

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 8 Studie: Einfamilienhäuser wieder beliebter als Eigentumswohnungen

Seite 18 Mit dem Sommer kommen auch die Wespen

Seite 29 Erbschaftsverwaltung: Wenn nicht alle Erben bekannt sind

WWW.ATTICO.CH



ATTICO®

BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM

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

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Ungebührliche Gebühren?

Eine reibungslos funktionierende Verwaltung ist für uns in der Schweiz eine Selbstverständlichkeit. Ebenso, dass diese nicht gratis zu haben ist. Wir sind daher durchaus bereit, dafür zu bezahlen. Allerdings neigen Gebühren dazu, regelmässig zu steigen. Das ist aber weder gottgegeben noch ein Naturgesetz. Gebühren unterliegen vielmehr dem Kostendeckungsprinzip. Sie dürfen nicht höher sein als die Kosten, welche dem Gemeinwesen durch die vom Abgabepflichtigen veranlasste oder verursachte Amtshandlung oder für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung entstanden sind. Und sie dürfen nicht für andere Zwecke verwendet werden als den, für welchen sie erhoben werden. Quersubventionierung ist also ausgeschlossen.

Vertrauen ist gut, Kontrollen sind jedoch nötig, und dass sie wirksam sein können, haben wir wieder einmal letztes Jahr i.S. ERZ bewiesen. Zur Erinnerung: Aufgrund von Vorstössen von Gemeinderat Andreas Kirstein und mir wird in der Stadt Zürich zwei Jahre lang auf die Erhebung der Abwassergrundgebühr verzichtet. Zudem soll ab 2020 ein Modell wirksam werden, bei welchem die Gebühren automatisch sinken, wenn die Reserven zu hoch sind.

Ob den Diskussionen über die Höhe von Gebühren geht gelegentlich vergessen, dass Gebühren nicht automatisch erhoben werden dürfen, wenn ein Amt eine Leistung erbracht hat. Dazu bedarf es vielmehr einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage. In unserem demokratisch legitimierten System erscheint das eigentlich als selbstverständlich. Jedem von uns fällt spontan eine ganze Reihe von Gebührenverordnungen, Benützungsgreglementen etc. ein.

Trotzdem ist im Kanton Zürich eine Gesetzeslücke entstanden, als das neue Gemeindegesetz in Kraft trat und die frühere kantonale Verordnung über die Gebühren der Gemeinden ausser Kraft gesetzt wurde. Nicht alle Gemeinden haben rechtzeitig die dadurch nötig gewordene kommunale Gesetzesgrundlage geschaffen. Das bedeutet, dass da und dort gewisse Gebühren möglicherweise gar nicht erhoben werden dürften. Ich gehe zwar davon aus, dass diese Lücke rasch geschlossen wird, vielleicht lohnt es sich aber, vor dem Bezahlen einer Rechnung zu überlegen, auf welcher gesetzlichen Grundlage sie beruht.


Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümerversand 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
Hauseigentümerversand
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerversand
Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Michel Fleury, Swiss Real Estate Institute,
HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Patrick Meier,
Vorsitzender Schlichtungsbehörde in
Miet- und Pachtsachen, Zürich
Thomas Oberle, Jurist, HEV Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Siegfried Schmid,
Flexo-Handlauf, Winterthur
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich

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

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

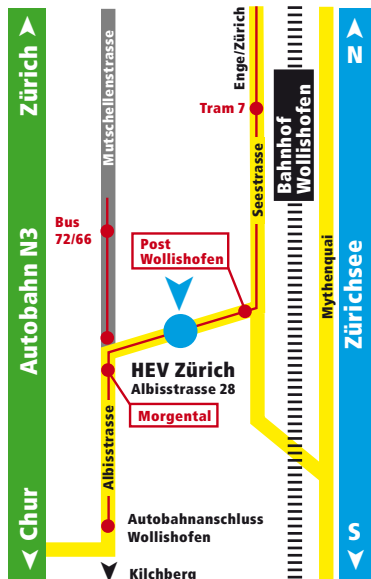


facebook.com/hev.zuerich

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

printed in
switzerland

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



- SEITE DES DIREKTORS
3 **Ungebührliche Gebühren?**
SEITE DES PRÄSIDENTEN
71 **Heizungen mit fossilen Brennstoffen bald
verboten?**

AKTUELL

- EINHALTUNG VON FRISTEN
7 **Die ungelesene Post**
OHMA-STUDIE
8 **Einfamilienhäuser wieder beliebter als
Eigentumswohnungen**
VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH,
26. APRIL 2018
12 **Ein gelungener Abend mit grossem
Unterhaltungswert**
IN EIGENER SACHE
17 **Patrick Schlageter wird neuer Leiter
Verwaltung/Bewirtschaftung**
WORAUF BEIM ESSEN IM FREIEN ZU
ACHTEN IST
18 **Mit dem Sommer kommen auch die Wespen**
WENIGER UNFÄLLE
23 **Mit sicheren Treppen Stürze und Kosten
vermeiden**

RECHT

- DI E ERBSCHAFTSVERWALTUNG UND
DER ERBENRUF (TEIL 1)
29 **Wenn nicht alle Erben bekannt sind**
URTEILSVORSCHLAGSKOMPETENZ
DER SCHLICHTUNGSBEHÖRDEN IN
MIET- UND PACHTSACHEN
36 **Ausweisungstitel im Urteilsvorschlag**
MIETRECHT
38 **Zeitpunkt der Mietzinserhöhung nach einer
Renovation**
MIETRECHT
43 **Was beinhaltet die Rückgabe
des Mietobjektes?**

NATUR

- DI ESES UNWIDERSTEHICHE
BEDÜRFNIS NACH SYMMETRIE
59 **Alles im Doppel**
ES BLÜHT UND DUFTET AUF DEM
BALKON
65 **Lavendel sorgt für Ferienfeeling**

SERVICE

- Ausflug Mitgliederforum
26 **Bern und sein Bundeshaus**
Seminare
34 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
Aus der Praxis für die Praxis»
41 «Die Wohnungsabnahme»
46 2-Tage-Intensivseminar
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»
51 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
45 **Inserenten stellen sich vor**
Drucksachenverkauf
48 Ratgeber «Der Mietzins»
53 Bestellformular
56 **Kreuzworträtsel**
68 **Sektionen im Kanton Zürich**



ZUM TITELBILD

Beliebte Einfamilienhäuser

Laut Online Home Market Analysis (OHMA)
ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern
grösser als bei Eigentumswohnungen.

Bild: André Springer, Horgen



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



EINHALTUNG VON FRISTEN

Die ungelesene Post

Die Ferienzeit steht unmittelbar vor der Tür. Der Nachbar wird regelmässig den Briefkasten leeren und die Pflanzen giessen. Alles scheint bestens geregelt zu sein – oder etwa doch nicht?

Viele Menschen gehen nächstens in ihre wohlverdienten Sommerferien. Sie haben eine Vertrauensperson mit der Fütterung der Tiere, dem Giessen der Pflanzen sowie mit dem regelmässigen Leeren des Briefkastens beauftragt. Unter Umständen wird die Post angewiesen, die Sendungen zurückzubehalten. Man dürfte meinen, dass nun alles geregelt ist. Dennoch ist es möglich, dass einen bei der Rückkehr aus den Ferien die eine oder andere unangenehme Überraschung erwartet. So gibt es im privaten Geschäftsverkehr keine offiziellen Ferien, in welchen der Fristenlauf stillsteht. Dies ganz im Unterschied zu den Gerichtsferien, in denen grundsätzlich der Stillstand des Fristenlaufs gilt. Ausgenommen davon sind jedoch Schlichtungsverfahren und Verfahren in summarischen Verfahren, in welchen die Fristen weiterlaufen.

Fristen laufen auch in den Ferien

Für Eigentümer einer Wohnung ist es beispielsweise denkbar, dass während ihrer Abwesenheit eine ausserordentliche Versammlung der Eigentümer einberufen und ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, der nicht die Zustimmung der ferienabwesenden Eigentümer findet.

Anschliessend wird den abwesenden Eigentümern das Protokoll eingeschrieben zugestellt. Am darauf folgenden Tag beginnt bereits die 30-tägige Frist für die Anfechtung des Beschlusses zu laufen. Unter Umständen müssen die heimgekehrten Eigentümer unmittelbar nach ihrer Rückkehr einen Beschluss gerichtlich anfechten, von dem sie bis dahin überhaupt keine Kenntnis



Im privaten Geschäftsverkehr gibt es keine offiziellen Ferien, in welchen der Fristenlauf stillsteht.

hatten. Wahrlich kein angenehmer Start nach den Ferien!

Gleiches gilt für Mieter, die in Ferienabwesenheit die Kündigung des Mietverhältnisses erhalten. Auch bei ihnen beginnt nach eingeschriebener Zustellung der Kündigung die 30-tägige Anfechtungsfrist zu laufen. Dies sogar, wenn die Post im Auftrag der Mieter die Sendungen zurückbehält.

Vertretung bestimmen

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass während der Ferienabwesenheit der Verwaltung eine Vertrauensperson als Vertreter der abwesenden Eigentümer genannt wird, an die auch die Korrespondenz zu richten ist. Diese Vertretung kann während der Abwesenheit die Interessen der Eigentümer wahrnehmen. Auf jeden Fall sollten jedoch die Verwaltung oder die Vermieterschaft über die Ferienabwesenheit informiert werden.

Dadurch besteht immerhin die Möglichkeit, dass zum Beispiel eine ordentliche Kündigung in dieser Zeit mit der Absicht, dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit zu nehmen, als missbräuchlich angesehen werden kann.

Text: HEV Schweiz

OHMA-STUDIE

Einfamilienhäuser wieder beliebter als Eigentumswohnungen

Einfamilienhäuser wurden 2017 schweizweit erneut stark nachgefragt. Die Analyse von Angebot und Nachfrage basierend auf Immobilieninseraten zeigt, dass sich auch in Zürich eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern ausmachen lässt. Einfamilienhäuser können in der Region Zürich mit 53 Insertionstagen im schweizweiten Vergleich am schnellsten verkauft werden. Sie wurden auch schneller verkauft als Eigentumswohnungen (74 Insertionstage). Dies geht aus der Online Home Market Analysis (OHMA) von homegate.ch in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich hervor.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 wurden in der gesamten Schweiz rund 31 100 Einfamilienhäuser auf Internetportalen zum Kauf angeboten. Das Angebot ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 3% gestiegen. Die durchschnittliche Insertionszeit ist gleichzeitig um 9 Tage auf 95 Insertionstage

zurückgegangen. Dies zeugt von einer deutlich steigenden Nachfrage am Schweizer Einfamilienhausmarkt.

