

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 [Abstimmungsvorlage: Ungerechte Steuerhürden für Zürcher KMU beseitigen](#)

Seite 11 [Fussball-WM und Grillieren: Rücksichtnahme verhindert Streit](#)

Seite 19 [Neuerungen bei bewilligungspflichtigen Rück- und Umbauten im Kanton Zürich](#)

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

GARTEN SCHNEE

WOCHE MONAT

JAHR BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

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

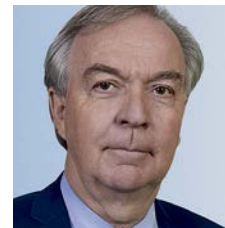
Vorteile: 👍

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

**Preis berechnen**

Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Potenzial von Biogas besser nutzen

Biogas weist unbestreitbar ökologisch höchst interessante Eigenschaften auf. Wird es nicht aus nachwachsenden Rohstoffen, sondern aus Abfall- und Reststoffen hergestellt, ist es auch ethisch unbedenklich. Es wäre dafür prädestiniert, zum Erreichen der Klimaziele einen Beitrag zu leisten. Einen grösseren, als es dies heute tut. Dennoch hat der Kantonsrat im April eine Motion bachab geschickt, die genau das anstrebte. Er folgte damit der Empfehlung des Regierungsrates.

Nach § 10a des Zürcher Energiegesetzes (EnerG) müssen Neubauten so ausgerüstet werden, dass mindestens 20% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien, zu denen zweifelsfrei auch Biogas zu zählen ist, gedeckt werden. Der Regierungsrat brachte aber grundsätzliche Einwände vor. Er betrachtet § 10a EnerG als eine Bauvorschrift, die eine bestimmte Ausrüstung, sprich bauliche Massnahme, verlangt. Die Verpflichtung zum Bezug von Biogas sei dagegen eine reine Betriebsvorschrift und somit nicht damit vereinbar. Zudem malte er das Schreckgespenst eines grossen Kontrollapparates an die Wand.

Davon liessen sich aber längst nicht alle überzeugen. In der Tat sollte man meinen, es sollte keine unüberbrückbaren Hindernisse geben, um Biogas als Mittel zum Erreichen der Energievorgaben bei Neubauten anzuerkennen. Das fordern denn auch die Kantonsräte Wiederkehr (Vorstand HEV Kanton Zürich) und Lucek sowie Kantonsrätin Franzen in einer eben eingereichten parlamentarischen Initiative. Um dem Schicksal der erst gerade abgelehnten Motion zu entgehen, ist die Forderung diesmal wesentlich offener formuliert: «Die Erfüllung von kantonalen Energievorschriften im Gebäudebereich kann durch den Bezug von erneuerbarem Gas erfolgen.»

Angestrebt wird eine möglichst unbürokratische Lösung. Der Bezug von Biogas könnte beispielsweise per Selbstdeklaration belegt werden; die zuständige Behörde hätte ein Einsichtsrecht in die entsprechenden Bezugsverträge und Abrechnungen – wie im Steuerrecht.

Ohne die formalrechtlichen Schwierigkeiten kleinreden zu wollen: Es kann doch nicht sein, dass eine anerkannt gute Sache daran scheitert.


Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

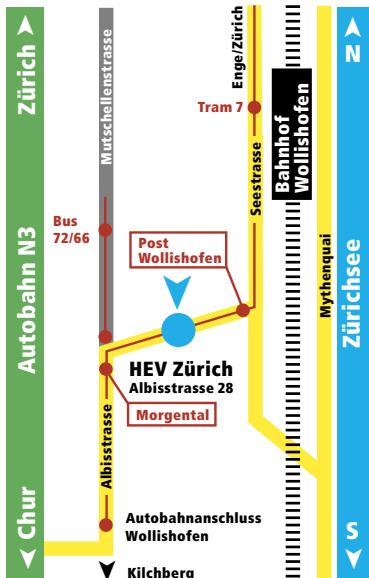
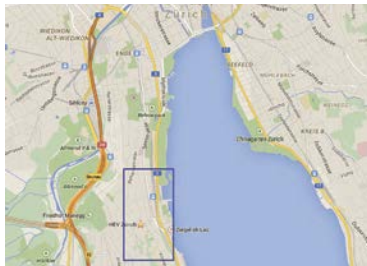
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt,
TBO Treuhand AG, Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Patrick Meier, Vorsitzender
Schlichtungsbehörde in Miet- und
Pachtsachen, Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornél 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 Inseratenteil dient der
Information unserer Mitglieder
über Produkte und Dienst-
leistungen und stellt keine
Empfehlung des Herausgebers dar.
Der Herausgeber lehnt jegliche
Verantwortung über die Inhalte
und Aussagen der publizierten
Inserate und Publiereportagen ab.

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

- SEITE DES DIREKTORS
3 **Potenzial von Biogas besser nutzen**
SEITE DES PRÄSIDENTEN
71 **Zu Unrecht gerupft – Eigentum
trotzdem beliebt**

POLITIK

- ABSTIMMUNGSVORLAGE 10. JUNI 2018:
ÄNDERUNG STEUERGESETZ
7 **Ungerechte Steuerhürden für Zürcher KMU
beseitigen**

AKTUELL

- FUSSBALL-WM UND GRILLIEREN
11 **Rücksichtnahme verhindert Streit**
VERLÄSSLICHE ANSPRECHPARTNER
12 **Für Vermieterinnen und Vermieter:
Schwierige Mietverhältnisse?**
ERWEITERUNG
12 **ÖREB-Kataster – vereinfachtes Datenmodell
als Open Data**
GIS-BROWSER
13 **Neuer Übersichtsplan des Kantons Zürich ist
online**
NEUE ZUSAMMENSETZUNG
14 **Wechsel im Zürcher Stadtrat**
VOLLZUGSINSTRUMENT
«PRIVATE KONTROLLE»
19 **Neuerungen bei bewilligungspflichtigen
Rück- und Umbauten im Kt. Zürich**



ZUM TITELBILD

Bagger in Aktion

Eine effiziente Trennung der Schadstoffe von den verwert-
baren Rückbaustoffen ist nur auf der Baustelle möglich.

Bild: Fotolia

RECHT

- MIETRECHT
31 **Die vereinbarte Sicherheitsleistung wird
vom Mieter nicht bezahlt**
MIETRECHT
34 **Wer trägt bei der Anfechtung des
Anfangsmietzinses die Beweislast?**
STEUERN
35 **Marderschutzgitter: Sind die Kosten
als Unterhaltsarbeiten abzugsfähig?**
WEGNAHME EINES KELLERABTEILS
36 **Kündigung oder einseitige Vertrags-
änderung?**
STEUERRECHT
41 **Neues Rundschreiben zur
Ersatzbeschaffung bringt Klarheit**
MIETRECHT
44 **Wann wird ein Objekt als Geschäftsraum
qualifiziert?**
KURZER ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUSAM-
MENSETZUNG UND DAS VERFAHREN
48 **Die Schlichtungsbehörden in Miet- und
Pachtsachen**

NATUR

- SEASON OF THE WITCH
59 **Eine Hexe im Garten?**
FÜR MEHR BIENEN UND
SCHMETTERLINGE
65 **Pollen- und Nektarlieferanten im eigenen
Garten**

SERVICE

- Ausflug Mitgliederforum
22 **Bern und sein Bundeshaus**
25 **Inserenten stellen sich vor**
Seminare
29 «Die Wohnungsabnahme»
39 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
46 2-Tage-Intensivseminar
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»
51 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
Drucksachenverkauf
50 Zeit für die Heizkostenabrechnung
53 Bestellformular
56 **Kreuzworträtsel**
68 **Aus den Sektionen**



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



ABSTIMMUNGSVORLAGE 10. JUNI 2018: ÄNDERUNG STEUERGESETZ:
VERRECHNUNG VON GESCHÄFTSVERLUSTEN BEI DER GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Ungerechte Steuerhürden für Zürcher KMU beseitigen

Zürcher KMU sollen bei der Grundstückgewinnsteuer endlich rechtlich gleichgestellt werden wie ausserkantonale. Bislang können ausschliesslich ausserkantonale Firmen von der Verrechnung von Betriebsverlusten mit Wertzuwachsgegewinnen ihrer Liegenschaften profitieren. Eine Gesetzesrevision soll diesen Wettbewerbsnachteil nun beheben.

Die Besteuerung von Grundstücksgewinnen ist in den Kantonen aufgrund unterschiedlicher Steuersysteme nicht einheitlich geregelt. Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) unterscheidet zwei Systeme: Beim dualistischen System werden mit der Grundstückgewinnsteuer nur Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens erfasst, während Gewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften des Geschäftsvermögens der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer unterliegen. Kommt es zu einem Betriebsverlust, so besteht beim dualistischen

System das Problem der Verlustverrechnung nicht, da Wertzuwachsgegewinne und Betriebsverluste mit der Einkommens- und Gewinnsteuer erfasst sind.

Beim monistischen System unterliegen neben den Gewinnen aus der Veräusserung von Privatvermögen auch Wertzuwachsgegewinne auf Geschäftsliegenschaften der Grundstückgewinnsteuer. Hingegen ist eine Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstücksgewinnen auf Geschäftsliegenschaften, wie sie im dualistischen System automatisch erfolgt, im monistischen System gemäss StHG nicht zwingend. Gleichwohl lassen mittlerweile alle monistischen Kantone – ausser der Kanton Zürich – eine Verrechnung von Betriebsverlusten mit Wertzuwachsgegewinnen zu.

Schlechterstellung von Zürcher KMU

Der Kanton Zürich lässt eine Verlustverrechnung zu, allerdings nur für interkantonale Verlustrechnungen, also nur für Unternehmen mit Sitz ausserhalb des Kantons. Dies geht auf Bundes-

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

WEBER DACH AG

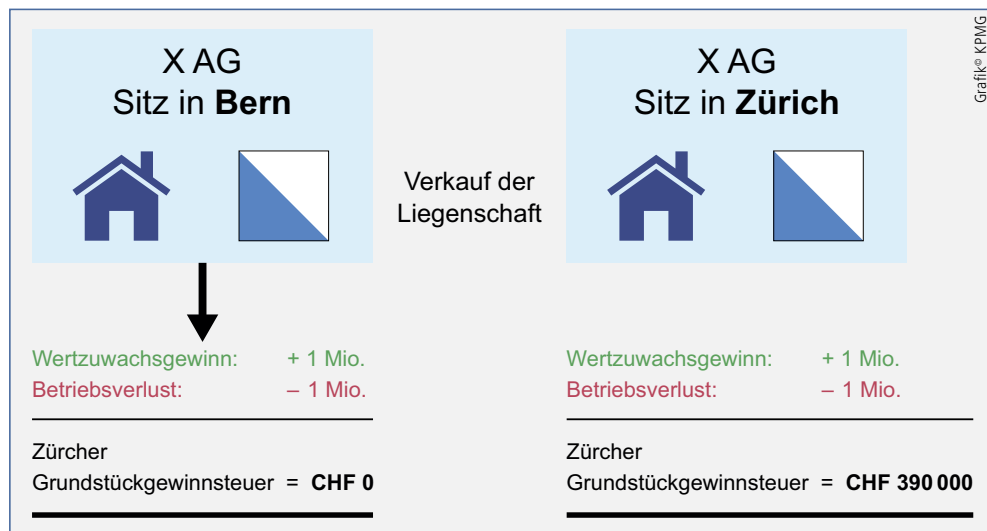
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



gerichtsurteile zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung zurück, so dass ausserkantonalen Firmen eine solche Verrechnungsmöglichkeit bei der Veräusserung ihrer Zürcher Liegenschaften zusteht. Innerkantonale Verlustrechnungen allerdings schliesst der Kanton Zürich als einziger Kanton nach wie vor aus.

Damit sind KMU mit Sitz in Zürich beim Verkauf von Geschäftsimmobiliën gegenüber Unternehmen in anderen Kantonen benachteiligt, da sie als rein zürcherische Unternehmen Betriebsverluste nicht mit dem Wertzuwachs aus Geschäftsliegenschaften verrechnen können. Der Kanton Zürich behandelt somit seine Unternehmen steuerrechtlich ungleich, da hierzu eine Gesetzesgrundlage bislang fehlt.

Ja zu mehr Steuergerechtigkeit

Die steuerliche Schlechterstellung von zürcherischen Betrieben gegenüber ausserkantonalen Betrieben widerspricht dem verfassungsmässigen Grundsatz der Rechtsgleichheit. Ebenso wird das Grundrecht der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit verletzt. So werden Zürcher Betriebe steuerlich bestraft, welche sich über Liegenschaftsverkäufe sanieren und ihre Existenz sichern wollen.

Diesen beträchtlichen Standortnachteil für in Zürich verwurzelte Betriebe wollen der Zürcher Regierungsrat wie auch der Kantonsrat mit einer Änderung des Steuergesetzes beheben. Durch die Revision soll die gesetzliche Möglichkeit geschaffen werden, dass Unternehmen mit Sitz in Zürich Betriebsverluste an Wertzuwachsgegninne aus dem Verkauf von Immobilien anrechnen können.

