

Der Zürcher Hauseigentümer



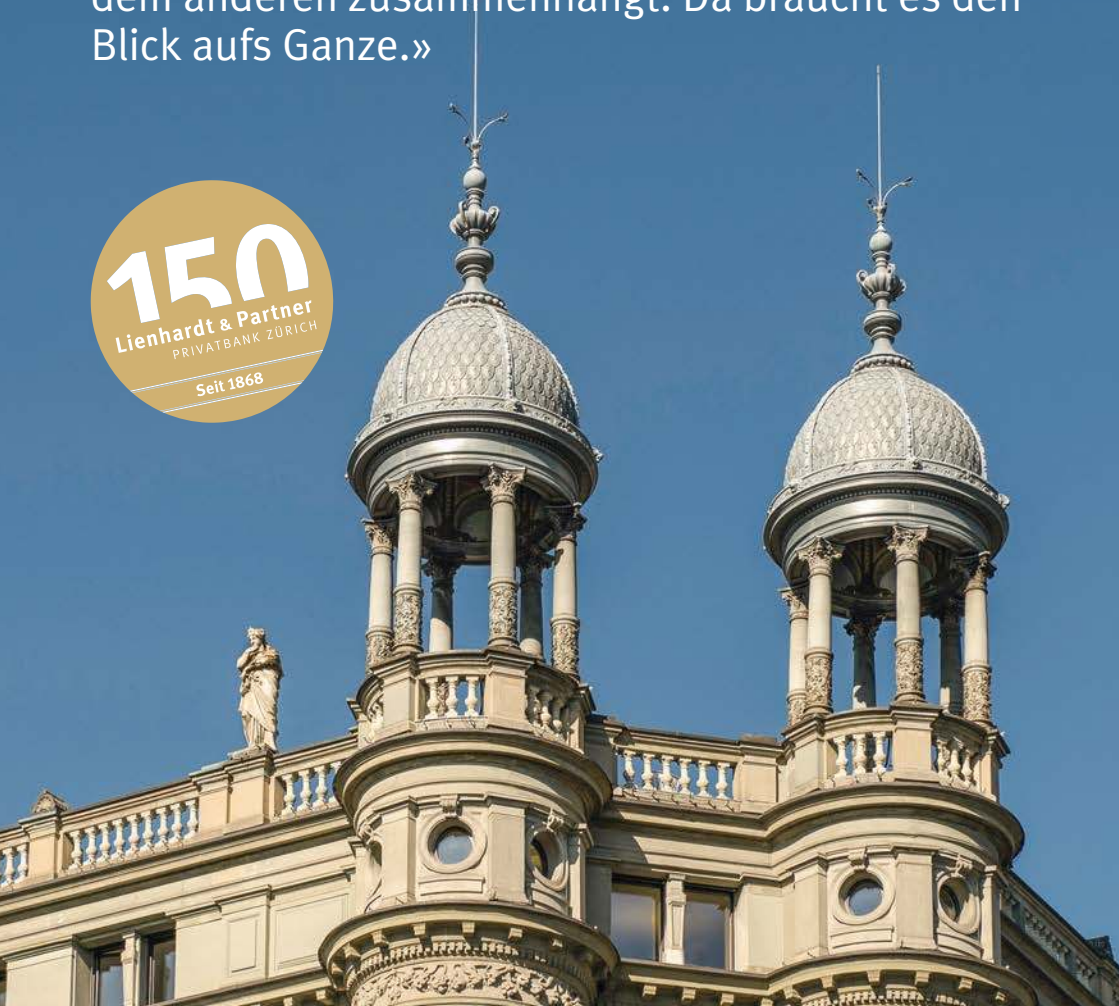
[Seite 9 Mehr leere Wohnungen im Kanton, nicht aber in Zürich und Winterthur](#)

[Seite 17 Sanierungsbedürftige Immobilien: Der perfekte Zeitpunkt](#)

[Seite 27 Wie sich bei der Wohnungsübergabe Stress minimieren lässt](#)

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge aus einer Hand. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da braucht es den Blick aufs Ganze.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Zukunftsweisende Architektur oder Phönix aus der Asche?



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Wieder einmal gilt es in unserer Stadt darüber zu entscheiden, was besser ist – alt oder neu? An der Brandruine am Bahnhofplatz scheiden sich selbst unter jenen die Geister, die dazu neigen, jedes Gebäude als Zeitzeugen zu bewahren. Zu denen zähle ich mich bekanntlich nicht. Ich richte meinen Blick lieber vorwärts als nostalgisch rückwärts. Gerade beim Bauen. Gerade in der Stadt Zürich. Ich finde es in Anbetracht des raren Baulandes unverzeihlich, nicht jede sich bietende Gelegenheit für einen Bau zu nutzen, der in jeder Hinsicht modernsten Ansprüchen entspricht und heutige Bedürfnisse erfüllt. Ist das Neue Nutzungsmässig, energetisch und wirtschaftlich besser, sollen Altbauten dafür Platz machen.

Aber diesmal ist vieles anders.

An sich wäre eine so prominente Stelle prädestiniert für einen spektakulären Neubau. Eigentlich bietet sich die einmalige Gelegenheit, zusammen mit dem Ersatzbau für das Globusprovisorium am Eingang zum Stadtzentrum ein architektonisches Ausrufzeichen zu setzen. Eigentlich. Aber das ausgebrannte Haus ist kein einsamer Zeitzeuge, wie es beispielsweise die maroden Turnhallen am Pfauen waren. Es ist vielmehr Teil eines sonst intakten baulichen Ensembles. Als das nehmen wir jedenfalls die Fassaden zum Bahnhof Tag für Tag wahr. Auch wenn sie das bei genauerer Betrachtung wohl nicht wirklich sind. Wer weiss, wie oft schon alle diese Fassaden aufgefrischt, repariert, erneuert worden sind? Wer vermag zu erkennen, welche Teile davon sich noch im Urzustand befinden? Wie gross muss der Anteil an Originalem sein, damit das Ganze noch als erhaltenswert gilt?

Kann sein, dass die bautechnischen Abklärungen ergeben, dass die Reste der Fassade nicht zu retten sind. Kann sein, dass es aus denkmalschützerischer Sicht eine Sünde ist, eine historische Fassade vorzutauschen und dahinter ein modernes Gebäude zu errichten. Kann sein, dass es einfacher und billiger wäre, einen Neubau aus einem Guss mit einer zeitgemässen Fassade zu erstellen. Trotzdem hoffe ich, dass die private Bauherrschaft, die zuständige Baubehörde und der Denkmalschutz über ihren Schatten springen und sich darauf einigen, den Bahnhofplatz wieder so auferstehen zu lassen, wie er vor dem Brand war.

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

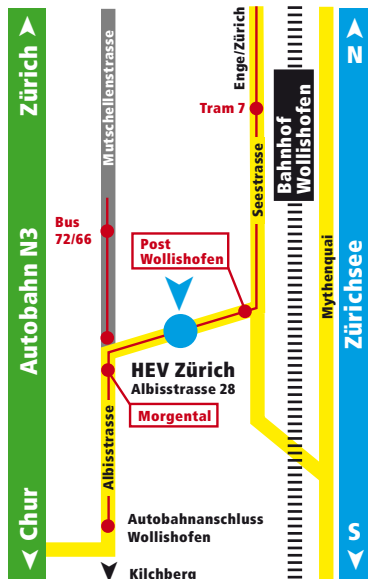
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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
Francis Buro, Lernender HEV Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Ursina Kubli, Financial Engineering
Immobilien Zürcher Kantonalbank
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Corné Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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



facebook.com/hev.zuerich

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

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

SEITE DES DIREKTORS
3 **Zukunftsweisende Architektur
oder Phönix aus der Asche?**

SEITE DES PRÄSIDENTEN
83 **Wohnen wie in Paris?**

POLITIK

SYSTEMWECHSEL BEI DER
WOHNEIGENTUMSBESTEuerung
7 **Mehrheitsfähige Vorlage zur Aufhebung
des Eigenmietwertes**

AKTUELL

- HÖCHSTE LEERWOHNUNGSZIFFER
IN DER REGION PFANNENSTIEL
9 **Mehr leere Wohnungen im Kanton, nicht in
den Städten Zürich und Winterthur**
- SANIERUNGSBEDÜRFTIGE IMMOBILIEN
17 **Der perfekte Zeitpunkt**
- LEHRLINGS-AUSFLUG 2018
22 **Reise zu einem der schönsten Orte
der Schweiz**
- IHR VORSORGEAUFTRAG
25 **Blick in die Zukunft**
- KORREKTES VORGEHEN VERHINDERT
UNKLARHEITEN
27 **Wie sich bei der Wohnungsübergabe
Stress minimieren lässt**



ZUM TITELBILD
Anzahl Leerwohnungen steigt

Der Bau von Neubauwohnungen trägt nur indirekt
zum Anstieg der Leerwohnungsziffer bei.

Bild: André Springer, Horgen

THEMA

CHEMINÉES UND ÖFEN
32 **Sommer, ade! Scheiden tut weh**

RECHT

- MIETRECHT
39 **Vorzeitige Rückgabe der Wohnung
über Weihnachten und Neujahr**
- ERBENGEMEINSCHAFT ALS MIETERIN
42 **Was gilt, wenn nur ein einzelner Mieter
die Kündigung anfiht?**
- GRUNDLAGE FÜR DIE STEUERPFICHT
47 **Wann entsteht die wirtschaftliche Zuge-
hörigkeit beim Kauf einer Immobilie?**
- NEUER VERTRAG MIT BISHERIGEM
MIETER
50 **Wann beginnt die Frist zur Anfechtung
des Anfangsmietzinses zu laufen?**
- MIETRECHT
53 **Wann haftet der Vermieter für den
Schaden des Mieters?**
- FACEBOOK-FREUNDSCHAFT MIT EINER
VERFAHRENSPARTEI
59 **Muss ein Richter wegen Faceook-
Freundschaft in den Ausstand treten?**

NATUR

- BEREIT FÜR DEN KOCHTOPF (TEIL 2)
71 **Im Kräuterrausch**
- SO WIRD ES IM EIGENEN GARTEN
LEBENDIG
77 **Ein Schlaraffenland für Vögel, Igel und
andere Tiere**

SERVICE

- 37 **Inserenten stellen sich vor**
- 48 **Kantonsratswahlen 2019: Aufruf
Seminare**
- 44 **2-Tage-Intensivseminar
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»**
- 56 **«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
Aus der Praxis für die Praxis»**
- Drucksachenverkauf**
- 61 Hauswartdienste
65 Bestellformular
68 **Kreuzworträtsel**
80 **Sektionen im Kanton Zürich**



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



.hev-zuerich.ch

SYSTEMWECHSEL BEI DER WOHN-EIGENTUMSBESTEUERUNG

Mehrheitsfähige Vorlage zur Aufhebung des Eigenmietwertes

Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) hat an ihrer Sitzung im August einen historischen Meilenstein für die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung gesetzt. Die von ihr vorgelegten Eckpunkte sehen eine gangbare Umsetzung des geforderten Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung vor. Der Hauseigentümerverband begrüss es ausserordentlich, dass sich die Kommission auf eine politisch tragfähige Lösung geeinigt hat.

Der Präsident des HEV Schweiz und des HEV Kanton Zürich, Nationalrat Hans Egloff, zeigt sich sehr erfreut: «Der Eigenmietwert belastet Wohneigentümer seit über 100 Jahren. Nun hat sich der stetige Einsatz des HEV Schweiz ausgezahlt. Die Kommission hat mit den präsentierten Eckpunkten bewiesen, dass der ungerechten Besteuerung endlich ein Ende gesetzt werden soll.»

Die Ausarbeitung der Eckpunkte beinhaltet auch eine Reihe von detaillierten Abklärungen der Verwaltung. Die zeitintensive Behandlung hat sich jedoch gelohnt. Die vorgeschlagenen Eckpunkte der politisch gemischten Kommission setzen die Forderungen der Kommissionsinitiative konsequent um und ermöglichen eine mehrheitsfähige Vorlage.

Gemäss den festgelegten Eckpunkten der Kommission sollen Eigentümer zukünftig kein fiktives Einkommen für ihr selbstbewohntes Eigenheim am Hauptwohnsitz mehr versteuern müssen. Der Eigenmietwert würde damit endlich aufgehoben. Gleichzeitig entfallen die Ab-

zugsmöglichkeiten in bisheriger Form, z.B. für den Unterhalt. Dies ist systemkonform. Zur Förderung von energetischen Sanierungen, Denkmalpflege und Umweltschutz sieht die Kommission jedoch vor, dass die Kantone Abzüge einführen können.

Systemwechsel beschränkt auf Wohneigentum am Hauptwohnsitz

Der Systemwechsel wird zudem auf das Wohneigentum am Hauptwohnsitz beschränkt. Der Hypothekarzinsabzug bei selbstgenutztem Wohneigentum soll grundsätzlich entfallen. Der private Schuldzinsabzug in Zusammenhang mit weiterhin steuerbaren Vermögenserträgen soll nach Meinung der Kommission jedoch erhalten bleiben. Hierzu gibt es allerdings zwei Varianten der Kommission. Für den HEV Schweiz ist der private Schuldzinsabzug konsequent, wenn gleichzeitig ein Ertrag versteuert werden muss. Dies betrifft beispielsweise Erträge aus Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen.

Zudem soll dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung, wie auch in der Kommissionsinitiative ausdrücklich vorgesehen, Rechnung getragen werden. Die Kommission will mit einem befristeten Ersterwerberabzug gewährleisten, dass der Traum der eigenen vier Wände für Junge keine Illusion bleibt.

Der HEV Schweiz fordert die Verwaltung auf, den Auftrag der WAK-S möglichst rasch umzusetzen. Der HEV Schweiz wird die konkrete Gesetzesvorlage im Zuge des Vernehmlassungsverfahrens noch detailliert prüfen.



