

# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 12 [Kyburg-Forum: Wer vertritt die Interessen der Hauseigentümer am besten?](#)

Seite 18 [OHMA-Studie: Wieder boomende Nachfrage nach Eigentumswohnungen](#)

Seite 30 [Mietrecht: Hat der Untermieter Anspruch auf Erstreckung?](#)

Dipl.-Ing. **Fust**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**Rundum-Vollservice mit  
Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-  
und Installationservice

Garantieerweiterungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse  
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

**949.-**

Tiefpreisgarantie

H/B/T: 191 x 70 x 78 cm



**SIEMENS GS58NAW41H**

NoFrost

Gefrierschrank

• Nutzinhalt 360 Liter Art. Nr. 184540

Ihr Spezialist für  
alle Elektrohaushaltgeräte

Miele TKS 800-50 CH

Wäschetrockner

- «Perfect Dry» sorgt für ein optimales Trocknungsergebnis
- Mit Duftoption für langanhaltende Frische Art. Nr. 218652



**1899.-**

Tiefpreisgarantie

Exklusivität  
Fust

A+++

1 Jahr Waschmittel  
gratis\*



\* Beim Kauf einer Miele W1 oder W11 mit TwinDos

**3699.-**

statt 3898.-

**-199.-**

Miele WKS 500-71 CH

Waschmaschine

- Mit integrierter automatischer Waschmitteldosierung «TwinDos»
- Sparen Sie bis zu 30% Waschmittel pro Jahr Art. Nr. 218176



**1899.-**

statt 1999.-

**-100.-**

Exklusivität  
Fust

A+++

**Gratis Lieferung und Anschluss**

im Wert von Fr. 234.-\* beim Kauf eines Einbausteamers

+ Gratis Anschluss im Wert von Fr. 155.-\* beim gleichzeitigen Kauf eines neuen Glaskeramik-Kochfeldes

\* Inbegriffen: Geräteeinführung, 1-Stunde Montagearbeit pro Gerät und Entsorgung des alten Geräts. Zusätzlich benötigtes Anschlussmaterial ist nicht inbegriffen.

**1249.-**

Tiefpreisgarantie



**GK 45 TESU**  
Glaskeramik

- Mit Touch-Bedienung • Heiztechnik: Strahlungskochzonen • Mit Timer-Funktion • 1 Zweikreis-Kochzone Art. Nr. 391759

**2399.-**

Tiefpreisgarantie



**Comair-Steam SL**  
(CSSLWg)

Kombi Steamer/Backofen

- Beheizbare Geräteschublade
- Butterzartes Fleisch mit der Funktion Zartgaren Art. Nr. 391639



Albert Leiser  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Zürich ist spitze. Bleibt es das auch?

Dass Zürich spitze ist, wussten wir ja schon lange. Immer wieder figuriert es auf Spitzenplätzen von internationalen Ranglisten aller Art, insbesondere als besonders lebenswert, wohnlich und ähnlich. Nun wurde es gar von Avenir Suisse, dem liberalen Think-Tank, in einem Städteranking unter den zehn grössten Schweizer Städten an die Spitze platziert.

Trotzdem gibt es noch Luft nach oben, wie die Autoren festhalten. Zu behaupten, in Zürich sei alles zu hundert Prozent perfekt, wäre ja auch krass gewesen. Schmerzhaft – aber keineswegs überraschend – ist, dass die Hauptkritikpunkte uns Hauseigentümer besonders betreffen: In Sachen Städtebau und Wohnungsmarkt rangiert die Stadt Zürich weit hinten. Über Probleme auf diesem Gebiet habe ich schon des Öfteren an dieser Stelle hingewiesen und möchte mich heute nicht wiederholen. Und wenn die Studie von den Stadtbehörden zur Kenntnis und die Kritik ernst genommen wird, könnte es sogar zu Verbesserungen führen.

Leider ist aber im Gegenteil zu befürchten, dass sich die Verantwortlichen nun voller Genugtuung auf die Schulter klopfen und erst recht keinen Anlass für Änderungen sehen. Die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse in Stadt- und Gemeinderat könnten sie dazu ermutigen. Sie sollten jedoch nicht ausser Acht lassen, dass das Erreichte das Ergebnis ist von langjährigen harten Auseinandersetzungen zwischen Rot-Grün und der bürgerlichen Minderheit. Es ist einer ganzen Kette von Kompromissen zu verdanken. In jüngster Zeit ist von Kompromissbereitschaft aber immer weniger zu spüren. Vielmehr werden sogar erstrittene Kompromisse wieder in Frage gestellt, siehe historischer Parkplatzkompromiss, oder frontal bekämpft, siehe Hardturm-Stadion. Sie ist offenbar nicht auszurotten, die Illusion, es winke das Paradies, wenn man endlich kompromisslos das rot-grüne Programm durchboxe.

Wer sich nicht darauf beschränkt, die erfreuliche Platzierung unserer Stadt im Städteranking zur Kenntnis zu nehmen, sondern sich auch die Kritik zu Herzen nimmt, wird sich erst richtig bewusst, wie unerlässlich ein liberales Gegengewicht zur rot-grünen Mehrheit ist.

*Albert Leiser*

Albert Leiser



### Geschäftsstelle Hausigentümergebiet Kanton Zürich

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

#### Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

#### Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

#### Internet

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

#### Drucksachenverkauf

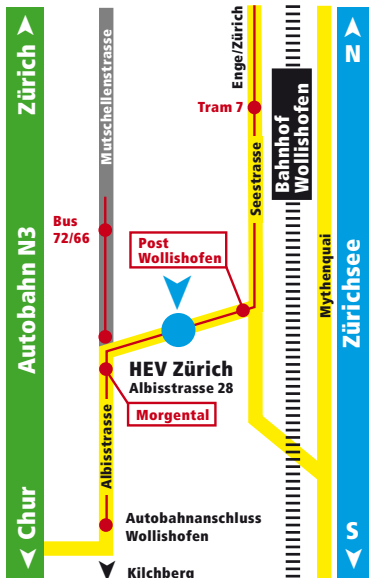
Montag bis Freitag  
8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07

#### Telefonische Rechtsberatung

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

#### Telefonische Bauberaterung

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



#### Herausgeber

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

#### Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

#### Redaktion

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

#### Redaktor

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

#### Autoren dieser Ausgabe

MLaw Stéphanie Bartholdi,  
Juristin HEV Schweiz  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winiger,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

#### Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

#### Inseratverwaltung

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

**Auflage: 59 985  
(WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit  
Quellenangabe  
(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.**

**Produktbesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verkaufspreis CHF 2.–  
Jahresabonnement CHF 20.–  
(für Mitglieder im  
Jahresbeitrag inbegriffen).**

**Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.**

printed in  
switzerland

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

- SEITE DES DIREKTORS  
3 **Zürich ist spitze. Bleibt es das auch?**  
SEITE DES PRÄSIDENTEN  
71 **Schutz des Eigentums fördert  
den Wohlstand**

### AKTUELL

- 7 **DÄMMERUNGSEINBRÜCHE  
Die «dunkle» Jahreszeit**  
THERMOGRAPHIEBILDER  
10 **Wärmetechnische Schwachstellen  
an der Liegenschaft erkennen**  
KYBURG-FORUM  
12 **Wer vertritt die Interessen der  
Hauseigentümer am besten?**  
OHMA-STUDIE  
18 **Wieder boomende Nachfrage nach  
Eigentumswohnungen**

### RECHT

- MIETRECHT  
30 **Hat der Untermieter Anspruch  
auf Erstreckung?**  
SCHÜTZENSWERTES GEBÄUDE  
34 **Bewilligungspflicht für Solaranlagen?**



ZUM TITELBILD  
**Kyburg-Forum 2019**

Die vier bürgerlichen Regierungsratskandidatinnen und -kandidaten standen im Zentrum des Herbstanlasses des HEV Kanton Zürich.

