter eine Kündigung dem Vermieter zukommen lässt.

Eine derartige Kündigung ist unwirksam, weil nicht der Einzelne, sondern die Gemeinschaft die Vertragspartei ist; daher kann eine Kündigung nur von allen Mietern ausgesprochen werden. Somit bleibt der betroffene Mitmieter weiterhin vertraglich gebunden und haftet solidarisch für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.

**Unterzeichnung von allen Vermietern notwendig**  
Besteht die Vermieterschaft aus mehreren Personen, so müssen alle Vermieter bzw. deren Vertreter das vom Kanton genehmigte Formular für die Kündigung unterzeichnen. Bei Vorliegen eines diesbezüglichen Mangels ist die Kündigung nichtig und entfaltet dadurch keine Wirkung.

Aufgepasst: Unabhängig davon, ob eine Person oder beide im Mietvertrag aufgeführt sind, ist zu beachten, dass bei Ehegatten oder bei registrierten gleichgeschlechtlichen Paaren die Vermieterschaft jedem Einzelnen mit separater Post das Formular für die Kündigung zustellen muss.

Selbstverständlich kann die Vermieterschaft die ausziehende Person mit Einverständnis der in der Mietsache verbleibenden Mitmieterschaft von ihren Verpflichtungen befreien. Umgekehrt kann die ausziehende Mitmieterschaft von der Vermieterschaft und der verbleibenden Mitmieterschaft eine schriftliche Bestätigung über die Entlassung aus dem Mietverhältnis einholen. Es besteht jedoch diesbezüglich keine rechtliche Verpflichtung für die Vermieterschaft.



**Harald Solenthaler**

Lic. iur., Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

Grösstes Gartenmöbel Sortiment der Schweiz

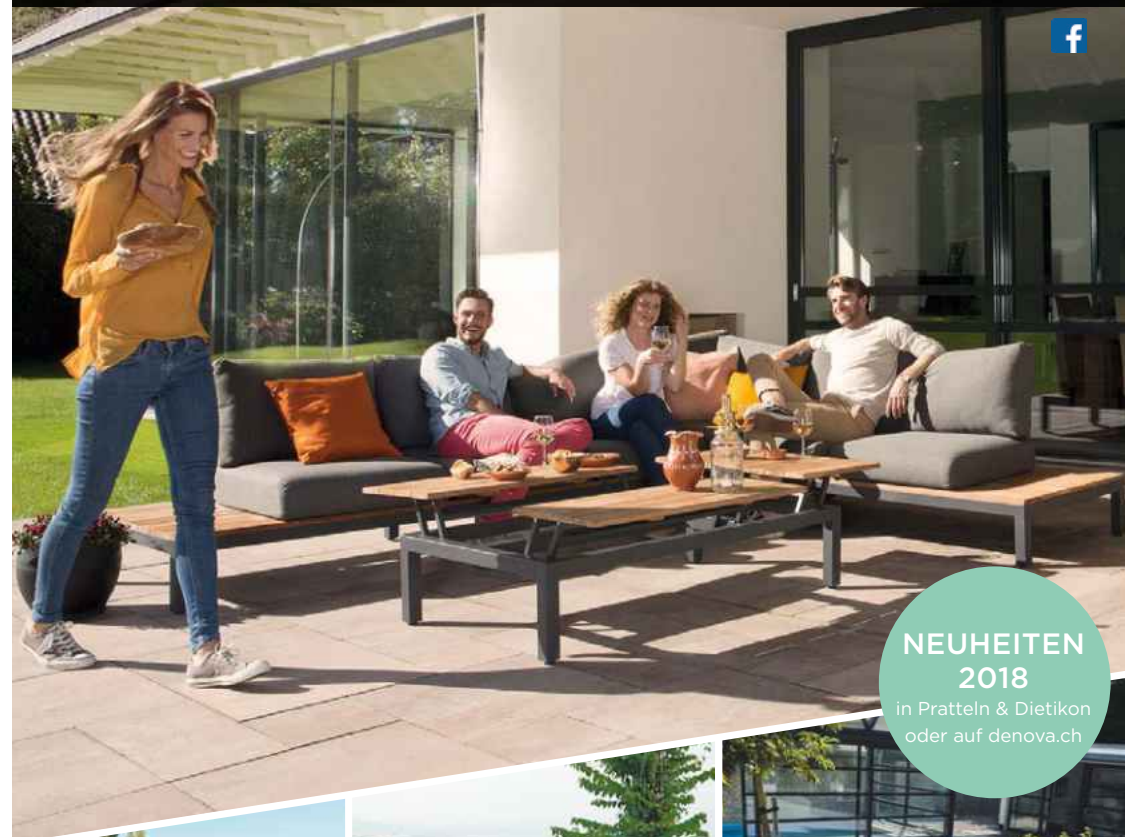
**Megastore Dietikon**

Riedstrasse 1  
8953 Dietikon  
Pestalozzi Gebäude 1. OG

**Megastore Pratteln**

Grüssenweg 4  
4133 Pratteln  
Zone Grüssen

**denova**  
living & design



NEUHEITEN  
2018

in Pratteln & Dietikon  
oder auf [denova.ch](http://denova.ch)



Ap3

**GUTSCHEIN**  
**GRATIS HEIMLIEFERUNG\***

Abgabe bei Einkauf ab CHF 1000.-

\*ohne Montage, nicht kumulierbar | gültig bis 30.6.2018

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

# IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

**DIE SPEZIALISTEN FÜR  
ANLAGE-IMMOBILIEN**

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

# «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 überwält werden  
 ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

**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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «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
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

## MIETRECHT

# Hinterlegung des Mietzinses

«Mein Mieter sagt, die Fenster seien undicht, da müsse dringend etwas gemacht werden. Er will nun den Mietzins auf ein Sperrkonto einzahlen. Darf er das?»