Gegen diese sinnvolle Anpassung des Gesetzes hat die Linke das Referendum ergriffen. Daher braucht es am 10. Juni ein überzeugendes Ja zur Änderung des Steuergesetzes. So soll auch einer möglichen Abwanderung von Firmen in Nachbarkantone entgegengewirkt und der Wirtschaftsstandort Zürich damit gestärkt werden.



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



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

SIBIRGroup | service

Einer für alles

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

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

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



Ihr Partner mit Allmarken-Service

www.sibirgroup.ch

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Bau mit uns auf deine farbige Zukunft

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch/ausbildung

FUSSBALL-WM UND GRILLIEREN

Rücksichtnahme verhindert Streit

Die Fussball-WM steht unmittelbar vor der Tür. Zur Freude aller hat sich die Schweizer Nationalmannschaft auch für diese Endrunde qualifiziert. Ein guter Grund, gewisse Spiele gemeinsam mit Freunden oder Bekannten zu schauen und den Anlass gleich noch mit einem gemütlichen Grillabend zu kombinieren.

Bekanntermassen findet die Weltmeisterschaft in den Monaten statt, die in die Grillsaison fallen. Deshalb liegt es nahe, das gemeinsame Match-Erlebnis mit einer Grillparty zu verbinden. Doch eine derartige Party ist wegen möglicher Immissionen nicht immer zur Freude der Nachbarn. Auch ist das Erscheinen der Polizei nicht unbedingt ein Stimmungsknüller.

An einer solchen Grillparty wird in der Regel die Terrassen- bzw. Balkontüre weit offenstehen, damit eine ungehinderte Zirkulation zwischen Grill und Fernseher stattfinden kann. Solange der Match läuft, werden sich vermutlich die meisten Gäste vor dem Fernseher befinden.

Doch hier kann bereits das erste Problem bestehen: Entweder wird das Fussballteam angefeuert oder es wird wegen diverser Vorkommnisse ausgerufen. In der Euphorie kann es durchaus vorkommen, dass diese Ausrufe sehr laut sind und infolge der offenen Türe bei den Nachbarn als eine Lärmbelästigung ankommen.

Laute Gespräche ins Wohnungsinere verlegen
Nach dem Match werden sich die Gäste nach aussen begeben, um sich den grillierten Köstlichkeiten zuzuwenden. Man kann sich aber vorstellen, dass beim Grillieren und geselligen Zusammensein angeregt über den vergangenen Match gesprochen wird, wobei vermutlich nicht auf die Lautstärke der Diskussion geachtet wird.

Lärmbelästigungen und auch laute Gespräche in Freien sind oft in kommunalen Polizeiverordnungen durch Nachtruhezeiten geregelt. Deshalb sollte eine Grillparty ins Wohnungsinere ver-



legt und auch dafür gesorgt werden, dass nicht aufgrund von offenen Terrassen- bzw. Balkontüren Lärm nach aussen dringt.

Hochwertiges Grillgerät wählen

Gemäss Gesetz sind übermässige Immissionen jeglicher Art untersagt. Zwar muss der Nachbar unvermeidbare Einwirkungen bei normaler Grundstücksnutzung tolerieren, doch können sich beim Grillieren gewisse Belästigungen ergeben, die der Nachbar nicht dulden muss.

Bei offenen Grillgeräten auf Balkonen oder Sitzplätzen werden in der Regel lästige Gerüche abgesondert. Da es den Nachbarn dadurch verunmöglicht wird, abends ein Fenster offenzuhalten, können sie sich gegen eine derartige Belästigung zur Wehr setzen.

Damit solchen Streitigkeiten aus dem Weg gegangen werden kann, sollte die Wahl auf ein hochwertiges Grillgerät fallen, das möglichst keine Geruchsmissionen verursacht.



Harald Solenthaler

Lic. iur., Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Für Vermieterinnen und Vermieter: Schwierige Mietverhältnisse?

Verlässliche Ansprechpartner. Den Sozialen Diensten der Stadt Zürich ist es ein grosses Anliegen, für private Vermieterinnen und Vermieter, Genossenschaften und Liegenschaftsverwaltungen bei schwierigen Mietverhältnissen ein verlässlicher Ansprechpartner zu sein.

Deshalb bieten sie den Vermietern eine Beratung an und vernetzen diese mit den zuständigen Stellen, um gemeinsam nach Lösungen zu suchen

und geeignete Massnahmen in die Wege zu leiten. Damit können oft aufwändige Interventionen vermieden werden und gleichzeitig kann den Mieterinnen und Mietern der Wohnraum erhalten werden.

Anfragen und Anliegen können gerichtet werden an Herrn Zoran Simic, Leiter Intake Sozialzentrum Selnau, Telefon 044 412 62 10.

ÖREB-Kataster – vereinfachtes Datenmodell als Open Data

Erweiterung. Wer in der Schweiz Land besitzt, kann dieses nicht einfach so nutzen, wie er will. Er muss sich an die Rahmenbedingungen halten, die ihm der Gesetzgeber und die Behörden vorschreiben. Dabei ist eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Einschränkungen – die so genannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) – zu beachten.

Im ÖREB-Kataster sind die wichtigsten Beschränkungen pro Grundstück zuverlässig zusammengefasst und für alle Interessierten übersichtlich dargestellt.

Das Angebot an frei verfügbaren Daten zum Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wurde kürzlich erweitert. So wird aus dem zentralen ÖREB-System des Kantons Zürich als Ergänzung zum «ÖREB-Kataster» (Abstandslinien, Nutzungsplanung, Grundwasser) das «Vereinfachte Datenmodell ÖREB ZH»

mit den folgenden Themen abgeleitet:

- Grundwasserschutzareale
- Grundwasserschutzzonen
- Gewässerabstandslinien
- Lärmempfindlichkeitsstufen (in Bauzonen)
- Nutzungsplanung (Grundnutzung)
- Überlagernde Nutzung
- Waldabstandslinien
- Statische Waldgrenzen
- Kantonale Verkehrsbaulinien
- Kommunale Verkehrsbaulinien

Alle diese Daten stehen als Open Government Data (OGD) zur Verfügung und können über den GIS-Browser bezogen werden (über Datenbezug, alle Produkte).

ZH-Portal des ÖREB-Katasters: oereb.cadastre.zh.ch
CH-Portal des ÖREB-Katasters: oereb.cadastre.ch

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

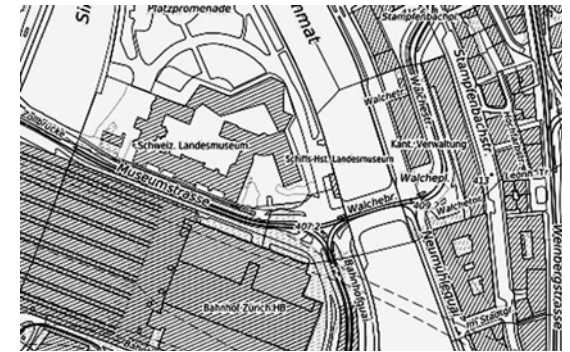
www.hev-schweiz.ch

Neuer Übersichtsplan des Kantons Zürich ist online

GIS-Browser. Der Übersichtsplan des Kantons Zürich ist eine der meistgenutzten Kartengrundlagen und dient vor allem der Orientierung. Im vergangenen Jahr wurde er technologisch neu entwickelt: Das Kartenbild wurde verfeinert und basiert nun auf Vektoren. Seit Januar 2018 wird er unter Open Data veröffentlicht.

Der Übersichtsplan blickt auf eine lange Geschichte zurück. Vom analogen photographischen, in Handarbeit erstellten Plan über die digitale Aufbereitung und zuletzt die hybride Nachführung ist der Übersichtsplan nun in eine neue Generation überführt worden: Neu wird der Übersichtsplan automatisch aus den Daten der amtlichen Vermessung generiert und in Form von Vektordaten aufbereitet.

Im GIS-Browser können für ein vereinfachtes Kartenbild Objekte oder andere Kartenelemente mit Hilfe der Ebenen ein- bzw. ausgeblendet wer-



den. Zusätzlich ist es neu möglich, den Übersichtsplan auch layergetrennt als WMS (Web-MapService) in ein Geoinformationssystem einzubinden.

Im Sinne von Open Government Data kann der Datensatz über den Datashopdienst bzw. den GIS-Browser als Vektordatensatz oder als Raster bezogen werden.

ZKB inklusiv

Ihre Vorteile im Paket.

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

Jetzt Paket
eröffnen und
profitieren

Mehr unter zkb.ch/inklusive

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank

NEUE ZUSAMMENSETZUNG

Wechsel im Zürcher Stadtrat

Im Mai präsentiert sich in Zürich der neu formierte Stadtrat. Bei der FDP kommt es dabei zu einem Wechsel: Andres Türler hat das Gremium verlassen, an seiner Stelle nimmt neu Michael Baumer Einsitz im Stadtrat.



Andres Türler

Nach 16 Jahren ist Andres Türler im Mai 2018 aus dem Zürcher Stadtrat zurückgetreten. Der 60-jährige Vorsteher der Industriellen Betriebe möchte nach vier Legislaturen noch einmal etwas Neues anpacken. Konkret wird er wohl einzelne Mandate übernehmen, aber auch eine Weiterbildung in Mediation belegen.

Andres Türler hat beim öffentlichen Verkehr und in der Energiepolitik wichtige Akzente setzen können, so unter anderem beim Tram Zürich-West und beim Tram Hardbrücke, bei der Wasserversorgung oder bei der Neuausrichtung der Gasversorgung unter dem Namen Energie 360°. Für Hauseigentümer besonders interessant war die flächendeckende Einführung des EWZ-Glasfasernetzes.

Der HEV Zürich dankt Andres Türler, der selbst auch Mitglied beim HEV Zürich ist, für die langjährige gute Zusammenarbeit und

wünscht ihm viel Glück und Zufriedenheit bei seinen neuen Tätigkeiten.

Michael Baumer

Neu im Stadtrat und Nachfolger von Andres Türler als neuer Chef des Departements der Industriellen Betriebe ist Michael Baumer. Der 44-jährige Informatik-Ingenieur ist seit 15 Jahren Mitglied des Gemeinderats und war

von 2010–2016 Präsident der FDP Stadt Zürich.

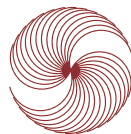
Speziell hervoragetan hat sich Michael Baumer als Präsident der Kommission Bau- und Zonenordnung (BZO), wo er entscheidend dazu beigetragen hat, dass das erste Mal seit Jahren eine BZO-Revision ohne Grabenkämpfe abgeschlossen werden konnte.

Der HEV Zürich wünscht Michael Baumer in seinem neuen Amt als Zürcher Stadtrat viel Erfolg und hofft auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.

(rcv)



Wir haben
die ganze
Palette



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

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

Zürich Oerlikon Wetzikon

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



MA3

**GUTSCHEIN
GRATIS HEIMLIEFERUNG***

Abgabe bei Einkauf ab CHF 1000.-

*ohne Montage, nicht kumulierbar | gültig bis 31.7.2018

www.denova.ch



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?

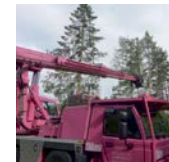


Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung
Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte



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

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne



DACHGENERALIST


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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Sicher ein- und aussteigen!

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

12 Jahre Erfahrung, über 9'000 eingebaute Türen!



www.Badewannentüre.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70



Hypothek 50+

Den Traum der eigenen vier Wände haben Sie sich längst erfüllt. Mit der BSZ Hypothek 50+ bieten wir Ihnen so viele individuelle Lösungen an, wie Sie in Zukunft Bedürfnisse haben – wir lassen Sie auch im Alter nicht im Stich.

Die Bank an Ihrer Seite.

Bank Sparhafen Zürich AG
Fraumünsterstrasse 21 | CH-8001 Zürich
T +41 44 225 40 50 | F +41 44 225 40 69
info@sparhafen.ch | www.sparhafen.ch

BANK SPARHAFFEN ZÜRICH

SEIT 1850

VOLLZUGSINSTRUMENT «PRIVATE KONTROLLE»

Neuerungen bei bewilligungspflichtigen Rück- und Umbauten im Kt. Zürich

Nur auf der Baustelle ist eine effiziente und wirkungsvolle Trennung der Schadstoffe von den verwertbaren Rückbaustoffen möglich. Bauherrschaften sind deshalb verpflichtet, bei Rück- und Umbauten Entsorgungskonzepte zu erstellen. Auf den 1. Juni 2018 wird das Vollzugsinstrument der «privaten Kontrolle» nun auch auf den Bereich «Rück- und Umbau von Hochbauten» ausgedehnt und soll dadurch die Gemeinden entlasten.