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



SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



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

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden

HÖCHSTE LEERWOHNUNGSZIFFER IN DER REGION PFANNENSTIEL

Mehr leere Wohnungen im Kanton, nicht in den Städten Zürich und Winterthur

Im Kanton Zürich standen am 1. Juni 2018 etwa 7330 Wohnungen leer – rund 730 mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer stieg damit weiter von 0,90 auf 0,99 Prozent. Die Stadt Zürich folgte dem kantonalen Trend nicht, dort blieb die Zahl leerer Wohnungen auf tiefem Niveau stabil. Rund 75 Prozent der zusätzlichen Leerwohnungen im Kanton entfallen auf die Regionen Glattal, Oberland und Unterland.

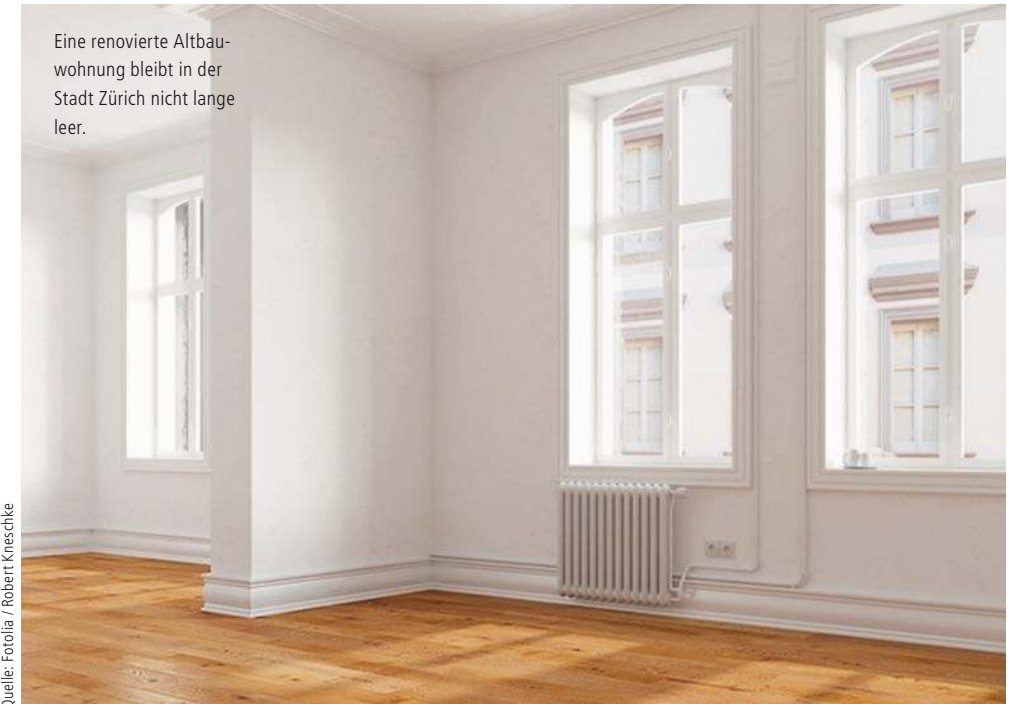
Seit 2012 nimmt die Zahl leerstehender Wohnungen im Kanton Zürich zu. Insgesamt stieg sie in den letzten fünf Jahren um etwas mehr als 2400. Allein im letzten Jahr kamen rund 730 Leerwohnungen hinzu, das sind deutlich mehr als noch im Jahr 2017, als der Anstieg etwa 450 Wohnungen betrug. Das geht aus einer gemeinsamen Mittei-

lung der statistischen Ämter von Stadt und Kanton Zürich hervor.

Eine Vielzahl an kleinen und mittelgrossen Gemeinden trägt im aktuellen Jahr den Anstieg der Leerwohnungszahlen. Rund 550 der 730 zusätzlichen Leerwohnungen entfallen dabei auf die Regionen Glattal, Oberland und Unterland. Die

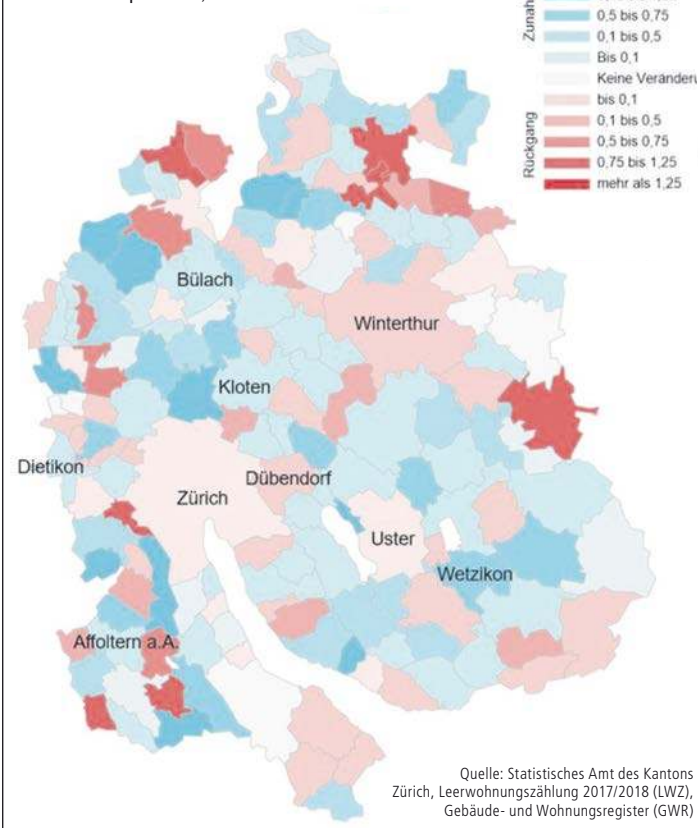
Eine renovierte Altbauwohnung bleibt in der Stadt Zürich nicht lange leer.

Quelle: Fotolia / Robert Kneschke



Veränderung der Leerwohnungsziffer

► in Prozentpunkten, 2017–2018



beiden grossen Zentren des Kantons – die Städte Zürich und Winterthur – weisen demgegenüber stabile oder gar leicht rückläufige Leerwohnungszahlen auf.

Zu viele Wohnungen gebaut

Der erneute Anstieg der Leerwohnungszahlen erstaunt nur auf den ersten Blick. Bei der durchschnittlichen Wohnungsbelegung von derzeit 2,05 Personen hätte es für die 110 000 neuen Einwohnerinnen und Einwohner in den letzten 5 Jahren rund 53 500 neue Wohnungen gebraucht. Tatsächlich wurden aber mehr als 57 000 neue Wohnungen gebaut. Neben einem leichten Rückgang der durchschnittlichen Wohnungsbelegung

ist ein Anstieg der Leerwohnungszahlen die logische Konsequenz. Erstaunlicherweise tragen Neubauwohnungen jedoch nur indirekt zum beobachteten Anstieg der Leerwohnungsziffer bei.

Das Leerstandsniveau von Neubauten aller Wohnungsgrössen verbleibt im Jahr 2018 auf dem Niveau des Vorjahrs. Offensichtlich entscheiden sich immer mehr Haushalte dafür, in eine neue Wohnung zu ziehen, während ältere Wohnungen immer häufiger keinen Mieter finden. Kleine Wohnungen haben darüber hinaus den geringsten Anstieg bei den Leerständen zu verzeichnen. Die Zahl leerer Wohnungen mit mehr als drei Zimmern hat hingegen im Schnitt um rund 13 Prozent zugenommen.

In der Region Pfannenstiel liegt die Leerwohnungsziffer 2018 erneut am höchsten. Sie ist

um etwa 0,14 Prozentpunkte auf 2,23 Prozent angestiegen. Ebenfalls auf hohem Niveau liegen das Oberland, das Knonaueramt und das Weinland mit jeweils mehr als 1,6 Prozent. Den grössten Anstieg der Leerwohnungsziffer verzeichnete jedoch das Unterland mit 0,3 Prozentpunkten.

Trotz hoher Bautätigkeit nur wenig freie Wohnungen in Zürich

Anders als im übrigen Kanton ist in der Stadt Zürich seit einigen Jahren kein spürbarer Anstieg der Leerwohnungszahl zu beobachten: Zwar wurde auch in der Stadt Zürich so viel gebaut wie schon lange nicht mehr. Die Nachfrage



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

nach Wohnungen ist jedoch derart gross, dass die Leerwohnungszahl trotz eines Nettozuwachses von über 2700 Wohnungen seit Mitte 2017 sogar minim gesunken ist. Mit 447 Leerwohnungen liegt die Zahl praktisch auf Vorjahresniveau. Damit sinkt die Leerwohnungsziffer von 0,21 auf 0,20 Prozent.

Veränderungen gab es bei der Struktur der Leerwohnungen: Während bei den 2-Zimmer-Wohnungen ein klarer Rückgang von 132 auf 95 Leerwohnungen zu verzeichnen war, nahm die Anzahl leerstehender 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Plus von 30 deutlich auf 173 zu.

Auffallend ist ausserdem der deutliche Rückgang leerstehender Neubauwohnungen: Standen im Jahr 2017 noch 142 Neubauwohnungen leer (31 Prozent aller Leerwohnungen), so sind es per 1. Juni 2018 nur 87 (19 Prozent aller Leerwohnungen). In der Stadt Zürich finden neu erstellte Wohnungen in der Regel schnell eine Mieterin oder einen Mieter.

Viele freie Wohnungen im Luxussegment

Der Medianmietpreis der 427 leerstehenden Mietwohnungen (die übrigen 20 werden zum Verkauf angeboten) liegt deutlich über den Preisen

LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

Seit 1974 wird nach Vorgaben des Bundes mit der Leerwohnungszählung jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die am 1. Juni leerstehen und zur Vermietung oder zum Kauf ausgeschrieben sind. Die Leerwohnungszahl bildet dabei nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt.

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

anderer Wohnungen in der Stadt Zürich. Während neue Mietverträge in der Stadt Zürich in den letzten beiden Jahren im Mittel zu einer Nettomonatsmiete von 24 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden, liegt der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 29 Franken deutlich höher. Dies liegt einerseits daran, dass Luxuswohnungen bei den Leerwohnungen übervertreten sind.

Andererseits bleiben Wohnungen auch tendenziell dann eher leer, wenn das Preis-/Leistungs-

Verhältnis von den Wohnungssuchenden als vergleichsweise ungünstig eingeschätzt wird – dies kommt auch bei Wohnungen ausserhalb des Luxussegments vor.

Die Leerwohnungsziffer ist in allen Stadtkreisen tief. Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtkreisen gibt es aber dennoch: Am höchsten ist die Leerwohnungsziffer mit 0,65 Prozent im Kreis 1. Da dort der Gesamtwohnungsbestand vergleichsweise klein ist, schlagen sich bereits wenige leere Wohnungen in der Leerwohnungsziffer nieder. Praktisch keine Leerwohnungen gibt es in den Kreisen 3 (0,06 Prozent), 5 (0,09 Prozent), 9 (0,16 Prozent) und 11 (0,16 Prozent).

Mittlerer Handänderungspreis mehr als verdoppelt

Der mittlere Handänderungspreis von Wohngebäuden (ohne Neubauten und ohne Stockwerkeigentum) liegt in der Stadt Zürich heute bei 11 000 Franken pro Quadratmeter Geschoss-

fläche. Dies ist das Resultat einer Auswertung der knapp 2800 Handänderungen aus den Jahren 2008 bis 2018, davon 91 aus dem laufenden Jahr.

Nach einem starken Anstieg der Geschossflächenpreise zwischen 2008 und 2012 schwächte sich das Wachstum zwischen 2012 und 2015 deutlich ab. Seither hat sich die Preisentwicklung jedoch wieder deutlich beschleunigt, sodass sich der Medianpreis pro Quadratmeter Geschossfläche zwischen 2008 und Mai 2018 mehr als verdoppelt hat. Der Median bezeichnet denjenigen Preis, bei dem je die Hälfte der Liegenschaften zu einem teureren beziehungsweise günstigeren Preis die Besitzerin oder den Besitzer gewechselt hat. Die weiterhin sehr tiefen Zinsen in Kombination mit der hohen Wohnnachfrage scheinen sich also stark auf den Stadtzürcher Immobilienmarkt auszuwirken.

Detaillierten für einzelne Gemeinden und Stadtquartiere finden Sie auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich sowie von Statistik Stadt Zürich. (rcv)

Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

► a ch Zimmeranzahl, 1994–2018

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2018 (LWZ)



Balkonvorhänge

Erweitern Sie Ihren Lebensraum nach draussen. Bei uns finden Sie neue Ideen für Ihren Balkon oder Ihre Terrasse. Wir beraten Sie gerne persönlich, oder besuchen Sie uns unter balkonvorhaenge.ch

RENOVA  **ROLL**



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



Baum + Garten AG
 Spezialfällarbeiten

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



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

Email: info@bug-ag.ch
 www.bug-ag.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

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, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

Auch bei wenigen Stufen!

FLEXXO
 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



Hans Barandun,
Leiter Akquisition und Spezialmandate
freut sich auf Ihren Anruf:
044 487 17 50 oder per E-Mail:
hans.barandun@hev-zuerich.ch

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



SANIERUNGSBEDÜRFTIGE IMMOBILIEN

Der perfekte Zeitpunkt

In einigen Regionen des Kantons Zürich stehen überdurchschnittlich viele sanierungsbedürftige Immobilien. Renovationen machen aus mehreren Gründen Sinn, und der Zeitpunkt ist günstig wie nie zuvor.

Es ist nicht besonders gemütlich, im Winter vor dem Fernseher zu sitzen und im Rücken die kalte Luft zu spüren, die durch die Ritzen der Fenster dringt. Es stiftet auch kein gutes Gewissen, wenn man die Heizung voll aufdrehen muss, um diesen kalten Zug zu besiegen. Und es macht keinen Spass, die Kollegen zum Nachtessen einzuladen, wenn sich die Gäste in das kleine Esszimmer drängen müssen. So ergeht es vielen Hausbesitzern und Mietern, deren Wohnraum in der Zeit des grossen Bau- rausches der siebziger bis neunziger Jahre er- richtet wurde.

Damals wurde vielfach schnell und günstig gebaut, um die boomende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Den heute aktuellen Fragen nach der Energieeffizienz von Gebäu-

den schenken die Bauherren dazumal noch keine besondere Beachtung. Das Thema wurde erst nach 1990 relevant, als die Bauvorschriften diesbezüglich verschärft wurden. Vor dieser Zeit errichtete Liegenschaften sind aber gröss- tenteils bislang nicht modernisiert worden und entsprechen den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und Umweltschutz längst nicht mehr.