- ÄNDERUNG BUNDESGESETZ ÜBER SCHULD-  
BETREIBUNG UND KONKURS (SCHKG)  
36 **Besserer Schutz vor  
ungerechtfertigten Betreibungen**  
AUFWENDIGE REGISTRIERUNGSPFLICHT  
41 **Die spezielle Handwerkerregelung  
des Kantons Tessin**

- EINGESCHRIEBENE POST  
42 **Was ist zu tun, wenn die Sendung mit  
dem Vermerk «nicht abgeholt» retour  
kommt?**  
KOMMUNALE  
NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN  
46 **Gilt eine Zweitwohnung im Tessin  
für immer als Zweitwohnung?**

### NATUR

- DAS «UNGETÜM» IM GASTZIMMER  
57 **Weihnachtswunder**  
AUF DIE MISCHUNG KOMMT ES AN  
62 **Das richtige Futter für unsere  
Gartenvögel**

### SERVICE

- 27 **Inserenten stellen sich vor**  
**Seminare**  
29 «Die Wohnungsabnahme»  
33 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
39 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»  
45 «Liegenschaften in der Steuererklärung 2018»  
**Drucksachenverkauf**  
49 Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften  
51 Bestellformular  
54 **Kreuzworträtsel**  
67 **Aus den Sektionen**  
68 **Sektionen im Kanton Zürich**



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

## Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



## DÄMMERUNGSEINBRÜCHE

# Die «dunkle» Jahreszeit

**Ein schwarzgekleideter Mann mit Skimaske, das Einbruchswerkzeug in der Hand und einem grossen Sack auf dem Rücken – so stellt man sich einen Einbrecher vor. Doch dieses durch Film- und Fernsehen geprägte Bild ist falsch. Vielmehr sind sie zu meist unauffällig gekleidet und verwenden einfaches Werkzeug, das sich spielend in der Jackentasche transportieren lässt. Wir haben Winterzeit und damit rücken die Dämmerungseinbrüche wieder in den Fokus.**

Im Jahr 2017 wurden in der Schweiz 4,9 Einbrüche pro 1000 Einwohner gezählt, das entspricht 113 Delikten pro Tag. 2012 lag diese Zahl bei 202. Obwohl die Zahl rückläufig ist, ist jeder Einbruch einer zu viel. Nebst dem materiellen Schaden bleibt bei den Betroffenen oft ein schlechtes Gefühl zurück und es dauert lange, bis man sich zuhause wieder wohl fühlt.

### Wie ticken Langfinger?

Einbrecher gehen immer den Weg des geringsten Widerstandes. Sie möchten unbemerkt und möglichst schnell zur Tat schreiten. Einbrecher scheuen das Risiko. Die Faktoren Lärm und Zeit sind entscheidend, ob es zu einem Einbruch kommt oder nicht. Einbrecher verhalten sich unauffällig und kommen dann, wenn die Bewohner nicht daheim sind. Wohnungen und Häuser sind deshalb besonders tagsüber gefährdet, wenn Herr und Frau Schweizer arbeiten und unterwegs sind.

Unzureichend gesicherte Terrassen- oder Balkontüren erleichtern Einbrechern das Eindringen.

Anders sieht es bei Büros, Ladenlokalen und Lagerhallen aus. Diese werden vermehrt nachts von Dieben heimgesucht. Bei Geschäftsräumen ist dann auch der Unterschied zwischen Sommer und Winter nicht so stark wie bei den Wohnräumen. Die polizeiliche Kriminalstatistik Schweiz zeigt eindeutig eine Zunahme der Delikte in Wohnquartieren nach Umstellung auf die Winterzeit.

### Ist Prävention wirklich sinnvoll?

Ja, unbedingt! Das Risiko eines Einbruchs lässt sich zwar leider nie ganz beseitigen, gewisse Verhaltensweisen und Massnahmen können das Risiko aber beträchtlich senken. Nebst den Patrouillenfahrten, die die Polizei in gefährdeten Gebieten regelmässig vornimmt, ist ein ge-





Eingebrochen wird in der Schweiz zumeist kurz nach Mittag oder zur Dämmerungszeit und weniger mitten in der Nacht.

wisser Selbstschutz für Haus- und Wohnungseigentümer– aber auch für Mieter – unumgänglich.

Die Prävention fängt beim eigenen Verhalten an. Schliessen Sie Türen auch bei kurzen Abwesenheiten immer ab. Dasselbe gilt für Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren. Gekippte oder angelehnte Fenster können kinderleicht geöffnet werden. Auch Garagen, Keller und andere Nebenräume dürfen dabei nicht vergessen werden.

Für potenzielle Einbrecher sollte eine Abwesenheit nicht leicht zu erkennen sein. Vorhänge und Fensterläden verhindern das Hineinschauen in die Wohnung und das Beobachten des Tagesrhythmus sowie der Lebensgewohnheiten.

Ein weiterer wichtiger Eckpfeiler der Prävention ist die Beleuchtung der Liegenschaft. Ein Timer, der in unregelmässigen Abständen das Licht einschaltet oder ein TV-Simulator lassen das Zuhause bewohnt wirken.

Alarmanlagen haben eine abschreckende Wirkung, im Fall der Fälle melden sie aber nur, dass bereits jemand eingedrungen ist.

Nicht zu unterschätzen ist zudem eine gute Nachbarschaft. Sie stellt eine weitere effektive

Hürde gegen Einbrüche dar. Informieren Sie daher Ihre Nachbarn über ihre Abwesenheit und halten Sie sich gegenseitig über merkwürdige Beobachtungen auf dem Laufenden.

#### Die wichtigsten Punkte zusammengefasst

Meist genügen bereits einfache Vorkehrungen und Verhaltensweisen, um Diebe fernzuhalten.

- Alle Türen und Fenster – auch Oberlichter – abschliessen
- Das Zuhause bewohnt wirken lassen (z.B. durch TV-Simulator)
- Nachbarn über die Abwesenheit informieren
- Keine Mitteilung auf dem Anrufbeantworter oder in Social Media (z.B. Facebook) hinterlassen
- Briefkasten regelmässig leeren oder Post zurückbehalten/umleiten lassen
- Keine Reserveschlüssel unter Türvorlegern, im Blumentopf oder an einer sonst einfach zugänglichen Stelle hinterlegen
- Bei verdächtigen Vorkommnissen sofort die Polizei verständigen

#### Text

MLaw Stéphanie Bartholdi,  
Juristin beim HEV Schweizfluwel.de

#### Bilder

folotia

#### INFORMATION

Weitere nützliche Tipps zum Thema Einbruch und eine Informationsbroschüre zum gratis Downloaden finden Sie auf der Website der Schweizerischen Kriminalprävention unter <https://www.skppsc.ch>



«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](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen

HERMOGRAPHIEBILDER

# Wärmetechnische Schwachstellen an der Liegenschaft erkennen

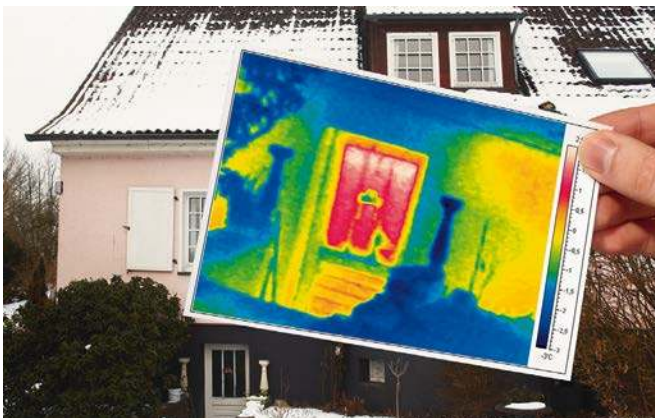
Eine gute Dämmung kann den Wärmebedarf einer Liegenschaft markant reduzieren. Vor allem ältere Gebäude verfügen aus heutiger Perspektive nicht mehr über einen genügenden Wärmestandard. Mit Hilfe von Thermographiebildern kann Energieverschleiss einfach eruiert werden.

Bei schlecht gedämmten Gebäuden kann es in der kalten Jahreszeit zu unangenehm kühlen Raumtemperaturen und durch undichte Fenster zu Zugerscheinungen kommen. Wenn sich die Oberflächen der Aussenwände zu stark abkühlen, besteht die Gefahr von Oberflächenkondensat und damit droht die Entstehung von Schimmel. Dieser wird in Innenräumen sehr oft erst spät entdeckt. Schimmel kann nebst der Beschädigung des Gebäudes zudem für die Bewohner zu verschiedenen ernsthaften gesundheitlichen Problemen führen.