«Pflicht zur Schadstoffabklärung und Verwertung»

Der Bundesrat verlangt mit der Abfallverordnung (VVEA), dass Bauabfälle in Form von Rückbaumaterialien, Boden und Aushub so weit wie möglich wiederverwertet und dass Schadstoffe erkannt und separat entsorgt werden. Die Bauherrschaft hat daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Entsorgungskonzept einzureichen. In etlichen Kantonen und Städten, insbesondere auch in der Stadt Zürich, ist dies bereits Praxis, wenn auch in sehr unterschiedlicher Art.

Braucht es ein Entsorgungskonzept?

Damit Bauherren und kommunale Bauverwaltungen Klarheit haben, ob und für welche Abfälle ein Entsorgungskonzept erforderlich ist, ist im Kanton Zürich das neue Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» für das Baugesuch auszufüllen. Darin sind Angaben zu

Gebäudesubstanz, sauberem Aushub, Bodeneingriffen ausserhalb Bauzonen und zu den vier Neophyten Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättriges Greiskraut und Erdmandelgras zu machen. Das Merkblatt «Der richtige Umgang mit Bauabfällen» dient als Leitfaden für Bauherrschaft, Planer und kommunale Bauverwaltungen.

Entsorgungskonzept im Bereich «Rück- und Umbau von Hochbauten»

Sind Objekte mit Baujahr vor 1990 betroffen, ist eine Abklärung vorzunehmen, in der Asbest und weitere Gebäudeschadstoffe wie polychlorierte Biphenyle (PCB), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Schwermetalle zu ermitteln sind. Basierend auf den Resultaten dieser Schadstoffabklärung ist ein Entsorgungskonzept für deren Entfernung zu erarbeiten, und es sind die Entsorgungswege aufzuzeigen und festzulegen.

Durch die Umsetzung der Entsorgungskonzepte werden Schadstoffe an der Quelle, d. h. auf



Mit dem Entsorgungskonzept dokumentiert die Bauherrschaft, welche Arten, Qualitäten und Mengen an Bauabfällen zu erwarten sind. Quelle: AWEL

ANWENDUNG DER PRIVATEN KONTROLLE BEI RÜCK- UND UMBAU

Private Kontrolle	Bauvorhaben	Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichende Unterlagenbe
Fall 1 ja	Rückbau Baujahr vor 1990 Umbau Baujahr vor 1990 und Bausumme über CHF 200 000.– Rück- und Umbau	Entsorgungskonzept mit Schadstoffgutachten Prüfbericht Entsorgungskonzept private Kontrolle
Fall 2 nein	Umbau Baujahr vor 1990 und Bausumme maximal CHF 200 000.–	Checkliste Gebäudeschadstoffe (gilt als Entsorgungskonzept)
Fall 3 nein	Rück- oder Umbau Baujahr ab 1990 und über 200 m ³ Rückbaumaterial	Entsorgungskonzept Keine Angaben gemäss Art. 16 VVEA erforderlich
Fall 4 nein	Rück- oder Umbau Baujahr ab 1990 und maximal 200 m ³ Rückbaumaterial	

Quelle: AWEL/AW

der Baustelle von den verwertbaren Baustoffen abgetrennt. Zudem wird so ein fachgerechter Rückbau gewährleistet, der dem Schutz von Bewohnern, Anwohnern, Arbeitnehmenden und der Umwelt in hohem Masse Rechnung trägt, das saubere Recycling fördert und den unnötigen Verschleiss von Deponievolumen reduziert.

Prüfung des Entsorgungskonzepts durch die private Kontrolle «Rück- und Umbau» (Fall 1, Schema)

Für die Prüfung der einzureichenden Entsorgungskonzepte im Bereich Rück- und Umbau von Hochbauten, einschliesslich der allfällig erforderlichen Schadstoffgutachten, sind die Gemeinden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zuständig.

Zur Unterstützung der Gemeinden wird auf den 1. Juni 2018 das im Kanton Zürich bewährte Vollzugsinstrument der «privaten Kontrolle (PK)» auch auf den Bereich «Rück- und Umbau von Hochbauten» ausgedehnt. Der Regierungsrat hat dies – nach einer Konsultation bei den relevanten Akteuren inklusive den HEV – mit Beschluss vom 4. April 2018 so festgelegt.

Das durch eine Fachperson zu erstellende Entsorgungskonzept ist demnach im Auftrag der Bauherrschaft durch eine befugte Fachperson einer privaten Kontrolle (Prüfung) zu unterwerfen. Die beiden Prozesse «Erstellung» und

«Prüfung» des Entsorgungskonzepts dürfen durch dieselbe Person erfolgen.

Die private Kontrolle ist auch zur Prüfung der Entsorgungsnachweise einzusetzen. Der Entsorgungsnachweis dokumentiert die sachgerechte Entsorgung der Bauabfälle.

Die private Kontrolle Rück- und Umbau kommt bei folgenden Fällen zum Einsatz:

- Rückbau von Bauten und Anlagen mit Baujahr vor 1990 oder
- Umbau von Bauten und Anlagen mit Baujahr vor 1990, deren Bausumme über 200 000 Franken beträgt.

Gebäuderückbau ohne direkt anschliessenden Neubau: Ausserhalb der Kernzone ist hierfür keine Baubewilligung erforderlich, trotzdem ist das Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» auszufüllen, ein Entsorgungskonzept zu erstellen und durch eine befugte Fachperson prüfen zu lassen und die Dokumente der kommunalen Baubehörde einzureichen. Letztere hat die Modalitäten des Abbruchs festzulegen.

Entsorgungskonzepte ohne private Kontrolle (Fall 2 und 3, Schema)

Kleinere Umbauvorhaben erfordern keine private Kontrolle. Die Bauverwaltung fordert aber die durch die Bauherrschaft bereitzustellenden Entsorgungskonzepte ein und entscheidet über eine allfällige Prüfung. Bei Umbauten von Gebäuden

mit Baujahr vor 1990 mit Bausummen von maximal 200 000 Franken kann die Schadstoffabklärung durch den Bauherrn mittels «Checkliste Gebäudeschadstoffe» erfolgen (Fall 2). Die ausgefüllte Checkliste gilt als Entsorgungskonzept. Ergibt sich aufgrund der Checkliste ein Untersuchungsbedarf, muss die Bauherrschaft eine Fachperson beiziehen.

Beim Rück- und Umbau von Bauten und Anlagen, für welche kein Schadstoffverdacht besteht («Gebäude ab 1990»), bei welchen aber mehr als 200 m³ Rückbaumaterial anfallen, muss ein Entsorgungskonzept (ohne Schadstoffgutachten) erstellt werden (Fall 3).

Bauvorhaben ohne Entsorgungskonzept (Fall 4, Schema)

Falls das Bauobjekt ein Baujahr ab 1990 aufweist und maximal 200 m³ Rückbaumaterial anfallen, ist kein Entsorgungskonzept und demnach auch keine private Kontrolle erforderlich.

Aufgaben der Baubewilligungsbehörde

a) Anordnung der Umsetzung des Entsorgungskonzepts

Die Bauherrschaft und die kommunale Baubehörde können das Bauvorhaben anhand der Angaben im Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» betreffend Rückbaumaterialien einordnen und prüfen, welche Dokumente im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen sind. Das Merkblatt «Private Kontrolle beim Rück- und Umbau» gibt eine Übersicht zu den Aufgaben von Bauherrschaft und Bauverwaltungen.

Die Baubehörde ordnet die Umsetzung der geprüften Entsorgungskonzepte an, nach Möglichkeit mit der Baubewilligung, spätestens aber im Rahmen der Baufreigabe.

b) Bauabnahme mit Entsorgungsnachweis

Im Anwendungsbereich der privaten Kontrolle Rück- und Umbau muss die Bauherrschaft der Gemeinde vor Bauabnahme einen von einer befugten Fachperson geprüften Entsorgungsnachweis einreichen. Ausserhalb des Anwendungsbereichs der privaten Kontrolle Rück- und Umbau kann die Gemeinde immer dann, wenn ein Entsorgungskonzept erstellt wurde, einen Entsorgungsnachweis von der Bauherrschaft verlangen.

To-dos für die Bauherrschaft

Für Hauseigentümer ist es wichtig, dass bei der Planung eines Rückbaus oder eines grösseren Umbaus eines Gebäudes, welches vor 1990 erstellt wurde, frühzeitig eine Fachperson beauftragt wird, um allfällige Schadstoffvorkommen im Gebäude zu ermitteln und ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Für die Beauftragung einer zur privaten Kontrolle im Fachbereich Rück- und Umbau befugten Person ist ebenfalls die Bauherrschaft verantwortlich. Es wird empfohlen, das Entsorgungskonzept mit Prüfbericht private Kontrolle mit dem Baugesuch der Baubehörde einzureichen. Spätestens vor Baufreigabe muss es eingereicht werden.

Alle Merkblätter und weitere Informationen zum Umgang mit Bauabfällen finden Sie auf www.bauabfall.zh.ch.

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





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Herbstsession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

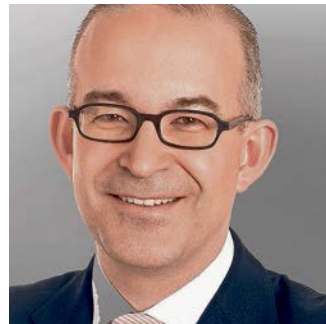
Donnerstag, 27. September 2018

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

- Bern:**
- 09.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
 - 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
 - 12.00 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
 - 14.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

- pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
- Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Mittwoch, 25. Juli 2018

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

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.
Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 27. September 2018

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

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

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

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



Unser Angebot ist Ihr
Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Unsichtbare geo- und elektrobiologische Strahlenbelastung

Über die Gesundheitsbelastung durch die unsichtbaren geo- und elektrobiologischen Strahlen am Schlaf-, Büro- und Arbeitsplatz informiert Sie Frau Dr. med. Ulrike Güdel, P.S.Energy, Reigoldswil.

Es werden viele Erfahrungsbeispiele und mögliche praktische Lösungen mit Demonstrationen gezeigt.

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

Donnerstag, 28. Juni 2018, 20.00 Uhr

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

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Langnau am Albis

An erhöhter Aussichtslage

Bevorzugte Wohnlage an der Irgelstrasse mit wunderschöner Weitsicht. 4½-Zimmer-Einfamilienhaus mit zusätzlichem Wintergarten, Wohnzimmer mit Cheminée, Keller mit Infrarotsauna, Nettowohnfläche ca. 131 m², Einzelgarage (direkter Zugang ins Gebäude), Baujahr 1960, Grundstücksfläche 661 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 250 000.–.



Oetwil an der Limmat

Das Limmattal zu Ihren Füssen

Freistehendes 3½-Zimmer-Einfamilienhaus an erhöhter Lage am nördlichen Siedlungsrand, Nutzfläche ca. 160 m², Wohn-/Esszimmer ca. 49 m² mit offenem Cheminée und Ausgang auf den Sitzplatz, 2 Zimmer ca. 17,5 m² und ca. 31,5 m². 3 Nasszellen. Baujahr 1974, Grundstücksfläche 1165 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 430 000.– inkl. Doppelgarage und 2 Aussenabstellplätzen auf dem Vorplatz.



Urdorf

2½-Zimmer-Wohnung in Niederurdorf

Zentrale und doch ruhige, sonnige Lage. Wohnung im Erdgeschoss, Nutzfläche ca. 73 m², Wohn-/Esszimmer ca. 32,5 m² mit Ausgang auf den grosszügigen Sitzplatz, Bad/Dusche/WC ca. 7,5 m², Baujahr 1997.

Verhandlungspreis: CHF 530 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage.



Wettswil am Albis

On Top of Wettswil am Albis

Freistehendes, mediterranes Bijou am Rande des Naturschutzgebietes und mit Blick ins unverbaubare Grüne, Wohnfläche ca. 240 m², Kellergeschoss zus. ca. 120 m², verschiedene Sitzplätze mit sehr guter Besonnung und Privatsphäre, Baujahr 1980 (Renovationen 2016/17), Einzelgarage, 2 Aussenabstellplätze, Grundstücksfläche 611 m².

Verhandlungspreis: CHF 2 150 000.–.

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

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



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



echtes  Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70



Claudia Spalinger

Dipl. Immobilientreuhänderin

Mit über 25 Jahren Erfahrung
im Immobilienverkauf

Öffnet Ihnen mit ihrem Team die Türen von
Anlageimmobilien und Wohneigentum

www.spalingerimmobilien.ch

Spalinger & Partner Immobilien AG

T 044 281 93 93, mail@spalingerimmobilien.ch

Standort Zürich: Bellerivestrasse 245, 8008 Zürich

Standort Goldküste: Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Mitglieder der Schweiz. Maklerkammer SMK/SVIT und HEV

GEPRÜFTER
IMMOBILIEN
SPEZIALIST



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur., Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;

Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH;

Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 21. September 2018, 8 bis 12 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 21. September 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 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

Wer sorgt für perfektes Wasser in meinem Zuhause?
BWT macht das – für mich!