Sanierungsbedarf in den Seegemeinden

Überdurchschnittlich viele dieser energetisch sehr ineffizienten Gebäude stehen in den See- gemeinden in Richterswil, Wädenswil, Meilen und Stäfa (siehe Karte). Während in den länd- lichen Regionen vornehmlich die Einfam- lienhäuser auf den Maurer, Schreiner und den Heizungsbauer warten, sind in den Bal- lungsbereichen – vor allem in den Stadtge- bieten – mehrheitlich Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Stockwerkeigentum be- troffen.

Es könnte daher gut sein, dass es in Richters- wil und Stäfa in den kommenden Jahren be- sonders schwer wird, einen Handwerker zu

Wir haben
die ganze
Palette



www.schaub-maler.ch

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

Zürich Oerlikon Wetzikon

finden. Denn es war noch nie und wird vermutlich nie wieder so lukrativ werden, sein Eigenheim zu sanieren, wie derzeit: Um die ehrgeizigen Schweizer Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen, gewähren Bund und Kantone weiterhin finanzielle Zuschüsse für bauliche Massnahmen, welche die Energieeffizienz von Gebäuden verbessern.

Mittlerweile existieren allerdings mehr als 2000 Bauförderungsprogramme in der Schweiz, da ist es schwierig, einen Überblick über die verschiedenen Träger zu bekommen. Grundsätzlich subventioniert der Bund die Sanierung von Fenstern und der sie umgebenden Fassaden- und Dachflächen mit 30 Franken pro Quadratmeter, Gleiches gilt für die Dämmung von Wand, Dach und Boden gegen das Aussenklima, während die Isolation von unbeheizten Räumen wie Keller oder Estrich mit 10 Franken pro Quadratmeter unterstützt

wird. Die Kantone fördern vor allem die Erneuerung der Haustechnik, den Einsatz von erneuerbaren Energien und die Abwärmenutzung.

Verschiedene Banken leisten ebenfalls einen Beitrag zur Energiewende, indem sie ihren

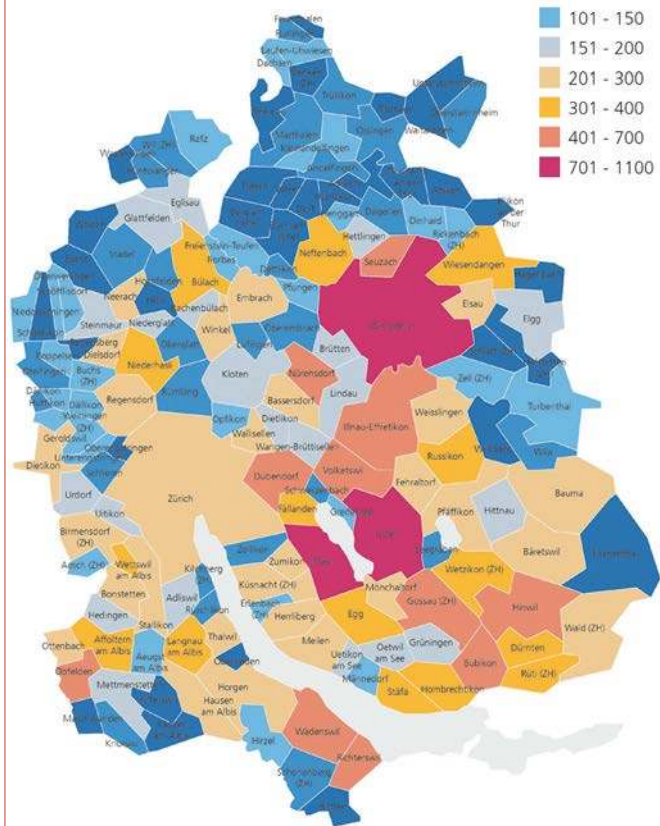
HINWEIS

Planen Sie die Sanierung oder den Verkauf Ihrer Liegenschaft?

Kontaktieren Sie dazu bitte die Abteilungen Baumanagement (044 487 18 10) oder Verkauf (044 487 17 86) des HEV Zürich.

Wir unterstützen Sie gerne dabei.

Anzahl Einfamilienhäuser mit Baujahr zwischen 1970 und 1990



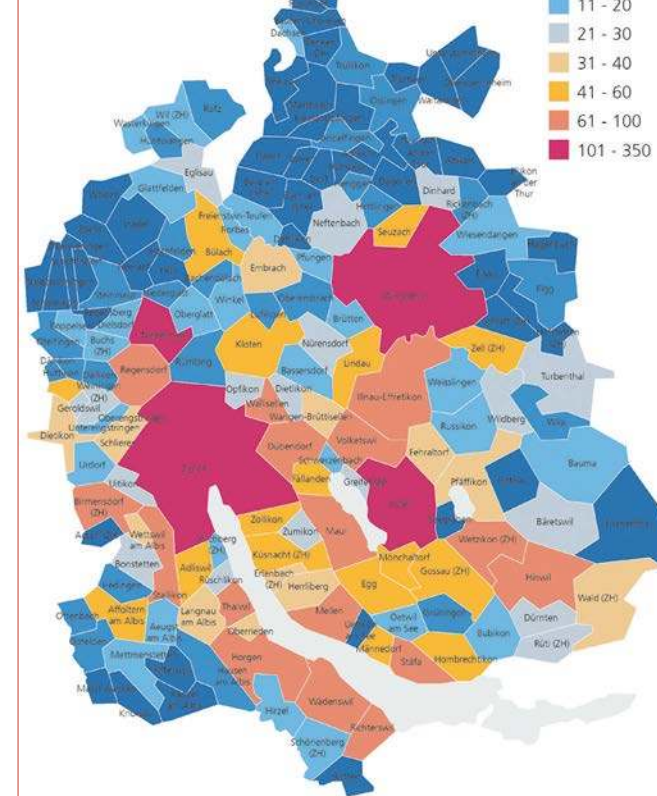
Kunden für das umweltfreundliche Sanieren und Bauen spezielle Darlehen mit Sonderkonditionen oder auch einen Bonus gewähren.

Mehr Komfort und weniger Heizkosten

Nebst diesen Subventionen profitieren Besitzer eines energetisch modernisierten Hauses aber auch langfristig vom erhöhten Wohnkomfort und wesentlich tieferen Heizkosten.

Gemäss dem Gebäudeprogramm des Bundes können bei einer Gesamtanierung eines typischen Schweizer Einfamilienhauses bis zu vier Tonnen CO₂ oder rund 1800 Franken an Heizkosten eingespart werden. Das sind gute Argumente für Besitzer von Wohn-

Anzahl Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum mit Baujahr zwischen 1970 und 1990



eigentum, um in die Renovierung ihrer Immobilie zu investieren und nachhaltig zu profitieren. Und es sind ebenso gute Argumente für Stockwerkeigentümer, um das Thema Sanierung vor die Eigentümerversammlung zu bringen und den Erneuerungsfonds aufzustocken.

Der Erwerb von Stockwerkeigentum ist in der Schweiz erst seit den siebziger Jahren möglich, und bei vielen Eigentümern der ersten Stunde steht jetzt die erste umfassende Sanierung des Gebäudes auf der Agenda.

In den südlichen Gemeinden des linken Zürichseeufers sowie Meilen und Stäfa stehen die meisten im Stockwerkeigentum genutz-

ten Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1970 bis 1990, denen eine zusätzliche Dämmung, neue Fenster oder eine zeitgemässe Heizungsanlage zugute käme.

Nachfrage übersteigt das Angebot

Nicht jeder Besitzer eines in die Jahre gekommenen Hauses wird die Mühe auf sich nehmen und das Gebäude energetisch sanieren, sondern es vorziehen, das Wohneigentum zu verkaufen. Angesichts des ausgedünnten Angebots auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt ist es derzeit nicht schwer, auch ein sanierungsbedürftiges Objekt zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.

Das Angebot ist knapp, während das Tiefzinsniveau viele Menschen dazu bewegt, Wohneigentum zu kaufen, da es derzeit günstiger ist, eine Hypothek zu bedienen, als Miete zu zahlen. Die Sanierung der Eigentumswohnung oder des Einfamilienhauses wird dann der neue Käufer

übernehmen – während der Vorbesitzer dann vielleicht seine Gäste endlich im grosszügigen und hellen Wohn-Ess-Bereich seiner neuen, altersgerechten Eigentumswohnung im Minergiestandard empfangen kann.



Ursina Kubli

Leiterin
Financial Engineering
Immobilien der Zürcher
Kantonalbank



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Das Gebäudeprogramm  **MINERGIE®**

Einfach Stutz abholen!

**Finanzielle Unterstützung
bei der energetischen
Gebäude-Modernisierung
und bei Ersatzneubauten
Minergie-P**

AKTION

Höhere
Förderbeiträge
bis Ende 2018

Planen Sie eine energetische Gebäude-Modernisierung? Oder möchten Sie einen Minergie-P-Ersatzneubau realisieren? Dann können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei beachten sollten, erfahren Sie auf:

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93



**Energie und Geld sparen
leicht gemacht**

EKZ Energieberatung

Ist Ihre Heizung in die Jahre gekommen?
Wir beraten Sie beim Ersatz Ihrer alten Heizung durch ein klimafreundliches, effizientes Heizsystem. Denn energetische Erneuerungsinvestitionen kommen nicht nur der Umwelt, sondern auch Ihrem Portemonnaie zu Gute.

ekz.ch/heizungersatz

EKZ

LEHRLINGS-AUSFLUG 2018

Reise zu einem der schönsten Orte der Schweiz

Der Tradition zufolge organisiert der angehende Zweitjahrlehrling den alljährlichen Lehrlingsausflug und verfasst anschliessend einen kurzen Bericht über diesen Tag. Dieses Jahr führte die Reise nach Schaffhausen an den Rheinfall.

Der diesjährige Lehrlingsausflug im August führte uns in die Nordostschweiz. Wir, die Lernenden, einschliesslich des Lehrabschlussgängers, verbrachten gemeinsam mit unserer aktuellen sowie unserer ehemaligen Ausbilderin einen wunderschönen und spannenden Tag, weit weg von unserer alltäglichen Routine.

Angeregt durch meinen Wunsch und abgeprochen mit unserer Gruppe und Ausbilderin, reisten wir dieses Jahr nach Schaffhausen zum Rheinfall. Meiner Meinung nach ist dies bezüglich Naturspektakel einer der lebhaftesten und schönsten Orte der Schweiz.

Früh am Morgen haben wir uns im Hauptbahnhof in der grossen Halle getroffen und sind kurz darauf in den Zug gestiegen, um das ganze Potential des Tages gut auszunutzen. Die etwa einstündige Fahrt war bereits ziemlich unterhaltsam. Wir haben etwas gegessen, viel gelacht und so auch unsere neue Lehrtochter besser kennengelernt.

In Neuhausen angekommen, haben wir einen Kaffee getrunken und nochmals Energie getankt. Daraufhin begaben wir uns auf ein Schiff, das uns den Rheinfall körperlich wie auch geschichtlich näher brachte. Der grösste Wasserfall Europas mit einer Höhe von 23 Metern und einer Breite von 150 Metern hat uns einen nachhaltigen Eindruck hinterlassen, speziell der Moment, als wir uns ganz nahe am tosenden Becken befanden, wo das hinunterstürzende Wasser aufprallt.

Von Bienen umschwärmt

Mit einer lehrreichen Bootsfahrt und ein bisschen Rheinfallwasser auf unserem Körper begaben wir uns anschliessend ins Restaurant Park am Rheinfall. Zwar wurden wir von Bienen be-

drängt, genossen aber trotz dieser Umstände ein wunderschönes Mittagessen mit Aussicht auf den Rheinfall. Das Wetter hat auch mitgespielt, als wir uns am Nachmittag Richtung Seilpark begaben.

Nach einer kurzen Instruktion stiegen wir auf die Bäume. Da niemand von uns ein geborener Seilpark-Profi ist, gab es einige Szenen, bei denen wir uns ein lautes Lachen nicht verkneifen konnten. Trotz Anfängerschwierigkeiten haben wir



Die vier Lernenden des HEV Zürich freuen sich sichtlich über die Reise.

Orientierung über den Rheinfall		
Breite des Falles	150 m	
Höhe des Falles	23 m	
Tiefe des Beckens	13 m	
Alter des Falles	14'000 - 17'000 Jahre	
Durchschnittliche Sommerabflussmenge	600 m ³ p/ Sek	
Durchschnittliche Winterabflussmenge	250 m ³ p/ Sek	
Minimalste Abflussmenge	1921 95 m ³ p/ Sek	
Maximalste Abflussmenge	1965 1'250 m ³ p/ Sek	

Information sur les Chutes du Rhin		Information about the Rhine Falls		ライン瀑布について	
Largeur des chutes	150 m	Width of the falls	150 m	ライン瀑布の幅	150メートル
Hauteur des chutes	23 m	Height of the falls	23 m	ライン瀑布の高さ	23メートル
Profondeur du bassin	13 m	Depth of the pool	13 m	ライン瀑布の深さ	13メートル
Age des chutes	14'000 - 17'000 ans	Age of the falls	14'000 - 17'000 years	ライン瀑布の年齢	14,000 - 17,000年
Débit moyen en été	600 m ³ / sec	Average flow - summer	600 m ³ / sec	ライン瀑布の平均流量 (夏)	600 m ³ / sec
Débit moyen en hiver	250 m ³ / sec	Average flow - winter	250 m ³ / sec	ライン瀑布の平均流量 (冬)	250 m ³ / sec
Débit le plus bas	1921 95 m ³ / sec	Lowest flow since	1921 95 m ³ / sec	ライン瀑布の最低流量	1921年 95 m ³ / sec
Débit le plus haut	1965 1'250 m ³ / sec	Highest flow since	1965 1'250 m ³ / sec	ライン瀑布の最高流量	1965年 1,250 m ³ / sec

Beeindruckende Fakten über den Rheinfall.

uns alle gut geschlagen. Bei Seilgärten kommt es weniger auf die Klettertechnik an, sondern vielmehr auf Schwindelfreiheit und Überwindung der eigenen Ängste. Dieser Probe hat sich auch unsere Lehrabschlussgängerin gut gestellt und kann mit Sicherheit stolz auf sich sein.