Der Mieter, dessen Mietobjekt einen Mangel aufweist, darf den Mietzins nicht einfach eigenmächtig zurückhalten oder kürzen oder auf irgendein Konto auf seinen Namen einzahlen. Dann gerät er in Zahlungsverzug und riskiert eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR (für das Verfahren bei Zahlungsverzug siehe HEV 12/2017, S. 46).

Mieter dürfen jedoch zur Durchsetzung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung den Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen (Art. 259g OR). Dabei gelten aber strenge Regeln.

## Voraussetzungen der Hinterlegung

### 1. Vorliegen eines Mangels

Das Recht zur Hinterlegung setzt voraus, dass das Mietobjekt eine unbewegliche Sache ist (z. B. Wohn- oder Geschäftsraum, Parkplatz, Einstellplatz, Garten etc.) und einen Mangel aufweist, der vom Vermieter zu beheben ist. Nicht dazu zählen also kleine Mängel, die

vom Mieter im Rahmen des «kleinen Unterhaltes» selber auf eigene Kosten zu beheben sind, sowie Mängel, die der Mieter selber verschuldet hat.

### 2. Beseitigungsanspruch

Der Mieter muss einen Beseitigungsanspruch in Bezug auf den bestehenden Mangel haben. Eine Hinterlegung ist also ausgeschlossen, wenn entweder der Mieter den Mangel bereits selbst behoben hat oder wenn der Vermieter den Mangel bereits behoben hat und nur noch andere Mängelrechte des Mieters strittig sind, wie z. B. eine Forderung bezüglich Mietzinsreduktion oder eine Schadenersatzforderung wegen des Mangels.

Ebenso ist die Hinterlegung unzulässig, wenn der Vermieter vollwertigen Ersatz im Sinne von Art. 259c OR angeboten hat oder wenn der Vermieter eine Erneuerung oder Änderung (Umbauarbeiten) vornimmt, die der Mieter zu dulden hat.

### 3. Fristansetzung und Androhung der Hinterlegung

Des Weiteren muss der Mieter dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist zur Besei-

tigung des Mangels ansetzen und androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse hinterlegt. Behebt der Vermieter den Mangel fristgemäss oder leitet er die Behebung in die Wege, ist eine Hinterlegung unzulässig. Die Frist muss zudem angemessen sein, sonst ist die Hinterlegung auch unzulässig.

Wenn die Frist zu kurz ist, sollte der Vermieter dem Mieter schriftlich (aus Beweisgründen eingeschrieben) mitteilen, dass die Frist unangemessen ist. Ebenso sollte er mitteilen, wenn er Abklärungen bezüglich des Mangels eingeleitet hat oder wenn aus sonstigen Gründen, die nicht in seiner Macht stehen, die Mängelbeseitigung etwas länger dauert.

### 4. Ankündigung der Hinterlegung

Kommt der Vermieter dem Begehren um Mängelbehebung nicht fristgemäss nach, hat der Mieter die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich anzukündigen. Dadurch soll vermieden werden, dass der Vermieter gegen den Mieter eine Betreibung einleitet oder eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR androht.

## Zahlungsfiktion

Wenn sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, gelten die Mietzinse mit der Hinterlegung als bezahlt (Art. 259g Abs. 2 OR). Dem Mieter kann dann nicht wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden. Hinterlegungsfähig ist der ganze Brutto-Mietzins, also inklusive allfällig vereinbarter Nebenkosten. Es ist jedoch auch zulässig, nur einen Teil zu hinterlegen und den Rest direkt dem Vermieter zu bezahlen.

## Künftige Mietzinse hinterlegbar

Es ist zu beachten, dass nur künftig fällig werdende Mietzinse hinterlegt werden können. Ein Monatsmietzins muss also spätestens am Fälligkeitsdatum (z. B. am Ersten des Monats) bei der Hinterlegungsstelle gutgeschrieben sein.

Bei verspätet hinterlegten Mietzinsen tritt die Befreiungswirkung (Zahlungsfiktion) nicht ein und der Mieter gerät in Zahlungsverzug. Der Ver-

mieter kann zudem die sofortige Herausgabe der verspätet hinterlegten Beträge verlangen.

## Hinterlegungsstelle

Die Mietzinse dürfen nicht auf irgendein «Sperrkonto» einbezahlt werden, sondern müssen bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegt werden. Hinterlegungsstelle im Kanton Zürich ist die Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache.