Geniessen, schützen & **CHF 480.-** p. a. sparen
Jetzt informieren bei Jacques Bosshard AG

BWT
TRINKWASSERPARTNER

BWT AQA perla
Mit seidenweichem Perlwasser

Kontaktieren Sie Ihren regionalen BWT-Installateur

Heizung Gebäudetechnik **BOSSHARD**
8057 Zürich
Telefon 044 360 46 66
info@bosshardag.ch

MIETRECHT

Die vereinbarte Sicherheitsleistung wird vom Mieter nicht bezahlt

«Vor zwei Monaten hat unser Mieter seine Wohnung bezogen. Der erste Mietzins, fällig vor der Übergabe der Mietsache, und in der Zwischenzeit auch derjenige des Folgemonats, wurden rechtzeitig bezahlt. Die vereinbarte Sicherheitsleistung (drei Mietzinse mit samt Nebenkosten), zahlbar vor der Übergabe der Mietsache, ist seither ausstehend. Wie ist vorzugehen, sollte die Zahlung der Sicherheitsleistung weiterhin nicht erbracht werden?»

Geltungsbereich von Art. 257e OR

Die Mietparteien sind nicht verpflichtet, irgendwelche Sicherheiten zu vereinbaren. Wählen die Parteien mittels vertraglicher Vereinbarung das Sicherungsmittel einer Mietzinskaution / eines Mietzinsdepots (Geldleistung oder Wertpapiere), dann ist Art. 257e OR zwingendes Recht.

Der Vermieter bestimmt die Höhe (bei Wohnräumen ist der Betrag gesetzlich auf drei Monatszinse inklusive Nebenkosten

plafoniert), den Zeitpunkt und die Art von Sicherheit. Obwohl der Randtitel von Art. 257e OR ganz generell von Sicherheiten spricht, regelt Art. 257e Abs. 1 OR lediglich die Leistung von Sicherheit in Form von Geld oder Wertpapieren.

Auch für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Zimmern, jedoch nicht für Ferienwohnungen, welche für weniger als drei Monate gemietet werden, gilt Art. 257e OR. Weitere Mietgegenstände sind von der Norm ausgeschlossen.

Leistungszeitpunkt

Das Mietrecht selbst legt keinen Leistungszeitpunkt fest. Sofern dieser nicht vereinbart wurde, kann die Sicherheit gemäss Art. 75 OR sogleich verlangt oder geleistet werden. Art. 257c OR fällt für die Anwendung ausser Betracht, da sich diese Norm nur auf die Zahlungstermine von Mietzinsen und Nebenkosten bezieht.

Die Sicherheitsleistung gemäss Art. 257e OR ist auf den vereinbarten Zeitpunkt hin voll-

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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

umfänglich zu erbringen, womit eine Verfalltagsabrede (Art. 102 Abs. 2 OR) vorliegt. Die Fälligkeit der Sicherheitsleistung und des ersten Mietzinses sollten mit Vertragsabschluss, jedenfalls mit einem Zeitpunkt vor Übergabe der Mietsache, vereinbart werden. Gemäss Praxis muss die Sicherheit spätestens bei der Schlüsselübergabe geleistet werden.

Ausbleiben der Sicherheitsleistung

a) Nach Antritt des Mietverhältnisses

Sind die Mieträume bereits übergeben und bleibt die Sicherheitsleistung auf den vereinbarten Fixtermin pflichtwidrig aus, hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mietvertrag bei unbefristeten Mietverhältnissen ordentlich zu kündigen.

Bei einem auf längere Dauer befristeten Mietvertrag wird die Frage nach einer ausserordentlichen Kündigung in Literatur und Rechtsprechung höchst unterschiedlich beantwortet. Ein Teil der Lehre möchte dem Vermieter das Recht der vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund, gestützt auf Art. 266g OR, einräumen.

Ein anderer Teil der Lehre gesteht dem Gläubiger (Vermieter) bei der Verletzung von Nebenpflichten ausserhalb des Synallagmas (und nach gesetzlicher Terminologie gehört die als Nebenpflicht vereinbarte Sicherheitsleistung nicht zu diesem Synallagma) nur Schadenersatz zu.

Der Vermieter kann jedoch auch die Betreuung auf Zahlung oder auf Sicherheitsleistung nach Art. 38 SchKG einleiten. Ebenso steht es dem Vermieter frei, eine Klage zu erheben mit dem Antrag, der Mieter sei zur Leistung der Sicherheit zu verpflichten.

Eine Zahlungsverzugskündigung gestützt auf die Sonderregelung nach Art. 257d OR kommt nach herrschender Lehre nicht in Betracht, da das Gesetz hier zwingend den Verzug mit Mietzins oder Nebenkosten verlangt.

b) Vor Übergabe des Mietobjektes

Sofern die Sicherheitsleistung auf den vor Übergabe der Mietsache vereinbarten Fixtermin pflichtwidrig ausbleibt, hat der Vermieter die Möglichkeit, dem Mieter – trotz Verzug – eine

angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen oder er kann sogleich nach Art. 107 Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 108 Ziff. 3 OR vorgehen.

Verweigern der Schlüsselübergabe

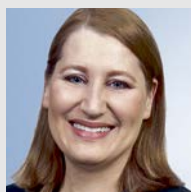
Von Gesetzes wegen stehen im Mietvertrag die Übergabe der Mietsache und ihre zum Gebrauch taugliche Instandhaltung der Bezahlung des Mietzinses vollkommen synallagmatisch gegenüber. Die Sicherheitsleistung bezweckt schliesslich gerade die Erbringung der (Haupt-)Leistung des Mieters, folglich dessen Hauptleistung abzusichern.

So betrachtet steht die Sicherheitsleistung der Hauptleistungspflicht des Vermieters gegenüber. Der Vermieter ist deshalb berechtigt, sich auch bei Nichtleistung der Sicherheit auf Art. 82 OR zu beziehen und die Schlüsselübergabe und damit das Überlassen der Mieträume zu verweigern.

Fazit

Vor dem Einzug hätten Sie sich weigern können, dem Mieter die Wohnung zu überlassen. Sie hätten nach einer erfolglosen Mahnung für die ausstehende Kautions vom Mietvertrag zurücktreten dürfen. Da Sie die Wohnung Ihrem Mieter bereits überlassen haben, können Sie nach einer vergeblichen Mahnung das unbefristete Mietverhältnis ordentlich kündigen.

Bei einem auf längere Zeit befristeten Mietverhältnis können Sie Schadenersatz fordern oder gemäss einem Teil der Lehre aus wichtigem Grund vorzeitig, mit einer Frist von drei Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.



Anita Lankau

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

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE



**jetzer
storen.**

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

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

huber AG
seit 1920

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

MIETRECHT

Wer trägt bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses die Beweislast?

Der Mieter muss die Missbräuchlichkeit des angefochtenen Anfangsmietzinses beweisen. Dem Vermieter obliegt aber eine Mitwirkung nach Treu und Glauben.

Steht die *Ortsüblichkeit* zum Beweis, muss der Mieter fünf taugliche Vergleichsmieten als Beweis vorlegen. Wenn allerdings die Erhöhung bei Mieterwechsel zehn Prozent übersteigt, ohne dass Teuerung und Entwicklung des Referenzzinses dies rechtfertigen, wird die Missbräuchlichkeit des Mietzinses vermutet. Nur in diesem Fall obliegt es dem Vermieter, diese Vermutung mit der Vorlage von genügenden Vergleichsmieten umzustossen.

Fall einer Wohnung in Genf

Im in letzter Instanz vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall schloss der Mieter mit dem Vermieter einen Mietvertrag über eine Wohnung in Genf ab zu einem monatlichen Mietzins von netto CHF 2060.–. Das entsprach dem Mietzins, den der Vermieter bezahlt hatte. Der Mieter focht daraufhin den Anfangsmietzins an.

Der Mieter kann den Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn der Betrag missbräuchlich ist. Das trifft zu, wenn mit dem Mietzins ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. In der Regel ist der Mietzins nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt.

Vorliegend wurde festgestellt, dass die Liegenschaft mit dem hier betroffenen Mietobjekt 1929 gebaut wurde und seitdem dem gleichen Eigentümer gehört. 2005, 2006 und 2007 wurden Renovationsarbeiten durchgeführt. Es handelt sich bei dieser Liegenschaft offensichtlich um eine Altbaute. Das wurde von den Parteien nicht bestritten. Daher wird die Hierarchie zwischen den beiden absoluten Mietzinsgestaltungsgründen

umgestossen. Der strittige Anfangsmietzins muss mit andern Worten aufgrund der orts- und quartierüblichen Mietzinse festgelegt werden bzw. aufgrund des quartierüblichen Mietzinses und nicht aufgrund des Kostenprinzips.

Nach Art. 11 VMWG sind zur Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse die Mietzinse für Wohnungen massgeblich, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.

Zudem muss geprüft werden, ob die Vergleichsmietzinse der neueren Entwicklung des Referenzzinssatzes und der Teuerung nach Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst wurden. Die Mietzinse, die als Vergleich dienen, dürfen ihrerseits nicht missbräuchlich sein. Daher müssen sie an Senkungen des Referenzzinssatzes, in der Regel an jene seit letzter Mietzinsfestsetzung, angepasst werden. Es muss daher bekannt sein, auf welchem Referenzzinssatz sie beruhen.

Mieter trägt Beweislast für Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses

Gemäss Rechtsprechung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses einer Altbauwohnung trägt der Mieter die Beweislast für die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses. Berufte sich der Vermieter in der Formularanzeige des Anfangsmietzinses auf die ortsüblichen Mietzinse, muss der Mieter nach diesen Grundsätzen die Missbräuchlichkeit beweisen. Der Beweis bezieht sich auf die Erhöhung des Anfangsmietzinses im Vergleich mit dem Mietzins des Vermieters.

Wird der Anfangsmietzins gegenüber dem bisherigen Mietzins erheblich erhöht im Sinne von Art. 270 Abs. 1 lit. b OR (mehr als zehn Prozent), gilt er als missbräuchlich, und es obliegt dem Vermieter, mit Vergleichsmietzinsen den Beweis zu erbringen, dass es sich um einen Ausnahmefall handelt und der Anfangsmietzins ent-

gegen dem Anschein nicht missbräuchlich ist. Dabei zählt der Vergleich mit dem vom Vermieter nominal bezahlten Mietzins. Unberücksichtigt bleibt, ob dieser Mietzins den relativen Faktoren angepasst wurde.

Anders verhält es sich, wenn der vereinbarte Anfangsmietzins dem Mietzins des Vermieters entspricht. Da der Vermieter nicht beweispflichtig ist, kann er auch nicht verpflichtet werden, sich bei Dritten Vergleichsbeispiele zu beschaffen.

Obwohl die Beweislast für die orts- und quartierüblichen Mietzinse dem Mieter oblag, legte er die dazu erforderlichen fünf Vergleichsmieten nicht vor. Das kantonale Gericht (Vorinstanz) verletzte demnach die Beweislastverteilung im

Sinne von Art. 8 ZGB, indem es die Folgen der Beweislosigkeit des quartierüblichen Mietzinses dem Vermieter anlastete. In dieser Konstellation lag die Beweislast beim Mieter.

(BGE 4A_295/2016 v. 29.11.2016)



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

STEUERN

Marderschutzgitter: Sind die Kosten als Unterhaltsarbeiten abzugsfähig?

Aufwendungen an einem Grundstück, mit denen bloss ein künftiger, möglicherweise drohender Schaden abgewendet werden soll, haben einen wertvermehrenden Charakter und sind daher bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig.

Die Eigentümer statteten die Liegenschaft mit einem sog. Marderschutzgitter aus. Sie machten die dafür ausgelegten Kosten von CHF 11 769.– als Unterhaltskosten zum Abzug von ihrem steuerbaren Einkommen geltend. In letzter Instanz wurde die Frage der Abzugsfähigkeit vom Bundesgericht entschieden. Unbestritten war im vorliegenden Fall, dass mit der Vorrichtung des Gitters zukünftiger Schaden abgewendet werden sollte. Es ging also darum, einen noch nicht entstandenen, in Zukunft möglicherweise drohenden Schaden zu vermeiden.

Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid fest:

«Es handelt sich also nicht einmal teilweise um Reparaturkosten bzw. um Aufwendungen, wel-

che die Beschwerdegegner hätten tätigen müssen, nachdem das Dachisolationsmaterial bereits von Marderschäden befallen gewesen wäre. Die massgeblichen Kosten dienten demzufolge nicht der Wiederherstellung eines früher höheren Liegenschaftswertes. Ebenso wenig ist hier ein unmittelbar oder sonstwie konkret drohender Schaden geltend gemacht.»

Daraus wurde gefolgert, die gesetzlichen Investitionen hatten zu einem Mehrwert der fortan geschützten Dachinstallation, aber auch der gesamten Liegenschaft geführt. Es seien neue Werte geschaffen worden, die einen entsprechend höheren Markt- bzw. Liegenschaftswert des Anwesens zur Folge hatten.