Jetzt wo die Temperaturen wieder konstant tief sind, ist die richtige Zeit gekommen, um mit Hilfe einer Wärmebildkamera thermische Schwachstellen an der Liegenschaft zu eruieren.

## Vorteile einer Thermographie:

- Erkennung von wärmetechnischen Fehlern an einer Liegenschaft. Diese werden visuell festgehalten und eingehend analysiert. Es lässt sich genau feststellen, wo es im Haus undichte Stellen oder Feuchtigkeitsschäden gibt, beispielsweise auch bei nicht sichtbaren Leitungen in den Wänden oder Böden. In der Folge kann ein Massnahmenkatalog für Sanierungsmöglichkeiten erstellt werden, um vorhandene Schäden zu beheben und mögliche künftige Schäden zu verhindern.



## BERATUNG

Haben Sie einen übermässigen Energieverschleiss, Probleme mit Schimmel oder suchen Beratung für bauliche Massnahmen?  
Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen unter 044 487 18 18 kompetent zur Seite.

- Mit der Thermographie können Schwachpunkte wie Wärmebrücken erkannt werden, die oft zur Entstehung von Schimmelpilzbildung beitragen.
- Mit der Wärmebildkamera lässt sich klar eruieren, wo in der Liegenschaft Wärme entweicht und somit sinnlos kostbare Energie verpufft. Mit geeigneten baulichen Massnahmen kann dies verhindert und dadurch können Heizkosten gespart werden.

Mit Thermographiebildern lässt sich leicht feststellen, wo im Haus Wärme entweicht.



Sie suchen eine zuverlässige Immobilienverwaltung ?



Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien  
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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



**HÖGG**  
LIFTSYSTEME  
CH-9620 LICHTENSTEIG  
TELEFON 071 987 66 80

## TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE



Montiert in  
2 Wochen

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

SWISS ENGINEERING +

## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



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

0848 044 044 [www.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch) Malen Umbauen Fassaden



KYBURG-FORUM: REGIERUNGSRATSWAHLEN 2019

## Wer vertritt die Interessen der Hauseigentümer am besten?

Nächsten Frühling werden im Kanton Zürich Regierung und Parlament neu gewählt. Im Zentrum der jährlichen Herbstveranstaltung des HEV Kanton Zürich stand deshalb eine Podiumsdiskussion mit zwei amtierenden und zwei möglichen neuen Mitgliedern des Zürcher Regierungsrates zu aktuellen Themen, wie auch zu Fragen des Wohn- und Grundeigentums.

Hans Egloff konnte im Casinotheater Winterthur rund 150 geladene Gäste zur 17. Ausgabe des Kyburg-Forums begrüßen, darunter eine grosse Anzahl ehemaliger und aktueller Nationalräte, die auch namentlich Erwähnung fanden.

Zuerst resümierte der Präsident des HEV Kanton Zürich kurz die Geschichte der Veranstaltung, welche 1986 ihren Ursprung unter dem Namen «Regensberg-Stamm» fand und sich nach mehreren Namenswechseln schliesslich unter der Bezeichnung Kyburg-Forum etablieren konnte.

Bevor Hans Egloff Stefan Nägeli, Programmleiter und Moderator von «TeleTop», das Wort übergeben konnte, hatte sich noch Regierungsrätin Carmen Walker Späh per Video-Einspie-

lung aus San Francisco mit einer Grussbotschaft an das Publikum gewandt, was dieses mit grossem Applaus zu verdanken wusste.

**Nur ein Eigentümer unter den Kandidierenden**  
Weiter ging es schliesslich mit der Podiumsdiskussion, die unter dem Thema stand: «Wer vertritt unsere Interessen am besten?» Dabei stellten sich Regierungsrätin Silvia Steiner (CVP) und Regierungsrat Ernst Stocker (SVP) sowie die beiden Kandidierenden Natalie Rickli (SVP) und Thomas Vogel (FDP) den kritischen Fragen von Diskussionsleiter Stefan Nägeli.

Eine interessante Erkenntnis gab es gleich zu Beginn: Die Frage, wer denn überhaupt im Eigen-





heim wohne, konnte unter den vier Diskussions-  
teilnehmern einzig Ernst Stocker bejahen – dies  
ganz im Gegensatz zum überwiegenden Teil der  
Anwesenden im Saal, welche auf die suggestive  
Folgefrage, wer von ihnen denn gerne Eigenmiet-  
wert bezahle, dementsprechend wenig überr-  
schend auch nur mit sehr verhaltener Begeisterung  
reagierten.

### Weitgehender Konsens

Weitere Diskussionsthemen der kompetenten  
und gleichzeitig unterhaltsamen Runde waren  
Fragen rund um die innere Verdichtung, Ener-  
gievorschriften (MuKE), die Verkehrssituation  
im Kanton Zürich oder die Bedeutung privater  
Hauseigentümer bei der Bereitstellung von  
Wohnraum und damit natürlich verbunden die

Regelungen und Gesetze zur Mehrwertabschöp-  
fung. Bei den meisten Punkten herrschte unter  
den Teilnehmern Konsens, was bei der Zusam-  
mensetzung der Runde jedoch auch nicht wirk-  
lich überraschen konnte.

Nach einigen Fragen aus dem Publikum setz-  
te Hans Egloff zum Schlusswort an und empfahl,  
im März 2019 die Namen der vier anwesenden  
Kandidatinnen und Kandidaten plus denjenigen  
von Frau Walker Späh auf den Wahlzettel zu  
schreiben und auch unbedingt die entsprechen-  
den Listen für die Kantonsratswahlen zu berück-  
sichtigen.

Nach diesem eindringlichen Wahlauf-  
ruf konnte sich das Publikum schliesslich mit gros-  
ser Freude dem wohlverdienten Apéro riche wid-  
men. (rcv)





## Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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

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



Renova Roll AG Weberrütstrasse 1 CH-8833 Samstagern T 044 787 30 50 [www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)

OHMA-STUDIE

# Wieder boomende Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen werden in der ganzen Schweiz wieder verstärkt nachgefragt. In den einzelnen Regionen hat sich die durchschnittliche Insertionszeit stark verkürzt, obwohl in den meisten untersuchten Gebieten die Anzahl im Internet angebotener Eigentumswohnungen zugenommen hat. Dies geht aus der OHMA-Studie hervor, bei der von Anfang Juli 2017 bis Ende Juni 2018 das Angebot und die Nachfrage basierend auf Inseraten aller grossen Schweizer Immobilienmarktplätze untersucht wurde.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2018 wurden in der gesamten Schweiz rund 70 000 Eigentumswohnungen im Internet zum Kauf angeboten. Dies entspricht einer Zunahme um 3,5% gegenüber der Vorperiode. Die durchschnittliche Insertionszeit ist trotz dieser Angebotszunahme stark zurückgegangen.

Eine Eigentumswohnung in der Schweiz musste durchschnittlich 70 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Abnahme von 33 Insertionstagen (-32%). Die Kombination eines grösseren Angebotes mit einer deutlichen Abnahme der durchschnittlichen Insertionsdauer spricht für eine starke Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Schweiz.

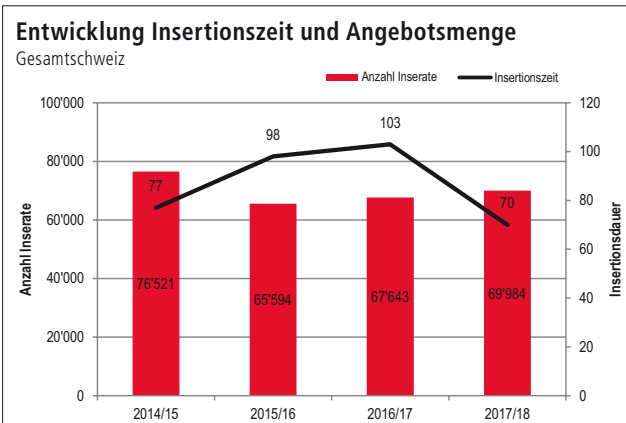
## Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat deutlich angezogen

Der historische Verlauf der Angebotsmenge und der durchschnittlichen Insertionszeit deutet darauf hin, dass der Schweizer Eigentumswohnungsmarkt nach einem zweijährigen Nachfrage-rückgang wieder eine deutliche Nachfragerückgang erlebt.