Am schnellsten können Häuser in der Region Zürich verkauft werden. Im Schnitt finden Objekte nach 53 Insertionstagen einen Käufer.

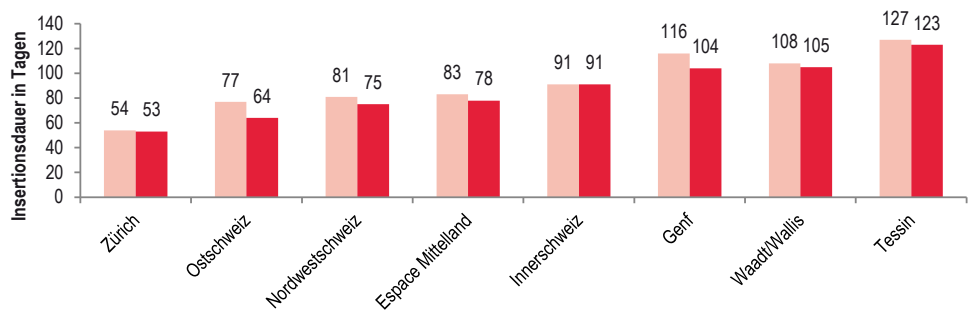
Auch in der Ostschweiz findet ein Einfamilienhaus mit 64 Insertionstagen verhältnismässig schnell einen Abnehmer. Im Süden und Westen des Landes hingegen muss fast doppelt so lange inseriert werden: In Genf (104 Tage), Waadt/Wallis (105 Tage) und im Tessin (123 Tage) müssen Einfamilienhäuser rund doppelt so lange ausgeschrieben werden wie in der Region Zürich.

Starke und Stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Zürich

In der Region Zürich wurden 2017 insgesamt 2101 Einfamilienhäuser auf Internetportalen ausgeschrieben. Dies entspricht einer Abnahme des Angebotsvolumens von 6% gegenüber den 2231 Objekten, die in der Vorperiode angeboten wurden. Mit durchschnittlich 53 Insertionstagen

Insertionsdauer von Einfamilienhäusern nach Jahren

in allen Grossregionen



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

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

mussten Einfamilienhäuser in der Berichtsperiode einen Tag weniger lang ausgeschrieben werden als noch in der Vorperiode. Diese leichte Verkürzung der Insertionszeit unter einem etwas kleinerem Angebot spricht für eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Besonders schnell können Häuser in den Zentren verkauft werden (Stadt Zürich, Winterthur, Wetzikon). Mit einer durchschnittlichen Insertionszeit von 27 Tagen sind Einfamilienhäuser absolute Mangelware. Den grössten Einfamilienhausmarkt stellt mit 41% der in der Region Zürich angebotenen Häuser der suburbane Agglomerationsgürtel rund um die Stadt Zürich dar. Mit 48 Insertionstagen können Einfamilienhäuser hier ebenfalls sehr schnell verkauft werden.

Es zeigt sich, dass in der Zürcher Agglomeration primär kleine und preisgünstige Häuser sich grosser Beliebtheit erfreuen. Häuser mit einem Angebotspreis von unter CHF 1 Mio. müssen rund 30 Tage auf Onlineplattformen inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Objekte

mit bis zu 4,5 Zimmern werden im Schnitt nach 32 Tagen und Objekte mit 5–5,5 Zimmern nach 46 Insertionstagen verkauft.

Erhebliche regionale Unterschiede bei den Angebotspreisen

In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich werden pro Quadratmeter Wohnfläche rund CHF 8600 verlangt. Damit liegt Zürich knapp an dritter Stelle nach der Innerschweiz mit CHF 8700. Am meisten wird in den Agglomerationsgemeinden der Region Genf verlangt. Hier wird ein Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt für CHF 10 100 angeboten. Dies ist fast das Doppelte als in den suburbanen Gemeinden der günstigsten Region, dem Espace Mittelland (CHF 5400), verlangt wird.

Einfamilienhäuser sind wieder beliebter als Eigentumswohnungen

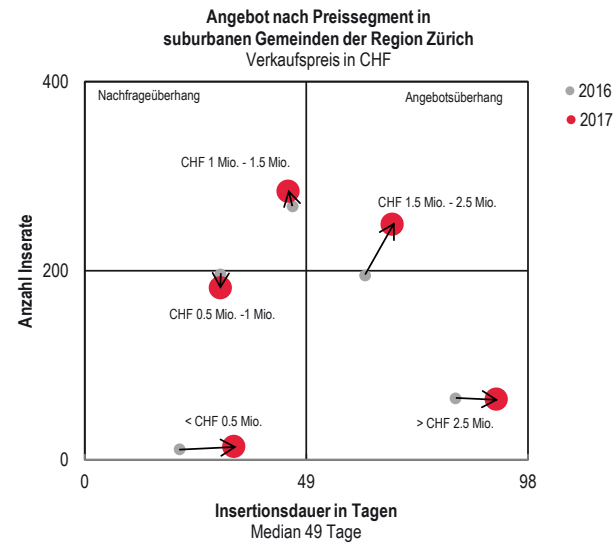
Noch vor wenigen Jahren wurde das Einfamilienhaus als Auslaufmodell bezeichnet. Eigentumswohnungen wurden als Wohneigentum der Zukunft prognostiziert. Das Gegenteil ist eingetreten: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat in der Region Zürich abgenommen. Mit durchschnittlichen 74 Insertionstagen dauert es bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem Einfamilienhaus (53 Tage) auch wesentlich länger, bis eine Wohnung verkauft werden kann (vgl. OHMA-Studie vom September 2017).

Trotz angestiegener Preise und höherer Hürden bei der Finanzierung erfreut sich das Einfamilienhaus in der Schweiz steigender Beliebtheit.

Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sieht unterschiedliche Gründe für diese Entwicklung: «Faktoren wie räumliche Distanz zu den Nachbarn sowie ein eigener

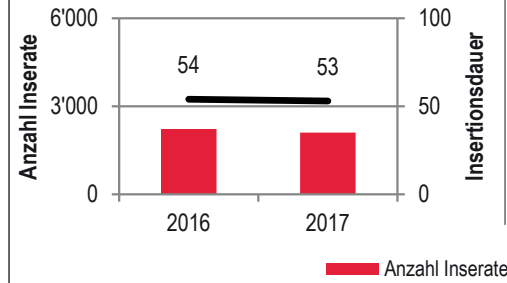
Angebot nach Preissegment in suburbanen Gemeinden der Region Zürich

Verkaufspreis in CHF



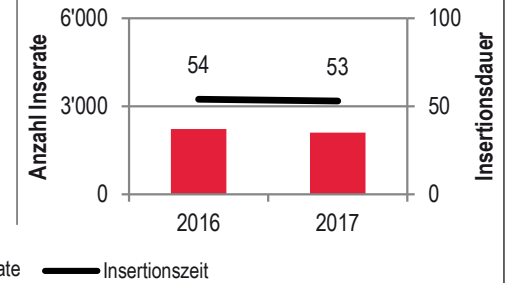
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge (EFH)

Region Zürich



Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge (EGTW)

Region Zürich



Garten für die Kinder sind für Eigenheimkäufer in einer zunehmend verdichteten Schweiz immer wichtiger.

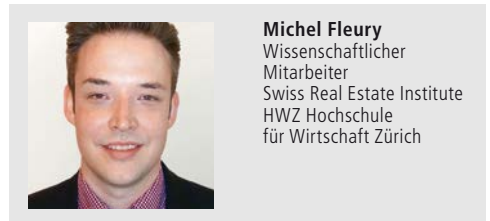
Zudem setzt sich vermehrt die Ansicht durch, dass man durch den Kauf von stetig knapper werdendem Bauland langfristig nicht viel falsch machen kann.»

Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt.

Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

OHMA – Online Home Market Analysis

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse des Swiss Real Estate Instituts (Swiss-REI) und homegate.ch, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlineplattformen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte



Michel Fleury
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Swiss Real Estate Institute
HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich

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



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

VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH, 26. APRIL 2018

Ein gelungener Abend mit grossem Unterhaltungswert

Da der traditionelle Austragungsort Kongresshaus Zürich zurzeit umgebaut wird, fand die diesjährige Vereinsversammlung erstmals im Best Western Hotel Spirgarten in Zürich Altstetten statt.

Der Saal drohte wegen des grossen Besucherandrangs aus allen Nähten zu platzen. Im Beisein von viel Politprominenz wussten der Komiker Claudio Zuccolini und der baldige Ex-Präsident HEV Schweiz Ansgar Gmür das Publikum mit ihren Auftritten glänzend zu unterhalten. Sehen Sie hier einige Impressionen des gelungenen Anlasses. (rcv)

Bilder: André Springer





HÖGG
LIFTSYSTEME
CH-9620 LICHTENSTEIG
TELEFON 071 987 66 80

TREPPENLIFTE
—
ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Montiert in 2 Wochen

www.hoegglift.ch

SWISS ENGINEERING +



MALER
KILCHBERG **FEURER**

Die Zukunft hat bei uns Tradition.

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



Flexibel an jeder Treppe!

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch



Sie suchen eine zuverlässige Immobilienverwaltung ?

SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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



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

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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 SPARHAFEN ZÜRICH

SEIT 1850

IN EIGENER SACHE

Patrik Schlageter wird neuer Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

Per 1. Oktober 2018 übernimmt Patrik Schlageter die Leitung der Abteilung Verwaltung/Bewirtschaftung des Hauseigentümergebietes Zürich, die mit rund 30 Mitarbeitenden in drei Teams gegen 15 000 Mietobjekte im Grossraum Zürich verwaltet.

Patrik Schlageter (32) ist eid. dipl. Immobilien-Treuhänder und verfügt über einen Fachausweis sowohl als Immobilien-Bewerter als auch als Immobilien-Bewirtschaftler. Seit Anfang 2016 ist er als Bereichsleiter Bewirtschaftung und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung der CSL Immobilien AG, Zürich, tätig. Die bisherige Leiterin Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, verstärkt als ausgewiesene Mietrechtsspezialistin die Rechtsabteilung des HEV Zürich.

Patrik Schlageter,
eidg. dipl. Immobilien-
Treuhänder



Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. Juni 2018 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt weiterhin bei 1,5 Prozent. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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



WORAUF BEIM ESSEN IM FREIEN ZU ACHTEN IST

Mit dem Sommer kommen auch die Wespen

Grilladen, Süssigkeiten und zuckerhaltige Getränke locken Wespen unweigerlich an und vermiesen manch gemütliches Essen im Freien. Ruhe bewahren und keine hektischen Bewegungen, lautet der Ratsschlag der Fachleute. Das ist aber leichter gesagt als getan.