Aber auch ein solch schöner Tag neigt sich irgendwann dem Ende zu. Nach einer langen, aufregenden und lustigen Exkursion machten wir uns schliesslich auf den Heimweg zurück nach Zürich. Dank unserer tollen Truppe war auch die Rückreise humorvoll und lustig.

Im Namen aller Lehrlinge möchte ich mich bei Herrn Leiser und Herrn Hotz, welche uns jedes Jahr einen solchen Ausflug ermöglichen, ganz herzlich bedanken. Ebenfalls bedanken wir uns bei unseren Ausbilderinnen für den tollen Tag.



Francis Buro

Kaufmann im 2. Lehrjahr
HEV Zürich
Zurzeit in der Abteilung
Buchhaltung engagiert



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

DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC

Spitzenleistung mit Weitblick

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

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



Ernstli Lüpss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

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



BLICK IN DIE ZUKUNFT.



IHR VORSORGEAUFTRAG

Niemand denkt gerne an Unfälle, Krankheiten oder den Tod. Trotzdem ist es empfehlenswert, rechtzeitig alle wichtigen Anordnungen zu treffen. Und rechtzeitig bedeutet: solange man gesund und urteilsfähig ist.

Mit dem Vorsorgeauftrag entscheiden Sie selbst, wer Sie vertreten soll, falls Sie urteilsunfähig werden. Dies kann zum Beispiel nach einem Unfall oder als Folge einer Krankheit eintreten. Im Vorsorgeauftrag können Sie bestimmen, wer in diesem Fall Ihre Interessen vertreten soll.

Was müssen Sie dabei beachten? Welchen Inhalt sollte ein solcher Vorsorgeauftrag aufweisen, dass sämtliche wichtigen Anliegen geklärt sind? Was geschieht, wenn Sie ohne Vorsorgeauftrag urteilsunfähig werden?

Die Rechtsabteilung des Hauseigentümerverbandes Zürich ist Ihnen bei der Beantwortung obiger und weiterer Fragen rund um den Vorsorgeauftrag gerne behilflich. Für pauschal Fr. 600.– (exkl. MwSt) beraten wir Sie und erstellen Ihnen einen Ihren Bedürfnissen entsprechenden Vorsorgeauftrag.

WIR UNTERSTÜTZEN SIE BEI DER BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Begründung von Stockwerkeigentum sind nicht ganz einfach. Dies benötigt in der Regel das Wissen von einer Fachperson.

Die Rechtsabteilung des HEV Zürich unterstützt Sie bei der Begründung von Stockwerkeigentum zusammen mit unserer Abteilung Baumanagement, welche bei der Erstellung von Aufteilungsplänen aufgrund bestehender Baupläne behilflich ist.

Wir übernehmen den Entwurf des Begründungsaktes, die Erstellung des Reglements, Berechnung der Wertquoten und die Korrespondenz mit dem zuständigen Notariat.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf und vereinbaren Sie einen Termin:
Sekretariat Rechtsabteilung,
Telefon 044 487 17 11





Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
 jäten **technik** melden
 rasenmähen reparieren
 unterhalten kontrollieren auswechseln
 laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

Zug

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

KORREKTES VORGEHEN VERHINDERT UNKLARHEITEN

Wie sich bei der Wohnungsübergabe Stress minimieren lässt

Am 1. Oktober steht in Zürich wieder der traditionelle Herbst-Zügeltermin an – nach wie vor ein Hauptzügeltermin. Damit es zu einer möglichst reibungslosen Übergabe der Wohnung kommt, sollten sich der Vermieter, der ausziehende und der neu einziehende Mieter unter anderem rechtzeitig auf einen Termin einigen und für die Übergabe auch genügend Zeit einräumen.

Zeitpunkt der Übergabe

Im Normalfall vereinbaren Vermieter, ausziehender und einziehender Mieter aufgrund der konkreten Umstände, zu welchem Zeitpunkt die Wohnungsübergabe stattfinden soll. Falls man sich nicht einigen können sollte, hat der Mieter die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben.

Gemäss Zürcher Mietvertrag erfolgt «die Rückgabe des vollständig geräumten und ge-

INFORMATION

Mit den vom HEV angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

- Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes (Artikel-Nr. 20033).
Von der Mieterauswahl bis zum Vertragsabschluss.
- Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034).
Von der Auflösung des Mietvertrags über die Rückgabe des Mietobjektes bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.
- Mietrecht heute (Artikel-Nr. 40054).
Einführung in das geltende Mietrecht – mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung.
- Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen.
Anmeldung für gewerbliche Räume (Artikel-Nr. 30009).
Anmeldung für Wohnräume (Artikel-Nr. 30010).
(Bestellformular auf Seiten 65/66 oder unter www.hev-zuerich-shop.ch)

reinigten Mietobjektes mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr».

Das bedeutet in diesem Herbst, dass die Wohnung spätestens am Montag, 1. Oktober 2018,



Quelle: Fotolia / Robert Kneschke

Für eine reibungslose Wohnungsübergabe ist es wichtig, sich genügend Zeit zu nehmen.

12.00 Uhr, zurückzugeben ist. Die Wohnungsübergabe an den neuen Mieter findet dementsprechend gemäss Zürcher Mietvertrag, «sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt».

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Zustand der Wohnung

Zu berücksichtigen sind der Zustand bei Mietantritt sowie die sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebende Abnutzung.

Für diese (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübellocher in einem normalen Rahmen etc.) haftet der Mieter nicht. Bis zur Rückgabe bleibt der Mieter übrigens für den kleinen Unterhalt zuständig (z. B. Ersatz zerbrochener Zahngläser, von defekter Duschbrause oder defektem Duschschlauch, von defekter WC-Blende etc.).

Das Mietobjekt ist gereinigt zurückzugeben. Das schliesst auch Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden etc. ein. Besondere Beachtung verdienen Küche und Bad (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Entfernung von Kalkablage-

WENN PROBLEME AUFTAUCHEN...

...oder noch besser bevor:
Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo–Fr 08.00–12.00/13.00–17.00 Uhr, Tel. 044 487 17 17

rungen im Badezimmer und im WC) sowie allfällige Teppichböden, die fachmännisch extrahiert werden müssen.

Sind umfassende bauliche Massnahmen geplant, erübrigt sich selbstverständlich so viel Aufwand.

Detailliertes Übergabeprotokoll

Sowohl gegenüber dem ausziehenden als auch gegenüber dem einziehenden Mieter ist es wichtig, den Zustand des Mietobjektes zu dokumentieren. Ohne entsprechende Protokolle lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen, da die Beweislast beim Vermieter liegt. Entscheidend ist es, diejenigen Mängel, für welche der ausziehende Mieter geradezustehen hat, detailliert aufzuführen.

Weigert sich der Mieter, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter innert zwei bis drei Tagen reagieren und es ihm schriftlich eingeschrieben zustellen. Andernfalls verwirkt er seine sämtlichen Ansprüche.

Nur Mängel, welche trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter nachträglich noch geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt.

Verrechnung von Geschäftsverlusten ab 2019

Der Regierungsrat setzt die vom Stimmvolk am 10. Juni 2018 angenommene Änderung des Steuergesetzes auf den 1. Januar 2019 in Kraft.

Es geht bei der Änderung darum, dass auch Zürcher Unternehmen allfällige Geschäftsverluste bei der Grundstückgewinnsteuer verrechnen können, wenn sie eine Liegenschaft veräussern. Bisher war das im Kanton Zürich nur ausserkantonalen Gesellschaften möglich. Diese Ungleichbehandlung hat das Stimmvolk am 10. Juni 2018 beseitigt.

WARUM BLEIBEN DIE MEISTEN ÖL- HEIZUNGSBESITZER BEI DER ÖLHEIZUNG?

Fragen Sie uns. Wir erläutern die Gründe.



Kostenlose Beratung
0800 84 80 84

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Erlenbach

6- bis 7-Zimmer-Villa mit Schwimmbassin

An erhöhter, bevorzugter und ruhiger Lage mit Seesicht. Wintergarten ca. 19 m², Wohnfläche ca. 270 m², Baujahr 1956, Schwimmbassin, Grundstücksfläche 986 m² (BZO: W2/30). Verhandlungspreis: CHF 3 600 000.– inkl. 2 Doppelgaragen.



Geroldswil

4½-Zimmer-Wohnung mit wunderschöner Weitsicht

An ruhiger, sonniger und kinderfreundlicher Lage. 4½-Zimmer-Wohnung im 1. OG (oberste Etage). Wohnfläche ca. 95.5 m², Wohn-/Esszimmer ca. 39 m² mit Cheminée und Ausgang auf den Balkon ca. 8 m², beheizter Bastelraum ca. 13.5 m², 2 Kellerabteile ca. 4.5 m² und 8 m², Baujahr 1967 (Renovation 2010). Verhandlungspreis: CHF 790 000.– inkl. Aussenabstellplatz.



Küsnacht ZH

Singlewohnung an beehrter Lage

An zentraler und sonniger Lage. 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG. Wohnfläche ca. 62 m², Wohn-/Esszimmer ca. 26.5 m² mit Ausgang auf den Balkon ca. 6 m², offene Küche ca. 6.5 m², Kellerabteil ca. 6.5 m², Baujahr 1995. Verhandlungspreis: CHF 685 000.–.



Langnau am Albis

Freistehendes Wohnhaus mit zwei Kleinwohnungen und Werkstatt

An erhöhter, sonniger Lage, ehemaliges Einfamilienhaus, beide 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon, zusätzlich Terrasse im 1. OG, Baujahr 1950, Grundstücksfläche 489 m², Ausbaupotenzial vorhanden (BZO: W/2.0). Verhandlungspreis: CHF 750 000.–.

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

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



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

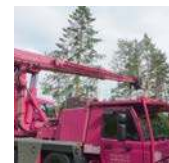
www.migrol-tankrevision.ch



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

Spezialfällarbeiten

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

Sicher ein- und aussteigen!

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

12 Jahre Erfahrung, über 9'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntuere.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70



„Unsere Erfahrung befugt uns alles dicht zu machen.“ 

- Silikonfugen in Bad & Küche
- Dilatationsfugen im Aussenbereich
- Terrassen- & Fassadenfugen

Fugen Züri GmbH Telefon 043 477 57 57
Magdalenenstrasse 9 info@fugenzueri.ch
8050 Zürich www.fugenzueri.ch

CHEMINÉES UND ÖFEN

Sommer, ade! Scheiden tut weh.

GANZ BAUKERAMIK

Den Cheminéeofen «Si» mit 180° Feuer-sicht, der speziell für Niedrigenergiehäuser mit Aussenluftanschluss ausgestattet ist, gibt es in zwei Materialausführungen: aus Stahl oder aus Keramik. Zudem stehen zehn Farben zur Auswahl.



In Anlehnung an das berühmte Kinderlied «Winter, ade!» von August Heinrich Hoffmann von Fallersleben (1798–1874) möchten wir zur Abwechslung mal die warme Jahreszeit verabschieden und die kalte begrüßen. Und wie könnte man das besser als mit einer Auswahl an schönen Cheminéés und Öfen? In diesem Sinne: Auf gemütliche Stunden zu Hause!

Autorin: Susanne Lieber, Redaktion Wohnrevue

RIKA

Ist das Feuer erloschen, sorgt bei «Contina» ein eigens entwickelter Speicherstein (Speichermasse: 150 kg) noch bis zu 24 Stunden danach für wohlige Wärme. Der Heizleistungsbereich liegt bei 4–8 kW, das Raumheizvermögen bei bis zu 210 m³. Abbrand und Verbrennungsluft werden vollautomatisch geregelt. Zudem wird der optimale Zeitpunkt zum Holznachlegen angezeigt.



ATTIKA FEUER

Der Schweizer Hersteller Attika Feuer bietet mittels Onlinekonfigurator zig Varianten für die neue Kaminofenserie «Nexo». Zur Auswahl stehen u. a. verschiedene Höhen, Lackfarben und Sichtfensteroptionen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Abbrand mittels manuellem Luftschieber oder der mechanischen «CleverAir»-Automatik zu steuern.



WIRTH & SCHMID

Das Modell «Agorafocus 630» gibt es in einer frei hängenden Version – wie hier zu sehen –, aber auch mit Standfuss. So oder so: Der Kamin gewährt von allen Seiten gleichermassen Blick auf das Feuer. Dank seiner Aschenklappe ist er leicht zu reinigen.



ALPINOFFEN

Flammenspiel auf Knopfdruck: Das Cheminée «Koto», bei dem schadstoff- und rückstandsarm Gas verbrannt wird, ist hier als sogenannte Tunnel-Version zu sehen, bei der man durch den Feuerraum hindurchschauen kann.



SOMMERHUBER

Das Besondere an diesem Ofenmodell mit integrierter Sitzbank sind die Reliefkacheln mit «Tapetenmuster», die von der österreichischen Keramikmanufaktur Sommerhuber erstmals etwa 1570 in Steyr hergestellt wurden. In der Renaissance fanden sie häufig in Jagdschlösschen und Bürgerhäusern Verwendung. Die Kacheln sind in verschiedenen Glasuren erhältlich.

budget
Hauswart

+ qualitativ günstig
PRODUKT WÄHLEN

FREQUENZ WÄHLEN

SPAREN!!
**JETZT
BERECHNEN**
**Hauswartung
für jedes Budget**

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

Vorteile: 👍

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


Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

MALER
ROLF SCHLAGENHAUF AG
MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

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

 Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

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

GARTENMÖBEL
DENOVA LIVING & DESIGN AG
GARTENMÖBEL

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

 denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

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

KÜCHEN
BRUNNER KÜCHEN AG
KÜCHENBAU

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

 Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

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

SCHREINER
GARTENBAU
BÄDER
DACHDECKER
KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr
Eintrag stehen

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

BENZ

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage www.benz-cie.ch

Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat.

Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

Unser Service beinhaltet Folgendes:

- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle, ob Luft in der Anlage
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle des Ölstandes
- Sichtkontrolle im Heizraum
(EFH im ganzen Haus)
- Kontrolle der Heizkörperventile
(nur EFH)
- Kontrolle der Gasleitung

Kosten für ein EFH Fr. 90.- pro Haus
Kosten für ein MFH Fr. 130.- pro Haus

Wir beraten Sie gerne.
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

BENZ + CIE. AG

8006 Zürich

Universitätstrasse 69 / Tel. 044 368 31 91 / Fax 044 368 31 92

8700 Küsnacht

Freihofstrasse 20 / Tel. 044 910 71 02 / Fax 044 910 71 50

www.benz-cie.ch • E-Mail: info@benz-cie.ch

MIETRECHT

Vorzeitige Rückgabe der Wohnung über Weihnachten und Neujahr

«Unsere langjährigen Mieter haben ihre Wohnung ausserterminlich auf Ende Jahr gekündigt. Nach geeigneten Nachmietern, welche die Wohnung per Ende Dezember zu denselben Konditionen übernehmen würden, haben sie bereits gesucht.

Nun bitten sie um eine zeitnahe Prüfung der Bewerbungen. Gemäss unserem Mietvertrag HEV Zürich ist eine Kündigung «3-monatlich im Voraus auf: Ende jeden Monats (ausgenommen Ende Dez.)» möglich. Der 31. Dezember ist vertraglich explizit als Kündigungstermin ausgenommen, da wir Dezember bis erste Woche Januar jeweils auf Reisen sind. Eine Rückgabe ist abwicklungstechnisch frühestens per 15. Januar im neuen Jahr möglich. Gilt die ausserterminliche Kündigung, weil der 31. Dezember vertraglich ausgeschlossen ist, erst per 31. Januar bzw. (frühestens) 15. Januar?»

Vorzeitige Rückgabe per Ende Jahr

Eine vorzeitige Rückgabe der Mietsache (Art. 264 OR) ist grundsätzlich jederzeit (apropos auch innerhalb einer allenfalls vertraglich vereinbarten Mindestmietdauer) – und demzufolge auch per Ende Dezember – möglich. Sie bzw. eine be-

vollmächtigte Stellvertretung sind auch über die Weihnachts- und Neujahrszeit gehalten, an Werktagen eine Rückgabe zu Geschäftszeiten zu ermöglichen und angebotene Nachmieter zu prüfen. In diesem Sinne hielt es das Mietgericht Zürich in seinem Urteil (ZMP 2017 Nr. 10) vom 28.07.2017 fest.

Eine Rückgabe aller Schlüssel stellt dabei die Rückgabe der Mietsache durch konkludentes Verhalten dar. Verletzen Sie Ihre Obliegenheiten, so verlieren Sie Ihren Anspruch auf den Mietzins. Die Rückgabe der Wohnung ist zeitlich natürlich nicht an den Einzug des Ersatzmieters gekoppelt ist. Die Wohnungsrückgabe des bisherigen Mieters und die Wohnungsübernahme durch den Nachmieter müssen nicht zwingend zum gleichen Zeitpunkt erfolgen, sondern können zeitlich auch auseinanderfallen.

Angemessene Prüfungsfrist

Ihnen als privater (nicht professioneller!) Vermieter ist für die nötigen Abklärungen zur Überprüfung sowie zur Auswahl des Ersatzmieters eine angemessene (Vorlauf-)Frist, je nach den konkreten Umständen des Einzelfalles, beispielsweise die Verfügbarkeit des Nachmieters und dessen Referenzen, in etwa 20 bis 30 Tage (darf

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

nicht als starre Regel betrachtet werden!), einzuräumen. Gelingt es Ihnen, einen Nachfolger innert 14 Tagen zu prüfen, können Sie sich nicht auf eine zu kurze Prüfungszeit berufen.

Einige Autoren erachten bei Wohnungsmieten 10 bis 20 Tage als ausreichend. Diese Überprüfungsfrist läuft selbstverständlich erst ab dem Zeitpunkt, in dem Ihnen alle notwendigen Dokumente zur Beurteilung der Zahlungsfähigkeit vorliegen.

Beurteilung der Zahlungsfähigkeit

Ihr Mieter ist verpflichtet, Ihnen alle erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit Sie die Zahlungsfähigkeit einschätzen können. Bei natürlichen Personen sind dies Lohnausweise oder – wenn die Ersatzmieter selbständig erwerbend sind – ihre Bilanzen, Erfolgsrechnungen und Revisionsstellenberichte sowie ihre letzten Steuererklärungen und aktuellen Betriebsregisterauszüge. Apropos, allfällige Schadenersatzansprüche wegen vertragswidriger Rückgabe der Sache können Sie als Vermieter verlieren, sofern Sie bzw. Ihre bevollmächtigte Stellvertretung, eine Mängelrüge innert weniger Werktagen (zwei bis drei) seit der vorzeitigen Rückgabe – gerade auch über Weihnachten und Neujahr – unterlassen.

Fazit

Obwohl der 31. Dezember kein vertraglicher Kündigungstermin ist, können Ihre Mieter an der ausserterminlichen und nicht zu kurzfristig auf mehrere Wochen hinaus ausgesprochenen

Kündigung per Ende Jahr bzw. an einer Wohnungsrückgabe im Dezember/Anfang Januar festhalten. Vereinbaren Sie mit Ihren bisherigen Mietern sowie mit dem bevollmächtigten Stellvertreter (beispielsweise einem akquirierten Wohnungsabnahme-Experten) deshalb rechtzeitig einen genauen Wohnungsübergabetermin (Datum und Zeitpunkt) sowie einen alternativen Terminvorschlag, sofern es mit den vorgeschlagenen Mietinteressenten doch noch harzt.

Kommen Sie als Vermieter bzw. die von Ihnen bevollmächtigte Stellvertretung Ihrer Obliegenheit nicht nach, so gilt die Rückgabe ab dem Zeitpunkt als erfolgt, als die Wohnung gehörig angeboten wurde. Die Haftung für den Mietzins erlöscht mit dem Abschluss/Unterzeichnung eines neuen Mietvertrages auf den Übernahmetermin des Ersatzmieters hin.

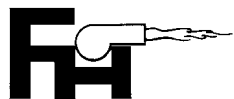
Sollte dennoch kein zumutbarer Ersatzmieter die Wohnung ausserterminlich übernehmen, endet die Haftung des bisherigen Mieters spätestens am nächsten ordentlichen Kündigungstermin gemäss Vertrag oder Gesetz; in Ihrem Fall gemäss Mietvertrag am 31. Januar.



Anita Lankau

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

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

ABLAUGEN

ABL

schweiz

Alles rund um den Fensterladen!

Sind Ihre Fensterläden verwittert und benötigen eine Renovation? Oder möchten Sie neue Läden aus Holz- oder Aluminium? Wir renovieren, bauen nach oder ersetzen. ABL ist die Fensterladenmanufaktur der Schweiz.



ABL Schweiz GmbH

058 360 58 00

mein Fensterladen.ch

ERBENGEMEINSCHAFT ALS MIETERIN

Was gilt, wenn nur ein einzelner Mieter die Kündigung anfiicht?

Mehrere eine Erbengemeinschaft bildende Erben verfügen als Gesamteigentümer des Nachlasses gemeinsam über die Rechte der Erbschaft. Deshalb können einzelne Erben für den Nachlass grundsätzlich nicht handeln.

Folgend daraus steht das Recht für eine von der Mieterschaft (als Erbengemeinschaft) ausgehende Kündigung jeweils nur allen Mietern zusammen zu. Fehlt eine Unterschrift und Zustimmung eines Erben, so ist die Kündigung ungültig. Dasselbe gilt für die Anfechtung einer Mietzinserhöhung oder eine Anfechtung

der Kündigung des Vermieters. Auch diese muss von allen Mitgliedern der Gemeinschaft getragen werden.

Das Bundesgericht hält in seinem Entscheid (Urteil 4A:689/2016 v. 28. August 2017) fest, dass sich die Aktivlegitimation für die Anfechtung einer Kündigung alleine nach dem Mietrecht richte und erbrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Aspekte hierfür nicht zu berücksichtigen seien. Die Anfechtung der Kündigung stelle ein Gestaltungsrecht dar. Da über das Rechtsverhältnis mittels der Gestaltungsklage nur für alle Beteiligten entschieden werden könne, liege eine notwendige Streitgenossenschaft auf Seiten der Mieter (Erbengemeinschaft) vor.

Alle Erben müssen in den Prozess eingebunden werden

Dies bedeutet aber nicht, so das Bundesgericht, dass alle Mieter zusammen die Kündigung anfechten müssten. Dieses Recht stehe vielmehr jedem einzelnen Mieter separat zu. In diesem Fall sei aber der anfechtende Mieter gehalten, die übrigen Mieter (Erben) als Beklagte (neben dem Vermieter) in den Prozess einzubeziehen.

Die Klage habe sich dann gegen den Vermieter und die übrigen Mieter zu richten. Mit anderen Worten: In einem Prozess um Anfechtung einer Kündigung durch die Mieter müssen alle Erben in den Prozess eingebunden werden, sei es auf Kläger- oder auf Beklagtenseite.



«Wenn eine Küche, dann eine Fierz Küche!»

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

fierz
KÜCHEN
seit 1982



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen



Claudia Spalinger

Dipl. Immobilientreuhänderin

**Mit über 25 Jahren Erfahrung
im Immobilienverkauf**

**Öffnet Ihnen mit ihrem Team die Türen von
Anlageimmobilien und Wohneigentum**

www.spalingerimmobilien.ch

Spalinger & Partner Immobilien AG

T 044 281 93 93, mail@spalingerimmobilien.ch

Standort Zürich: Dufourstrasse 155, 8008 Zürich

Standort Goldküste: Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Mitglieder der Schweiz. Maklerkammer SMK/SVIT und HEV

GEPRÜFTER
IMMOBILIEN
SPEZIALIST



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
stv. Leiterin
Rechtsberatung/
Prozessführung

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

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

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

Seminarkosten 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 Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten 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.*

I		
		:hepaar (bzw. 1 Dokumentation)

(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

Nasse Wände? Feuchte Keller?

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

Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

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

**STOCKWERKEIGENTUM
IMMOBILIEN-
BEWIRTSCHAFTUNG
VERMARKTUNG / VERKAUF**



www.gribi.com

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

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

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRI BI
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

GRUNDLAGE FÜR DIE STEUERPFLICHT

Wann entsteht die wirtschaftliche Zugehörigkeit beim Kauf einer Immobilie?

«Ich habe Mitte letztes Jahr eine Wohnung ab Plan gekauft und war beim Notar für die Vertragsunterzeichnung und Eigentumsübertragung. Die Wohnung habe ich dann erst dieses Jahr, nach Fertigstellung, endgültig übernommen. Wie sieht das alles steuer-technisch aus?»

Zukünftige Bewohner einer neuen Eigentumswohnung kaufen heutzutage fast ausschliesslich ein Objekt, welches zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch nicht fertiggestellt ist, respektive noch gar nicht existiert. Steuertechnisch gibt es Fragen, insbesondere zum Beginn der Steuerpflicht.

Zu diesem Thema gab es dieses Jahr einen Bundesgerichtsentscheid, welcher die Grundsätze erläutert.

Im Februar 2013 schlossen die nachmaligen Kläger mit Wohnsitz im Kanton Zürich einen Kaufvertrag über eine Wohnung im Kanton Aargau ab. Der Eintrag ins Grundbuch erfolgte im März 2013, sie leisteten eine Anzahlung, die Schlusszahlung erbrachten sie im Juni 2014, worauf es dann auch zur Schlüsselübergabe und nachfolgendem Einzug in die Wohnung kam.

Die Steuerkommission der Gemeinde im Kanton Aargau hielt fest, dass die Eigentümer dem Kanton seit 2013 kraft Grundeigentums zugehörig seien, womit diese nicht einverstan-

den waren. Es ging deshalb vor Bundesgericht um die Frage, wann die wirtschaftliche Zugehörigkeit als Grundlage für die Steuerpflicht entsteht. Vorliegend ging es um die Vermögenssteuer.

Nach dem Gesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), Art. 4 Abs. 1 lit. c) wird steuerpflichtig aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit, wer «an Grundstücken in der Schweiz Eigentum, dingliche oder diesen wirtschaftlich gleichkommende persönliche Nutzungsrechte» hat.

Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) spricht demgegenüber von «Besitzen» und «Nutzen». Die wirtschaftliche Zugehörigkeit ergibt sich also, sobald Eigentum entstanden ist und unabhängig davon, ob das Grundstück schon voll bebaut ist, und Schlüsselübergabe und Besitzesantritt erst später erfolgt. Massgebend ist das Verfügungsgeschäft, welches die rechtliche Verfügungsmacht zur Folge hat.

Ab wann wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben?

Auch im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer stellt sich diese Frage. Nach § 216 des Zürcherischen Steuergesetzes wird die GGSt erhoben am Anschluss an eine Handänderung. Als solche gilt allgemeine die Übertragung von Eigentum an einem Grundstück vom bisherigen Rechtsträger an einen andern. Grundsätzlich erfordert dies einen gültigen Rechtsgrund, hier

Für Infos rund um die Uhr:

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

ein Kaufvertrag, und die Eintragung ins Grundbuch (obligatorisches Verpflichtungs- und dingliches Verfügungsgeschäft).

Nach dem sogenannten Absoluten Eintragungsprinzip gilt, dass der Eintrag konstitutive Bedeutung hat, also das Eigentum geht erst über mit dem Eintrag. Wichtig ist nun in diesem Zusammenhang der massgebliche Zeitpunkt für die Handänderung beim konstitutiven Grundbucheintrag: Es ist dies der Tagebucheintrag. Nicht relevant ist der Antritt, das heisst die Übernahme des Objekts (Schlüsselübergabe o. Ä.).

Die Handänderung, welche die Steuerpflicht auslöst, ist also weder im Zeitpunkt der Beurkundung, noch im Moment des Besitzesantritts. Bei bereits bestehenden Objekten dürften in der Praxis wohl alle drei Geschäfte gleichzeitig stattfinden, das heisst, man vollzieht beim Notar die Beurkundung, es kommt zur Eigentumsübertragung und das Objekt wird im Anschluss daran übernommen. Bei noch zu erstellenden Objekten ist dies selbstredend nicht möglich, mindestens der Antritt kann nicht stattfinden.