Im Berichtsjahr 2014/15 wurden schweizweit 76 521 Wohnungen angeboten, welche im Schnitt nach 77 Insertionstagen verkauft werden konnten. In den Jahren

2015/16 und 2016/17 erhöhte sich die Insertionszeit bis auf 103 Insertionstage, obwohl die Anzahl ausgeschrieben Wohnungen abgenommen hat.

In der aktuellen Berichtsperiode konnte sich die Nachfrage am Schweizer Eigentumswohnungsmarkt wieder erholen. Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich, sieht folgende Gründe für die anziehende Nachfrage: «Die aktuell gute Konjunktur und die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen beflügeln den Kauf von Wohneigentum. Zudem werden weiterhin zahlreiche Eigentumswohnungen als Anlageobjekte für die Weitervermietung gekauft, da Anlagealternativen fehlen.» Ausserdem führe der Preisanstieg von Einfamilienhäusern dazu, dass Personen, die Wohneigentum erwerben wollen,



## Türen auf fürs Eigenheim: mit unserer günstigen Starthypothek. Jetzt Offerte anfordern!

So einfach geht's:

Berechnen Sie online Ihre Wohnkosten, überzeugen Sie sich vom attraktiven Preis und vereinbaren Sie eine Beratung.


[zkb.ch/starthypothek](http://zkb.ch/starthypothek)

Die nahe Bank



Zürcher  
Kantonalbank



echtes  Handwerk

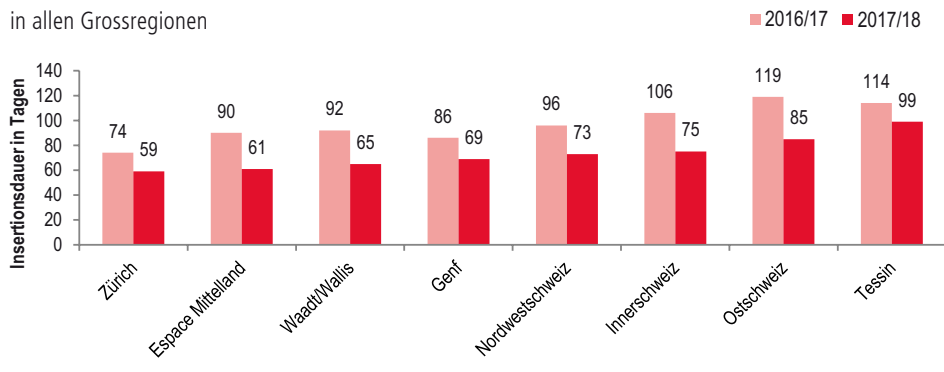
Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70

## Insertionsdauer nach Periode

in allen Grossregionen



sich zunehmend Eigentumswohnungen zuwenden müssten.

Wohnungen in Espace Mittelland und in Zürich finden am schnellsten einen Käufer.

In der Region Zürich können Eigentumswohnungen mit 59 Insertionstagen im Schnitt

am schnellsten verkauft werden. Auch in der Region Espace Mittelland finden Verkäufer durchschnittlich bereits nach 61 Tagen einen Abnehmer. In den Regionen Waadt/Wallis (65 Tage), Genf (69 Tage), Nordwestschweiz (73 Tage) und Innerschweiz (75 Tage) müssen Eigentumswoh-

## STADT ZÜRICH

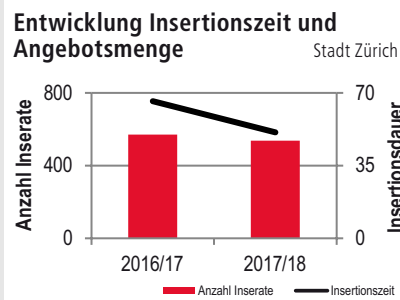
In der Stadt Zürich nahm die Menge an im Internet angebotenen Eigentumswohnungen um 6% ab. Gleichzeitig verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 15 Tage (-23%). Mit 51 Insertionstagen können Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich relativ schnell verkauft werden.

In der Berichtsperiode wurden 537 Eigentumswohnungen auf Internetportalen zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einer Abnahme um 6% gegenüber den 570 Wohnungen, die in der Vorperiode ausgeschrieben wurden. Gleichzeitig verkürzte sich die mittlere Insertionszeit um 15 Tage auf 51 Insertionstage. Diese deutliche Verkürzung (-23%) bei leicht kleinerem Angebot zeugt von einer Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich. Mit 51 Insertionstagen befindet sich die Stadt Zürich im Mittelfeld der untersuchten Städte. In Bern (33 Tage), Lausanne (41 Tage) und in Basel (47 Tage) finden Wohnungen schneller einen Käufer.

Im Schnitt kosteten Wohnungen in der Stadt Zürich rund CHF 12 500 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit

war das Preisniveau das zweithöchste der untersuchten Städte nach Genf (CHF 12 900). Im Vergleich kostet 1m<sup>2</sup> in St. Gallen, der günstigsten Stadt, mit CHF 6000 nicht einmal die Hälfte.

In der Stadt Zürich ist eine hohe Schwankungsbreite der Insertionszeit feststellbar. Bestimmte Objekte mussten mehr als 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 135 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionszeit nimmt mit mehr Zimmern zu.



nungen mehr als zwei Monate auf Internetportalen ausgeschrieben werden. In der Region Ostschweiz (85 Tage) und dem Tessin (99 Tage) dauert der Verkauf im Schnitt nochmals deutlich länger.

In allen Regionen kann eine deutliche Abnahme der durchschnittlichen Insertionszeit festgestellt werden. Die stärkste Anspannung des Marktes erfuhren die Ostschweiz und die Innerschweiz mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 34 und 31 Tage. Die kleinsten Verkürzungen der Insertionszeit fanden in den Regionen Zürich und Tessin mit je 15 Tagen statt.

## Starke Unterschiede in den Angebotspreisen in den einzelnen Städten

Erneut wurden die teuersten Eigentumswohnungen in der Stadt Genf und der Stadt Zürich im Internet ausgeschrieben. Im Schnitt wurden pro Quadratmeter CHF 12 900 bzw. CHF 12 500 verlangt. In den Städten St. Gallen und Bern

wird der Quadratmeter Nettowohnfläche mit CHF 6000 und 6500 für etwa die Hälfte angeboten. In Lausanne wird für den Quadratmeter CHF 9900 verlangt. In den übrigen untersuchten Städten liegen die Angebotspreise zwischen CHF 8200 und CHF 8800.

## OHMA – Online Home Market Analysis

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse des Swiss Real Estate Instituts (Swiss-REI) und homegate.ch, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt.

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

## REGION ZÜRICH

In der Region Zürich hat sich die Anzahl der im Internet ausgeschrieben Eigentumswohnungen um 8% erhöht. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich gleichzeitig um 15 Insertionstage verkürzt, was für eine erstarkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region Zürich spricht.

In der aktuellen Berichtsperiode vergrösserte sich das Angebotsvolumen um 8%.

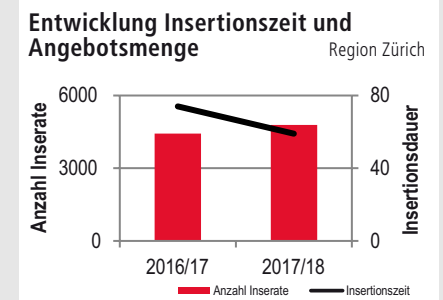
Insgesamt wurden in der Region Zürich 4787 Eigentumswohnungen auf Internetportalen zum Verkauf angeboten. Trotz dieser Zunahme des Angebotes hat sich die durchschnittliche Insertionszeit stark verkürzt.

Im Schnitt musste sich ein Verkäufer mit 59 Insertionstagen 15 Tage weniger lang gedulden, um einen Abnehmer für seine Wohnung zu finden. Dies spricht für eine stark anziehende Nachfrage. Mit durchschnittlich 59 Insertionstagen liegt die Region Zürich schweizweit an der Spitze. Nirgends konnten Eigentumswohnungen schneller verkauft werden als hier.