Wespen fühlen sich vom Geruch vieler Speisen angezogen. Die Tiere haben es vor allem auf Grilladen abgesehen und vermiesen so häufig die Grillparty im Freien. Wer auf eine sich nähernde Wespe falsch reagiert, muss damit rechnen, gestochen zu werden.

Fachleute empfehlen, Ruhe zu bewahren und hektische Bewegungen zu vermeiden. Normalerweise seien Insekten auf Nahrungssuche alles andere als aggressiv. Leichter gesagt als getan, reagieren doch viele Menschen mit Angst auf Wespen, Bienen und weitere fliegende Insekten.

Mit einer Futterstelle weglocken

Süssigkeiten, zuckerhaltige Getränke sowie Fleischwaren sollten nicht offen im Freien herumliegen. Wespen werden zudem von bunter Kleidung und starken Parfums, aber auch von Deodorants, Shampoos und Sonnencremes angezogen. Es sollte also sowohl auf bunte Kleidung

als auch auf die Verwendung der genannten Mittel verzichtet werden.

Die Tiere lassen sich allenfalls vom Esstisch zu einer benachbarten Futterstelle weglocken, z. B. einem Teller mit reifen Früchten. Eine solche Futterstelle sollte erst aufgestellt werden, wenn die Wespen bereits in der Nähe sind, weil sie ansonsten direkt angelockt werden.

Wespen verschwinden häufig bei Eintritt der Dunkelheit. Der Grillanlass sollte also, wenn möglich, erst dann beginnen.

Was tun bei einem Wespennest auf dem Balkon oder am Haus?

Grosse Wespennester lassen sich in der Regel nur durch Fachleute entfernen, seien dies spezialisierte Schädlingsbekämpfungsfirmen oder in gewissen Gemeinden die Feuerwehr.

In diesem Zusammenhang stellt sich in Mietverhältnissen die Kostenfrage. Der Mieter ist nur für den kleinen Unterhalt zuständig. Kleine Nester, die leicht zugänglich sind, muss der Mieter selbst bekämpfen, z. B. mit einem Insektizid-spray. Dies gilt selbstverständlich auch, wenn es um die Bekämpfung einzelner Wespen in der Wohnung geht.

Grosse Wespennester, welche aufgrund ihres Standortes eine akute Bedrohung für den Mieter

darstellen, stellen einen Mangel an der Mietsache dar. In solchen Fällen ist grundsätzlich der Vermieter für deren Beseitigung und die Kostentragung verantwortlich. Der Mieter darf allerdings in der Regel entsprechende Aufträge nicht selbst erteilen, sondern muss dies dem Vermieter überlassen. Ist allerdings Gefahr im Verzug, etwa weil der Mieter auf Stiche allergisch reagiert und mit schwereren Gesundheitsschäden rechnen muss, so kann er ausnahmsweise selbständig die Beseitigung auf Kosten des Vermieters in die Wege leiten.

Bei Eigentumswohnungen muss die Eigentümergemeinschaft für die Entfernung von Nestern im allgemeinen Bereich (Dachstock, Aussenfassade, Garten) bezahlen, der einzelne Eigentümer dagegen die Entfernung von Nestern im Balkonbereich und in den Rollladenkästen.

Hohlräume und Löcher abdichten

Wespen, Bienen und Hornissen nisten vorzugsweise an Stellen, die vor Wettereinflüssen ge-

schützt sind. In menschlichen Siedlungen sind dies alle Vorsprünge, Nischen, Ritzen und Hohlräume, die gross genug und trocken sind. Besonders beliebte Nistplätze sind Hohlräume im Dachstuhl und undichte Rollladenkästen.

Um den Insekten das Einnisten zu verunmöglichen, sollten daher alle Löcher und Hohlräume am Haus, auf den Balkonen und Terrassen abgedichtet oder verschlossen werden. Bei der Abdichtung von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass genügend Bewegungsspielraum für den Laden vorhanden ist.



Thomas Oberle
Jurist beim HEV Schweiz

Foto:
fotolia/pixelnest

Verstopft?



Steiner hilft sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
steiner1.ch

24

Stunden
Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgungen

Tel. 044 734 37 76

Immobilien-Verkauf

Erstvermietung

Bewirtschaftung

Ihr engagiertes Familienunternehmen im Zürcher Oberland, welches für Kompetenz und zufriedene Kunden im Immobiliensektor steht. *Möchten Sie Ihr Eigenheim vermieten oder verkaufen?* Wir sind **kompetent, charmant** und **schnell** im Service und erfüllen unsere Aufgaben mit viel Leidenschaft. Wir freuen uns, auch Sie von unseren **attraktiven Konditionen** überzeugen zu dürfen. Tel. 055 264 12 44 oder info@immorise.ch, www.immorise.ch



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Egg b. Zürich

Familienwohnung in der Nähe von Kindergarten/Schulen

Die Wohnung befindet sich an zentralster Lage im Dorfkern. 4½-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit einem Ausbau, der keine Wünsche offen lässt. Wohnfläche ca. 135 m², Wohn-/Essbereich ca. 40 m², Bad/Dusche/WC, Dusche/WC/Waschen, Baujahr 2011.

Verhandlungspreis: CHF 1 150 000.– inkl. 2 Einstellplätze in der UN-Garage.

Zürich-Riesbach

Nicht Stadt oder Land – sondern beides

5½-Zimmer-Garten-Maisonettewohnung an zentraler und doch ruhiger, sonniger Lage, unterhalb des Burghölzlihügels. Nutzfläche ca. 191 m², Wohn-/Esszimmer ca. 53 m² mit Ausgang auf den Sitzplatz, offene Küche, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC und sep. WC, Baujahr 2006.

Verhandlungspreis: CHF 2 995 000.– zzgl. 2 Einstellplätze in UN-Garage.



Zürich-Wollishofen

In der Stadt und doch im Grünen – freistehendes 3-Familien-Haus

An leicht erhöhter und ruhiger Wohnlage, mit einer 6½-Zimmer-, einer 5-Zimmer- und einer 4-Zimmer-Wohnung, Einzelgarage. Baujahr 1933 (Anbau ca. 1971), Grundstücksfläche 724 m².

Verhandlungspreis: CHF 4 300 000.–.



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

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



TANKREVISION

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

Ihre Vorteile:

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



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 12 12

www.migrol-tankrevision.ch

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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




Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?



Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachslernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch

Bäder nach Mass
Grosse Ausstellung



bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegeri 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



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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

WENIGER UNFÄLLE

Mit sicheren Treppen Stürze und Kosten vermeiden

Noch immer vertrauen viele Hausbesitzer und Hausverwaltungen auf ihre Versicherung: Wenn eine Treppe vorhanden ist und diese entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, so zahlt im Schadensfall ja eine Versicherung. Allerdings kann dies zu einer sehr teuren Erfahrung werden.

Die regelmässige Überprüfung von Treppen gehört zu den Pflichten des Hausbesitzers, und dazu zählt nicht nur die Streu- und Räumpflicht im Winter.

Ein Gericht in Deutschland hat vor kurzem entschieden, dass Treppen, die nicht verkehrssicher sind, für die Öffentlichkeit zu sperren sind, und gleichzeitig den Hausbesitzer zu Schadenersatz und Schmerzensgeld verurteilt.

Auch in der Schweiz müssen Treppen verkehrssicher sein, um einen Versicherungsschutz zu erhalten. Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen, und dies unabhängig von einem neu bewilligungsfähigen Bauvorhaben; dies gilt also auch für bestehende Bauten und Anlagen. Diese gesetzliche Vorgabe ergibt sich vor allem aus dem verfassungsrechtlichen Schutz für ältere und behinderte Menschen, die oftmals an Treppen grösste Probleme haben oder ohne einen Handlauf die Treppe selbstständig und ohne fremde Hilfe gar nicht benutzen können. Es gilt vor allem für öffentliche Bauten, aber auch für öffentlich zugängliche Bauten, dass die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten berücksichtigt werden müssen.

Bfu und Suva informieren seit Jahren

Stürze sind die häufigste Unfallursache in der Schweiz. Jährlich verletzen sich mehr Menschen bei Sturz- und Stolperunfällen als bei Autounfällen. Unter den unfallbedingten Todesursachen nimmt der Sturz den ersten Platz ein. Nach der aktuellen Einschätzung des bfu wird

das Problem in Zukunft durch die Altersentwicklung noch an Bedeutung gewinnen und stellt eine der grossen Herausforderungen für die Unfallprävention dar. Der bfu und der Suva entstehen durch Stürze Kosten in Milliardenhöhe, und rund ein Drittel aller Stürze ereignen sich auf Treppen.

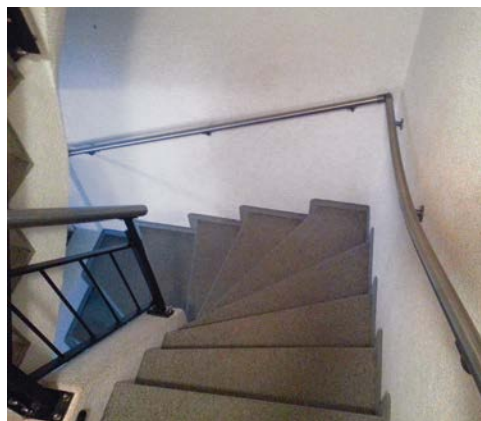
Die Ursachen von Stürzen sind natürlich auch Witterungseinflüsse und auf menschliche Fehler zurückzuführen. Bei Treppen sind es auch oftmals bauliche und technische Mängel, die vermieden werden könnten. Dazu zählen: Bodenunebenheiten, glatte Böden und Stufen, schlechte Beleuchtung, keine oder nur einseitige Handläufe bei Treppen, und fehlende Markierungen. Die Suva hat daher in ihre Fachbroschüre und Checkliste geschrieben: «Die meisten Unfälle liessen sich vermeiden, wenn der Handlauf konsequent benutzt würde.» Dies setzt allerdings voraus, dass Treppen mit Handläufen ausgestattet sind.

Normen und Gesetze regeln den Handlauf

Speziell beim Thema Treppensicherheit gilt die SIA-Norm 358 und auch die SIA-Norm 500 für behindertengerechtes Bauen, die sich ausführlich mit dem Thema Treppe befasst. Wenn der Laie an Behinderte denkt, so kommt ihm meist der Rollstuhlfahrer in den Sinn, dabei sind weniger als fünf Prozent der Behinderten Rollstuhlfahrer. Für die meisten Behinderten, vor allem für blinde und sehbehinderte Menschen und die ganz grosse Gruppe von Menschen mit motorischen Einschränkungen, sind sichere Treppen notwen-



Handwarmer Handlauf bei einer Aussentreppe mit Podest in Antrazithgrau.