Somit verweigerte das Bundesgericht den Eigentümern der Liegenschaft die Abzugsmöglichkeit der Kosten für das Anbringen der Marderschutzgitter. Anders wäre zu entscheiden gewesen, wenn mit dem Marderschutzgitter ein bereits eingetretener oder konkret drohender Schaden verhindert hätte werden sollen. Dies hatte hingegen das Bundesgericht nicht zu entscheiden. (ct)

WEGNAHME EINES KELLERABTEILS

Kündigung oder einseitige Vertragsänderung?

«Da ich das Kellergeschoss meiner Liegenschaft baulich umgestalten will, wird es nötig, einem meiner Mieter das Kellerabteil zu entziehen. Ich kann ihm jedoch anderswo einen allerdings etwas kleineren Stauraum zur Verfügung stellen. Wie muss ich vorgehen?»

Beim Entzug eines Kellerabteils bei einem einheitlichen Mietvertrag sind diverse Formalitäten und Eigenheiten zu beachten. Es handelt sich um eine einseitige Vertragsänderung, die mit dem entsprechenden amtlichen Formular mitzuteilen ist, und es sind zudem die Vorschriften des Mietrechts betreffend Kündigungsschutz zu beachten. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Mietgerichts vom letzten Jahr.

Da die Vermieterin feststellte, dass ein Kellerabteil doppelt vermietet war, forderte sie die entsprechende Wohnungsmieterin auf, dieses zu räumen, worauf diese ein Verfahren einleitete: Im Vergleich vor Schlichtungsstelle wurde festgehalten, dass die Mieterin das Abteil weiterhin nutzen darf. Kurz darauf wurde der Mieterin mit amtlichem Formular für einseitige Vertragsänderungen angezeigt, dass ihr das Abteil entzogen werde, in der folgenden Schlichtungsverhandlung wurde keine Einigung erzielt, eine Klage unterblieb, und in der Folge entzog die Vermieterin mit erneuter Formularmitteilung das Kellerabteil, diesmal mit der Begründung, dass ein Ersatz angeboten werde sowie eine Mietzinsreduktion von Fr. 40.–.

Der Vermieter kann dem Mieter grundsätzlich jederzeit den Mietzins erhöhen oder den Vertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändern: Beides muss er zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlich genehmigten Formular mitteilen und begründen, ansonsten die Mitteilung nichtig ist. Dieses Vorgehen ist zu wählen, wenn ein Teil der Sache entzogen werden soll, der Gegenstand eines einheitlichen Mietverhältnisses

ist, also wenn die Nebensache nicht mit einem separaten Vertrag vermietet ist; diesfalls genügt dann die Kündigung mit amtlichem Formular. Der Mieter kann bei einer Anfechtung einer solchen Änderung zwei Dinge geltend machen, einerseits dass der Mietzins durch die Änderung missbräuchlich werde, und dass die Änderung in Bezug auf die Kündigungsschutzvorschriften unzulässig sei. Es darf gemäss Lehre und Rechtsprechung nicht ein wesentlicher Teil entzogen werden, was beim Entzug eines Kellerabteils, insbesondere wenn genügend Stauraum bleibt (und wie vorliegend eine Reduktion des Mietzinses angeboten wird), in der Regel nicht der Fall ist. Zudem sind bestehende Kündigungssperrfristen zu beachten.

Die Begründungspflicht der Vertragsänderung

Einseitige Vertragsänderungen, die nicht oder nicht klar begründet sind, sind nichtig. Vorliegend begründete die Vermieterin wie folgt: «Neues Kellerabteil mit Lattenverschlag in der Waschküche.» In der Rubrik «Begründung der Erhöhung» wurde angegeben, dass der bestehende Kellerraum entzogen und dafür ein anderes Abteil zur Verfügung gestellt sowie der Mietzins um Fr. 40.– monatlich reduziert werde. Diese reine Beschreibung eines Vorgangs reicht jedoch hier nicht für die erforderliche klare Begründung, da sie keinen Bezug zu den preislichen Missbrauchskriterien hat.

Das Gericht war jedoch der Ansicht, dass die gewährte Reduktion nicht zu einem missbräuchlichen Mietzins geführt hätte, gerechnet über eine Flächenreduktion von 0,5 m², welche einen Preis pro m² von Fr. 960.–/Jahr ergibt, somit für Lagerflächen in der Stadt Zürich ein «guter» Preis resp. eine grosszügige Reduktion darstellt. Damit jedoch die Begründung standhält, hätte sie etwa unter Berufung auf die Orts- und Quartier-

üblichkeit unter Angabe der genauen Flächenangaben von Wohnung und Nebenräumen erfolgen können.

Anfechtbarkeit nach den Kriterien des Kündigungsschutzes

Grundsätzlich würde sich die Frage stellen, ob die Vertragsänderung überhaupt zumutbar ist, etwa wegen mangelnder Tauglichkeit des Ersatzobjektes wegen Feuchtigkeit oder Schimmel, oder weil ein wesentlicher Teil der Mietsache entzogen wurde. In diesem Fall blieb diese Frage offen, aus nachfolgenden Gründen. Der Entzug des Kellers wurde faktisch resp. sinngemäss als Kündigung betrachtet, weshalb, wie bei einer Kündigung, die aufgrund des Vergleiches der Parteien ausgelöste Sperrfrist relevant wurde. Zudem sollte mit dem Entzug auch ein Fehler der Vermieterschaft, selbstverschuldet, nämlich die Doppelvermietung, korrigiert werden. Aus all diesen Gründen war diese Vertragsänderung anfechtbar resp. missbräuchlich und wurde vom Mietgericht aufgehoben. Einiges an diesem Urteil mag dem Leser viel-

leicht unverständlich oder theoretisch vorkommen. Es ist nun aber ein rechtskräftiges Urteil – wenn auch nicht vom obersten Gericht –, welches zu beachten ist. Insbesondere in Bezug auf einseitige Vertragsänderungen zeigt es einmal mehr auf, dass sehr hohe Anforderungen gestellt werden an Formalitäten, die Rechtsprechung des Bundesgerichts betreffend die klare Begründung streng ist und den Laien damit in der Regel überfordert.

Um für den Anfechtungsfall – welcher ja nicht unbedingt die Regel sein muss – gewappnet zu sein, empfiehlt es sich, für solche Fragen eine fachkundige Beratung beizuziehen.

(Urteil des Mietgerichts, ZMP 2017 NR. 8)



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

seit 1982

ZU VERKAUFEN

Die kultur-historische Immobilie im Knonaeramt

Wohnhaus mit etabliertem Restaurant

Wir verkaufen unsere 5-stöckige Restaurant-Liegenschaft im Dorfzentrum. (Keller, Parterre, erstes Ober-, zweites Obergeschoss und ausgebauter Dachstock) mit einer 5-Zimmer-Wohnung und 13 Parkplätzen.

Gesamt-Verkaufsdokumentation und Preis auf Anfrage

Ihr Ansprechpartner per E-Mail: ueli@kuendig.net

Restaurant Löwen Bonstetten AG

Ulrich Kündig-Schürmann
Obere Kirchfeldstrasse 13
8910 Affoltern am Albis



Pied-à-terre am Lago Maggiore

- Wo** In den historischen Gassen des Dorfkerns von Ronco sopra Ascona
- Was** Stockwerkeigentum im 1. OG eines angebauten Mehrfamilienhauses mit ca. 35 m² Wohnfläche und separatem Keller.
- 1 Wohnraum mit Cheminée, ca. 15 m²
 - 1 Schlafzimmer mit einem Hauch Seesicht, ca. 12.5 m²
 - 1 Bad mit Badewanne, WC, Lavabo, ca. 4.5 m² und 1 Küche, ca. 3 m²
- Wieviel** CHF 285'000.–
- Wer** ELIANE J. AG
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
www.elianej.ch, mail@elianej.ch
- in** @elianejag #ehrlichundmiteinemlächeln

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-
schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-
schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,
Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei
Schenkungen, 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 vor-
handen. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarerwerb inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 31. August 2018

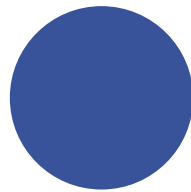
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

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
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich



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

STEUERRECHT

Neues Rundschreiben zur Ersatzbeschaffung bringt Klarheit

Nach einer ganzen Reihe von Bundesgerichtsentscheiden besteht endlich mehr Klarheit über das Vorgehen bei Ersatzbeschaffung bei selbstbewohnten Liegenschaften in Grundsteuerfällen. Nun hat die Finanzdirektion des Kantons Zürich das entsprechende Rundschreiben¹ grundlegend überarbeitet, genug Anlass, die wesentlichsten Neuerungen vorzustellen.

Die beim Verkauf einer selbstgenutzten Liegenschaft anfallende Grundstückgewinnsteuer kann auf Antrag des Steuerpflichtigen aufgeschoben werden, wenn der Verkaufserlös innert einer angemessenen Frist in eine gleich genutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz investiert wird (so genannte Ersatzbeschaffung).

Zahlreiche Bundesgerichtsentscheide brachten die bisherige Praxis des Kantons Zürich immer mehr ins Wanken². Die beiden neuesten Urteile lösten die vollständige Überarbeitung des erwähnten Rundschreibens der Finanzdirektion an die Gemeinden¹ aus. Dieses Rundschreiben ist auch für Laien hilfreich, zählt es doch die Voraussetzungen für eine Ersatzbeschaffung auf. Es enthält zudem verschiedene Beispiele für die Berechnung des Steueraufschubs.

Fall 1: Wegfall der Ersatzbeschaffung?³

Herr Jones verkaufte im Jahr 2011 seine im Kanton Zürich gelegene Eigentumswohnung. Gleichzeitig verlegte er seinen Wohnsitz in den Kanton Graubünden, wo er eine neue Eigentumswohnung erwarb, welche er und seine Frau selber bewohnten. Aufgrund der Reinvestition des ursprünglichen Verkaufserlöses in selbstgenutztes Wohneigentum gewährte das Steueramt der Zürcher Wegzugsgemeinde einen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer.

Schon 22 Monate später verlegte das Ehepaar seinen Wohnsitz aus beruflichen Gründen nach Grossbritannien. Die Bündner Wohnung behielten sie jedoch als Zweitwohnsitz bei. Die Zürcher Steuerbehörden widerriefen den Steueraufschub im Wesentlichen mit der Begründung, es fehle nach einer Bewohndauer von nur einem Jahr und zehn Monaten an einer dauerhaften Nutzung des Ersatzobjekts. In seinem Leitescheid hielt das Bundesgericht demgegenüber fest, dass das Gesetz keine Mindestwohndauer vorschreibe. Es genüge, wenn Herr Jones zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Ersatzbeschaffung die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt habe.

Anders wäre nur zu entscheiden gewesen, wenn Herr Jones bereits bei der Wohnsitznahme des Ersatzobjekts die Absicht gehabt hätte, dieses in eine Ferienwohnung umzunutzen, oder wenn er es allein aus spekulativen Motiven erworben hätte, um nach einer kurzen Besitzesdauer ein zweites Ersatzobjekt zu kaufen, um den Zwischengewinn abzuschöpfen (sogenannte Steuerumgehung). Das Bundesgericht hob mit diesem Urteil auch die bisherige Zürcher Praxis als bundesrechtswidrig auf, wonach der Steuerpflichtige die Liegenschaft während mindestens fünf Jahren am neuen Ort selbst bewohnen muss, damit die Ersatzbeschaffung nicht wegfällt.

¹ Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (§ 216 Abs. 3 lit. i und § 226a StG) (vom 1. Februar 2018) zu finden unter www.steuern.ch unter Steuerbuch/Grundstückgewinnsteuer

² Der Hauseigentümer Heft 12/2012; 06/2003; 10/2016

³ Urteil des Bundesgerichts vom 7. März 2017, 2C_306/2016 (BGE 143 II 233)

Konsequenzen aus Fall 1

Für die Gewährung des Steueraufschubs der Ersatzbeschaffung wird eine dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung des Ersatzobjekts verlangt. Diese Voraussetzung ist dann erfüllt, wenn der Steuerpflichtige im Ersatzobjekt Aufenthalt genommen hat und zu diesem Zeitpunkt die nach aussen erkennbare Absicht hat, dauerhaft im Ersatzobjekt zu verbleiben und den Lebensmittelpunkt dorthin zu verlegen.

Das Rundschreiben hält dazu zuhanden der Gemeinden fest, dass wenn der Steuerpflichtige nach einer Verbleibdauer von weniger als einem Jahr im Ersatzobjekt seinen Wohnsitz an einem anderen Ort begründet, abzuklären ist, ob beim Steuerpflichtigen ursprünglich überhaupt eine Absicht des dauernden Verbleibens vorhanden war (Verdacht auf Steuerumgehung). Faktisch wird vermutlich aufgrund von Indizien primär darauf abgestellt werden, ob der Steuerpflichtige wirklich in sein Ersatzobjekt eingezogen ist (Einzug, Postzustellung, Strom- und Wasserverbrauch etc.).