Der Mieter hat bei der Schlichtungsbehörde ein Hinterlegungsgesuch zu stellen, worauf ihm diese eine Depositionsanweisung ausstellt. Gestützt darauf kann der Mieter den künftig fällig werdenden Mietzins bei der Kasse des Bezirksgerichts einzahlen (§ 66 GOG Zürich).

## Herausgabe der hinterlegten Mietzinse

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses mit einer Klage bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat. Wenn der Mieter also nicht innert Frist aktiv wird, werden die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter von Amtes wegen ausbezahlt.

Leitet der Mieter hingegen das Schlichtungsverfahren innert Frist ein oder verlangt der Vermieter seinerseits die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse, so kommt es zu einer Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen.

## Fazit

Nicht nur für Mieter, sondern auch für Vermieter ist die Hinterlegung ein kompliziertes Verfahren. Es lohnt sich, eine persönliche Beratung bei den Rechtsanwältinnen des HEV Zürich in Anspruch zu nehmen (044 487 17 11).



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

# LIFT-TECHNIK

[WWW.LIFT-TECHNIK.CH](http://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](mailto:info@lift-technik.ch)

## MIETRECHT

# Ist der Vermieter frei bei der vertraglichen Regelung von Kündigungsfristen und -terminen?

**Grundsätzlich sind die Parteien frei, wie viel und welche Kündigungsfristen sie vereinbaren wollen. Dagegen sind die Kündigungsfristen, welche das Gesetz vorseht, sogenannte Minimalfristen, welche nicht unterschritten werden dürfen.**

**Der Kündigungstermin** ist das Datum, auf welches die Kündigung (von Wohnungen und Geschäftsräumen) wirksam werden soll.

**Die Kündigungsfrist** ist der Zeitraum, der für eine Kündigung auf den nächstmöglichen Termin eingehalten werden muss.

Bei Kündigungen gilt eine (Mindest-)Kündigungsfrist von drei Monaten (Wohnungen). Die Parteien können zwar eine längere Frist (z.B. 6 Monate) abmachen, nicht aber eine kürzere (Art. 266a Abs. 1 OR).

Die Mindestfrist zur Kündigung von Geschäftsräumen beträgt sechs Monate. Auch hier gilt, dass eine Verlängerung dieser Frist möglich, eine Verkürzung der Frist hingegen nicht zulässig ist.

Bei der vertraglichen Regelung der Kündigungstermine sind die Parteien des Mietvertrages frei. Üblich sind die Kündigungstermine Ende März, Ende Juni und Ende September. Jedoch können die Vertragsparteien als Kündigungstermin auch das Ende eines jeden Monats vorsehen.

Sieht der Mietvertrag keine Kündigungsfristen und -termine vor, kommt die gesetzliche Regelung zur Anwendung, welche auf die ortsüblichen Termine abstellt. In der Regel sind diese Ende März, Ende Juni und Ende September.

Die Bezirke Zürich, Dietikon sowie Bülach kennen hingegen nur Ende März und September als ortsübliche Kündigungstermine.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



## In vier einfachen Schritten zur neuen, energieeffizienten Heizung

**Wie lange genügt Ihre Heizung noch den aktuellen Vorschriften? Nutzen Sie alle Möglichkeiten zur Senkung Ihrer Energiekosten und zur Schonung der Umwelt? Vier einfache Schritte führen zur Antwort – und zum Ziel:**

- 1 Sie kontaktieren uns über unsere Energie- und Wärmetechnik-Hotline.
- 2 Wir analysieren Ihre Situation und unterbreiten Ihnen eine Offerte – unverbindlich.
- 3 Sie entscheiden sich für Ihre individuelle, massgeschneiderte Lösung.
- 4 Wir erledigen alles Weitere – aus einer Hand und zum garantierten Pauschalpreis.

Migrol AG, Badenerstrasse 569, 8048 Zürich  
www.migrol.ch/energie-heizsysteme

**ENERGIE- UND WÄRMETECHNIK-HOTLINE 0844 000 000**

# Ernstt Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüselstrasse 4

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

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

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

## 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

**Koster** AG   
Hautechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

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

**BZ** Bänninger  
Zolliker

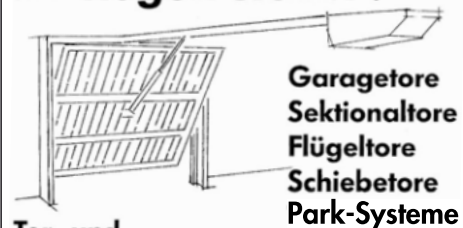
Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der  
Interessen-  
Gemeinschaft altbau

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Tor- und  
Türautomation**

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

**TPD**  
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



**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

# 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  
Kempthalstrasse 124  
CH-8308 Illnau  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**STOCKWERKEIGENTUM  
IMMOBILIEN-  
BEWIRTSCHAFTUNG  
VERMARKTUNG / VERKAUF**



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

**BEWIRTSCHAFTUNG:**  
Tel. +41 43 388 10 00  
[info.regensdorf@gribi.com](mailto:info.regensdorf@gribi.com)

**VERKAUF:**  
Tel. +41 43 388 10 07  
[info.zuerich@gribi.com](mailto:info.zuerich@gribi.com)

Eichwatt 3  
CH-8105 Regensdorf

**GRI BI**  
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Informationen zum Nachbarrecht

## Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit übersichtlichen Darstellungen, Checklisten und Gesetzeshinweisen

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

- Abstandsvorschriften für alle Kantone;
- Kapprecht; • Anriesrecht; • Grenzpflanzen

Teil 2: Fachliche Grundlagen

- Messmethoden Abstand zur Grenze und Pflanzhöhe;
- Erläuterungen zu den Pflanzenlisten;
- Pflanzenlisten; • Laubgehölze; • Nadelgehölze;
- Bambus

## Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten. Im Anhang eine



Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher.