Wandhandlauf auf der Breitseite der Stufen, damit mehr Sicherheit.

dig. Deshalb müssen hier beidseitig Handläufe vorhanden sein, die sicheren Halt geben, grifffest und gut umgreifbar sind. Idealerweise sind sie in einer Höhe von 85 bis 90 cm angebracht, sind durchlaufend und reichen mindestens 30 cm über das Treppenende oder den Treppenanfang hinaus, mit möglichst rundem oder ovalem Querschnitt von etwa 3 bis 4,5 cm und mit unterseitig angeordneten Halterungen.

Besonders ältere Menschen sind für normgerechte Handläufe sehr dankbar. Damit können sie oftmals wieder Treppen selbständig nutzen, erleben neue Freiheit und fühlen sich sicher und nicht diskriminiert.

Normen sind keine Gesetze

Ausser der SIA gibt der Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) Normen heraus, auch diese bestimmen den Stand der Technik. So regelt der Punkt 7.1 der «SN 640 238» auch die ordnungsgemässe Bauweise von Treppen, Geländern und Handläufen, damit Treppen für alle Nutzergruppen bequem und sicher begehbar sind. Auch hier ist der Handlauf an Treppen ausdrücklich selbst bei wenigen Stufen geregelt, oftmals ist sogar der beidseitige Handlauf vorgeschrieben.

Die technische Norm ist anerkannter Stand der Technik, aber kein Gesetz. Sie erhält jedoch Gesetzescharakter, wenn sie in den örtli-

chen oder kantonalen Bauvorschriften der Behörde erwähnt ist, was im Kanton und Stadt Zürich der Fall ist.

Die Einhaltung der Gesetze und Normen liegt auch und hauptsächlich im Interesse des Hauseigentümers. Auch wenn sich der Eigentümer mit der Abweichung einer Norm einverstanden erklärt, haftet er zivilrechtlich entsprechend der Werkeigentümerhaftung des Art. 58 Obligationenrecht. Darin heisst es, dass der Eigentümer eines Gebäudes den Schaden zu ersetzen hat, den dieser Infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhaftem Unterhalt verursacht.

In aktuellen Fällen haben die Versicherungen Hausbesitzer und Eigentümer in Regress genommen, weil diese den vorgeschriebenen Handlauf nicht angebracht hatten. Damit kann ein fehlender oder falsch angebrachter Handlauf recht teuer werden.



Siegfried Schmid
Flexo-Handlauf, Winterthur
Fotos ZVG

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



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



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

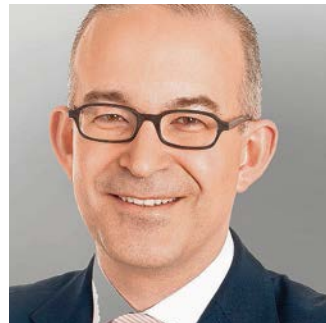
Donnerstag, 27. September 2018

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

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



...das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10
www.quadragard.ch

www.certum.ch

Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

Elegante Lösungen!

FLEXO

Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

DIE ERBSCHAFTSVERWALTUNG UND DER ERBENRUF (TEIL 1)

Wenn nicht alle Erben bekannt sind

«Wir sind eine kleine Stockwerkeigentümergeinschaft. Noch nicht lange her, ist ein alleinstehender Stockwerkeigentümer verstorben. Seine direkten Erben leben nicht mehr und mit deren im Ausland wohnenden Nachkommen pflegte der Verstorbene keinen Kontakt. Die Anzahl Erben und deren Aufenthaltsorte sind ungewiss.»

Folgende Fragen stellen sich uns:

- Wer und mit welchen Kompetenzen ist bis zum Auffinden aller Erben zuständig? (siehe Teil 1)
- Wie wird nach «vermuteten» Erben gesucht?» (siehe Teil 2)

Kein genügender Ansprechere/Vorhandensein von Erben ungewiss

Es kann vorkommen, dass in der Zeit unmittelbar nach dem Tod des Erblassers unklar ist, wer überhaupt die (gesetzlichen oder eingesetzten) Erben sind. Möglich ist auch, dass einzelne (gesetzliche oder eingesetzte) Erben durch die zuständige Erbschaftsbehörde erst gesucht werden müssen.

Sofortmassnahme

Temporär kann eine *Erbschaftsverwaltung* (Art. 554 ZGB) angeordnet werden. Sie bedingt totale Ungewissheit der Behörde, ob möglicherweise bestimmte Personen noch leben oder je existierten oder aber auch über deren Erbenqualität (eventuell enterbt). Die den Erben im Allgemeinen gemäss Art. 602 Abs. 2 ZGB zustehenden Rechte sind vollständig eingestellt und werden auf den behördlich bestellten Vertreter übertragen. Sofern es nicht anders geht auch ohne Anhörung der Betroffenen. Die Erbschaftsverwaltung ist ausgeschlossen, wenn auch nur einer von mehreren Erben sein Erbrecht genügend nachweisen kann. Es müssen Dokumente vorgelegt werden, welche die Erbenstellung glaubhaft machen. Ein solcher Erbe hat, unter Vorbehalt allfälliger Rechte weiterer Erben, Anspruch auf Erbschaftsbesitz.

Die Erbschaftsverwaltung

Die Erbschaftsverwaltung (nicht zu verwechseln mit Erbschaftsvertretung!*) ist die umfassendste

Sicherungsmassregel der Art. 551–555 ZGB. In der Regel folgt ihr der Erbenruf nach Art. 555 ZGB. Rechtlich ist sie selbständig und dadurch unabhängig von einer gegebenenfalls vorangehenden Siegelung oder Inventaraufnahme.

Der Begriff *Erbschaftsverwaltung* symbolisiert eine vorübergehende Übertragung der Besitz-, Verwaltungs- und Verfügungsrechte an der Erbschaft auf einen behördlich bestellten, unabhängigen Verwalter. Als Legitimationsausweis gegenüber den Erben, Banken sowie Behörden etc. dient dem Erbschaftsverwalter die behördliche Verfügung über die Anordnung der Erbschaftsverwaltung und seine Ernennung. Die Erbschaftsverwaltung ist nicht zwingend anzuordnen, sondern nur, sofern die Interessen der abwesenden Erben es erfordern. Ob die Massnahme notwendig ist, liegt im Ermessensspielraum der zuständigen Erbschaftsbehörde.

Gerade aus sachlichen Gründen kann es durchaus sinnvoll sein, eine (für die anwesenden

*Die Erbschaftsvertretung kann für bestimmte einzelne Handlungen bestellt werden, über die sich die Erbengemeinschaft nicht zu einigen vermag. Die Behörde kann der Erbschaftsvertretung aber auch einen allgemeinen Auftrag erteilen und ihr die ganze Verwaltung der Erbschaft anvertrauen, womit sich ihre Rechtsstellung derjenigen der Erbschaftsverwaltung angleicht. Im Rahmen ihres Auftrags ist die Erbschaftsvertretung gesetzliche Vertreterin der Erbengemeinschaft, die sie ohne ihre Zustimmung oder nachträgliche Genehmigung berechtigen und verpflichten kann. Im ihr übertragenen Tätigkeitsbereich schliesst sie eigenes Handeln der Erben für den Nachlass aus. Über ihre Tätigkeit hat die Erbschaftsvertretung der Erbengemeinschaft periodisch Bericht (Auskunfts-, Rechenschafts- und Rechnungslegungspflicht) zu erstatten. Zudem ist jeder Erbe gegenüber Handlungen der Erbschaftsvertretung zur Beschwerde an die Aufsichtsbehörde legitimiert.

Erben) weniger einschneidende bzw. belastende Massnahme anzuordnen. Dies beispielsweise, wenn es nicht um die Interessenwahrung mehrerer Erben, sondern nur eines einzelnen, abwesenden (provisorischen oder definitiven) Erben geht. Hauptfunktion ist, den Nachlass in Bestand und Wert und im Interesse aller Erben aufrechtzuerhalten, zu verwalten und zu vertreten. Zudem sollen unaufschiebbare Verwaltungs- und allfällige Verfügungshandlungen bis zur Erbteilung abgewickelt werden, um wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Berechtigten (Erben, Erbengläubiger und Erbschaftsgläubiger) zu vermeiden. Verhindert werden soll, dass unberechtigte Erben oder Dritte sich der Erbschaft bemächtigen oder dass zum Nachteil der bekannten, unbekanntem bzw. nicht erreichbaren Erben Teile der Erbmasse verschwinden.

Lediglich private Funktionen und keine öffentlichen Aufgaben

Auch wenn die Erbschaftsverwaltung durch die zuständige Erbschaftsbehörde ernannt wird, ist sie ein rein privatrechtliches Institut sui generis und weder Behördenbeauftragte noch öffentliche Funktionärin bzw. Behördenvertreterin. Die Erbschaftsverwaltung bewirkt keine Vornahme von Liquidationshandlungen, Versilberung von Vermögenswerten oder Überführung des Nachlasses in einen teilungsfähigen Zustand.

Abgrenzung

Von anderen Instituten wie der Willensvollstreckung (Art. 517/518 ZGB), der amtlichen Liquidation (Art. 593–597 ZGB) und der Erbschaftsvertretung gemäss Art. 602 Abs. 3 ZGB* ist die Erbschaftsverwaltung gemäss Art. 554 ZGB, auch wenn sie in verschiedenen Punkten ähnlich sind, klar abzugrenzen. Bezüglich Inhalt und Ausmass der Aufgaben, Stellung gegenüber den Erben sowie Rechtswirkungen weisen die einzelnen Institute deutliche Unterschiede auf. Auch der durch den Erblasser im Testament bezeichnete Willensvollstrecker (Art. 554 Abs. 2 ZGB und Art. 518 ZGB) muss überdies durch Behördenakt ernannt werden.

Hat der Erblasser mehrere Willensvollstrecker bezeichnet, kann die Behörde unter ihnen eine

Auswahl treffen und muss nicht alle zu Erbschaftsverwaltern ernennen. Auch beim Willensvollstrecker hat das Gericht nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob es diesen oder eine andere Person zum Erbschaftsverwalter ernennen will. Interessenkollisionen können somit vermieden werden. Nicht möglich ist jedoch, neben dem Willensvollstrecker zusätzlich einen Erbschaftsverwalter einzusetzen.