Fall 2: Besteuerung des Wegfalls der Ersatzbeschaffung⁴

Fallen die Voraussetzungen für eine Ersatzbeschaffung weg, weil die Ersatzliegenschaft verkauft wird, ohne dass eine erneute Ersatzbeschaffung greift, wird der aufgeschobene Gewinn nachbesteuert. Genau dies geschah bei Herrn Müller, nur dass sowohl der Wegzugskanton, welcher den Steueraufschub gewährt hatte (BE), wie auch der Zuzugskanton, in welchem die Ersatzliegenschaft verkauft wurde (GE), den aufgeschobenen Gewinn besteuern wollten.

Das Bundesgericht hielt in seinem Leitentscheid fest, dass beim Wegfall der Ersatzbeschaffung generell die sogenannte Einheitsmethode zur Anwendung gelange, wonach der Gewinn allein vom Zuzugskanton zu besteuern sei. Dies liege im Interesse einer einheitlichen und praktikablen Rechtslage. Die von einigen Kantonen (u. a. ZH und BE) vertretende Praxis, dass in den ersten fünf Jahren nach Beginn der Ersatzbeschaf-

fung sowohl der Wegzugs- wie auch der Zuzugskanton je die in ihrem Kanton gelegene Liegenschaft besteuern könne (Zerlegungsmethode), sei aufzuheben.

Konsequenzen aus Fall 2

Der Kampf um den Steuerzahler ist entschieden: Nach dem Motto «The winner takes it all» darf allein der Zuzugskanton den aufgeschobenen Gewinn besteuern, und zwar sowohl den aufgeschobenen Gewinn von der Wegzugsgemeinde als auch den Gewinn aus der Zuzugsgemeinde.

Dies gilt gemäss Rundschreiben ausdrücklich ebenso für innerkantonale Ersatzbeschaffungen.

Kommentar

Mit diesen Urteilen aus Lausanne dürften im Moment im Bereich der Ersatzbeschaffungen die wichtigsten offenen Fragen beantwortet sein. Sie schaffen zudem Rechtssicherheit.

Für die Steuerbehörden wird es schwierig sein zu beweisen, dass ein Steuerpflichtiger eine Ersatzbeschaffung beantragt hat, obwohl er gar nie ernsthaft die Absicht hatte, dauernd im Ersatzobjekt zu wohnen, es sei denn, der Steuerpflichtige ist schon gar nicht richtig in die neu erworbene Liegenschaft eingezogen.

Diese Urteile ändern nichts daran, dass sich je nach persönlichen Umständen (Trennung, Scheidung, Todesfall) das Privileg des Steueraufschubs in sein Gegenteil verwandeln kann, mit der Konsequenz, dass die aufgeschobene Steuer samt Zins und Zinseszins unverzüglich nachzuzahlen ist. Darum ist es ratsam, sich jeweils bei Vorliegen eines Ersatzbeschaffungstatbestands genau über die möglichen Folgen zu informieren.



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

⁴ Urteil des Bundesgerichts vom 28. September 2017, 2C_70/2017

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

**STOCKWERKEIGENTUM
IMMOBILIEN-
BEWIRTSCHAFTUNG
VERMARKTUNG / VERKAUF**



www.gribi.com

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

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

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRI BI
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Wann wird ein Objekt als Geschäftsraum qualifiziert?

Der Begriff des Geschäftsraumes setzt zunächst einmal voraus, dass als Mietobjekt ein Raum oder mehrere Räume als auf Dauer angelegte, horizontale oder vertikal umschlossene Bereiche vermietet werden. Unbebaute Grundstücke können demnach nie Räume darstellen, auch wenn sie zu kommerziellen Zwecken vermietet worden sind.

So fehlt es zum Beispiel am Raumcharakter, wenn ein unbebautes Land zum Betrieb eines Auto-Occasionshandels vermietet worden ist.

Raumcharakter fehlt auch bei einem Wohnwagenabstellplatz wie auch bei einer Mobilfunkantennenanlage. Noch als Geschäftsraum qualifiziert wurde gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung eine Autowaschanlage auf einem Grundstückteil, obwohl sie nicht nach allen Seiten abgeschlossen war.

Begriffswesentlich ist sodann, dass der vertragliche Gebrauchszweck kommerzieller Natur ist. Der Vermieter überlässt das Mietobjekt dem Mieter im Hinblick auf die Entfaltung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, also für Gewerbe, Handel, Verkauf, Dienstleistungen etc.

Das Bundesgericht hat den Begriff im Verlaufe seiner Rechtsprechung ausgedehnt. So erkannte es, dass jedes Mietobjekt, das der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeit des Mieters dient, als Geschäftsraum zu betrachten ist.

Weit ausgedehnte Begriffsumschreibung

Im konkreten Fall ging es um einen Garagenanbau, der einem als Mechaniker ausgebildeten Mieter dazu diente, in seiner Freizeit Oldtimer-Autos zu restaurieren, ohne dass damit ein kom-

merzielles Interesse verbunden war. Dieser Begriffsumschreibung kann man durchaus kritisch gegenüberstehen, da sie sogar Wohnräume erfassen würde, welche auch der Entfaltung der Persönlichkeit des Mieters dienen können.

Es mag angehen, dass als Geschäftsraum auch ein Mietobjekt betrachtet werden kann, in welchem nicht vorrangig kommerzielle Interessen verfolgt werden (z. B. Versammlungslokal von politischen, religiösen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Vereinigungen, wenn das Lokal zur Verwirklichung dem Zweck der Vereinigung dient).

Dienen hingegen Mietobjekte hauptsächlich der Freizeitgestaltung, etwa als Übungslokal einer Hobby-Musikgruppe oder als Treffpunkt eines Sportvereins, so kann nicht mehr von einem Geschäftsraum gesprochen werden.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch



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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

«Die Verwaltungsübernahme»



Albert Leiser
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Direktor HEV Zürich

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des
Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 9. und 16. November 2018,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarerwerb inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 9. und 16. November 2018

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

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

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

KURZER ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUSAMMENSETZUNG UND DAS VERFAHREN

Die Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen

Die Schlichtungsbehörde vermittelt zwischen sich streitenden Parteien und versucht eine einvernehmliche Lösung zu erzielen. Die Gerichte werden durch diese vorgelagerten Behörden erheblich entlastet.

«Friedensrichter¹ für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen»

Es kommt häufig zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern, die die Parteien untereinander nicht mehr selber lösen können. Falls eine Situation zu verfahren ist, besteht für beide Seiten die Möglichkeit, an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen zu gelangen, sofern es sich beim Mietobjekt um einen Wohn- oder Geschäftsraum handelt. Die zuständige Schlichtungsbehörde befindet sich grundsätzlich am Ort der gelegenen Sache, also im Bezirk, in welchem sich die Liegenschaft befindet.

Bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen handelt es sich gewissermassen um das Pendant zu den Friedensrichtern für miet- und pachtrechtliche Angelegenheiten. Bevor die Streitigkeit vor Gericht ausgetragen wird, ist in den meisten Fällen vorgängig zwingend ein Schlichtungsverfahren durchzuführen.

Zusammensetzung

Die Schlichtungsbehörde für Streitigkeiten aus Miete und Pacht ist paritätisch zusammengesetzt. Neben einer vorsitzenden Person, welche vom jeweiligen Bezirksgericht angestellt ist, be-

steht die Schlichtungsbehörde aus je einer Person von der Vermieter- und Mieterseite, den sogenannten Schlichtern.

Die Verbände unterbreiten den zürcherischen Bezirksgerichten Wahlvorschläge für die zu wählenden Schlichter. Es handelt sich dabei um mehr als nur einen Vorschlag. Die Verbände der Mieter- und Vermieterseite haben gemäss Urteil des Bundesgerichts faktisch das Recht, die zu wählenden Mitglieder zu bestimmen.² Das Bezirksgericht ist zwar Wahlbehörde, jedoch darf nur eine von den jeweiligen Verbänden vorgeschlagene Person gewählt werden. Nur so könne die gewählte Person eindeutig der Mieter- oder Vermieterseite zugeordnet werden.

Durch dieses Vorschlagsrecht wird sichergestellt, dass die Interessen des jeweiligen Verbandes eingebracht werden, was jedoch nicht bedeutet, dass die Schlichter unmittelbar den Interessen der Verbände und den Verbandszielen verpflichtet sind. Vielmehr sind die Schlichter als Behördenvertreter unabhängig und sollen ihr Mandat unvoreingenommen wahrnehmen. Es geht meiner Meinung nach letztlich auch darum, eine sachgerechte Lösung zu finden. Das Vertreten von ideologischen Einstellungen ohne genügende Berücksichtigung von Gesetz und Rechtsprechung dient kaum der (einvernehmlichen) Lösungsfindung.

Die paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörde entscheidet m.E. durch Mehrheitsentscheid, obwohl der entsprechende Gesetzesartikel nur das «Gericht» erwähnt³. In vielen gesetzlichen Bestimmungen ist nur vom «Gericht» die Rede, wobei die vorgelagerten Schlichtungsbehörden gemäss Lehre und Rechtsprechung oftmals auch mitgemeint sind.

Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

Das Schlichtungsverfahren wird durch das Schlichtungsgesuch eingeleitet. Dieses kann, wie

bei einer gerichtlichen Klage, schriftlich eingereicht werden. Aufgrund der Laienfreundlichkeit des Schlichtungsverfahrens kann das Gesuch im Gegensatz zu gerichtlichen Eingaben überdies mündlich zu Protokoll gegeben werden. Aufgrund der Klarheit und Beweisbarkeit ist meiner Meinung nach eine schriftliche Eingabe vorzuziehen. Nachdem eine Partei ein Verfahren eingeleitet hat, werden die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen.

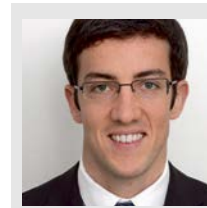
Die Schlichtungsverhandlung ist relativ formlos, in der Regel kostenlos und die Parteien haben grundsätzlich persönlich zu erscheinen. Sie haben die Möglichkeit, ihren Standpunkt zu erläutern und zu belegen. Die Schlichtungsbehörde versucht, die Parteien zu versöhnen.

Das Ziel ist es, zwischen den Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden. Falls es der Beilegung des Streites dient, können in einen Vergleich, sprich eine Vereinbarung, auch ausserhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien einbezogen wer-

den. Eine umfassende Einigung ist aus meiner Sicht nur möglich, wenn sich beide Parteien genügend vorbereiten konnten und mit der Erledigung ausserhalb des Verfahrens liegender Streitfragen innerhalb des oft knappen zeitlichen Rahmens einer Verhandlung einverstanden sind.

Die Schlichtungsbehörde nimmt eine Einigung zu Protokoll und lässt dieses von den Parteien unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar des Protokolls. Obwohl im Gesetz wiederum nur das «Gericht» erwähnt ist⁴, schreibt auch die Schlichtungsbehörde das Verfahren anschliessend ab.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen eine Vielzahl der Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern durch gütliche Einigung erledigen können.



Patrick Meier

lic. iur.
Vorsitzender bei der
Schlichtungsbehörde in Miet-
und Pachtsachen Zürich⁵

⁴ s. Art. 241 Abs. 3 ZPO

⁵ Der vorliegende Artikel stellt keine offizielle Mitteilung der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich dar, sondern beinhaltet stellenweise die persönliche Meinung des Autors.

¹ Für eine bessere Lesbarkeit wird die männliche Form gewählt, wobei die weibliche Form stets auch mitgemeint ist.

² Urteil des Bundesgerichts 1C_634/2014 vom 14. September 2015.

³ vgl. Art. 236 ZPO

elektro scherzinger ag



buecheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

DRUCKSACHENVERKAUF

Zeit für die Heizkostenabrechnung

Man kann es kaum glauben, aber das Ende der rechnerischen Heizperiode steht vor der Tür. Selbst wenn die Heizung noch nicht abgestellt worden sein sollte, wird man sich um die Abrechnung kümmern müssen.

Die gravierendsten Folgen haben Fehler, die schon beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars passiert sind: schlimmstenfalls weit in die Vergangenheit zurückreichende Rückforderungsansprüche von Mietern. Der Ratgeber erklärt, wie die mietvertragliche Ausscheidung der Nebenkosten vorgenommen werden soll, und bietet einen Überblick über die verschiedenen Arten von Nebenkosten. Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in der Publikation des HEV Schweiz enthalten.

Der zweite Teil des Buches widmet sich den Heiz- und Warmwasserkosten. Das Heizen des Mietobjekts zählt zu den Pflichten des Vermieters. Die Herstellung sowie die Unterhaltung des



zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustands sind Bestandteil der Gegenleistung für den vom Mieter bezahlten Mietzins. Im Heizkostenteil sind zudem nützliche Zahlenangaben enthalten, so z. B. die prozentuale Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Monate, welche bei einem Mieterwechsel während einer laufenden Abrechnungsperiode von Bedeutung ist.