## Nachbarrecht

Kenntnis der Rechtslage begünstigt die gütliche Beilegung nachbarlicher Streitigkeiten. Schwerpunkt des Überblicks bilden die Nachbarrechtsbestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Auf kantonale Normen wird dort eingegangen, wo das ZGB darauf verweist. Anhang mit Stichwortverzeichnis und den gesetzlichen Vorschriften aller Kantone zum Pflanzenrecht.

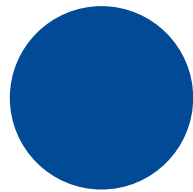
	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Bäume und Sträucher im Nachbarrecht</b> Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse (2014, 54 Seiten), Artikel-Nr. 40025	CHF 40.–	CHF 45.–
<b>Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege</b> (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–
<b>Nachbarrecht</b> Von Monika Sommer, HEV Schweiz, (2007, 360 Seiten), Artikel-Nr. 40057	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular siehe Seite 54

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

# 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

## Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50 5.50 7.50	7.50 9.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 3.50 5.50 7.50 5.50 7.50	3.50 4.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartsdienste	2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50 4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (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 Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung 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 Steuerschongel (2015) <b>Aktion</b>	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



# schädeli

## gartenbau – gartenpflege

### Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

- Bau
- Umänderungen
- Unterhalt
- Renovation

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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



## Wenn Sie beim Hausverkauf mehr als Geld verdienen wollen

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

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

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

### 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](http://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](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 23.05.2018. 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](http://www.smsplay.ch/agb)

herankommen gleichzeitig		Gesteinsbrocken Quit-tungen			tropisches Gewürz	niederl. Tänzerin † (Mata)		nicht alt kanar. Volkstanz	Ader-schlag (Mz.)		Spion Los ohne Gewinn	
					Wärme-spendender Teil der Armee		11					
Zürcher Museum									norweg. Dichter † Compu-tertaste		7	
Raben-vogel franz. Artikel							8	Weiden des Rot-wildes Walart				
			Kreuzes-inschrift	Vorsilbe Zürcher Bühnen-trio				adrett Vergrösse-rungs-gläser				9
Not, Misere	Hab-sucht					betagt franz. Schau-spieler †				13	die Nase betref-fend	Lenk-riemen b. Reit-pferd
										4		Wohn-gebäude
offene Feuer-stelle	arabi-scher Sack-mantel	ehem. Schah Persiens sanft						tschech.: Prag Amts-tracht				
					Windstoss Teil der Hand		5				Mutter-schwein Meeres-bucht	
Fremd-wortteil: zwei			Glück (ugs.)	Obst-baum Krater-seen			2					
									Binde-wort franz.: Mutter			englisch: Bier
Zürcher Bürger-meister † 1489	binär bulgar. Währung					franz.: Freund latein.: Kunst		6		schmal	Wind-kraft-anlage (Abk.)	
schweiz. Tennis-virtuose		Kalt-speisen									10	
						Pflanzen-kletter-trieb		1				
Gewäs-ser in der Ost-schweiz										ganz, sehr		12

HEVZ 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

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

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

LIEBER GENAU HINSCHAUEN STATT KLAGEN

## Lamento einer Gärtnerin – oder doch nicht?

**Einmal mehr hielten sich die Frühblüher im April letzten Jahres nicht an die Vorschriften: Sie öffneten ihre Blüten viel zu früh. Übelnehmen konnte ich ihnen diese Verletzung der Regeln nicht, war es doch bereits im März frühlingshaft warm.**

Sogar mein Lieblingsbaum, der «Nastüechlibaum» (*Davidia involucrata*), machte sich drei Wochen vor dem üblichen Blühtermin daran, sein volles, weisses Blütenkleid anzuziehen. Dieser lässt sich bekanntlich zwanzig Jahre Zeit, bis er zum ersten Mal die «Nastüechli» aufhängt.

Umso mehr kann man sich nach der langen Wartezeit Jahr für Jahr an den Scheinblütenblättern freuen, wenn nicht – wie am 19. April 2017 – sämtliche Wetterstationen Temperaturen weit unterhalb der Frostgrenze voraussagen. Damals wurden die Weinbauern oberhalb unseres Grundstücks aktiv: Der eine zog den Reben Baströckchen an, der andere stellte Antifrostkerzen auf, die er während der eisigen Nächte überwachte.

Wir hingegen machten einen Rundgang durch den Garten und waren uns dabei bewusst, dass unzählige vorwitzige Blüten am kommenden Tag braun sein würden. Den «Nastüechlibaum» und

Wallwurz als Bodendecker – *Symphytum grandiflorum* Hidcote Blue.



Ganz gewöhnlich: *Thalictrum aquilegifolium*.