Die Stellung als Willensvollstrecker ist ab Ernennung des bzw. zum Erbschaftsverwalters sistiert, lebt aber bei Beendigung der Erbschaftsverwaltung wieder auf (und damit auch jene Aufgaben, Rechte und Pflichten). Der Willensvollstrecker kann via kantonalem Rechtsmittel gegen die behördliche Verfügung auf Ernennung eines anderen Erbschaftsverwalters vorgehen, sofern er zu Unrecht übergangen wurde.

Hatte der Erblasser zu Lebzeiten einen Beistand, welcher auch für die Vermögensverwaltung zuständig war, so kann diesem die Erbschaftsverwaltung übertragen werden, sofern nichts anderes angeordnet wird (Art. 554 Abs. 3 ZGB).

Person des Erbschaftsverwalters

Im Kanton ZH ist das Einzelgericht die anordnende Behörde. Das Gericht kann eine andere Behörde, einen Beamten oder eine andere fähige, integre (Fach-)Person, auch mehrere Personen, als Erbschaftsverwalter bestimmen (vgl. Art. 137 lit. b und Art. 138 Abs. 2 GOG [Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess]).

Ernennbar sind alle handlungsfähigen natürlichen oder juristischen Personen (Privatpersonen, Rechtsanwälte, Notare, Treuhänder, Beamte, Banken etc.). Theoretisch kann ein Erbe, Verwandter oder eine andere Person, die in näherer Beziehung zum Erblasser gestanden hat, mit der Erbschaftsverwaltung beauftragt werden. Je nach Art und Umfang der Aktiven sind die Anforderungen an die fachlichen Kenntnisse unterschiedlich, weshalb einer Fachkraft der Vorzug eingeräumt werden soll. Damit lässt sich das Mandat im Allgemeinen kompetenter und rascher erledigen. Der Erbschaftsverwalter handelt in eigenem Namen unter Angabe seiner Funktion



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

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

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



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

sowie auf Rechnung des Nachlasses.

Ablehnung des Amtes auch ohne Nennung von Gründen

Für die Übernahme der Erbschaftsverwaltung besteht *kein bundesrechtlicher Übernahmepflicht*. Das kantonale Recht kann jedoch für Behörden und Beamte einen Annahmepflicht vorsehen.

Kompetenzen und Aufgaben

Die Erbschaftsverwaltung ist weder Stellvertreterin/eine Art Treuhänderin der Erben, noch von ihnen beauftragt/bevollmächtigt noch hat sie Instruktionen/Weisungen von den bekannten Erben entgegenzunehmen. Sie ist ebenso wenig gesetzliche Vertreterin des Nachlasses, denn diesem fehlt die Rechtspersönlichkeit. Auch durch einen einstimmigen Beschluss kann die Erbschaftsverwaltung von den Erben nicht abgesetzt werden.

Auf die Erbschaftsverwaltung findet subsidiär das Recht des einfachen Auftrages (Art. 394 – Art. 406 OR) Anwendung. Anzumerken ist, dass die Erbschaftsverwaltung für sämtliches Handeln nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt ist, da sie in keinem privatrechtlichen Vertragsverhältnis zur Erbengemeinschaft steht.

Die güterrechtliche Auseinandersetzung kann während der Erbschaftsverwaltung nicht erfolgen. Bis zur Beendigung der Erbschaftsverwaltung muss sie zurückgestellt werden. Gemäss obigem Sachverhalt ist darauf jedoch nicht näher einzugehen.

Rechte und Pflichten

Rechten und Pflichten bzw. deren Umfang und Ausmass sind im Gesetz nicht festgelegt. Sie können beschränkt oder unbeschränkt sein. Normalerweise sind sie unbeschränkt. Das Gericht kann aber auch nur einzelne Aufgaben übertragen.

Im Rahmen der ordnungsgemässen, konservatorischen Erbschaftsverwaltung sind folgende Pflichten in einer nicht abschliessenden Auflistung zu nennen:

- sofort nach Ernennung mit den Aufgaben zu starten
- getreue, sorgfältige Erfüllung der Aufgaben
- Aufnahme eines vollständigen Inventars

- umgehende Information der Erben bei drohender oder festgestellter Überschuldung des Nachlasses
- Schaffung der für die Durchführung der Arbeit notwendigen Infrastruktur
- alle erforderlichen Sofortmassnahmen oder sichernden Massnahmen zu ergreifen
- Rücksichtnahme auf Interessen und Wünsche der Erben
- Gleichbehandlung aller Erben
- Auskunftserteilung an Erben, Vermächtnisnehmer, Steuerbehörden
- Verschwiegenheit gegenüber Nichterben
- Periodische Berichterstattung und Rechenschaftsablegung gegenüber der ernennenden Behörde
- Verwaltungstätigkeit / Vermögensverwaltung
- Mitwirkung beim Steuerinventar
- Abwicklung von erforderlichen, neuen Verpflichtungsgeschäften
- Bezahlung laufender Erbschafts- und Erbgangsschulden
- Verfügungshandlungen zum Beispiel bei drohendem Wertverlust
- ein Liegenschaftsverkauf ist hingegen nur unter besonderen Umständen gestattet
- Prozessführung innerhalb der Verwaltungsbefugnis (aktiv- und passivlegitimiert) für den Nachlass
- Einleitung und Durchführung von Zwangsvollstreckungsmassnahmen, insbesondere Betreibungen

Honorar und Spesensatz

Der Erbschaftsverwalter hat (auch als Beamter oder Behördenmitglied) Anspruch auf Honorar und Spesensatz (Art. 402 Abs. 1 OR). Sie bemessen sich nach Zeitaufwand, Verantwortlichkeit, Schwierigkeitsgrad, Nachlasswert sowie beruflichen Qualifikationen des Erbschaftsverwalters (zum Beispiel Notar, Anwalt), soweit diese angewendet werden. Bei kleinen Vermögen ist es stets eine Ermessensfrage, wie viel Aufwand der Erbschaftsverwalter zu betreiben hat, um Erben ausfindig zu machen. Die finanziellen Aufwendungen für Zeit, Publikationskosten, Honorare für internationale Erbnachforscher schmälern den Nachlass und sind so einzugrenzen, dass

jedenfalls kein Negativsaldo resultiert. Im Streitfall legt das Gericht Honorar und Spesensatz fest.

Wie der Willensvollstrecker auch, so untersteht auch der Erbschaftsverwalter zwingend einer Aufsichtsbehörde gemäss Art. 595 Abs. 3 ZGB sowie der separaten Aufsicht/Disziplinar-gewalt seiner Berufsorganisation (beispielsweise Anwaltskammer). Gegen unrechtmässige oder unsachgemässe Handlungen des Erbschaftsverwalters können die Erben Beschwerde an die zuständige Behörde erheben. Unter Umständen kann bei schuldhafter Überschreitung der Befugnisse der Erbschaftsverwalter den Erben gegenüber schadenersatzpflichtig werden.

Beendigung

Wenn die Voraussetzungen bzw. der Grund für die Anordnung wegfallen oder der Zweck erreicht ist, hat das Gericht die Erbschaftsverwaltung von Amtes wegen zu beenden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der vertretungslos abwesende Erbe

zurückkommt oder selbst für seine Vertretung sorgt, wenn ein Ansprecher sein Erbrecht genügend nachzuweisen vermag oder wenn nach Durchführung des Erbenrufs die Ungewissheit über die Person(en) der Erben beseitigt ist. Nach Abschluss seiner Tätigkeit hat der Erbschaftsverwalter einen Schlussbericht samt Honorarabrechnung zu erstellen und dem Gericht zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Daraufhin hat das Gericht die Erbschaftsverwaltung durch Schlussverfügung zu beenden und den Erbschaftsverwalter zu entlassen.



Anita Lankau

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

SCHADEN-
GEWITTER

schuetzen-sie-ihr-haus.ch

GVZ

GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Bei Gewitter drohen neben intensiven Regenfällen auch heftige Sturmböen und Hagelschlag. Mit wenig Aufwand können Sie Ihr Haus vor Schäden bewahren. Erfahren Sie mehr unter www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch

SEMINAR

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

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

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

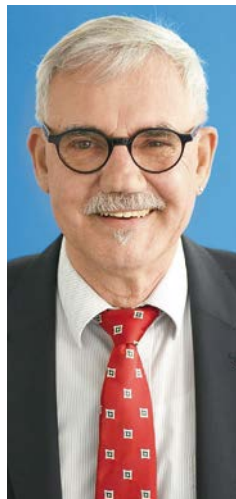
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

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

Referent

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



Zielgruppe

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

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



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 4. Oktober 2018, 16.00 bis 20.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 4. Oktober 2018

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

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

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

URTEILSVORSCHLAGSKOMPETENZ DER SCHLICHTUNGSBEHÖRDEN IN MIET- UND PACHTSACHEN

Ausweisungstitel im Urteilsvorschlag

Die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen kann den Parteien in sämtlichen typisch mietrechtlichen Angelegenheiten einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Durch das überlegte Unterbreiten von Urteilsvorschlägen können die Gerichte erheblich entlastet werden.

Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörden

An der Schlichtungsverhandlung wird versucht, zwischen den Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden. Kann zwischen den

Parteien keine Einigung erzielt werden, hat die Schlichtungsbehörde in bestimmten Fällen die Möglichkeit, einen Urteilsvorschlag zu erlassen.

So kann die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen den Parteien in den typisch mietrechtlichen Streitigkeiten einen solchen unterbreiten. Sofern es sich um einen Kündigungsschutz, um die Erstreckung eines Miet- oder Pachtverhältnisses, den Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen handelt oder die Miet- bzw. Pachtzinsen hinterlegt worden sind, liegt ein typisch mietrechtlicher Fall vor.

Die Kompetenz zum Erlass eines Urteilsvorschlags steht der Schlichtungsbehörde überdies zu, sofern es sich um eine (nicht typisch mietrechtliche) Streitigkeit bis zu einem Streitwert von CHF 5000.– handelt.

Ein Urteilsvorschlag kommt, wie es der Name schon sagt, einem gerichtlichen Urteil sehr nahe. Wenn der Urteilsvorschlag nicht abgelehnt wird, hat er die gleichen Wirkungen wie ein rechtskräftiger (Gerichts-)Entscheid. Es handelt sich jedoch lediglich um einen

Vorschlag, da beide Parteien ihn innert 20 Tagen nach Zustellung ablehnen können. Eine Ablehnung ist ohne Begründung möglich.