## Entwicklung nach Gemeindetypen

In sämtlichen Gemeindetypen hat sich die mittlere Insertionszeit verkürzt. Mit Abstand am meisten Eigentumswohnungen wurden im suburbanen Agglomerationsgürtel angeboten. Mit 1812 Objekten stellen die suburbanen Gemeinden mehr als die Hälfte (51%) des untersuchten Marktes der Region Zürich.

Insgesamt zeichnet sich die Region durch einen verhältnismässig gut ausgeglichenen Markt aus.





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

Das Gebäudeprogramm



# 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 mit Solarstrom-Anlage 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

MINERGIE®



Kostenlose  
Richtofferte:  
einfachSolar.ch

**Einfach zur Solaranlage  
auf Ihrem eigenen Dach**

Wollen Sie einfach eine Solarstrom-Anlage realisieren? Oder bauen Sie nach Minergie-Standard und müssen deshalb die Energie der Sonne nutzen? Von der Planung über den Bau bis zum Betrieb ist alles ganz einfach – mit den EKZ. Informieren Sie sich jetzt!

[einfachSolar.ch](http://einfachSolar.ch)

**EKZ**

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Embrach

## Grosszügiges 5½-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus

An ruhiger und sehr kinderfreundlicher Lage. Beidseitig angebaut, Wohnfläche ca. 159 m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée mit Ausgang auf grosszügigen Sitzplatz, gedeckter Balkon, Terrasse. Baujahr 1973, Grundstücksfläche 149 m<sup>2</sup>, Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 820 000.–



Freienstein-Teufen ZH

## 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit wunderschöner Weitsicht

An erhöhter und sonniger Lage, Wohnfläche ca. 151 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Cheminée, Gartensitzplatz mit Pergola und Aussencheminée. Baujahr 1994, Grundstücksfläche 295 m<sup>2</sup>, 2 Einstellplätze in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 930 000.– inkl. Parkierungsmöglichkeit.



Hüttikon ZH

## Riegelhaus mit Scheunenbau

Zentralste Lage, direkt bei der Einmündung der Otelfinger- in die Zürcherstrasse. Baujahr 1880, Grundstücksfläche 1735 m<sup>2</sup>, Kernzone K. Die Liegenschaft ist im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten eingetragen. Investitions-/Neubauprojekt. Verhandlungspreis: CHF 1 990 000.–



Wetzikon

## 5-Zimmer-Wohnung

In der Nähe des S-Bahnhofs «Kempten», Wohnung im 2. OG (Lift vorhanden), Küche mit Frühstücksbar, interessanter Grundriss, Wohnzimmer mit verglastem Balkon, Waschmaschine in der Wohnung, Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, Baujahr 1974. Verhandlungspreis: CHF 590 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage.

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

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



HEIZÖL

MIGROL

### Tankrevision

Für alle Tanks obligatorisch

**Vorteile:**

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

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

\*Gültig bei Neubestellungen und Ausführung bis 31.3.2019.

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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



## DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

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

DACH METALL FASSADE HOLZ



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
- Holzfahrt, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe

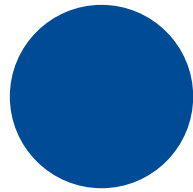


Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon/ZH  
Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68

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

# Facility Service Hauswartungen

24h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag  
Kugellilostrasse 48  
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail: [home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)



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](mailto:info@schlagenhaut.ch)  
[www.schlagenhaut.ch](http://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](mailto:dietikon@denova.ch)  
[www.denova.ch](http://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](mailto:info@brunner-kuechen.ch)  
[www.brunner-kuechen.ch](http://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](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

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

www.elianej.ch   

ELIANE J.

## SEMINAR

# «Die Wohnungsabnahme»

**REFERENTEN:** Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA,  
Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

### Themen des Seminars

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**  
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos  
Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften  
lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Freitag, 8. März 2019, 8 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

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

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–,  
Ehepaar\*\* CHF 440.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,  
Ehepaar\*\* CHF 520.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die Wohnungsabnahme» vom 8. März 2019

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

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

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

## MIETRECHT

# Hat der Untermieter Anspruch auf Erstreckung?

«Ich habe meinem Mieter, der die Wohnung untervermietet hat, wegen Eigenbedarfs ordentlich auf den nächsten vertraglichen Kündigungs-termin gekündigt. Nun gelangt sein Untermieter an mich und will Erstreckung. Er will Klage bei der Schlichtungsbehörde erheben. Hat er da Chancen?»

Das Untermietverhältnis ist grundsätzlich ein gewöhnliches Mietverhältnis, auf welches die gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts anwendbar sind. Das bedeutet, dass ein Untermieter, der eine Kündigung seines Untervermieters (d.h. des Hauptmieters) auf dem amtlichen Formular erhält, diese anfechten und auch Erstreckung verlangen kann (Art. 271 ff. OR). Dabei sind nur die Interessen der beiden beteiligten Parteien von Belang. Drittinteressen, wie insbesondere die Interessen des Hauptvermieters, sind nicht zu berücksichtigen.

Wenn beispielsweise das Hauptmietverhältnis ungekündigt ist und der Mieter/Untervermieter seinem Zimmer-Untermieter kündigt, weil er selber die ganze Wohnung bewohnen will oder

seine Lebenspartnerin einziehen will, dann hat der Untermieter Anspruch auf Erstreckung, sofern er Härtegründe vorweisen kann, die gewichtiger sind als die Interessen des Mieters/Untervermieters.

## Untermietverhältnis nicht länger als Hauptmietverhältnis

Ist das Hauptmietverhältnis jedoch gekündigt oder war es befristet und endet infolge Zeitablauf, so sind die Ansprüche des Untermiters eingeschränkt:

Der Untermieter hat kein Vertragsverhältnis mit dem Hauptvermieter. Demzufolge kann der Untermieter die Kündigung des Hauptvermieters, die ja gar nicht an ihn ging, nicht anfechten und keine Erstreckung verlangen.

Falls der Untermieter von seinem (Unter-)Vermieter eine Kündigung erhält, kann er diese zwar anfechten und grundsätzlich auch Erstreckung verlangen. Aber ungeachtet seiner möglichen Anfechtungsgründe oder allfälliger Härtegründe kann das Untermietverhältnis nicht länger dauern als das Hauptmietverhältnis, das heisst, es kann nur noch für die Dauer der Hauptmiete erstreckt werden (Art. 273b OR).

Es nützt auch nichts, wenn der Mieter/Untervermieter, der das ganze Mietobjekt untervermietet hat, die Kündigung seines Vermieters anfecht und Erstreckung für den Untermieter geltend macht, denn die Härtegründe des Untermiters sind in einem solchen Verfahren nur Drittinteressen und daher nicht zu berücksichtigen. Wenn der Mieter/Untervermieter selber gar nicht in der Wohnung wohnt, kann er kein eigenes Interesse an einer Erstreckung geltend machen.

Selbst wenn der Mieter/Untervermieter seinerseits das Hauptmietverhältnis gekündigt hat und es unterlässt, seinem Untermieter zu kündigen, oder wenn diese Kündigung formnichtig oder mit zu knapper Kündigungsfrist erfolgt ist, hat der Untermieter keinen Anspruch darauf, länger im Mietobjekt zu verbleiben, als das Hauptmietverhältnis andauert. Vorbehalten bleiben allfällige Schadenersatzansprüche des Untermiters gegenüber dem Mieter/Untervermieter, der den Untermietvertrag nicht vertragsgemäss erfüllen kann.

Der Untermieter zieht also so oder so den Kürzeren und muss ausziehen. Wenn das Hauptmietverhältnis beendet ist und der Untermieter nicht auszieht, verfügt der Hauptvermieter auch gegenüber dem Untermieter über einen direkten Ausweisungsanspruch (Art. 262 Abs. 3 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB).

## Fazit

Der Untermieter hat bei einer Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Vermieter keine Chancen auf eine Erstreckung. Eventuell fährt der Vermieter trotzdem besser, wenn er dem Untermieter entgegenkommt und eine kurze Erstreckung gewährt, denn eine Ausweisung ist sehr aufwendig und kostspielig.