Für die Steuerpflicht, welche auch die GGSt betrifft, ist es also relevant, ob im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages auch die Eigentumsübertragung stattfindet (die Anmeldung dazu erfolgt durch den Eigentümer/Verkäufer) oder nicht. Wann die Schlüsselübergabe stattfindet ist unbedeutend.

Selbst wenn Nutzen und Gefahr beim Kauf später übergehen, ist ausschlaggebend die rechtliche Verfügungsmacht, welche nach der Eigentumsübertragung gegeben ist.

(BGE 2C 133/2018,
Entscheid vom 21. Februar 2018)



Kantonsratswahlen 2019

Der Hauseigentümergeverband unterstützt Kandidatinnen und Kandidaten, die sich für die Bedürfnisse und Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer einsetzen, in ihrem Wahlkampf um einen Sitz im Zürcher Kantonsrat.

Dabei entscheiden die Sektionen, u.a. auf der Basis der Richtlinien des Kantonalverbandes, inwieweit kandidierende Mitglieder unterstützt werden.

Kandidierende, die in die Wahlempfehlung ihrer Sektion aufgenommen werden wollen, melden sich bis spätestens Freitag, 9. November 2018, bei der Präsidentin oder beim Präsidenten ihrer Sektion.

Mitglieder des Hauseigentümergeverbandes, die in die Wahlempfehlung des HEV Zürich für die Wahlkreise I bis VI aufgenommen werden wollen, melden sich bis spätestens Freitag, 9. November 2018, per E-Mail bei luca.roncoroni@hev-zuerich.ch.



Führen Sie Ihre Liegenschaft ökonomisch und ökologisch in eine sichere Zukunft

Auf der sicheren Seite mit den Energie-Beratungspaketen von Migrol:

MIGROL Energie-Checkup «Basis»

MIGROL Energie-Checkup «Intensiv»

MIGROL Energie-Checkup «Total»

GEAK*

GEAK Plus

*Gebäudeenergieausweis der Kantone

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

ENERGIE- UND WÄRMETECHNIK-HOTLINE 0844 000 000

NEUER VERTRAG MIT BISHERIGEM MIETER

Wann beginnt die Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses zu laufen?

Ein neuer Bundesgerichtsentscheid befasst sich mit der Frage, wann die Frist für die Anfechtung des Anfangsmietzinses zu laufen beginnt, wenn ein Mieter bereits im Mietobjekt wohnt und ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird.

Normalerweise kann der Mieter den Anfangsmietzins innert dreissig Tagen nach Übernahme der Mietsache bei der Schlichtungsbehörde unter gewissen Voraussetzungen als missbräuchlich anfechten (Art. 270 Abs. 1 OR). Im kürzlich vor Bundesgericht beurteilten Fall war die Situation etwas spezieller.

Es ging es um ein Ehepaar, welches eine Wohnung gemietet hatte. Diese wurde ihnen beiden vom Vermieter wegen Zahlungsverzugs per Ende Januar 2015 gekündigt (Art. 257d OR). Die beiden Mieter forchten die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an. Da in der Verhandlung keine Einigung zustande kam, wurde ihnen die Klagebewilligung erteilt, welche jedoch beide verfallen liessen. In der Zwischenzeit

schlossen jedoch der eine Mieter (Ehemann) und der Vermieter einen neuen Mietvertrag über die gleiche Wohnung ab, mit dem Hinweis, dass es sich nicht um eine Familienwohnung handle, und mit einem neuen, höheren Mietzins. Der Mieter bestätigte am 14. April 2015 den Erhalt des Formulars «Mitteilung des Anfangsmietzinses».

Am 19. Mai 2015 forcht der Mieter den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde als nichtig bzw. missbräuchlich an. Auch hier wurde dem Mieter mangels Einigung die Klagebewilligung erteilt.

Die Anfechtung des Anfangsmietzinses zog der Mieter in der Folge weiter ans Mietgericht Andelfingen, wo er unterlag. Auch vor Obergericht Zürich unterlag er. Mit Beschwerde in Zivilsachen gelangte der Mieter mit seinen Begehren ans Bundesgericht.

Keine Umgehung der Formvorschriften

Das Bundesgericht hält fest, dass zwar nach der bundesgerichtlichen Praxis der formelle

Abschluss eines neuen Mietvertrags im bestehenden Mietverhältnis unter denselben Parteien kein neues Mietverhältnis begründe, dass jedoch bei einem teilweisen Wechsel der Parteien verbunden mit weiteren Vertragsanpassungen regelmässig ein neuer Vertrag vorliege. Zudem sei die per Ende Januar 2015 ausgesprochene Kündigung mangels Weiterverfolgung des Kündigungsschutz-Verfahrens gültig, weshalb der neue Vertrag nicht als Umgehung der Formvorschriften für eine Mietzinserhöhung erachtet werden könne.

Das Bundesgericht stellt weiter fest, dass der Mieter im Zeitpunkt der Unterzeichnung des neuen Mietvertrags und des Formulars «Mitteilung des Anfangsmietzinses» bereits im Besitz der Mietsache gewesen sei. Die Frist für die Anfechtung des Anfangsmietzinses habe unter diesen Umständen spätestens mit dem Datum der Unterzeichnung am 14. April 2015 begonnen. Die dreissigtägige Frist sei deshalb am 19. Mai 2015 abgelaufen gewesen, weshalb die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei der Schlichtungsbehörde zu spät erfolgt sei.

Die Beschwerde in Zivilsachen wurde demzufolge abgewiesen.

Fazit

Falls der Mieter bereits in der Wohnung wohnt, beginnt die Frist für die Anfechtung spätestens mit dem Datum der Unterzeichnung des Mietvertrages bzw. mit dem Erhalt des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses.

BGE 4A_455/2017
vom 27. November 2017



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



ubv

Immobilienbewertung
Immobilienverkauf

**WIR SCHENKEN
IHNEN WERT.**

**WIR BEWERTEN
UND VERKAUFEN
IHRE IMMOBILIE
ERFOLGREICH.**

Erfahren Sie, worauf Sie bei einer **Immobilienbewertung** achten müssen.

Holen Sie sich Ihr Wertgeschenk. Bei Erteilung eines Expertengutachtens und/oder eines Verkaufsmandates profitieren Sie von CHF 300.— respektive CHF 1'200.—.

**Wert
Geschenk**

Einlösen exklusiv bei unseren folgenden Partnern:

Schwarzenbach Weinbau www.reblaube.ch	Pacific Pearls Travel GmbH www.pacificpearls.ch	Sport Trend Shop AG www.sport-trend-shop.ch

ubv-immobilien.ch/wertgeschenk

- ☎ 044 922 90 00
- ✉ info@ubv-immobilien.ch
- 🌐 ubv-immobilien.ch

Günstige Dächer

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

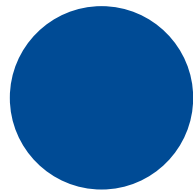
erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Facility Service Hauswartungen

24h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

Laub-, Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Boden-, Rasen-, Heizung-,
Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plattli-, Kunden-, Fenster-,
Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-, Schnee-, usw.

-rechnen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren,
-melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen,
-wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugelilostrasse 48
8050 Zürich



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

MIETRECHT

Wann haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters?

«Nach starkem Regen kam es in unserem Mietshaus zu einem Wasserschaden in der Dachwohnung, der Mieter musste vorübergehend ausziehen und zwei Tage im Hotel wohnen, zudem wurden ein paar seiner Möbel beschädigt. Für welche Kosten müssen wir aufkommen?»

Die rechtliche Grundlage findet sich in Art. 259e OR: Hat der Mieter durch einen Mangel Schaden erlitten, muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Zuerst muss somit ein Mangel an der Mietsache vorliegen. Das gilt selbst dann, wenn der Vermieter von diesem keine Kenntnis hat. Es muss sodann ein Schaden eingetreten sein, etwa ein Sachschaden in Form des beschädigten Mobiliars, oder ein Vermögensschaden wie zum Beispiel Hotelkosten.

Weiter braucht es den Kausalzusammenhang: Dadurch, dass das Dach undicht ist, kommt es zu Beschädigungen am Eigentum des Mieters. Der Vermieter haftet jedoch nur, wenn ihn ein Verschulden trifft. Dies kann sein in Bezug auf die Entstehung oder auch auf die Nichtbeseitigung des Mangels, meist verursacht durch Missachtung seiner Unterhaltungspflicht als Eigentümer.

In Bezug auf die Einstiegsfrage könnte dies Folgendes bedeuten: War eine undichte Stelle infolge vernachlässigten Unterhaltes dafür verantwortlich, dass Wasser eindringen konnte, und hätte zudem der Mieter den Vermieter auf dieses Problem bereits aufmerksam gemacht, ohne dass dieser etwas unternommen hat, kann die Haftung des Eigentümers im Grundsatz bejaht werden.

Waren jedoch die Fenster respektive das Dach in einwandfreiem Zustand und zum Beispiel ein Sturmgewitter trug sozusagen das Dach der Liegenschaft ab und es kam dadurch zu einer Überschwemmung in der Wohnung, dürfte wohl

kaum ein Verschulden des Vermieters vorliegen. Den Schaden am Mobiliar sowie allfällige Hotelkosten müsste der Mieter selber tragen oder seine Versicherung anfragen.

Schaden muss adäquat kausal zum Mangel sein

Der Schaden (hier: Sachschaden und ein Vermögensschaden) muss adäquat kausal sein zum Mangel. Die Kausalität könnte unterbrochen werden durch oben erwähnten Sturm und allenfalls auch durch die Verletzung der Meldepflicht des Mieters, sofern bei pflichtgemässer Meldung der Schaden hätte vermieden werden können.

Der Vermieter hat zudem die Möglichkeit, sich zu exkulpieren, also nachzuweisen, dass der Mangel unabhängig von seinem Verhalten eingetreten ist: beispielsweise, wenn Bauarbeiten mit Staub- und Lärmimmissionen auf dem Nachbargrundstück einem Restaurantmieter eine Umsatzeinbusse verursacht. Dann wird er nicht ersatzpflichtig, da er für den Mangel nicht verantwortlich ist und ihn auch nicht beseitigen kann.

Im Allgemeinen ist das Verschulden dann zu bejahen, wenn der Vermieter seine Unterhaltungspflicht vernachlässigt, ob dies der Fall ist, ist dann im konkreten Einzelfall abzuklären.

Interessant ist der umgekehrte Fall, wo der Vermieter seiner Unterhaltungspflicht nachkommt und dadurch allenfalls dem Mieter ein Schaden entsteht. Hier wieder das Beispiel vom Restaurantmieter, welchem aufgrund baulicher Mass-

nahmen am Objekt selber eine Umsatzeinbusse entsteht, weil etwa die Gartenterrasse im Sommer nicht benutzbar ist, oder ein Yogastudio kann wegen lärmiger Bauarbeiten nur eingeschränkt Teilnehmer empfangen.

Hier ist das Vorliegen eines schuldhaften Verhaltens besonders genau zu prüfen und nur sehr zurückhaltend zu bejahen, ist doch der Vermieter von Gesetzes wegen verpflichtet, das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand zu erhalten, weshalb in der Regel kein Verschulden vorliegt, wenn der Vermieter bloss notwendige Unterhaltsarbeiten ausführt, welche allenfalls auch zu einer teilweisen Wertvermehrung führen können und dürfen.

Vermieter muss Beweis erbringen, dass ihn kein Verschulden trifft

Sollte tatsächlich eine Schadenersatzpflicht des Vermieters vorliegen, muss der Mieter Bestand und Umfang des Schadens nachweisen. Abgesehen davon ist das sogenannte positive Vertragsinteresse massgebend, und der Mieter ist vermögensrechtlich grundsätzlich so zu stellen, wie wenn der Vertrag richtig erfüllt worden wäre, resp. ein Mangel am Mietobjekt nicht eingetreten oder rechtzeitig behoben worden wäre.

Bei der Bemessung ist auch zu berücksichtigen, welchen Einfluss das Verhalten des Mieters auf den Schaden hatte (Meldepflicht), und der

allgemeine Grundsatz der Schadenminderungspflicht. Wenn also der Mieter ein Ersatzobjekt mieten muss, darf dieses keinen unverhältnismässig teuren Mietzins haben, er darf also nicht ins Luxushotel ziehen.

Die Pflicht zum Bezahlen eines weiteren Schadens des Mieters ist somit nicht voreilig zu bejahen, gerade wenn es um den Nachweis eines Schadens an Mobilien des Mieters geht, ist dieser dafür beweispflichtig, dass diese Gegenstände auch tatsächlich beschädigt oder zerstört wurden. Die Verschuldensfrage ist in jedem Fall genau zu prüfen. Dennoch ist die Haftung nach Art. 259e OR eine strenge, und da das Verschulden vermutet wird, muss der Vermieter den Beweis erbringen, dass ihn kein Verschulden trifft.

Um solchen Fragen aus dem Weg zu gehen, ist es zu empfehlen, die Liegenschaft regelmässig zu kontrollieren, damit allfällige Mängel ohne böse Folgen bleiben.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



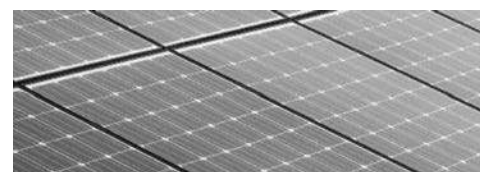
Wir machen Ihre **Garten- und Arealpflegemaschinen** fit, damit Sie dringenden, zukünftigen Arbeiten entspannt entgegengehen können

**Service
Reparatur
Hol-, Bringservice**

**Verkaufsladen
Online-Shop**

grilloschweiz.ch

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



Solaranlage in 8 Jahren amortisiert...

Dank genossenschaftlicher Verankerung arbeiten wir nicht gewinnorientiert. Durch Eigenleistung unter professioneller Anleitung, amortisiert sich Ihre Anlage in kurzer Zeit. Selbstverständlich installieren wir auch schlüsselfertig. Übrigens können Sie Ihr Warmwasser mit Solarenergie wärmen und Geld sparen.