Die Folgen der Ablehnung sind je nach Art der Streitigkeit unterschiedlich. Im Falle einer typisch mietrechtlichen Angelegenheit erhält nicht die klagende, sondern die ablehnende Partei die Klagebewilligung. Mit dem Urteilsvorschlag kann in diesen Fällen somit unter Umständen ein Parteirollentausch für das anschliessende mietgerichtliche Verfahren bewirkt werden. In den anderen Streitigkeiten hat im Falle einer Ablehnung des Urteilsvorschlags die klagende Partei an den Mietgerichtspräsidenten¹ zu gelangen und den Gerichtskostenvorschuss zu leisten.

Die Parteien können der Schlichtungsbehörde einen Antrag auf einen Urteilsvorschlag stellen. Ein solcher ist jedoch keine Voraussetzung. Die Schlichtungsbehörde entscheidet im Einzelfall, ob sie den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreitet oder direkt die Klagebewilligung ausstellt.

Ausweisungstitel im Urteilsvorschlag

Es stellt sich die Frage, ob die Schlichtungsbehörde auch einen Ausweisungstitel in einen Urteilsvorschlag aufnehmen kann. Ein Ausweisungstitel vom Gericht oder der Schlichtungsbehörde berechtigt einen Vermieter, die Mietpartei nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Gemeinde- oder Stadtammann aus der Wohnung auszuweisen, wenn der Mieter die Wohnung nicht freiwillig verlässt.

Es führt in der Praxis, soweit ersichtlich, zu keinen Schwierigkeiten, wenn die Schlichtungsbehörde einen Ausweisungstitel in eine Vereinbarung, sprich einen Vergleich, aufnimmt. Fraglich ist, ob die Schlichtungsbehörde eine solche Vollstreckungsmassnahme auch ohne Zustimmung beider Parteien erlassen kann. Dies ist aus meiner Sicht zu bejahen.

Der Begriff des «Kündigungsschutzes» ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung weit zu verstehen. Das Bundesgericht hat in seiner neueren Rechtsprechung auch deutlich gemacht, dass es sich beim mietrechtlich-

chen (vereinfachten) Ausweisungsverfahren um einen Fall des Kündigungsschutzes und somit um eine typisch mietrechtliche Streitigkeit handelt.²

Überdies wurde die Kompetenz zum Erlass eines Urteilsvorschlags vom Bundesgericht weit gefasst, sofern ein «Kündigungsschutz» betroffen ist. Ein solcher liegt bereits vor, wenn die gültige Beendigung des Mietverhältnisses strittig ist.³ So kann die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen u. a. auch einen Urteilsvorschlag unterbreiten, wenn die Umdeutung eines befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes zur Frage steht.

Auch praktische Überlegungen sprechen dafür, dass die Schlichtungsbehörde einen Ausweisungstitel in einen Urteilsvorschlag aufnehmen kann. Zu denken ist etwa an den Fall, dass sich der Mieter nicht mehr für das Mietobjekt interessiert und bereits ausgezogen ist, ohne die Schlüssel zurückzusenden.

Ein Urteilsvorschlag kann sinnvoll sein, wenn der Mieter nicht an dem vom Vermieter angestrebten Ausweisungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde teilnimmt, obwohl er Kenntnis⁴ von der Verhandlung hat.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Urteilsvorschlag von beiden Parteien ohne Begründung abgelehnt werden kann. Falls keine Ablehnung erfolgt, wird der Urteilsvorschlag zu einem rechtskräftigen Urteil.

Mit dem Erlass eines Ausweisungstitels im Urteilsvorschlag können so im besten Fall viel Zeit und Geld gespart werden. Zudem können auch die Gerichte durch das überlegte Unterbreiten von Urteilsvorschlägen entlastet werden.



Patrick Meier

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

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

Fierz Küchen GmbH
8810 Horgen
Tel 044 718 17 50
www.fierz.swiss

KÜCHEN
seit 1982

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

² Urteil des Bundesgerichts 4A_300/2016 vom 5. Oktober 2016 (ausgenommen sind summarische Ausweisungsverfahren).

³ BGE 142 III 690.

⁴ u.U. gemäss gesetzlicher Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 oder Art. 141 ZPO.

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

MIETRECHT

Zeitpunkt der Mietzinserhöhung nach einer Renovation

«Im August werde ich in allen von mir vermieteten Wohnungen die Küche renovieren. Kann ich dann per 1. Oktober die Miete erhöhen?»

Nein, so kurzfristig ist das nicht möglich. Ein Vermieter, der in seinem Mietobjekt Investitionen tätigt, die über seine Unterhaltungspflicht hinausgehen, kann zwar den wertvermehrenden Anteil unter Berücksichtigung der Kapitalisierung mittels einer Mietzinserhöhung auf den Mieter abwälzen. Dies ist aber erst möglich, wenn die Arbeiten vollständig ausgeführt sind und alle sachdienlichen Belege vorliegen (Art. 14 Abs. 5 VMWG). Dann kann der Mietzins auf den nächstmöglichen Kündigungsstermin erhöht werden.

Die Mietzinserhöhung muss dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen Formular des Kantons mitgeteilt und begründet werden (Art. 269d OR).

Wertvermehrenden Anteil bestimmen

Der Vermieter muss also alle Schlussabrechnungen erhalten haben. Dann muss man die Mietzinserhöhung ausrechnen, was nicht ganz einfach ist. Es ist der wertvermehrende Anteil der ausgeführten Arbeiten zu bestimmen, da nur wertvermehrende Investitionen und energetische Verbesserungen auf den Mieter überwält werden können. Werterhaltende Massnahmen gehören zur Unterhaltungspflicht des Vermieters und können nicht berücksichtigt werden.

Der wertvermehrende Anteil kann mit dem sogenannten Kapitalisierungsfaktor multipliziert und mit einem vernünftigen Verteilschlüssel auf die verschiedenen Mietwohnungen verteilt werden. Dann muss diese jährliche Mietzinserhöhung noch durch 12 geteilt werden, um den monatlichen Betrag zu ermitteln.

Wir empfehlen für die komplexe Ausrechnung und die notwendige detaillierte Begründung auf dem amtlichen Formular ein persönliches Beratungsgespräch bei den Rechtsanwältinnen des HEV Zürich (Tel. 044 487 17 11).

Wenn in den Mietverträgen die Kündigungsstermine Ende März und Ende September vereinbart wurden, kann die Mietzinserhöhung erst auf den 1. April 2019 ausgesprochen werden.

Falls als vertraglicher Kündigungsstermin «Ende jeden Monats» vereinbart wurde, ist eine Mietzinserhöhung schon früher möglich. Wenn der Vermieter beispielsweise bereits Anfang Oktober 2018 im Besitz aller sachdienlichen Belege ist und alles ausgerechnet hat, ist eine Erhöhung unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist plus 10 Tage dann bereits per 1. Februar 2019 möglich.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

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

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:

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

VERKAUF:

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

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRIPI

CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»



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

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Über 10.000 erfolgreiche Sanierungen. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Telefon 052 346 26 26
Kempttalstrasse 124
CH-8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch



Wettbewerb!

Wir reinigen kostenlos die Rohre eines Hauses!

Wettbewerb auf www.rohrmax.ch

Für Abwasserrohre, Lüftungsrohre + Rohrreinerung / 3 x bis max. 1'500.-

ROHRMAX 

Machen Sie mit! Offene Rohre schaffen Werterhalt

Rohrreinigung gewinnen im Jubiläumsjahr

45 M

Viel Glück!

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, HEV Zürich; Rolf Schlagenhauf, 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

Seminarerstattungen 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 Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarerstattungen zu entrichten. Bei Absage am Seminarabend und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerstattungen geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 21. September 2018

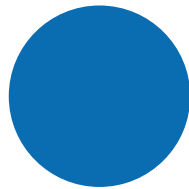
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

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

Hauswartungen

**24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz**



Frühlingserwachen

**Alles aus einer Hand
Die fachmännische Pflege
Ihrer Innen- und Aussenanlagen**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



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

MIETRECHT

Was beinhaltet die Rückgabe des Mietobjektes?

Bei der Rückgabe des Mietobjektes machen in der Regel der Vermieter und der Mieter eine Abnahme und halten dabei den Zustand des Mietobjektes fest. Abnützungen, die durch den vertragsgemässen Gebrauch entstehen, haben keine Kostenfolge für den Mieter. Doch sämtliche Abnützungen oder Veränderungen, die sich aus vertragswidrigem oder unsorgfältigem Gebrauch ergeben, gehen zu Lasten des Mieters.

Zwar bestehen für die Rückgabe keine besonderen Formerfordernisse, doch ist Vermietern zu empfehlen, ein Rückgabeprotokoll über den Zustand des Mietobjektes zu erstellen, worin festgehalten wird, ob eine Abnutzung normal oder übermässig ist. Damit das Protokoll ähnlich wie eine Mängelrüge behandelt werden soll, muss daraus deutlich hervorgehen, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat.

Demzufolge wird oft in den vorgedruckten Protokollen die nachfolgende Formulierung gewählt: «Der ausziehende Mieter ist für folgende Mängel entschädigungspflichtig: ...»

Demnach sind in diesem Protokoll nicht nur die Mängel aufzunehmen, sondern es ist auch die vom Vermieter behauptete Instandstellungspflicht des ausziehenden Mieters festzuhalten. Mit Unterzeichnung des Protokolls durch die Parteien ergibt sich daraus, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat, womit dieses Protokoll eine Mängelrüge darstellt.

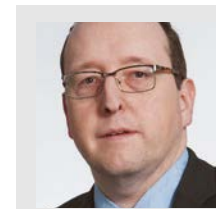
Da es in der Regel erst möglich ist, die Instandstellungskosten zu beziffern, wenn die

Sanierung/Reparatur ausgeführt wurde, ist es nicht notwendig, die Mängelbehebungskosten, welche der ausziehende Mieter zu tragen hat, im Protokoll festzulegen.

Protokoll mit eingeschriebener Post senden
Sofern das Übernahmeprotokoll vom ausziehenden Mieter nicht unterzeichnet wird oder der Abnahme fernbleibt, weil zum Beispiel Meinungsverschiedenheiten über Bestand oder Umfang der Mängel bestehen, so ist dem Mieter innert längstens drei bis fünf Werktagen das vollständig ausgefüllte Protokoll mit eingeschriebener Post zu senden.

Sollte der Vermieter die erkennbaren Mängel nicht rügen oder erfolgt die Mängelrüge verspätet, verwirkt er allfällige Schadenersatzansprüche, für die er den Mieter nicht mehr später belangen kann.