Die Verwendung des bewährten Heizkostenabrechnungsformulars des HEV Zürich reduziert sodann das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.

SEMINARE

Der HEV Zürich bietet am 15. Juni 2018 zu diesem Thema das Seminar «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» an. Mehr Informationen: Seite xx oder www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe».

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Nebenkosten/Heizkosten Von Thomas Oberle, HEV Schweiz (2012, 176 Seiten), Artikel-Nr. 40098	CHF 29.50	CHF 33.50.–
Formular Heizkostenabrechnung (Set à 2 Stk.), Artikel-Nr. 20130	CHF 3.–	CHF 4.50.–

Bestellformular siehe Seite 54

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

SEMINAR

**NOCH PLÄTZE
FREI**

«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

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

Datum: Freitag, 15. Juni 2018, 8 bis 12 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

LIFT-TECHNIK

WWW.LIFT-TECHNIK.CH

Ihr Partner in Sachen Aufzüge

- Neuanlagen
- Modernisierung
- Wartung/Unterhalt



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

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

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

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

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

www.gipsercoduri.ch

Ernstt Lipp AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

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

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015)	Aktion 20.00	25.00
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2012)	29.50	33.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2018)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

WWW.ATTICO.CH



ATTICO®

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

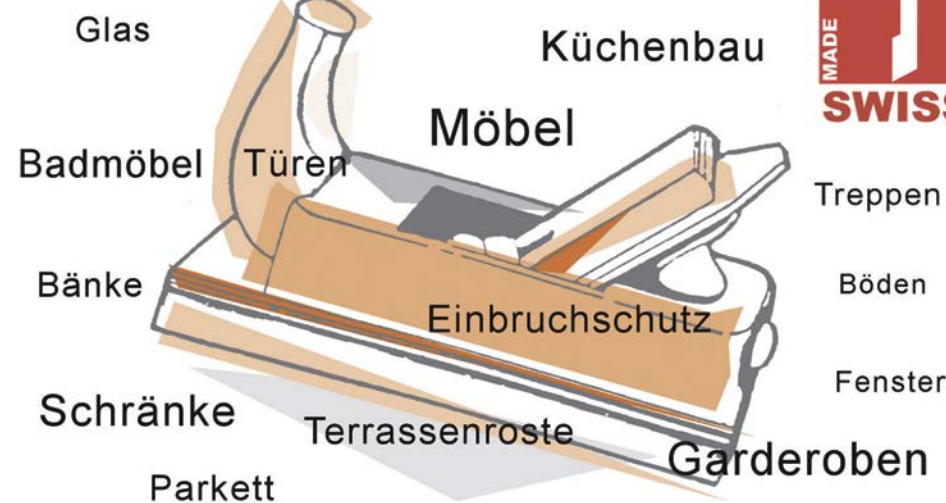
FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

Allgemeine Schreinerarbeiten

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

ein Gift Sport- kleidung		span- nisch: da, dort		Ge- win- ner	Lage- bezeich- nung		englisch: Alter Sohn Noahs	nicht- trop. Wirbel- sturm		grösster Erdteil englisch: essen
	2						8			
englisch: sie				Kurzwort: Medien- bezugs- art (Mz.)	Getränk Schlaf- stätten			Frauen- kurz- name Vorfahr	7	
							franz. Maler † grosses Ansehen			
Zutat		Flachland Kern- reaktor					chin. Volks- gruppe Zier- pflanze			neusee- ländi- scher Vogel
franz.: Aare	Backware Ab- scheid- wort				Teil des Arms				5	freund- liches Ersuchen
			Unwetter latei- nisch: ich					Kimono- gürtel Zutat für Grog	6	
italie- nisch: zwei				von eigen- artigem Reiz		englisch: Ohr Blei- glanz				Abk.: in Worten
							Ort im Zürcher Oberland			
Meeres- bewe- gung Seufzer	hervor- ragend biblischer Prophet				Gatte der Eva Variante					eine Misch- farbe
			schlan- gen- förmiger Fisch				künst- liche Welt- sprache			englisch: Bett Aare- Zufluss
										Bestand- teil arabi- scher Namen
Leiter eines Bau- trupps		Initialen d. Schau- spielers Cranston	wert- loses Zeug				Strom durch Frankfurt			
					Stadt in Brasilien (Kw.)			schweiz. Muster- messe	3	
Säugling Bau- abfall	9						Raum in der Scheune			

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. 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 20.06.2018. 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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

SEASON OF THE WITCH

Eine Hexe im Garten?

Keine Angst, ich bin nicht unter Hexen gegangen und habe auch nicht Knoblauch (*Allium sativum*) oder Baldrian (*Valeriana officinalis*) zum Vertreiben der bösen Geister angepflanzt, aber ich muss Gäste in unserm Garten jeweils vor unserer Hexe mit dem englischen Namen Molly the Witch warnen.

Unsere Hexe ist nicht wirklich gefährlich, obwohl ihre rübenartig verdickten Wurzeln leicht giftig sind. Apollo soll mit den Wurzeln der Zauberpflanze die Wunden der Kämpfer im Trojischen Krieg geheilt haben.

Ich brauche die Pflanze nicht als Heilmittel, sondern schätze sie wegen ihres Liebreizes, der Ausdauer und des Namens. Botanisch heisst die «Hexe» nämlich *Paeonia mlokosewitschii*. Den exotischen Namen verdankt diese staudige Pfingstrose dem Russen Aleksandr Lomakin, der sie 1897 beschrieb und nach ihrem Entdecker, dem polnischen Pflanzenforscher und Bergsteiger Ludwik Młokosiewicz (1831–1909), benannte, der die blassgelbe Schönheit an einem Berghang bei Lagodehki in Georgien gefunden hatte.

Hat man den Namen einmal aufgeschrieben, können ihn Deutschsprachige problemlos aussprechen; für englische Zungen hingegen ist dies schwieriger. Deshalb gab der britische Pflanzensammler Reginald Farrer (1880–1920) seinen Landsleuten dazu den folgenden Rat: «*This pleasant little assortment of syllables should be practised daily, but only before dinner unless teetotal principles of the strictest are adopted.*»¹ Wenn man weiss, dass der Pflanzenfreund wegen einer öfter operierten Hasenscharte und eines Wolfsrachsens nur mit Mühe artiku-

lieren konnte, hatte seine Aussage vermutlich für ihn selber eine tiefere Bedeutung.

Für Engländer ein Zungenbrecher

Seine Landsleute befolgten den Rat nicht, sondern verballhornten den Namen der Pflanze in Anlehnung an die korrekte Bezeichnung zu *Molly the Witch*. Selbstverständlich hat die Mlokosewitsch'sche Pfingstrose auch deutsche Namen, nämlich Kaukasus-Pfingstrose, Butter-Päonie oder Trollblumen-Päonie.

Der Terminus «*Witch*» oder «Hexe» passt ausgezeichnet; es kann nämlich nicht nur teuer, sondern auch schwierig sein, wenn man eine Pflanze kaufen möchte. Dies erfuhr ich letztes Jahr, als ich eine bestellen wollte, sie in verschiedenen Katalogen fand, aber überall mit dem Hinweis «momentan nicht erhältlich» abgewiesen wurde.

Weshalb aber eine erstehen, wenn man längst eine besitzt? Die Geschichte ist schnell erzählt: Unser über 25-jähriges Exemplar hatte ich leider

Molly the Witch.



¹ Frei übersetzt: «Diese hübsche kleine Auswahl an Silben sollte man täglich üben; empfehlenswert ist dies vor dem Nachtessen, ausser man befolgt stur die Grundsätze eines Abstinenzlers.»



Eine reiche Ernte.



Verwandt: Paeonia Mascula.

zu nahe bei einem Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* «Otto Luyken») gepflanzt, so dass dieser allmählich seine zarte Nachbarin verdrängte. Ein Rettungsversuch gelang nur teilweise. Übrig blieb ein klägliches Päönchen.

Mein Mann entschloss sich darauf, unsere «Reserve», die im «Gartenasyl» wuchs, auszugraben. Mit Gabel und Spaten begann er, den einstigen Sämling, der sich zu einer stattlichen Päonie entwickelt hatte, freizulegen. Nach einer Stunde gab er auf und deckte das Loch wieder zu, denn es war ihm nicht gelungen, die Wurzeln auszugraben. Kein Wunder, *Paeonia mlokosewitschii* zeichnet sich durch einen besonders tief in den Boden wachsenden Wurzelstock aus. Deshalb kann die Staude kaum geteilt und vegetativ vermehrt werden.

Geduld ist angebracht

Mir blieb nichts anderes übrig, als mich mit dem Aussäen der schwarzen Samen zu begnügen. Nun



Paeonia mlokosewitschii im Austrieb.

liegen diese seit letztem Herbst unter einer dünnen Kiesschicht in einer Saatschale, denn aus Frostkeimern benötigen sie eisige Kältephasen, bevor sie nach ein bis zwei Jahren keimen. Damit unsere Amseln sie nicht mit Vogelfutter verwechseln, haben wir sie überdies mit einem Gitter geschützt. Haben die Keimlinge sich entwickelt, werde ich sie in Töpfe platzieren und mich in Geduld üben. Es kann vier Jahre dauern, bis sich eine erste Blüte öffnet, die zudem eine Enttäuschung sein könnte: statt einer zartgelben, ballförmigen Schönheit droht möglicherweise ein rosa «Ersatz» aufzublühen!

Die meisten *P. mlokosewitschii*, die man kaufen kann, sind häufig nicht artenecht. Dies lernte ich, als vor einigen Jahren unsere ersten Sämlinge in Blüte standen. Mindestens die Hälfte davon war nicht gelb. Einen «Aussenseiter» haben wir, obwohl er rosa blühte, behalten. Er hat sich zu einer stattlichen Pflanze entwickelt und sieht *Paeonia mascula* ähnlich, deren Arten und Unterarten in Bezug auf Blütenfarbe und Laubblätter ungemein variabel sind. Wenn man sich

also eine Kaukasus-Päonie anschaffen möchte, lohnt es sich, eine Gärtnerei zu wählen, in der Stauden sorgfältig vermehrt und erst nach der ersten Blüte verkauft werden.

Aprilliebling

Nach dem Kauf kann man sich für lange Zeit an «Molly» freuen, da nicht nur ihre Blüten attraktiv sind. An einem sonnigen bis halbschattigen Standort mit humusreichem Boden entdeckt die Gärtnerin nämlich früh im März die roten Austriebe, aus denen sich bald die doppelt dreizähligen, seltsam blauolivgrünen Laubblätter entwickeln. Anfang bis Mitte April können wir

Ob dies eine gelb blühende *P. mlokosewitschii* wird?

jeweils die runden rötlichen Blütenknospen zählen. Da unsere «Molly» ausserordentlich früh blüht, erfreuen uns die hellgelben, einfachen Blüten meistens zwei Wochen später. Sechs bis acht zarte Blütenblätter umgeben ein Büschel von goldgelben Staubgefässen. In dieser Zeit gehe ich mindestens einmal pro Tag meinen Aprilliebling besuchen, denn nach acht Tagen ist die Blütenpracht vorbei.

Gleichzeitig bettelt die verwandte *Paeonia wittmanniana* aus dem Nordwestkaukasus mit wesentlich blasserer Blüten um den besten Platz im Päonien-Schönheitswettbewerb. Da ich nicht gern richte, gebe ich beiden den ersten Preis.

Nach der kurzen Blüte bleiben die Laubblätter während des Sommers zwischen andern Stauden und Gehölzen eine Zierde, aber noch hat die Pfingstrose nicht alle Karten ausgespielt: Ende August öffnen sich die meist zweispaltigen Samenhüllen. Schwarz und rot glänzende Samen wirken wie eine zweite Blüte.

Allerdings sind nur die schwarzen fruchtbar. Nach einer schlechten Saison habe ich sogar nur rote, unfruchtbare Samen entdeckt. Ab und zu schneide ich einen dieser Samenstände für die Vase, wo er lange hält, bevor er seine Samen auf den Tisch fallen lässt. Dann wird es Zeit, sich im Garten von der «Hexe» zu verabschieden, ihre dünnen Blätter zurückzuschneiden und zu staunen, wie robust Päonien sind, wie wenig Pflege sie brauchen und wie lange, nämlich zwanzig bis vierzig Jahre, sie leben.

Lockmittel für Ameisen

Massvoll gedüngt wachsen alle unsere verschiedenen Pfingstrosen problemlos. Ist der Sommer ausnehmend trocken oder feucht und zudem windstill, leiden sie manchmal unter Rost oder einer Blattfleckenkrankheit, die wir dann behandeln müssen. Auffallend oft kann man zur Zeit der Blütenknospen Ameisen an den Stauden beobachten. Diese werden vom süßen Saft, den die Knospen ausscheiden, angezogen. Die Insekten beeinträchtigen das Wachstum nicht, ausser eine unbehandelte Pilzkrankheit (meistens *Botrytis*) hat die Staude zuvor geschädigt, so dass Pilzsporen verbreitet werden können. In der Fachliteratur wird zudem vor Maulwürfen gewarnt,

welche die Wurzelstöcke manchmal untergraben, worauf die Wurzeln im schlimmsten Fall den Kontakt mit der Erde verlieren. Die Tiere scheinen bei uns genug andere Möglichkeiten zum Wühlen zu haben, denn eine Päonie haben sie noch nie beschädigt.