Orangenblume, wenn man Duft fotografieren könnte!

seine vielen Freundinnen und Freunde konnten wir weder mit einem Wintermantel noch einem Kohlefeuer schützen. Hoffnung hilft ebenfalls nicht immer.

Statt einer waren es gar zwei eisigkalte Nächte, die den frischen Trieben der Weinreben schaden und eine schlechte Ernte erwarten liessen. In mir kamen Zweifel auf, ob denn die ganze Gartenarbeit nicht sinnlose Zeitverschwendung sei. Beinahe hätte ich mich von den Worten Alfred de Mussets «*Indem man sich beklagt, tröstet man sich*»<sup>1</sup> verführen lassen und wie im Jahr zuvor das Elend der schwarzen und braunen «Frostleichen» fotografiert und mit der Natur gehadert. Dabei hatte ich allerdings gelernt, dass die meisten Pflanzen zwei Wochen nach dem Frost neue Triebe oder gar Blüten entwickelten.

Einen Rundgang mit dem Fotoapparat liess ich mir nicht nehmen. Statt die Toten anzuschauen, konzentrierte ich mich auf die Überlebenden und staunte dabei nicht schlecht: Als erstes überraschte mich der süsse Duft der weissen Blüten der Orangenblume (*Choisya x dewitteana* «Aztek Pearl»), die wegen der fünfzähligen immergrünen Blätter auch Sternblatt heisst. Das rund zwei Meter hohe Gehölz verdient eine grössere Verbreitung, denn es ist an einem etwas geschützten Platz während des ganzen Jahres attraktiv. Im September blüht es oft nochmals.

#### Schönheitswettbewerbe für Pflanzen

Kein Wunder wurde die *Choisya* von der englischen Gartengesellschaft Royal Horticultural Society RHS als besonders gartenwürdig ausgezeichnet. Ja, auch Pflanzen nehmen an Schönheitswettbewerben teil! Der Award of Garden Merit AGM weist darauf hin, dass die Pflanze im

<sup>1</sup> Alfred de Musset, Poésies nouvelles: La nuit d'octobre.

## 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](http://www.eggenberger.ch)



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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  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

## recoba Feuchtigkeits- und Klimaberatungen seit 1963

Wir beraten Sie umfassend und neutral bei allen Feuchtigkeits-, Abdichtungs- und Klimaproblemen in Wohn-, Keller-, Lager- und anderen Räumen.



Recoba AG • Zürichbergstrasse 59 • 8044 Zürich • Tel. 043 268 5666 • [www.recoba.ch](http://www.recoba.ch)

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

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28  
M: [info@rota-plattenbelaege.ch](mailto:info@rota-plattenbelaege.ch)  
I: [www.rota-plattenbelaege.ch](http://www.rota-plattenbelaege.ch)



Freiland geprüft wurde, herausragend, gesund und in Form und Farbe stabil ist. Zudem sollte man sie ohne grossen Aufwand kaufen können. Das Zeichen dafür, ein Pokal ☞, verwenden viele Gartenbuchautorinnen und -autoren gern, wenn sie Pflanzen beschreiben oder empfehlen. Nach meiner Erfahrung kann man sich auf diese Auszeichnung verlassen. Deshalb verfolge ich die Resultate der Versuchspflanzungen regelmässig im Internet oder in der Monatszeitschrift *The Garden*. Die aktuellen Listen findet man unter [www.rhs.org.uk/agm/index.asp](http://www.rhs.org.uk/agm/index.asp).

Unsere Orangenblume war nicht das einzige Gehölz ohne Frostschaden. Der japanische Etagenschneeball (*Viburnum plicatum* «*Mariesii*» ☞) blühte unbehelligt. Ich bedauerte bloss, dass ich ihn damals in die frei wachsende Hecke eingefügt hatte, wo er seine waagrecht abstehenden Äste nicht richtig ausbreiten kann. Hätte ich ihn als Solitär platziert, kämen Blüten, Früchte und die rote Herbstfärbung viel besser zur Geltung.

Mit feinem Duft machte der Seidelbast (*Daphne collina* ☞) auf sich aufmerksam. Ich mag den immergrünen Zwergstrauch mit seinen rosa Blüten und habe deshalb weitere Seidelbastarten gepflanzt. Im Hochbeet, das dem Frost besonders ausgesetzt war, blühte die kleinere Schwester *Daphne cneorum* hellrosa und duftete nach Nelken. Alle anderen Arten und Sorten dieser empfehlenswerten Gattung waren im April noch nicht in Blüte. Des Weiteren freute ich mich über die makellosen weissen Blüten der Scheinkerrrie (*Rhodotypos scandens*). Leider wird dieser robuste, sommergrüne Strauch nur selten gepflanzt. Ob es daran liegt, dass er nicht allzu viele Blüten hat? Im Winter bleiben die kleinen, glänzend schwarzen Früchte lange hängen. Sogar in einem Gesteck verlieren sie ihren Glanz nicht.