...mit uns als Genossenschaft ist das möglich!

Kontaktieren Sie uns noch heute auf:

www.zukunft-der-energie.ch

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

SEMINAR

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

**NOCH PLÄTZE
FREI**

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.*

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

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



Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den
**Energie
Coach ...**

Energieeffizient bauen oder erneuern?

Instandsetzung sichert Werterhalt – nutzen Sie das Know-how der Energie-Coachs der Stadt Zürich und lassen Sie sich beraten.

www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching



FACEBOOK-FREUNDSCHAFT MIT EINER VERFAHRENSPARTEI

Muss ein Richter wegen Facebook-Freundschaft in den Ausstand treten?

Für das Bundesgericht ist klar: Die alleinige Tatsache, dass ein Richter oder eine Richterin mit einer Verfassenspartei auf Facebook «befreundet» ist, bildet an und für sich keinen Ausstandsgrund. Ohne zusätzliche Hinweise kann daraus nicht auf eine freundschaftliche Beziehung geschlossen werden, die den Anschein der Befangenheit eines Richters zu begründen vermöge.

Gemäss der Bundesverfassung und der Europäischen Menschenrechtskonvention habe jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem unparteiischen, unvoreingenommenen und unbefangenen Richter entschieden werde.

Damit ein Richter in den Ausstand treten müsse, sei es nicht erforderlich, dass er tatsächlich befangen sei. Vielmehr genüge es, wenn bei objektiver Betrachtung Umstände vorlägen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit erwecken würden. Bei freundschaftlichen Verbindungen sei dazu eine gewisse Nähe erforderlich, die über eine bloss Bekanntschaft oder ein «Duzverhältnis» hinausgehe.

Eine «Freundschaft» auf Facebook weise noch nicht auf freundschaftliche Beziehungen im traditionellen Sinn hin. Zur Begründung einer «Facebook-Freundschaft» sei nicht zwingend gegenseitige Zuneigung oder Sympathie erforderlich. Wohl könne der Kreis der «Facebook-Freunde» auch Personen umfassen, mit denen man im realen Leben regelmässig Kontakt pflege; es könnten aber auch solche dazugehören, die man bloss als einfache Bekanntschaft qualifizie-

ren würde oder als Person, mit der man einzig im Rahmen eines sozialen Netzwerks ein gemeinsames Interesse für ein bestimmtes Thema teile. Gemäss jüngerer Studien seien im Übrigen bei einer Zahl von mehr als 150 «Facebook-Freunden» auch Personen darunter, mit denen man gar keinen Kontakt unterhalte oder die man nicht einmal kenne.

Ohne zusätzliche Hinweise könne deshalb aus der blossen Tatsache des Bestehens einer «Facebook-Freundschaft» nicht auf eine freundschaftliche Beziehung geschlossen werden, welche den Anschein von Befangenheit zu begründen vermöchte.

Urteil vom 14. Mai 2018 (5A_701/2017)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen bleibt auch nach dem 4. September 2018 unverändert auf dem Niveau von 1,5%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf in bestehenden Mietverhältnissen.



WWW.ATTICO.CH



ATTICO®

**DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

DRUCKSACHENVERKAUF

Hauswartdienste

Da eine klare Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt, ist es unerlässlich, sein Aufgabengebiet im Einzelfall präzise zu definieren und die Entschädigungsansprüche klar zu regeln.

Die Wichtigkeit des Hauswarts für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt. Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein. Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft: Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzise umschriebenen Teilgebiet.

Die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare helfen bei der massgeschneiderten Lösung.



Für Sie vor Ort.

EgoKiefer
Fenster und Türen

Ihr Spezialist

TOPDESIGN
innenausbau

TOPDESIGN innenausbau AG
Hagenholzstrasse 82
CH-8050 Zürich
Tel. +41 44 371 33 33
www.topdesign-innenausbau.ch

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bewerbungsformular Artikel-Nr. 40018	CHF 2.00	CHF 3.00
Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (Ausgabe 2014) Artikel-Nr. 40011, Set à 2 Stk.	CHF 8.00	CHF 11.00
Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010) Artikel-Nr. 10041	CHF 4.50	CHF 6.00
Hauswartabrechnung Artikel-Nr. 40019, Garnitur 2-fach	CHF 2.50	CHF 4.00

Bestellformular siehe Seite 65

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

IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch

Koster AG 
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär
Zürich | Bachenbülach | Herrliberg
Telefon 044 431 66 55
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

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

 Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung
Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der
Interessen-
Gemeinschaft  altbau



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



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
FEUER IM HERZEN 044 818 05 00 www.novatherm.ch

huber AG
seit 1920

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

Viel Glück!

45 M

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.

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder




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

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015) Aktion	20.00	25.00
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (2012)	29.50	33.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2018)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
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



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

Wir glauben,
dass eine LIEGENSCHAFT mehr ist,
als nur ein Gebäude oder ein Investment.

www.elianej.ch   

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

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

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

ELIANE J.

schwer verkäufliche Ware		indische Göttin, Gattin d. Rama		Antriebs-schluß-pf-regelung (Abk.)		grösster schweiz. Rhein-zufluss		Lage-bezeich-nung		Käiber-ferment-balgen	englisches Flächen-mass	Trikot-hemden
schweiz. Sängerin (Lys)						inner-betrieb-lich		Papa-geien Fest-räume				
Fürwort (3. Fall)				Zürcher Stadtteil					1			
Düsen-flugzeug				englische Anrede						Ur-kanton	6	
		8	brasil. Formel-1-Pilot † Halbtbn									
					Tat-sachen-mensch		Arbeits-freude Frauen-name					
schweiz. Fleisch-spe-zialität		unwirklich chin. Kaiser-dynastie				5		Riesen-schlange		Insel-euro-päerin		
kurz für: um das	9			Aben-teuer								
			Fürstin in Indien			7		hin und ...		Vorname v. Schau-spieler Spencer		stehen-des Ge-wässer
in der Nähe Spreng-stoff		10	Wortteil: fern	Dienst-grad		schweiz.: Kohl Satzung				4		
								franz. unbest. Artikel schlimm				
See im Kanton Zug		Bürde Fluss in Belgien					Wagen-teil Frauen-name				Wein-trauben-ernte	
orienta-lischer Woll-stoff	psychisch ital.: blau						privater TV-Sen-der (Abk.)		eurasi-scher Staaten-bund		franzö-sisch: See	
			Moment		Zürcher Honig-gebäck					11		
				starke Neigung				eine Gross-macht (Abk.)				
Orientie-rungs-karte Brauch					Berg-ein-schnitt			'trocken' bei Schaum-weinen				

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.10.2018. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

BEREIT FÜR DEN KOCHTOPF (TEIL 2)

Im Kräuterrausch

Wie ich im August beschrieben habe, hatte ich unsere vorbereitete Einkaufsliste während des Besuchs in einer Kräutergärtnerei¹ im Nu vergessen. Die Auswahl verführte zu weiteren Käufen: Ohne das dekorative, in der Küche vielseitig verwendbare Zitronengras schien mir mein Topfgarten nicht vollständig zu sein. Zudem wählte ich eine gefüllt blühende Kamille wegen der weissen «Blütenknöpfe» und des fein gefiederten Laubes.

Diese Kamille (*Anthemis nobilis var. plena*) passt zum Kräutertema. Obendrein erinnert sie mich an die Kamillensitzbank² in Sissinghurst, worauf sich allerdings niemand setzen darf!

Glücklicherweise haben wir Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Süssdolde (*Myrrhis odorata*) und Weinraute (*Ruta graveolens*) längst im Garten etabliert. Koriander (*Coriandrum sativum*) hingegen nahm ich nicht mit, weil ich den Geschmack nicht schätze, obwohl das Kraut ein Must-have in der Gourmetküche ist.

Aber wie wär's mit einer Goldmelisse (*Monarda didyma*)? Die roten Blüten der Indianernessel werden häufig zu Goldmelissensirup verarbeitet. Sie schmecken aber auch roh, beispielsweise auf einem zarten Blattsalat oder in einer Kräutersuppe. Sie wirken etwas unauffälliger als die Kapuzinerblüten (*Tropaeolum majus*) mit ihrem Kressegeschmack.

Allerdings habe ich festgestellt, dass einige Gäste Blüten nicht essen, da sie ... ja, was eigentlich? Unter Umständen wäre es doch klüger, anstelle der Goldmelisse eine Wasabipflanze (*Wasabia japonica*) zu wählen. Im Freiland hatte ich keinen Erfolg damit, denn die Schnecken waren flinker als wir!

¹ Im grenznahen Hilzingen liegt die auf Duftpflanzen und Kräuter spezialisierte Gärtnerei Syringa, ein kleiner Betrieb mit einem speziellen Sortiment. (www.syringa-pflanzen.de)

² Eine Bank aus Stein, deren Sitzfläche mit Kamille bepflanzt ist. Vita Sackville-West selber setzte sich vermutlich ab und zu auf das wohlriechende Polster. Würden dies hingegen die 160000 BesucherInnen pro Gartensaison tun, wäre die Kamille längst verloren.

Da ich Zitronen besonders gern mag, entschied ich mich für eine Verveine (*Aloysia citriodora*). Die Blätter des südamerikanischen Halbstrauchs verbreiten den Zitronenduft intensiv. Frisch oder gedörnt werden sie als



An Hitzetagen braucht die Verveine zweimal pro Tag Wasser.

Citrus mit Blüten und reifen und unreifen Früchten.

Tee gebrüht. Schon wieder Tee, werden Sie vielleicht denken: Keine Sorge: Ich verwende die jungen Blätter in Kräutermischungen für Suppe oder Saucen. Fein gehackt schmecken sie in einem Fruchtsalat. Zudem passen sie in mein Zitronensalz, doch davon später.

Ebenfalls dabei: Das Kätchen von Heilbronn

Zuletzt legte ich ein Heiligenkraut (*Santolina chamaecyparissus*) in meinen Einkaufswagen. Der kleine Halbstrauch mit den graufilzigen Blättern ist eine mediterrane Heilpflanze und soll gegen Darmparasiten wirken. Ich mag sie wegen des würzigen Duftes und der reizenden Gestalt. Da sie frostempfindlich ist (sie hat im Topf trotz fehlendem Winterschutz ohne Schaden überlebt), kennen wir die gelben Knopfblüten nur von Bildern. Trotzdem möchte ich auf diese in der Küche ungeeignete Pflanze nicht verzichten. Sie passt in unseren Topfgarten, genauso wie die Rose mit dem Namen «Kätchen von Heilbronn», die später als Geschenk dazukam. Aus Rosenblättern könnte man allerdings einige Köstlichkeiten zubereiten!

Nach dem Einkauf mussten die Pflanzen eingetopft werden. Dabei wurde mir bewusst, welche Vorteile ein Topfgarten bietet, kann man doch

jedem Kraut das ihm entsprechende Substrat anbieten, durchlässig für die mediterranen Gäste, humos für andere. Mein Mann mischte reife Komposterde mit Blumenerde (ohne Torf). Basilikum, Brunnenkresse, Estragon und Dill wuchsen und wachsen darin gesund und kräftig.

Die mediterranen Gäste wie Vereine, Zitronengras, Wermut, Bohnenkraut, Rosmarin, Heiligenkraut und Lavendel, aber auch die Kamille pflanzten wir in durchlässig humose Dachgartenerde³, ebenfalls eine sinnvolle Entscheidung, die sich bewährte.

Während die eigene, humosere Mischung nach einem Jahr im Topf wieder nachgefüllt werden musste, da sie zusammengesunken war, erwies sich die Dachgartenerde als stabil. Alle Kräuter wurden im ersten Jahr nicht gedüngt. Im 2. Frühjahr versorgte ich sie mit einem Langzeitdünger, nachdem ich die Erde gelockert hatte.

Mögliches Gast-Katzenklo verhindern

Nun begrüssen die Kräuter unsere Gäste mit ihrem Duft und erfreuen uns selber, wenn wir das Haus verlassen oder heimkommen. Selbstverständlich musste der Basilikum in der zweiten Saison neu gepflanzt werden. Damit der riesige Topf im Herbst nicht von den Gastkatzen als

Die gefüllte blühende Kamille besticht mit weissen «Blütenknöpfen» und fein gefiedertem Laub.



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

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Domeisen Fenster AG

www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

«Mit W&W haben wir
einen verlässlichen Partner
für eine langfristige
Zusammenarbeit.»

André Arnet Teamleiter Liegenschaften-Buchhaltung
Eisenegger Immobilien & Treuhand AG – Regensdorf



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. wwwimmo.ch



Die Blütenblätter der Ringelblume sind essbar.

Toilette missbraucht wurde, kaufte ich beim Grossverteiler weisse Erika (*Erica carnea* «Snow Queen»), eine Wahl, die ich später bereute, sahen die Pflänzchen doch etwas verloren aus. Ich werde im nächsten Herbst etwas Attraktiveres wählen, z.B. eine weibliche Skimmie⁴ mit roten Früchten (*Skimmia reevesiana*), die bis im Frühjahr halten. Nachher finden wir für das Gehölz gewiss einen passenden Platz im Freiland.

Kräuter sind bewährte Topfpflanzen, aber sie kommen nicht ohne – häufig tägliche – Wassergaben aus. Deshalb überlegten wir uns, ob wir sie an eine Bewässerung anhängen sollten, denn mit einem Micro-Drip-System hatten wir bereits positive Erfahrungen gemacht. Die Pflanzen werden dabei einzeln während einer zuvor bestimmten Zeit bewässert.

Allerdings ist das Verfahren nur bedingt individuell anpassbar, bewährt sich aber beispielsweise für den «Tomatenschungel» im

Gewächshaus seit vielen Jahren. Da wir keine Sommerferien eingeplant hatten, entschieden wir uns, selber mit Schlauch oder – noch besser – Giesskanne für die Topfpflanzen zu sorgen.

Nachlässigkeit wird verziehen

Beim individuellen Giessen am frühen Morgen «besuche» ich die Stauden regelmässig und könnte eingreifen, falls sie krank werden sollten. Auch allfällige Schnecken entdeckte ich dabei. Diese



Der Topfgarten zeigt sich im zweiten Jahr in prächtiger Verfassung.