Achtung, Specht!

Da verschiedene Päonienarten zu den ältesten Kulturpflanzen gehören, wundert es einen kaum, dass sich viele Geschichten um die Pflanzen ranken. Eine davon hat mir besonders gefallen: Der griechische Philosoph Theophrastus (372–287 v. Chr.) wies darauf hin, dass man beim Ausgraben einer Pfingstrose anpassen müsse, dass kein Specht zuschauen. Deshalb sei es am besten, die Arbeit bei Nacht zu erledigen.



Die Blüte der Paeonia wittmanniana ist blassgelb.

Dieser seltsam anmutende Rat wurde bis ins 16. Jahrhundert von andern Ratgebern übernommen. Wenn man indessen nachliest, erfährt man, dass der Buntspecht in der Antike nicht nur ein Orakeltier des Gottes Mars war, sondern auch den heiligen Hain bewachte. Ob



Eine weitere Verwandte: Paeonia wittmanniana var. macrophylla mit glänzend grünen Blättern.

die Gärtner das heftige Trommeln des Vogels als Bedrohung empfanden? – Möglicherweise diente der Ratschlag einfach dazu, die wertvollen Heilpflanzen vor Dieben zu schützen.

P. mlokosewitschii war damals noch nicht entdeckt worden und musste daher auch nicht geschützt werden. Heute ist dies anders: In Harlow Carr Gardens (Yorkshire, England) umgab man sie vor einigen Jahren mit einem Gitter, um sie vor übereifrigen Päonienfreundinnen und -freunden zu schützen!



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



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

BOTANICA RESTAURANT *Hauenstein* Wo Freude wächst

Kompetent beraten in Immobilienfragen



u b v
Ihre erfahrenen Immobilienberater am rechten Zürichseeufer.

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

DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC

Spitzenleistung mit Weitblick

- Top-Geschwindigkeiten mit bis zu 500 Mbits/s flächendeckend, auch auf dem Land.
- Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.
- Liegenschaftsanschluss schweizweit möglich
- Service- und Unterhalts-Garantie bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.
- Zukunftssichere Netztechnologie, welche die Deckung des wachsenden Bandbreitenbedarfs dauerhaft gewährleistet.

upc.ch/kabelanschluss
058 388 46 00 (Netzanschluss)

SPANNENDE ZEITEN
Geniesse jeden Moment  upc



schädeli

gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien
Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

Koster AG 
 Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

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

 **Bänninger
 Zolliker**

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

 **Goldenbohm AG**
 Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der
 Interessens-  **altbau**
 Gemeinschaft

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



**Tor- und
 Türautomation**

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



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

**Stiftung
 PWG** 

Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

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

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.



Für ihre Ernährung benötigen die meisten Insekten Nektar und Pollen, die sie in den Blüten von Pflanzen finden.

FÜR MEHR BIENEN UND SCHMETTERLINGE

Pollen- und Nektarlieferanten im eigenen Garten

Die Populationen von Insekten wie Bienen, Schmetterlinge oder Käfer gehen in der Schweiz seit längerem zurück. Durch die zunehmende Verstädterung, aber auch aufgrund der Monokulturen und des Einsatzes von Pestiziden in der Landwirtschaft schrumpfen ihre notwendigen Lebensräume. Zudem wird das Nahrungsangebot immer kleiner und spricht nur noch wenige der verschiedenen Insektenarten an. Viele Gartenbesitzer wollen dem etwas entgegensetzen und die Fläche rund ums Haus entsprechend gestalten.

Worauf müssen sie dabei achten? Welche Blühpflanzen liefern den fleissigen Bestäubern sowohl Pollen als auch Nektar? Und wie schafft man es, dass der Garten das Jahr hindurch für Insekten attraktiv ist?

Auf die Blüten kommt es an
 Für ihre Ernährung benötigen die meisten Insekten Nektar und Pollen, die sie in den Blüten von Pflanzen finden. Nektar ist eine zuckerhaltige Flüssigkeit, die zudem Aroma-, Mineral- und andere wichtige Inhaltsstoffe liefert. Pollen sind unter anderem aufgrund ihrer Eiweisse, freien

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

Aminosäuren und Vitamine wichtig und werden von Bienen in den Zellen ihres Stocks als Bienenbrot angelegt. Dieses versorgt in erster Linie die Ammenbienen, die sich um die Larven und auch die Königin kümmern.

Im Frühling und Frühsommer finden die Insekten in der Regel eine grosse Menge an reichhaltigen Blütenpflanzen, zu anderen Zeiten hingegen wird es für sie schwer, ausreichend Nahrung zu finden. Daher ist es wichtig, dass Gärten so angelegt werden, dass sie vom Frühling bis in den Herbst viel zu bieten haben.

Blütenreich durchs ganze Jahr

Im Frühjahr sind es vor allem Zwiebelblumen wie Krokusse oder Wildtulpen, die Insekten in den Garten locken. Doch auch Gehölze wie die Kornelkirsche und Zwergsträucher wie die Winterheide bieten zu dieser Jahreszeit reiche Nahrung. Im Anschluss – bis in den Mai – blühen

Kirsch- und Apfelbäume, die von vielen Zierpflanzen und nicht zuletzt Gewürzen abgelöst werden. Thymian, Borretsch, Koriander oder Lavendel sind beispielsweise reiche Pollen- und Nektarlieferanten und verströmen im Sommer zudem ein herrliches Aroma. Ideal machen sie sich in Hausnähe, wo sie von der Küche aus gut zu erreichen sind.

Einen Hauch von Landleben bringen Blumenwiesen in den Garten. Sie bilden eine farbenfrohe Abwechslung zum Rasen und eignen sich gut für eine naturnahe Bepflanzung. Durch die Kombination von Wildblumen, Kräutern und Gräsern schafft man mit ihnen für Hummeln und Co. ein kleines Paradies.

Weil die Pflanzen beim Betreten leicht umknicken, wird empfohlen, sich auf kleine, abgegrenzte Bereiche zu beschränken. So könnte zum Beispiel der Wiesenrand oder ein kleiner Gartenbereich in Sichtweite der Terrasse blühen. Dann

bleibt genügend Rasenfläche zum Begehen und für Kinder Platz zum Spielen. Wählt man die Sträucher nach ihren unterschiedlichen Blütezeiträumen aus, bieten sie den Insekten für mehrere Monate kostbare Nahrung. Angefangen bei der frühblühenden Zierquitte über den Flieder und den Hibiskus bis hin zum Schneeball – die Auswahl an geeigneten Sträuchern ist gross.

Rückzugsorte für Insekten

Gärten mit wenig Platz können mit Rankpflanzen bienenfreundlich gestaltet werden. Wilder Wein, Efeu oder wilde Rosen eignen sich sehr gut, um eine Pergola oder Laube zu begrünen. Sie verwandeln den Sitzplatz in eine grüne Oase, spenden im Sommer schützenden Schatten und bieten den Bestäubern bis in den September hinein einen gedeckten Tisch.

Zur selben Zeit geben Stauden wie Sonnenbraut und Aster im Garten den Ton an und

belohnen mit einem lebhaften Insektentreiben. Auch spätblühende Zwiebelblumen wie Dahlien werden gerne angefliegen. Wichtig ist, dass neben prächtigen, gefüllten Blüten auch einfach blühende Blumen wachsen, denn nur diese produzieren Pollen und Nektar. Um den Insekten zudem wichtige Rückzugsorte zu bieten, ist beispielsweise eine Trockenmauer ideal, da sie eine Vielzahl an schützenden Lücken und Löchern aufweist. Naturnah gestaltete Gärten ziehen übrigens nicht nur Bienen und Schmetterlinge an, auch andere Tiere wie etwa Vögel und Igel finden dort geeigneten Lebensraum.

Text

Grünes Presseportal

Bilder

BGL

Wilde Rosen bieten Insekten einen unversperrten Zugang zu schmackhafter Nahrung.



Kirschblüten sind reichhaltige Nektar- und Pollenlieferanten und werden von Bienen, Hummeln und Co. bis in den Mai gerne angefliegen.



Auch spätblühende Zwiebelblumen wie Dahlien werden gerne angefliegen. Wichtig ist, dass im Garten auch einfach blühende Sorten wachsen, denn nur diese produzieren Pollen und Nektar.



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



Thomas Moser
Leiter Anlageimmobilien



Gorana Markovic
Stv. Leiterin Anlageimmobilien



Simon Forster
Immobilienberater



Oussa Kang
Immobilienberater



Nicolo Taddei
Immobilienberater



Nicole Hediger
Assistentin



Patrizia Karrer
Assistentin

Beim Immobilienverkauf an Ihrer Seite

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Zu Unrecht gerupft – Eigentum trotzdem beliebt

Haus- und Wohneigentümer stehen immer wieder in der Kritik. Altbekannte Klischees vom rücksichtslosen Vermieter und Ausbeuter werden regelmässig aufgewärmt. Dass unzufriedene Mieter jedoch eine Seltenheit sind, belegen regelmässig erhobene unabhängige Studien. Danach sind über 90 Prozent mit ihrer Mietsituation zufrieden und eine grosse Mehrheit erachtet auch den Mietzins als angemessen. Rund 97 Prozent der Wohnungskündigungen werden vom Mieter ausgesprochen.

In dieser Situation ist jedoch völlig unverständlich, dass der Mieterverband in regelmässigen Abständen – wie immer wegen überhöhten (Anfangs-)Mietzinsen – Unfrieden zu stiften versucht. Sicher, schwarze Schafe gibt es überall, auch bei den Vermietern. Oft können Lösungen gefunden werden. Wenn gar nicht mehr anders möglich, kann die Schlichtungsbehörde in Mietsachen angerufen werden.

Ein anderes Thema, welches die Haus- und Wohneigentümer immer wieder beschäftigt, ist die Tatsache, dass sie vom Staat im wahrsten Sinne des Wortes gerupft werden. So zum Beispiel beim Eigenmietwert, welcher sich in der Steuerrechnung je nach Situation recht happig als fiktives Einkommen niederschlägt. Zuletzt hat auch der Ständerat dies erkannt. Irgendwie scheint aber die «Politik» entweder nicht willens oder nicht in der Lage, eine befriedigende Lösung zu finden.

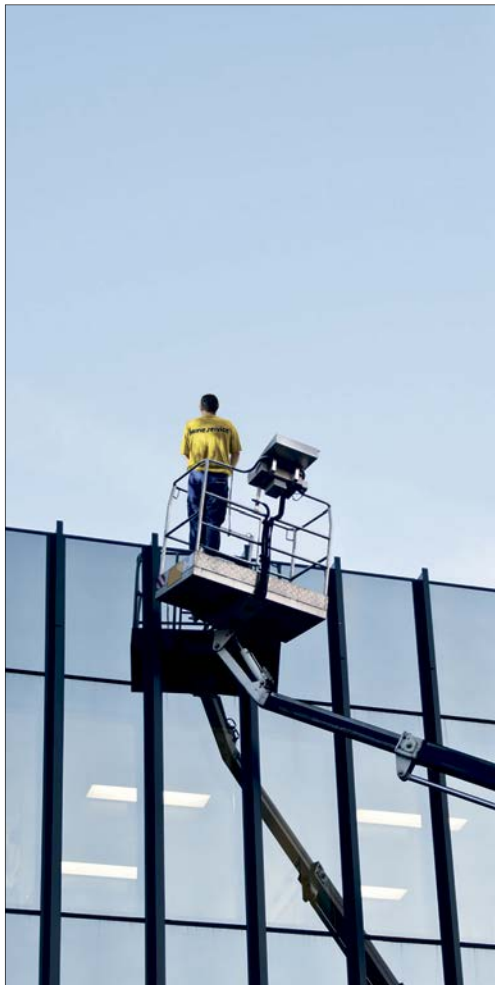
Dazu kommen noch viele Gebühren und Abgaben, die ein Eigentümer einmalig oder periodisch zu entrichten hat. Ich verschone Sie mit einer Auflistung. Um Missverhältnisse aufzuzeigen – auch, um Lösungsansätze zu erarbeiten –, hat der HEV Schweiz dazu wiederholt Erhebungen durchgeführt.

Trotz aller staatlicher Belastungen: Wohnraum ist gefragt und es wird weiter gebaut. Jede Woche werden in den Amtsblättern Dutzende von Bauprojekten ausgeschrieben. Insbesondere bei den Wohnungen bzw. beim Stockwerkeigentum ist die Entwicklung seit Jahren ungebremst. Die Wohneigentümerquote ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Also kann Wohneigentum doch so schlecht gar nicht sein, wie es von gewisser Seite immer wieder dargestellt wird.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 




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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icl group.org**