Mängel, die er kurz nach der Abnahme trotz sorgfältiger Prüfung nicht hat erkennen können, sind dem Mieter umgehend nach deren Entdeckung zu melden. Auch diese schriftliche Mängelanzeige sollte aus Beweisgründen eingeschrieben erfolgen.



Harald Solenthaler

Lic. iur., Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

... CREDO!

Wir glauben, dass eine Liegenschaft viel mehr ist als nur ein Gebäude oder ein Investment. Sie ist ein Stück Geschichte, das mit Emotionen verbunden ist und in dessen Vordergrund der Mensch steht. Das Immobiliengeschäft fängt für uns daher mit dem Menschen und nicht mit einem Gebäude an.

in   www.elianej.ch

ELIANE J.



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gips- 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

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. HSG

«Die Renovation»



Giorgio Gianì
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)

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 Datum Unterschrift

(s. Adressfeld auf letzter Seite)

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2011 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: von der Festlegung des Anfangsmietzins bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

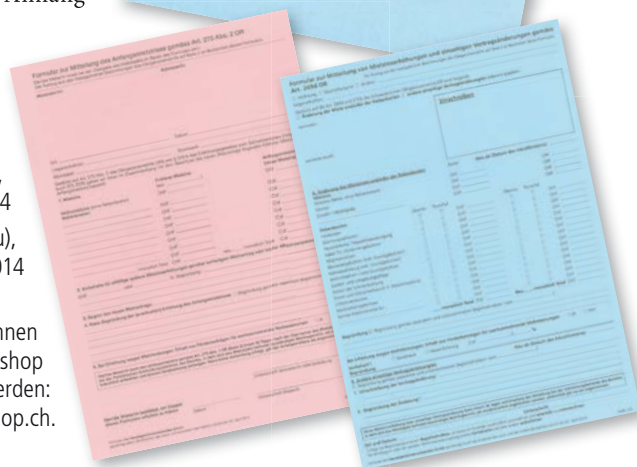
Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des
Anfangsmietzins (rosa),
Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular (blau),
Ausgabe 2014

Die Formulare können
auch als PDF über den Onlineshop
vom HEV Zürich bezogen werden:
www.hev-zuerich-shop.ch.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Thomas Oberle, HEV Schweiz (Ausgabe 2011, 140 Seiten), Artikel-Nr. 40051	CHF 29.50	CHF 35.50
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.50	CHF 2.50
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa) (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.50	CHF 2.50

Bestellformular siehe Seite 53/54

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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.



SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

Stiftung
PWG

Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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

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

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

IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

Ihre WC-Spülung –
unsere Kompetenz



Hat Ihr WC einen Service verdient?

Machen Sie
den einfachen
Selbst-Test!

 restclean.com/diagnose

REST CLEAN[®]
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
restclean.com

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



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 Anfangsmietzinses (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 Hauswartsdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste			
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		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 Mietzinsserhöhung 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	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschub (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)	Aktion 15.00	20.00
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. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
 FENSTER | TÜREN | SERVICE

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



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

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
 Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechornamenten über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 18.07.2018. 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

Zürcher Sternwarte	Auf-rührer, Aufstän-discher	Lebens-hauch	Fussball-spieler-position			Frage-wort	Sitz des Denkver-mögens		Würdi-gung	Teil des Halses aus-schütten		Tanz in der Reihe
				1		erster Zürcher Stadt-schreiber						
			Gehirn-krankheit der Rin-der (Abk.)				senk-rechte Aus-dehnung					
Honigwein						ital.: Gold	schweiz.: Pickel Ruf, Ansehen			9		
Wurzel-gemüse (Rande)		4										
			franz.: König schweiz.: Schnuller				Haft, Frei-heits-entzug			alger. Geröll-wüste arge Lage		
Frage-wort (3. Fall) Farbe		Nachkom-me der Wikinger lat.: Luft							5			unga-rische Dynastie
						Ober-amsrat (Abk.)		10		Sohn des Juda, A.T. dt.-frz. Maler †		
Ritter-sitz	englisch: Ei Hawaii-Gitarre					Kante Zürcher Maler †1531				Lasten-hebe-fahrzeug (Kw.)		helles eng-lisches Bier
						inhaltslos Spielver-bot für Sportler				Kurort in Belgien frz.: Insel		
unver-dünnt		jap. Heilig-tum Börsen-ansturm		8		Kranken-haus Lederart						
	7		Land der ägyptischen Sage							Schub-fach Geheim-zahl, Abk.		6
Vergrösse-rungsglas Männer-name						Abk. anno ante Christum					Figur im 'Zerbros-chenen Krug'	franzö-sisch: Wasser
		2	Ehren-titel jüdischer Gelehrter								Musiker der Band Gotthard († 2010)	
Haar-ersatz		Schau-der								3	biblische Stamm-mutter	
				11						loyal, ergeben		

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

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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

DIESES UNWIDERSTEHLICHE BEDÜRFNIS NACH SYMMETRIE

Alles im Doppel

Nach «Ordnung und Fülle» im Garten riefen im 20. Jahrhundert viele englische Gartenarchitektinnen und Gärtner. Eine davon war auch Gertrude Jekyll (1843–1932), deren Werke ich bewundere. Was aber soll man unter dieser Idee verstehen?



Drummond Castle Gardens



Unser Border im Winter.

Zweifelloos meinte die Gärtnerin, die sich erst mit fast fünfzig ernsthaft mit der Gestaltung von Gärten beschäftigte, nicht, dass alles ordentlich sein sollte. Sauber gejähtete Beete waren für sie vermutlich selbstverständlich. Nein, unter Ordnung verstand sie vielmehr, dass ein Gerüst aus Wegen, Hecken und Mauern, zusammengefasst unter dem Ausdruck bones (Knochen), das Grundstück strukturieren müsse, bevor man es mit einem Überfluss an Pflanzen bestücken könne.

Mein Mann drückt Jekylls Theorie etwas anders aus, indem er meint, dass man einen Garten für den Winter planen soll: Wenn das «Knochen-

gerüst» eines Gartens im Winter stimme, sei es im Frühjahr einfach, es mit «Fleisch», d.h. Gehölzen und Stauden, zu füllen. Kurz zusammengefasst, könnte man sagen: *Formal geplant, doch frei bepflanzt.*

Das Prinzip war natürlich nicht neu, denn schon die Gartengestalter im Barock – allen voran der Franzose André Le Nôtre, der Schöpfer von Versailles – arbeiteten nach spartanisch geometrischen Vorgaben, indem sie die Landschaft mit Haupt- und Nebenachsen streng formal gliederten. Allerdings wurden diesem kategorischen Regime oft auch die Pflanzen untergeordnet; sie

wurden beschnitten oder in ornamentalen Formen, beispielsweise in Parterres, gezähmt.

Das Faszinosum der geraden Sichtachsen

Mich selber faszinieren die grossartigen barocken Parks ebenso wie die weniger spartanisch konzipierten Gärten späterer Epochen. Vor allem aber gefallen mir gerade Sichtachsen, die möglicherweise eine Rabatte trennen, den Blick in die Ferne schweifen lassen, als Alleen einen eigenen Gartenteil ausmachen, kurz, einen schnörkellosen Raum bilden. Deshalb beneide ich manchmal andere Gärtnerinnen und Gärtner um ihr weites, flaches Grundstück, wo scheinbar alle «geometrischen» Träume wahr werden, denn ich spaziere gern zwischen hohen Hecken, schaue auf grossartige Parterres hinab und denke dabei an unsern kleinen formalen Gartenteil, eine von einem Kiesweg unterbrochene Doppelrabatte, den wir Border nennen. Dieses Border ist der Gartenteil, in dem ich mein Bedürfnis nach Sym-



Allium christophii im Doppel.

- 1 Sommerborder bei Scalabrins
- 2 Klassisches Doppelborder in York Gate
- 3 Das Border im Herbst



metrie ausleben kann. Wer allerdings genau hinschaut, sieht sofort, dass die eine Seite des mit einer Eibenhecke eingefassten Raums nicht gleich breit ist wie die andere. Über das Ungleichgewicht schaue ich selber grosszügig hinweg, denn auch die Bepflanzung in den zwei Rabatten ist nicht symmetrisch. Ob dies unsere Gäste realisieren, wenn sie zwischen den in Form von Eiern geschnittenen Buchsbäumen entlangschlendern?

Mit dem Formschnitt von Buchs und Eibe haben wir versucht, Ordnung zu schaffen, respektive Symmetrie zu erzeugen. Indessen konnte ich es nicht las-

sen, einigen «Eiern» eine Kugel auf den dicken Bauch zu setzen, weil mich ein kräftiger Austrieb dazu verlockte. Die einen «Eier» wiederum scheinen auf einem Podest zu wachsen, demgegenüber andere auf sich selber gestellt sind. Das kommt davon, wenn man – wie mir einst eine Gartenfreundin vorwarf – mit den Pflanzen zu wenig streng ist und ihnen Freiraum zugesteht!

Allerdings habe ich am Beispiel unseres Borders gelernt, dass man nicht mehr viel falsch machen kann, wenn das «Knochengüst» erst



schädeli gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

- Bau
- Umänderungen
- Unterhalt
- Renovation

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

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

mal bestimmt ist, denn die zwei Rabatten rechts und links des Kieswegs oder der Achse wirken bis im Herbst ordentlich, obschon einige Stauden manchmal «über die Schnur hauen» und sich ungebündelt ausbreiten. Zudem ist dieser Gartenteil, den wir täglich von Küche und Esstisch aus sehen, auch im Winter attraktiv, wenn auch in der kalten Jahreszeit nur noch die immergrünen Buxus sempervirens und Taxus baccata eine tragende Rolle spielen.

Von Achsen und «Ächschen»

Nachdem ich im Gemüsegarten von zwei Freunden gesehen hatte, wie man mit Hilfe einer Doppelbordüre aus Lavendel einen gewöhnlichen Weg in eine hübsche «Allee» verwandeln kann (ein Gestaltungselement, das man in vielen englischen Gärten des 20. Jahrhunderts antrifft), beschlossen wir, den Kiesweg unseres Borders durch eine weitere Achse (eher ein «Ächschen»), die im rechten Winkel anschliesst, zu ergänzen. Gleichzeitig öffneten



Rosenbögen sorgen für Ordnung.

wir an derselben Stelle die Eibenhecke, um den Blick auf das runde Wasserbecken und den Wasserfall (auch dies ist eher ein «Fällchen») zu richten. Herkömmliche Betonplatten markieren den schmalen Weg. Zwischen den Lavendel pflanzte ich Sternkugellauch (*Allium christophii*), der vor Ersterem blüht, aber selbstredend nicht in Reih und Glied dasteht. Mit dieser Gestaltung wollten wir einerseits dem Wasserspiel etwas mehr Gewicht verleihen und andererseits ein weiteres formelles Element einfügen.