### Einheimische im Vorteil

Erstaunlicherweise hatte die gelbe tibetanische Strauchpfingstrose (*Paeonia lutea* var. *ludlowii* ☞) ebenfalls überlebt, anders als alle

Rhododendren, von denen nur eine einzige vorwitzige im Schutz der grossen Schwestern ihre rosa Blüten behalten konnte. Weitere Gehölze aber hatten zugewartet und sich erst im Mai entfaltet, zusammen mit den «Frostopfern», die sich bis dann ebenfalls erholt hatten.

Ich wandte mich den früh blühenden Staudenpfingstrosen zu und staunte, dass mich z.B. die *Paeonia smouthii* mit den stark geschlitzten Blättern und den einfachen, glänzend roten Blüten anstrahlte, als ob sie sagen möchte: «Ich weiss, ich bin zu früh, aber ich lasse mich nicht unterkriegen.»

Von anderen Stauden und Zwiebelpflanzen hatte ich eher erwartet, dass sie wegen einer oder zwei Frostnächten nicht aufgeben: Selbstverständlich haben die «Einheimischen» manchmal bessere Chancen als die «Einwanderer». Der Bärlauch (*Allium ursinum*) beispielsweise hätte meiner Meinung nach gern ein wenig reduziert werden können, aber wenn ich die weissen, fast kugeligen Blüten anschaute und mich dabei an das Bärlauchsüppchen mit pochierem Wachtelei erinnerte, versöhnte ich mich mit dem unermüdlichen Unkraut im Garten.

Weniger vermehrungsfreudig ist die zarte Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*). Ich mag die



*Paeonia smouthii*.



Etagenschneeball *Viburnum plicata* *Mariesii*

hängenden gelbrosa Blüten dieser Staude, die bei uns im Halbschatten wächst. Leider habe ich sie seit längerer Zeit nicht mehr an einem Naturstandort (Bachufer, feuchte Wiesen) gesehen, obwohl sie laut *Flora Helvetica* weit verbreitet sein soll. Nun, die Thur ist ja auch kein Bach, sondern ein Fluss!

### Vom Frost unbeeindruckt

Hingegen ist es nicht schwierig, in unserer Region die Echte Wallwurz (*Symphytum officinalis*) in feuchten Wiesen zu finden. Ich behandle die Staude, die sich gern bei uns niederlassen möchte, als Unkraut und ziehe die kleinere Schwester *Symphytum grandiflorum* «*Hidcote Blue*» vor. Sie eignet sich als Bodendecker im Halbschatten. Die ausbreitungsfrohe Pflanze hatte sich vom Frost nicht beeindruckt lassen, genauso wenig wie der halbimmergrüne Felsen-Storchschnabel *Geranium macrorrhizum* «*Ingwersens Variety*» ☞. Diese ausdauernde Pflanze breitet sich im Halbschatten zwischen Gehölzen beliebig aus, lässt sich aber problemlos in Schach halten. Ich mag die frühe rosa Blüte und den eigenartigen Geruch der Stängel.

Während diese «gewöhnlichen» Stauden der Kälte trotzen, hatten z. B. nicht alle Tulpen über-

lebt. Einzelne standen allerdings da, als ob nie etwas Ungewöhnliches sie hätte stören können. Glück gehabt oder vielleicht doch geschützter Standort? Oder ob sie sich ein Vorbild an der unerschütterlichen akeleiblättrigen Wiesenraute (*Thalictrum aquilegifolium*) genommen hatten? Sie ist bei uns ein Dauergast, der sich stetig ausstet und oft am selbst gewählten Platz weiterwachsen darf.

Auf meinem Rundgang traf ich weitere Schönheiten wie z. B. die *Clematis* «*Guernsey Cream*», die Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) oder das Spanische Hasenglöckchen (*Hyacinthoides hispanica*). Ausserdem freute ich mich am saftigen Grün der austreibenden Blätter.

Klagen lohnt sich wirklich nicht, hinschauen schon!



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH



Wer einmal Gelegenheit hatte, die Chelsea Flowershow in London zu besuchen, wird die Präsentation des Downderry-Sortimentes im grossen Pavillon nicht vergessen.

NUR KEIN STRESS

## Mit Lavendel kommt die Entspannung

**Es gibt Pflanzen, die fordern unsere ganze Aufmerksamkeit. Sie müssen gehegt und gepflegt, gegossen, gedüngt oder vor Schädlingen geschützt werden. Es gibt andere, die gedeihen am besten, wenn man sie in Ruhe lässt, sie mögen es gerne nährstoffarm und brauchen nicht viel Wasser. Die Rede ist hier von Lavendel.**

Denkt man an Lavendel, fällt einem in der Regel als erstes der frische Duft ein, den sowohl die Blätter als auch die im Sommer erscheinenden Blütenrispen dank des hohen Anteils an ätherischen Ölen verströmen. In der Aromatherapie wird dieser Duft als ausgleichend und beruhigend beschrieben.

Mit ihm assoziieren wir aber auch die Provence mit ihren endlosen blauen Feldern. Was die meisten nicht wissen: Bei den dort für die professionelle Parfümherstellung in Massenkultivierten Pflanzen handelt es sich um die Kreuzung Lavandin und nicht um Echten Lavendel, den wir in den Garten oder auf Balkon und Terrasse pflanzen.