## 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

## Günstige Dächer

**WEBER**

WEBER DACH AG  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)



Daniela Fischer  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

**budget**  
Hauswart

**+ qualitativ günstig**
**PRODUKT WÄHLEN**

**FREQUENZ WÄHLEN**

**SPAREN!!**

**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**


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

**Telefon 044 997 10 73**

 www.budget-hauswart.ch  
info@budget-hauswart.ch

SEMINAR

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

**REFERENTEN:** **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
**Reto Ziegler**, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich; **Stefan Goldinger**, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Freitag, 8. Februar 2019, 8.30 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 8. Februar 2019

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 10 73.

SCHÜTZENSWERTES GEBÄUDE

# Bewilligungspflicht für Solaranlagen?

Es ist grundsätzlich der Wille des Gesetzgebers, Solaranlagen zu fördern. Vor diesem Hintergrund hatte die Wädenswiler Baukommission ein Umbauvorhaben eines Privaten gutgeheissen.

Konkret wollte der Bauherr eine Scheune zu Wohnzwecken umbauen und eine Dachhälfte mit einer Solaranlage eindecken. Das Problem war, dass zuvor das Gebäude vertraglich unter Schutz gestellt wurde, was den Heimatschutz veranlasste, gegen die Baubewilligung zu rekurrieren.

Unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung hielt das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches sich mit dem Rekurs zu befassen hatte, fest, dass Solaranlagen ein schützenswertes Gebäude dann beeinträchtigen, wenn sie das Objekt in jenen Bereichen treffen, die es einzigartig und damit schützenswert machen. Entgegen der Vorinstanz stellte das Baurekursgericht fest, dass der Schutz der Dachfläche ausdrücklich die Materialisierung miteinschliesse und es sich vorliegend keineswegs um einen geringfügigen Eingriff handle. Entsprechend wurde der Heimatschutzrekurs gegen die Solaranlage gutgeheissen.

Das Gericht anerkannte gleichwohl, dass Solaranlagen gesetzlich gefördert werden und teilweise auch bewilligungspflichtig sind. Im Bereich von schützenswerten Bauten seien diese jedoch immer bewilligungspflichtig und im Falle der Scheune nicht zulässig.

*(Urteil Baurekursgericht II,  
Nrn. 0164 – 0165/2017 vom 7.11.2017,  
nicht rechtskräftig)*



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

**Für Infos rund um die Uhr:**

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

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

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

# huber AG

seit 1920

## Spenglerei Bedachungen Schlosserei

Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | [www.spenglerei-huber.ch](http://www.spenglerei-huber.ch)

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

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

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

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

SIBIRGroup



SIBIR

**Schonende Trocknung für Zartes.**

Modellvielfalt für Ein- und Mehrfamilienhäuser für effiziente Trockenräume: Raumluft-Wäschetrockner & Entfeuchter ESCOline und Wäschehängen ESCOleina.



Ein Unternehmen der V-ZUG AG

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

ÄNDERUNG BUNDESGESETZ ÜBER SCHULDBETREIBUNG UND KONKURS (SCHKG)

# Besserer Schutz vor ungerechtfertigten Betreibungen

**«Ein Unternehmen hat mir eine nicht gerechtfertigte Rechnung geschickt, die ich nicht bezahlt habe und auch nicht bezahlen werde. Nun hat mich diese Firma betrieben, worauf ich Rechtsvorschlag erhoben habe. Sieht man diese Betreibung nun für immer in meinem Betreibungsregisterauszug? Kann ich die Betreibung löschen lassen?»**

Das Betreibungsamt erstellt am Schalter oder auf schriftliches Ersuchen einen Auszug aus dem Betreibungsregister über den Zeitraum von fünf Jahren. Dieser Betreibungsregisterauszug ist ein wichtiges Instrument, um die Bonität eines neuen Geschäftskunden, eines Mieters oder eines Kreditnehmers zu prüfen oder um die eigene Bonität und Seriosität bei der Bewerbung um eine neue Wohnung oder eine neue Arbeitsstelle zu belegen. Jeder, der ein Interesse glaubhaft macht, kann beim Betreibungsamt von einer anderen Person den Betreibungsregisterauszug verlangen.

Jeder kann jeden jederzeit betreiben, auch ohne Grund, auch als Schikane. Selbst wenn der «Schuldner» innert der zehntägigen Frist Rechtsvorschlag erhoben hat und der «Gläubiger» die Betreibung (mangels Rechtsgrund) nicht fortsetzt, erscheint die Betreibung auf dem Betreibungsregisterauszug fünf Jahre lang. Das kann für den Betroffenen Nachteile haben und ihn z. B. bei der Wohnungs- oder Stellensuche oder bei Vertragsverhandlungen mit Banken erheblich einschränken.

Bis heute ist es schwierig, ungerechtfertigte Betreibungen löschen zu lassen. Wer einen Eintrag löschen lassen will, muss

gerichtlich feststellen lassen, dass die Schuld nicht besteht. In der Klägerrolle hat man vor Gericht einen Kostenvorschuss zu bezahlen, der vom Streitwert abhängig ist, was bei schikanösen und daher meist hohen «Forderungen» dem Betroffenen zum weiteren Nachteil gereicht.

Um ungerechtfertigt betriebene Personen besser zu schützen, hat das Parlament im Dezember 2016 entschieden, das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG)\* um Art. 8a Abs. 3 Bst. d SchKG zu ergänzen. Der Bundesrat hat diese Änderung nun auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

## Frist von drei Monaten

Wer ungerechtfertigt betrieben wird, kann also in Zukunft dafür sorgen, dass Dritte nicht von der Betreibung erfahren.

Der Gläubiger sollte sich innerhalb von drei Monaten, nachdem dem Schuldner der

\* SchKG-Änderung per 1.1.2019:

Art. 8a Abs. 3 Bst. d

3 Die Ämter geben Dritten von einer Betreibung keine Kenntnis, wenn:

d. der Schuldner nach Ablauf einer Frist von drei Monaten seit der Zustellung des Zahlungsbefehls ein entsprechendes Gesuch gestellt hat, sofern der Gläubiger nach Ablauf einer vom Betreibungsamt angesetzten Frist von 20 Tagen den Nachweis nicht erbringt, dass rechtzeitig ein Verfahren zur Beseitigung des Rechtsvorschlages (Art. 79-84) eingeleitet wurde; wird dieser Nachweis nachträglich erbracht oder wird die Betreibung fortgesetzt, wird sie Dritten wieder zur Kenntnis gebracht.

Zahlungsbefehl zugestellt worden ist, um die Weiterführung der Betreibung bemühen. Wenn er die Betreibung nicht vorantreibt durch Beseitigung des Rechtsvorschlages, was bei einer ungerechtfertigten Betreibung ja der Fall sein wird, hat der Schuldner das Recht, nach Ablauf einer Frist von drei Monaten seit der Zustellung des Zahlungsbefehls beim Betreibungsamt ein Gesuch zu stellen, dass der Eintrag Dritten nicht bekannt gegeben wird.

Das Betreibungsamt setzt dann dem Gläubiger eine Frist von 20 Tagen an, um den Nachweis zu erbringen, dass er rechtzeitig ein Verfahren zur Beseitigung des Rechtsvorschlages eingeleitet hat. Wenn der Gläubiger diesen Nachweis nicht erbringt, wird der Eintrag Dritten nicht mitgeteilt.

Erbringt der Gläubiger jedoch fristgerecht den Nachweis der rechtzeitigen Einleitung eines Verfahrens zur Beseitigung des Rechtsvorschlages, wird die Auskunft an Dritte nach wie vor erteilt. Der Gläubiger hat aber seit Zustellung des Zahlungsbefehls ein Jahr lang Zeit, um die Betreibung fortzusetzen bzw. die Beseitigung des Rechtsvorschlages einzuleiten (Art. 88 Abs. 2 SchKG).

Dementsprechend hält die neue Gesetzesbestimmung fest, dass ein nicht mehr angezeigter Betreibungsregistereintrag Dritten wieder angezeigt wird, wenn vom betreibenden Gläubiger dieser Nachweis nachträglich erbracht oder die Betreibung fortgesetzt wird. Damit wird der «echte» Gläubiger, der eine gerechtfertigte Forderung geltend macht, geschützt. Eine solche Betreibung ist dann also wieder für Dritte sichtbar.