³ Dachgartenerde ist ein strukturstabiles Substrat, das meistens aus gebrochenem Blähton, Vulkangestein, Rindenkompost und Landerde zusammengesetzt ist.

⁴ *Skimmia* sind zweihäusige Pflanzen.

ZUTATEN ZUM ZITRONENSALZ

Dazu brauche ich:

- 200 g Fleur de Sel
- 1 (möglichst!) eigene Zitrone (Zeste und Saft)
- 1 EL Zitronenthymian, Blättchen von den Stengeln abgezupft
- 1 El fein gehackte Verveine



nehmen den steilen, überhängenden Anstieg zum verlockenden Basilikum nämlich gern auf sich, um ihren Hunger zu stillen.

Glücklicherweise sind Kräuter und Heilpflanzen nicht nur für den Konsumenten oder die Köchin gesund, sondern scheinen ohne Spritzmittel gegen Pilzbefall widerstandsfähig zu bleiben. Gewundert habe ich mich allerdings über zwei unter ihnen: Die Verveine hat sich als echter Trunkenbold erwiesen und braucht an Hitzetagen zweimal Wasser.

Von der Kamille glaubte ich eines Morgens, ich hätte sie versehentlich vertrocknen lassen: ihre fein gefiederten Blätter waren nämlich grau

statt grün. Wie konnte ich bloss so nachlässig sein und mittendrin eine Pflanze vergessen! Glücklicherweise erholte sie sich, was ich nicht erwartet hatte.

Zitronensalz mit eigenen Kräutern

Nach dem Einkaufen, Pflanzen und Pflegen nutzen wir unsere Kräuter selbstredend, doch darüber zu schreiben, überlasse ich den Fachleuten aus der Gourmetküche. Oder soll ich doch ein kleines Rezept verraten? Nachdem ich nämlich während kurzer Zeit mein bevorzugtes Zitronensalz nicht mehr kaufen konnte, beschloss ich, selber eines zu kreieren.

Nach dem Mischen aller Zutaten, trockne ich diese auf einem Haushaltspapier ausgebreitet während zwei bis drei Stunden bei 40°C im Dörrer und verreise die Mischung, wenn sie trocken ist.

In einem verschlossenen Glas im Kühlschrank ist das Salz mindestens ein Jahr lang haltbar, falls es nicht vorher aufgebraucht wird.

Jedes Mal, wenn ich das Glas öffne, atme ich einen Hauch Sommer ein und freue mich. Natürlich könnte man das Zitronensalz auch verschenken.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Stadt Zürich: Gartensack für Bioabfallabonnenten

Abonnentinnen und Abonnenten eines Bioabfallabos bietet ERZ Entsorgung + Recycling Zürich neu einen Gartensack zur Entsorgung von losem pflanzlichen Gartenabfall.

Der Gartensack bietet zusätzliches Entsorgungsvolumen in Ergänzung zum Bioabfallcontainer für Laub, Unkraut oder Rasenschnitt. ERZ schenkt Abonnenten die ersten zwei Gartensäcke zum Ausprobieren. Weitere Gartensäcke können zu jedem laufenden Bioabfallabo bestellt werden unter www.erz.ch oder telefonisch unter 044 645 77 77. Zum Preis von 10 Franken für eine Packung mit zwei Gartensäcken kommen Portokosten dazu.

LIFT-TECHNIK

WWW.LIFT-TECHNIK.CH

Ihr Partner in Sachen Aufzüge

- Neuanlagen
- Modernisierung
- Wartung/Unterhalt



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

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

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

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

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



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

SO WIRD ES IM EIGENEN GARTEN LEBENDIG

Ein Schlaraffenland für Vögel, Igel und andere Tiere

Wildbienen, Hummeln, Schmetterlinge, Käfer: Sie alle sind für die Natur und damit auch für uns unverzichtbar. Sie tragen noch mehr als Honigbienen ganz wesentlich zur Bestäubung von Blüten bei. Ausserdem sind eine ganze Reihe von Tieren auf Insekten angewiesen. Was kann man als Gartenbesitzer tun, um der Tierwelt zu helfen?

Viele Vogelarten, aber auch Igel, Fledermäuse und Eidechsen ernähren sich hauptsächlich von den kleinen Lebewesen. Als direkte Folge des Insektensterbens finden auch sie nicht mehr ausreichend Nahrung vor. Nicht zu vergessen ist auch, dass es unter den Insekten viele Nützlinge

gibt, die als Gegenspieler von anderen für das biologische Gleichgewicht wichtig sind. Wie lässt sich nun als Gartenbesitzer der Tierwelt helfen?

Ganzjähriges Angebot pflanzen

Eine durchdachte Pflanzung von Nektar- und Pollenlieferanten fördert die Insektenpopulation im eigenen Garten und lockt so auch andere Kleintiere wie Vögel und Igel an. Auch fruchttragende Gehölze und Sträucher spielen eine entscheidende Rolle, denn sie bieten vielen Tieren mit ihren Früchten zusätzliche Nahrung, die besonders während der kalten Jahreszeit lebensnotwendig ist.

Unter den Wildgehölzen gibt es einige, die sich besonders eignen. So zieht der Eingriffelige



Nur da, wo es ausreichend Insekten als Nahrung gibt, kann auch die Eidechse überleben.

Weissdorn (*Crataegus monogyna*) im Sommer mit seinen Blüten zahlreiche Insekten an und ernährt ab September bis weit in den Winter mit seinen kleinen Apfelfrüchten unzähligen Vogelarten. Auch Stauden sind in einem tierfreundlichen Garten wertvoll. Viele bieten als wahre Insektenmagnete wichtige Nahrung und Lebensraum – sogar im Winter, denn viele Insekten überwintern in den Stängeln.



Bei einer Trockenmauer lässt sich das Schöne mit dem Nützlichen optimal verbinden: In den unversiegelten Fugen finden eine ganze Reihe von Kleintieren Lebensraum.



Auch die Samen von Stauden und Gräsern sind eine willkommene Nahrungsquelle. Dies ist übrigens einer der Gründe, weshalb empfohlen wird, Stauden erst nach dem Winter zurückzuschneiden.

Rückzugsorte bieten

Damit sich Tiere in unseren Gärten wohlfühlen, sollten für sie geeignete Rückzugsorte geschaffen werden. Vögel freuen sich über dornige Hecken oder dicht wachsende Sträucher, denn dort sind sie vor Katzen und anderen Fressfeinden sicher.

Auch Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein (*Parthenocissus*) an Hauswänden oder der Garage sind beliebte Nist- und Brutplätze – und ausserdem sind sie zu verschiedenen Jahreszeiten wertvolle Nährpflanzen. Gleiches gilt auch für offen blühende Kletterrosen, wie die weissblühende Kriechrose (*Rosa arvensis*). Ihr Nektar und Pollen bietet Futter für Käfer und Wildbienen, ihre Hagebutten ernähren Vögel und Säugetiere.

Gartenbesitzern ist auch empfohlen, immergrüne Gehölze zu pflanzen. Diese bieten den Vögeln, die früh im Jahr brüten, wertvolle und

zu der Zeit im Garten noch seltene Rückzugsorte. Ausserdem verleihen sie dem winterlichen Garten Struktur und Farbe.

Das Schöne mit dem Nützlichen verbinden

Wenn ein Garten unterschiedliche Höhen hat, kann man mit einer Trockenmauer das Schöne mit dem Nützlichen optimal verbinden. In den unversiegelten Fugen finden eine Reihe von



Es muss nicht unbedingt eine spezielle Vogeltränke sein: Auch an einem Quellstein oder kleinen Brunnen erfrischen sich tierische Gartenbewohner gerne.

Kleintieren Lebensraum, so lieben es zum Beispiel Eidechsen, sich auf den warmen Steinen zu sonnen. Bepflanzt man die Mauer hier und da mit blühenden Polsterstauden, entsteht nicht nur ein romantisch-natürliches Bild, sondern eben auch ein attraktives Futterangebot für Insekten.

Igel freuen sich über einen Reisig- oder Laubhaufen, wie er sich im hinteren Gartenbereich leicht realisieren lässt. Dort überwintern sie während der kalten Jahreszeit und finden im Sommer einen geschützten Ort zum Nisten. Dass Igel sich unter anderem von Schnecken ernähren, finden vor allem Gartenbesitzer gut, die ein Kräuterbeet oder einen kleinen Nutzgarten haben und keine chemische Bekämpfung der Schädlinge ausbringen wollen.

Wasserstelle anlegen

Tiere benötigen natürlich auch Trinkwasser. Es muss jedoch nicht unbedingt eine spezielle Vogeltränke sein. Auch an einem Quellstein oder kleinen Brunnen, sogar an einem Teich oder Bach erfrischen sich die tierischen Gartenbewohner gerne. Bei grösseren Wasserstellen sollte bei der Anlage jedoch bedacht werden, dass es auch flache und ruhige Bereiche sowie Ein- und Ausstiegsstellen gibt. Das kann auf natürliche Weise in Form von flachen Steinen umgesetzt werden. Auf ihnen können auch kleine Tiere das Wasser erreichen, ohne hineinzufallen. Eine üppige Uferbepflanzung bietet den Tieren zudem Schutz, sodass sie ungestört trinken können.

Text
Grünes Presseportal

Bilder
BGL

Kletterpflanzen wie Efeu, die Hauswände oder Garagen begrünen, sind beliebte Nist- und Brutplätze für Vögel.

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

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

RICHTERSWIL

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

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 0433 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schalch,
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 – GEROLDSWIL – OETWIL

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



«Der Hausverkauf mit Walde & Partner Uster war einfach ein Toperlebnis. Unsere Erwartungen sind in jeder Hinsicht weit übertroffen worden.»

Yvonne und Paul Birrer-Burkhardt
Verkauf eines Flarzhauses in Auslikon

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.

Zentralstrasse 25 8610 Uster
Tel. +41 44 905 40 90 walde.ch

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Wohnen wie in Paris?

Die Schweiz hat heute 8,4 Millionen Einwohner. Der Bund erwartet, dass im Jahr 2045 10 Millionen Menschen in unserem Land leben werden. Da fragt man sich zwangsläufig, wo alle diese Menschen wohnen sollen. Dichtstress und Zersiedelung sind Dauerthemen in unserem Land – und offenbar Gebot der Stunde. Laufend gibt es neue Vorschriften und gleichzeitig eine Flut an Initiativen und «guten Ideen».

Es gibt Möglichkeiten, noch dichter zu bauen. Zürich ist zum Beispiel viel weniger dicht bebaut als Paris oder andere Grossstädte. In Paris leben pro Quadratkilometer durchschnittlich 5200 Menschen – in Zürich sind es 3100. In den am dichtesten bewohnten Gebieten sind es in Paris sogar 45000 Menschen – in Zürich dagegen nur 7800.

Eine Darstellung von Avenir Suisse zeigt, wie man in der Schweiz sogar 29 Millionen Menschen unterbringen könnte. Dafür wurden die grössten Schweizer Städte durch andere Städte ersetzt. An der Stelle von Bern steht Berlin mit 3,47 Millionen Einwohnern, an der Stelle von Zürich New York mit 8,5 Millionen...

Derlei Ideen sind sicher nicht ganz ernst zu nehmen. Sie zeigen aber, dass an anderen Orten viel mehr Menschen auf dem gleichen Raum leben – und Städte wie Paris, New York oder Berlin sind durchaus ebenso lebenswert. Aber auch wenn wir aus Zürich nicht gleich New York machen, gibt es Strategien, die eine Verdichtung erlauben.

Die Aufstockung von Gebäuden wäre ein Weg. Der Eingriff in das Stadtbild ist in der Regel minim, und das Potenzial wäre gross. Wenn aber ganze Stadtquartiere dem ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) unterstehen und Eingriffe wie solche Aufstockungen verhindern, kommen wir in einen Zielkonflikt: Wollen wir alles bewahren, wie es ist, oder wollen wir den Landverbrauch bremsen und dichter bauen?

Auch die Nachverdichtung von Einfamilienhausgrundstücken kann manchmal eine Möglichkeit sein. Vor allem ältere Grundstücke verfügen oft noch über Nutzungsreserven. Wichtig erscheint mir, dass solche Massnahmen nicht unter Zwang geschehen, sondern auf Freiwilligkeit basieren. Gleichzeitig sollten die Bau- und Zonenordnungen – und eben ISOS – diese Projekte nicht verhindern, sondern im Gegenteil Anreize hierfür schaffen.



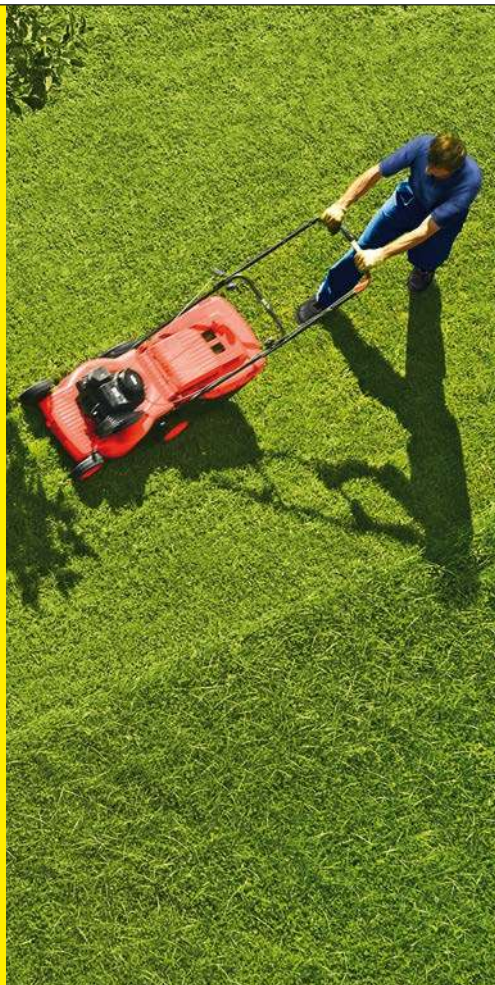
Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icg**group.org