### Züchterischer Ursprung in Südengland

Viele der bei uns erhältlichen Lavendelsorten haben ihren züchterischen Ursprung in Südengland, in der berühmten Downderry Nursery des vielfach ausgezeichneten Gärtners Simon Charlesworth. Wer einmal Gelegenheit hatte, die Chelsea Flowershow in London zu besuchen, wird die

Präsentation seines Sortimentes im grossen Pavillon nicht vergessen. Von den 300 verschiedenen Sorten wurde vor einigen Jahren eine ganze Reihe auf ihre Winterhärte in unseren Breiten getestet und kam als Downderry-Lavendelserie bei uns in den Handel. Diese ist vor allem wegen ihrer breiten Farbpalette bekannt – von Weiss über Rosa und Violett bis hin zu Blau reicht das Angebot.

Die verschiedenen Lavendel unterscheiden sich aber nicht nur in Farbe und Blüte, sondern auch in ihren Wuchsformen. Manche bilden eher Polster, andere können bis zu einem Meter hoch werden. Je nach Verwendungszweck lohnt es sich, die einzelnen Sorten gut auszuwählen.

### Unkraut bleibt chancenlos

Wer Lavendel flächig pflanzt, gibt Unkraut keine Chance und braucht Schnecken nicht zu fürchten. Dasselbe gilt übrigens ebenso für Thymian, Salbei oder Knoblauch: Die Weichtiere mögen einfach keine aromatischen Pflanzen!

Mit niedrig wachsenden Lavendelsorten wie «Hidcote Blue», «Peter Pan» oder «Dwarf Blue» lassen sich Beete attraktiv einfassen. Die grös-

seren wie «Richard Gray» machen in Staudenpflanzungen eine gute Figur. Die Sorte ist stark wüchsig und kann leicht 50 Zentimeter hoch und 80 Zentimeter breit werden. Ihre Form bleibt dabei stets auffallend gleichmässig, so dass wunderschöne, halbrunde Kleinsträucher entstehen.

Mit einer Höhe von nur etwa 40 Zentimetern zählt Lavandula angustifolia «Nana Alba» zu den niedrigen Sorten. Das längliche, filzige Laub ist immergrün und steht in sanftem Kontrast zu den wunderschönen weissen Blüten. Im Beet ist diese Sorte ein idealer Partner für den Zierlauch (Allium), dessen imposante Blütenkugeln im Frühsommer auf langen Stielen erscheinen.

Kombiniert man den Lavendel mit den blaublühenden Alliumsor-



Mit einer Höhe von nur etwa 40 Zentimetern zählt der weissblühende Lavandula angustifolia «Nana Alba» zu den niedrigen Sorten.



Es gibt Pflanzen, die gedeihen am besten, wenn man sie in Ruhe lässt, sie mögen es gerne nährstoffarm und brauchen nicht viel Wasser: Die Rede ist von Lavendel.

ten «Globemaster» und «Ambassador» oder mit den weissblühenden «Mount Everest», entstehen fantastische Gartenbilder. Die Blütenkugeln bringen Höhe in die Anpflanzung, und der dicht wachsende Lavendel sorgt dafür, dass das meist nicht sehr attraktive Laub der Zwiebelblüher verdeckt ist.



Ideale Partner: Lavendel und Allium. Die Blütenkugeln der Zwiebelblume bringen Höhe in die Anpflanzung und der dicht wachsende Lavendel sorgt dafür, dass das meist nicht sehr attraktive Laub des Alliums verdeckt ist.

### Die Leichtigkeit des Seins

Allen Downderry-Lavendelsorten gemein ist ihre Genügsamkeit! Mit ihnen zieht nicht nur der Duft in den Garten ein, sondern auch die Leichtigkeit. Lavendel ist wirklich ein Gewächs für den entspannten Gärtner, und das sogar im doppelten Sinne.

Komplett ohne Pflege geht es aber auch bei Lavendel nicht: Der Halbstrauch muss regelmässig geschnitten werden, wenn er dichte Polster bilden soll, ohne dass seine verholzenden Teile im Laufe der Zeit auseinanderfallen. Nicht zu zögerlich sollte der Schnitt nach der Blüte erfolgen. Unter günstigen Bedingungen gibt es so die Chance auf eine Nachblüte im späten Sommer.

Auch die abgeschnittenen Blütenrispen des Lavendels können übrigens noch für Entspannung sorgen: Getrocknet und in Säckchen gefüllt, halten sie die Motten dem Kleiderschrank fern, im Bett neben dem Kopfkissen sichern sie einen ruhigen Schlaf, und in der Badewanne sorgen sie für hausgemachte Wellness.

Sogar kochen kann man mit Lavendel. Allerdings ist hier Vorsicht in der Dosierung geboten: Sparsam eingesetzt, gibt das Kraut beispielsweise Lammfleisch eine besondere Note.

**Text**  
Grünes Presseportal

**Bilder**  
Helix



## Grosser Online-Pflanzenshop

Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst, Beeren, Stauden und vieles mehr!