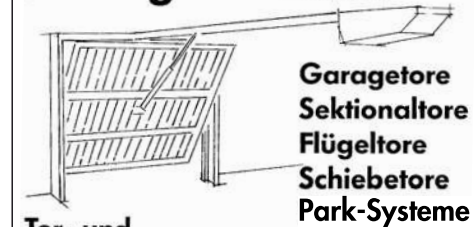
**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

**«Wenn eine Küche, dann eine Fierz Küche!»**

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

Fierz  
KÜCHEN  
seit 1982

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



### Tor- und Türautomation

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



**E. Meier GmbH**

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

# 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.»

## 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

### SEMINAR

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten  
■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

**Datum:** Freitag, 22. März 2019, 8 bis 12 Uhr

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

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

#### Seminarerwerb inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 22. März 2019

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

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

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



**ROHRMAX**   
**Halte dein Rohr sauber**

**Ablaufreinigung  
 Rohrreinigung  
 Kanal-TV  
 Rohrsanierung  
 Lüftungsreinigung**

**info@rohrmax.ch**

**Kostenlose  
 Kontrolle  
 Abwasserrohre  
 Nichts verengt?**

**Wichtige Abwasserrohre 0848 852 856  
 Werterhalt dank Vorsorge**

**rohrmax.ch**

Interkantonale  
 Strafanstalt  
 Bostadel

Bostadel  
 6313 Menzingen / ZG  
 www.bostadel.ch

## Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke
- Gartenmöbel

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



## Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

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



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

## AUFWENDIGE REGISTRIERUNGSPFLICHT

# Die spezielle Handwerkerregelung des Kantons Tessin

Müssen sich Zürcher Firmen und Handwerker registrieren lassen, wenn sie im Tessin Arbeiten ausführen?

Nach dem Wortlaut des Gewerbegesetzes des Kantons Tessin (Legge sulle imprese artigianali, LIA) müssten sich ausserkantonale sowie internationale Gewerbebetriebe, welche im Tessin Arbeiten ausführen möchten, aufwendig registrieren, bevor sie tätig werden können. Die Registrierung setzt jeweils die Einreichung einer Vielzahl von Dokumenten und etlichen Nachweisen (u. a. Auszüge Handelsregister, Strafregister, Betreibungsregister, Versicherungsnachweise sowie Bescheinigungen über Diplome, Studientitel und Referenzen) voraus und ist kostenpflichtig.

Eine erhobene Beschwerde durch die Eidgenössische Wettbewerbskommission WEKO an das Verwaltungsgericht des Kantons Tessin wurde gutgeheissen. In seinem Entscheid stellte das Verwaltungsgericht fest, dass das Tessiner Gewerbegesetz gegen das Gesetz über den Binnenmarkt (BGBM) verstösst. Hierzu sei jedoch angemerkt, dass der im BGBM vorgesehene

Marktzugang nur für Unternehmen gilt, welche aus anderen Kantonen, nicht aber aus dem Ausland stammen.

Obwohl der Fall ans Bundesgericht weitergezogen wurde und er dort noch hängig ist, hat die Tessiner Regierung beim Parlament bereits die Aufhebung des Gewerbegesetzes beantragt. Somit dürfte dieses mit grosser Wahrscheinlichkeit wohl bald Geschichte sein und alle (Tessiner, ausserkantonale sowie ausländische) Betriebe sollten dadurch registrierungsfrei im Tessin tätig werden können.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM FHZ  
 Telefonische Rechtsberatung  
 HEV Zürich

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

EINGESCHRIEBENE POST

# Was ist zu tun, wenn die Sendung mit dem Vermerk «nicht abgeholt» retour kommt?

**Noch immer wird in unserem Land meist zuerst das Gespräch gesucht, wenn unter Parteien Uneinigkeit über eine Sache herrscht. Wenn im Dialog keine Lösung gefunden werden kann, wird meist zur Schriftlichkeit übergegangen.**

## Das Einschreiben im Allgemeinen

Da im Recht zwischen Recht haben und Recht bekommen der Beweis steht, müssen Briefe, um die Zustellung nachzuweisen, eingeschrieben versandt werden.

## Im Mietrecht im Besonderen

Leider kommt es speziell in Mietverhältnissen immer wieder vor, dass der Mieter in ahnender Voraussicht, dass es sich beim Einschreiben um eine Sendung des Vermieters handeln könnte, dieses nicht entgegennimmt oder oftmals auch nicht abholt.

Im Mietrecht sind die Folgen klar. Ein Einschreiben und der damit verbundene Fristenlauf beginnt, je nachdem, um was es sich beim Schreiben handelt, mit der erstmaligen Abholmöglichkeit (im Falle einer Kündigung) oder mit Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist (im Falle einer einseitigen Vertragsänderung).

Das Schreiben wird in der Regel von der Post an den Absender zurückgeschickt.

In dieser Situation stellt sich die Frage, wie weiter vorzugehen ist.

## Retournerierte Einschreiben niemals öffnen

Eine Sendung, die als Einschreiben verschickt wurde und zum Absender zurückkommt, darf dieser nicht öffnen. Dies, weil er sonst nicht mehr beweisen kann, was der Inhalt des Schreibens war. Das Schreiben ist ungeöffnet zu den Akten zu legen und im Gerichtsfall einer Amtsperson, dem Richter, zu übergeben.

Wenn die Amtsperson die Sendung öffnet, kann diese festhalten, was der Inhalt des Schreibens ist. So verhindert man, dass jemand behauptet, der Absender hätte wahrscheinlich lediglich eine verfrühte Weihnachtskarte versandt, jedenfalls aber habe sich nicht der vom Versender behauptete Inhalt darin befunden.

Sollten Sie unsicher sein, wie Sie mit einem retournierten Einschreiben umgehen sollen, können Sie gerne unsere telefonische Rechtsauskunft unter 044 487 17 17 kontaktieren oder einen Termin für eine persönliche Rechtsberatung (inkl. Studium der Unterlagen) vereinbaren unter 044 487 17 11.



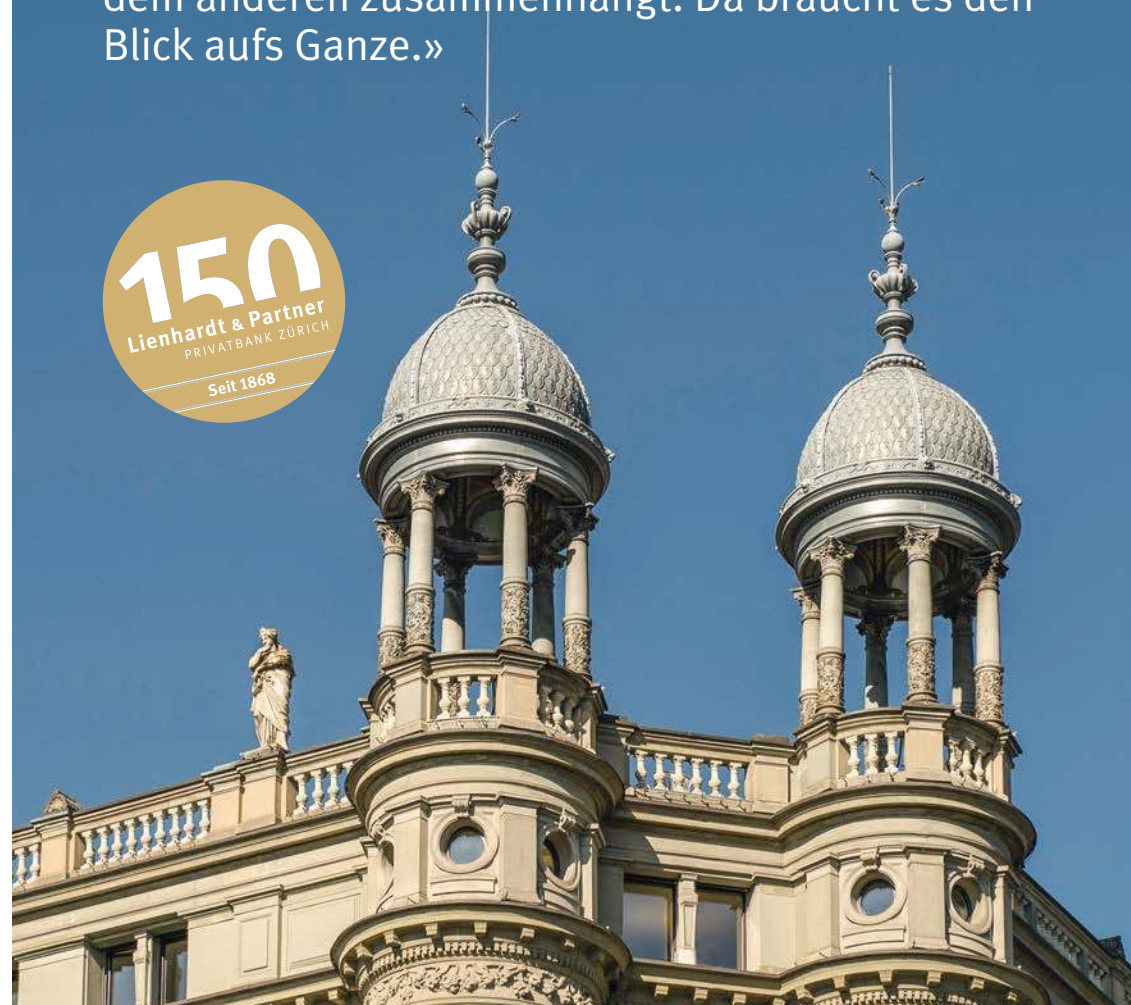
**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