Neben diesem geordneten Gartenraum haben wir auf der Rückseite des Hauses ein weiteres, an

nähernd formales Gartenzimmer eingerichtet. Dabei betonten wir die Symmetrieachse einerseits mit Hilfe von Rosenbögen und andererseits mit zwei parallel verlaufenden niederen Buchshecken. Allerdings konnten wir die zwei Rabatten nicht spiegelbildlich bepflanzen, da die eine an sonniger Lage, die andere im Halbschatten liegt.

Schon nach kurzer Zeit litt die Hecke am Buchsbaum-Triebsterben, einer Pilzkrankheit. Herausschneiden der befallenen Triebe und

Spritzen halfen jeweils vorübergehend, aber die Krankheit wurden wir nicht los. Wir vermuten, dass der eher feuchte, wenig luftige Standort falsch war. Deshalb entfernten wir die Hecke und gestalteten den schnurgeraden Kiesweg etwas sanfter, leicht geschwungen. Das Resultat gefällt, denn die Rosenbögen haben die Ordnung bewahrt, die Stauden aber dürfen in Hülle und Fülle wachsen.

Ein formidables «Gartentheater»

Alles im Doppel? – Diese Idee konnten wir in der Tat nur ansatzweise umsetzen, aber muss man sich denn stets an Regeln und Grundsätze halten? Ich lasse mich lieber von der Topographie eines Grundstücks leiten, als stur eine Idee zu verfolgen. Zudem habe ich das Glück, immer wieder fremde Gärten zu besuchen, wo ich weitere Umsetzungen des Prinzips «Ordnung und Fülle» beobachten kann.

Gut gefiel mir zum Beispiel, wie man in East Ruston Old Vicarage (Norfolk GB) durch ein Tor in der Hecke auf einen kleinen formal gestalteten Gartenraum mit einer Vielzahl von Stauden blickt. Dies ist ein perfektes Muster, das sich in den eigenen Garten übertragen liesse.

Auch das Doppelborder mit Sicht auf einen gedeckten Sitzplatz in York Gate (Yorkshire GB) ist ein weiteres, inspirierendes Vorbild. Die Zahl

der Beispiele in kleineren englischen Gärten scheint mir unendlich zu sein. Manchmal drängt es mich allerdings, weitere Dimensionen zu erleben, beispielsweise auf das grossartige «Gartentheater» in Drummond Castle (Schottland) hinunterzuschauen. Dort wächst scheinbar alles im Doppel: unverfälschte Geometrie und Symmetrie! Im Mai wirken die einzelnen Teile des riesigen Parterres noch leer, aber im Sommer blühen einjährige Pflanzen um die Wette. Sie scheinen Gertrude Jekyll zuzurufen, sie solle doch ja beachten, wie sie die Ordnung mit Fülle überfluten.

Zurück in unserm Garten gefällt mir unser unvollkommenes Doppelborder, und ich schmunzle über meine Vorsätze, alles im perfekten Doppel abzubilden. Ich werde freilich kaum lernen, mit den Pflanzen strenger zu sein. Ob dies erstrebenswert ist?



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

- 4 Lavendelbordüre in Linden Lodge
- 5 Im Mai ist noch alles ordentlich
- 6 Im Juni ist unser Border üppig gefüllt



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

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

24th
Service

		<p>Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH - 8820 Wädenswil</p>
<p>T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rota-plattenbelaege.ch</p>		

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

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



Kleinwüchsiger Lavendel bringt den Duft des Südens auch auf kleine Balkone.

ES BLÜHT UND DUFTET AUF DEM BALKON

Lavendel sorgt für Ferienfeeling

Gerade während der sonnigen Tage schweifen unsere Gedanken immer häufiger in andere Länder, zu beeindruckenden Landschaften oder ans Meer. Abschalten, die Ruhe geniessen und entspannen, das geht auch zu Hause. Machen Sie es sich schön mit Pflanzen wie in den Ferien. Wir empfehlen zum Beispiel Lavendel.

Echter Lavendel überzeugt

Lavandula angustifolia – oder auch echter Lavendel – ist ein wahres Allroundtalent. Er leuchtet in warmen Farben, er fühlt sich herrlich an, er duftet und sorgt damit für Entspannung. Zu-

dem ist er einfach zu pflegen und braucht wenig Wasser.

In den Garten bringt Lavendel den Duft des Südens – kein Wunder, schliesslich ist er in der gesamten Küstenregion des Mittelmeerraums zu

Hause. Pflanzt man ihn neben die Terrasse, kann man bis in den Abend hinein sein herrliches Parfum geniessen. Bei jeder Berührung der samtigen Blätter und Blütenrispen entsteht eine Duftwolke, in warmer Sonne noch intensiver.

Praktischerweise sind die Geschmäcker verschieden: Mücken können die ätherischen Öle des Lavendels absolut nicht ausstehen. Gut für uns auf Balkon und Terrasse, denn so werden die kleinen Blutsauger auf angenehme und natürliche Weise von uns ferngehalten. Schmetterlinge, Bienen und Hummeln hingegen lieben den Nektar und lassen sich in ihrem regen Treiben gut beobachten.

Im Topf einfach top

Wer über keinen Garten verfügt, kann den Halbstrauch auch in Töpfen und Kübeln kultivieren.



Mit Lavendel in Kübeln holt man sich das Ferienfeeling auf die Terrasse.

Gerade Balkone lassen sich mit Lavendel in kleine Paradiese verwandeln. Ideal sind die kleinwachsenden Sorten des englischen Downderry-Sortiments.

Die «Little Lady» legt mit ihren gerade einmal 45 Zentimetern Höhe selbst auf minimaler Fläche einen grossen Auftritt hin. Ihre Blüten leuchten in einem hellen, pastelligen Violett – so ganz anders, als das typische Lila, das wir direkt vor Augen haben, wenn wir an Lavendel denken.

Auch die «Arctic Snow» eignet sich wunderbar für einen Topfgarten und zieht von Juni bis August mit einem strahlenden Weiss zwischen graugrünem Laub in den Bann.

Wer es etwas dunkler mag, dem sei die Sorte «Peter Pan» empfohlen. Dieser Lavendel bildet Blüten in intensivem Lila aus. Kombiniert man ihn mit Kräutern wie Thymian, Rosmarin oder



Abschalten, die Ruhe geniessen und entspannen – mit Lavendel geht das auch zu Hause, zum Beispiel mit der weissen Downderry-Sorte «Arctic Snow».

Salbei, ist das mediterrane Feeling auf dem Balkon perfekt.

Englische Qualität

Die Zeit für Lavendel im Topf ist jetzt. Mit einer Drainageschicht aus Kiesel, Blähtonkugeln oder Tonscherben stellt man sicher, dass das Wasser im Topf gut abfliessen kann – Staunässe vertragen die Wurzeln gar nicht. Ideal ist ein sonniger, warmer Standort und durchlässiges, nährstoffarmes, sandiges Substrat. Die Sorten des Downderry-Sortiments sind alle winterhart und sorgen für dauerhafte Bepflanzung. Zudem kann man sich der hohen Qualität des Lavendels sicher sein.

Text

Grünes Presseportal

Bilder

Helix



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

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, Tannenjaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 0433 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Astrid Furrer

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schälch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN

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

WETZIKON

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



WALDE & PARTNER



**«Wenn wir sagen, wir empfehlen
Walde & Partner jederzeit vorbehaltlos
weiter, übertreiben wir nicht.»**

Claire und Ernst Vollenweider
Verkauf Einfamilienhaus in Schindellegi-Feusisberg

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

Alte Landstrasse 131 8800 Thalwil
Tel. +41 44 722 61 00 walde.ch

Zollikon · Baden · Luzern · Sursee · Thalwil · Uster · Zürich



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Heizungen mit fossilen Brennstoffen bald verboten?

Per 1. Juni 2018 ist die neue Luftreinhalteverordnung (LRV) und damit einige wichtige Neuerungen in Kraft getreten. Die Bestimmung dient der Begrenzung von Schadstoffen aus der Verbrennung in Heizungen, Herden, Pizzaöfen etc. Ziel ist eine weitere Verringerung des Schadstoffausstosses in die Luft.

Vorgesehen sind Änderungen bei der (periodischen) Abgaskontrolle und hinsichtlich der Grenzwerte bei den Abgasverlusten. Diese Grenzwerte sind derart tief angesetzt, dass am Heizverteilsystem und wohl am gesamten Gebäude Optimierungen vorgenommen werden müssen. Schliesslich darf ab 31. Mai 2023 nur noch Heizöl «Extra leicht Öko» verwendet werden.

Neben der LRV ist auch eine Revision der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN) in Arbeit. Bis ins Jahr 2020 sollen die Vorschriften in den kantonalen Energiegesetzen vereinheitlicht – sprich verschärft – werden. Die Hauseigentümer werden voraussichtlich verpflichtet, beim Ersatz eines fossil betriebenen Heizungssystems neu einen Anteil (10 Prozent) des Energiebedarfs durch erneuerbare Energie zu decken.

Doch nicht genug: Der Bundesrat ist bereits am nächsten Schritt und hat eine Revision des CO₂-Gesetzes angestossen. Um die Ziele des Klimaabkommens von Paris zu erreichen, sollen die CO₂-Ausstoss-grenzwerte für Gebäude deutlich gesenkt werden. Die neuen Grenzwerte werden derart tief gesenkt, dass ab 2029 nur noch Gebäude in der Energieeffizienzklasse A mit fossilen Heizsystemen ausgerüstet werden können. Alle anderen Gebäude sind energetisch zu optimieren oder müssen mit Wärmepumpen oder Holzheizungen ausgerüstet oder an entsprechende Fernheizsysteme angeschlossen werden.

Richtig ist, dass das Verdikt an der Urne ein deutliches war: Die Schweiz will eine neue Energiestrategie. Neben ökologischen Aspekten sind aber ökonomische Überlegungen ebenso gefordert. Die Energiepolitik muss plausibel bleiben. Das alles hat seinen Preis und schlägt direkt oder indirekt auf die Wohnkosten durch. Nur zur Erinnerung: In der aktuellen Diskussion zur Wohnungspolitik fordern alle «bezahlbare Wohnungen»...


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

LÖSUNGEN SIND
BEI UNS NIE
STANDARD,
SONDERN IMMER
AUF SIE MASS-
GESCHNEIDERT.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

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