Baumschule  
Gartencenter  
Online-Shop

Rafz · Zürich · Baar  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)



**Hauenstein**

Wo Freude wächst



## Einladung zur 83. Generalversammlung

**Donnerstag, 24. Mai 2018, 18.30 Uhr**  
Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Programm:

- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Referat Hans Egloff: Entwicklung und Stand Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwertes und andere politische Anliegen des HEV in Bern
- Gemeinsames Nachtessen

Anmeldung erforderlich:  
HEV Pfannenstiel, Seestrasse 73, 8712 Stäfa, [info@hev-pfannenstiel.ch](mailto:info@hev-pfannenstiel.ch)



**Unser Angebot ist  
Ihr Gewinn**

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

Der Hauseigentümerverband Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

## Generalversammlung

**am Freitag, 18. Mai 2018, ab 18.00 Uhr**  
**im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf.**

Künstlerische Unterhaltung durch die **Luftakrobatin Janine Eggenberger** und den **Sandmaler Urs Rudin**.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich.

Bitte mit Mitglieder-Nr. bis Freitag, 4. Mai 2018 an:  
[anmeldung@hev-duebendorf.ch](mailto:anmeldung@hev-duebendorf.ch)  
oder über Telefon 044 820 03 43.



# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

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

## ALBIS

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

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

## BÜLACH 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 Hönggerstrasse 23,  
8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Bruno Cao  
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,  
Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch  
P: Jürg Lehner  
info@hev-kilchberg.ch  
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

## KLOTEN

www.hev-kloten.ch  
P: Ralph Homberger  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Ralph Homberger  
ralph.homberger@gmx.ch  
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil  
Tel. 079 347 58 86  
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

## KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch  
P: Markus Dudler  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 266 15 00

## PFANNENSTIEL

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

## RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine telefonische Auskünfte;  
persönliche Auskünfte in der Regel am  
2. Donnerstag jeden Monats,  
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,  
Poststrasse 7

## RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch  
GS: HEV Rüti und Umgebung  
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
P: Thomas Honegger  
praesidium@hev-rueti.ch  
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55  
rechtsberatung@hev-rueti.ch

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch  
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

## USTER

www.hev-uster.ch  
P: Rolf Denzler  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 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



**«Absolut zuverlässig, seriös  
und professionell – so haben wir  
Walde & Partner beim Verkauf  
unserer Liegenschaft erlebt.»**

Katharina Götti und Esther Schweizer  
Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Zürich

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



**Hans Egloff**  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Zur Pflege der Ideologie

«Noch alles, was der Staat gefördert, subventioniert oder unterstützt hat, war zuletzt tot oder hat jedenfalls nicht mehr funktioniert!» Dieser Satz stammt nicht von mir. Bedauerlicherweise hat er sich aber schon oft bewahrheitet. Auf allen Ebenen (Bund, Kanton, Gemeinden) stehen in den nächsten Monaten Urnengänge in der Wohnungs- und Wohnbaupolitik bevor. Richtig ist, dass Wohnraum ein knappes Gut ist und die Nachfrage – was allerdings kaum je wundert – vor allem nach günstigem Wohnraum gross ist. Die Linken verpassen keine Gelegenheit, auf dieses «neuartige (?) Phänomen» hinzuweisen. Dieses mache staatliche Eingriffe dringend erforderlich. Als Lösung propagieren sie etwa Anpassungen beim Mietrecht, staatliche Investitionen und die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen oder Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau. Bürgerliche Parteien möchten demgegenüber dichteres Bauen erlauben – ohne dass allfällige Mehrwerte verstaatlicht und dem privaten Investor die Motivation dafür gleich wieder geraubt würde. Die Statistiken zeigen, dass in Stadt und Kanton Zürich die Mieten nur sehr moderat gestiegen sind. Die entsprechenden Kurven sind jetzt sogar deutlich abgeflacht, die Angebotsmieten sind bereits am Sinken. In der Stadt Zürich sind sowieso über ein Viertel der Wohnungen dem Markt entzogen, indem diese von gemeinnützigen Organisationen vermietet werden. Gefordert ist damit also nicht eine stärkere Reglementierung des Immobilienmarktes, sondern tatsächlich eine konsequente Verdichtung.

Greift der Staat oder die Stadt noch mehr in den Immobilienmarkt ein, so führt dies nur zu neuen, aber ebenso unerwünschten Nebeneffekten. Werden dem freien Markt noch mehr Liegenschaften entzogen, so erhöht dies den Preisdruck zusätzlich. Schliesslich ist auch die Vergabepolitik ein steter Zankapfel. Da müssen Interessen von Kleinfamilien, Ausländern, Randständigen usw. gegen die Interessen des Gemeinwesens so etwa auch an steuerkräftigen Einwohnern abgewogen werden. Fragen zur Gerechtigkeit der Verteilung werden kaum lösbar sein, zumindest solange die Vergabe weder wirklich transparent noch demokratisch ist.

Verdichten als Gebot der Stunde erfordert Einsichten bei allen Beteiligten, vor allem bei den Eigentümern und den Behörden. Dabei müssten auch andere Interessen etwas anders gewogen werden. In diesem Zusammenhang ist mir noch immer unverständlich, dass in der Stadt Zürich die durchgehende Gaubenlinie wichtiger ist als die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss...

  
Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 

REGELMÄSSIGE,  
PROFESSIONELLE  
GARTENPFLEGE  
BEDEUTET, DASS  
IHRE WERTE ER-  
HALTEN BLEIBEN.


ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch

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