**Für Infos rund um die Uhr:**

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

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](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://www.lienhardt.ch)



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

**Spalinger & Partner Immobilien AG**

T 044 281 93 93, [mail@spalingerimmobilien.ch](mailto: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



SEMINAR

## «Liegenschaften in der Steuererklärung 2018»

Kurs für Hauseigentümer

**REFERENTEN:** Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich  
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbgemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotential

**Datum:** Freitag, 25. Januar 2019, 8.30 bis ca. 11.30 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

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

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

Änderungen vorbehalten

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 25. Januar 2019

Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

## KOMMUNALE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

# Gilt eine Zweitwohnung im Tessin für immer als Zweitwohnung?

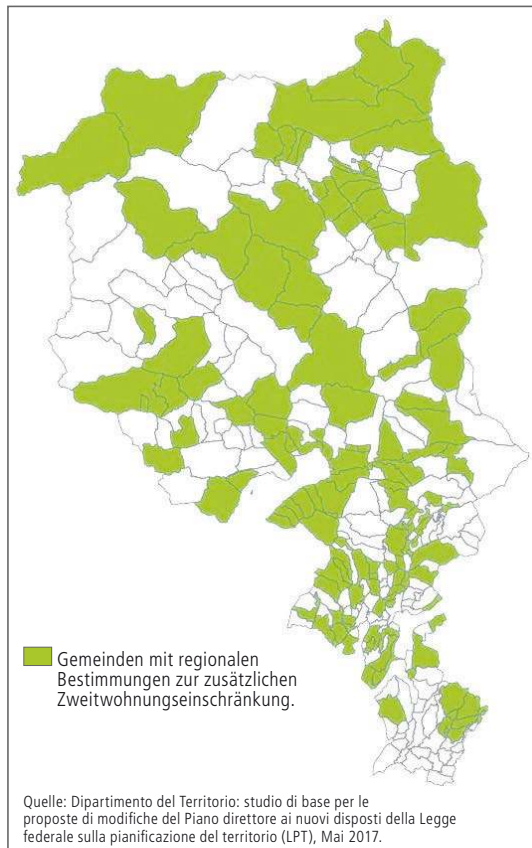
**Viele Eigentümer sind der Meinung, dass Wohnungen und Häuser im Tessin, welche schon vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative bestanden haben, frei und unbeschränkt als Erst- oder als Zweitwohnungen genutzt werden können. Nach dieser weitverbreiteten Meinung dürften solche Altwohnungen und Häuser beliebig umgenutzt werden. Falls Sie im Tessin eine solche Ferienwohnung oder ein solches Ferienhaus haben, ist dies jedoch Wunschdenken.**

In einem unveröffentlichten Urteil vom 1. Dezember 2017 (1C\_536/2017) hat das Bundesgericht betont, dass nach Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) altrechtliche Wohnungen unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei sind.

Im Tessin ist es jedoch nicht unüblich, solche kommunalen Nutzungsbeschränkungen in den kommunalen Anwendungsnormen zum Nutzungsplan (Norme di applicazione del piano regolatore – NAPR) zu finden (s. Grafik, grün eingefärbte Gemeinden).

Im konkret zu beurteilenden Fall hatte der Hauseigentümer im Jahre 1992 eine Liegenschaft in Brissago gekauft, die bereits vor dem Kauf immer als Ferienwohnung benutzt worden war. Der Käufer hatte die Wohnung ebenfalls als Ferienwohnung benutzt. Der neue Nutzungsplan

von 1995 und seine kommunalen Anwendungsnormen schlossen neu die Benutzung der Wohnung als Zweitwohnung jedoch aus, weil sich



## Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) Art. 11

Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.

diese neu in einer Zone befand, die ausschliesslich Erstwohnungen zuliebt.

Am 1. März 2006 nahm die Tochter des Eigentümers Wohnsitz in Brissago und nutzte die Wohnung als Erstwohnung. Im Jahre 2016 und auf Anfrage erfuhr der Eigentümer von der Gemeinde, dass die Wohnung ab 1. März 2006 als Erstwohnung gelte und dass er sie nicht mehr als Ferienwohnung benutzen könne. Im Tessin müsste der Eigentümer die Umnutzung zur Zweitwohnung mit einem Baubewilligungsverfahren erneut erlangen, was wegen der kommunalen Bestimmungen jedoch nicht mehr möglich war.

Der Eigentümer beschritt den Rechtsweg. Sämtliche kantonalen Instanzen wie auch das Bundesgericht haben die Verfügung der Gemeinde gestützt und mit der Eigentumsgarantie bzw. der Bestandesgarantie als vereinbar erachtet.

Fazit: Der Eigentümer hatte die Gerichtskosten zu tragen und erlitt einen Wertverlust seines Wohneigentums, weil Zweitwohnungen bekanntlich mehr Wert als Erstwohnungen haben. Für diesen Wertverlust hat der Eigentümer aber keine Entschädigung erhalten. Er darf seine Wohnung nur noch als Erstwohnung benutzen und/oder verkaufen.

Der Entscheid des Bundesgerichts 1\_C 536/2017 ist in italienischer Sprache verfasst.



**Tiziano Winiger**

Lic. iur. MAS REM FHZ  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

**isorenova** OBERLAND  
FASSADEN + RENOVATION

## Umbauen mit gutem Gefühl

Umbau • Sanierung • Renovation  
Malerarbeiten • Gipserarbeiten  
Maurerarbeiten • Planung  
Fenster und Türen • Rafflamellen  
**Fassaden + Renovation**  
Gerüstungen • Deckendämmung  
Platten- und Parkettarbeiten  
Bedachungsarbeiten

Isorenova Oberland AG  
Rossbergstrasse 29  
8310 Kempththal

044 833 30 00  
kontakt@isorenova.ag  
www.isorenova.ag

**SCHREINER**

**GARTENBAU**

**BÄDER**

**DACHDECKER**

**KAMINFEGER**

Hier könnte

**Ihr**

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 044 487 18 08

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

## DAS GLASFASERKABELNETZ VON UPC

### Spitzenleistung mit Weitblick

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

[upc.ch/kabelanschluss](http://upc.ch/kabelanschluss)  
058 388 46 00 (Netzanschluss)

SPANNENDE ZEITEN  
Geniesse jeden Moment



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

Stiftung  
PWG



## Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | [pwg.ch](http://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.

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Instandhalten und Erneuern von Liegenschaften

### Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften



In der überarbeiteten Broschüre erfahren Sie auf 50 Seiten alles über Erneuerungen und Änderungen während der Mietdauer, Renovationen nach Beendigung des Mietverhältnisses und über die Neufestsetzung der Mietzinse.

Autoren: Sommer Monika, Oberle Thomas und Bartholdi Stéphanie, HEV Schweiz

### Unterhalts- und Erneuerungsplanung

Der Ratgeber führt den Eigentümer von Bauteil zu Bauteil durch das ganze Gebäude und beschreibt den jeweils sinnvollen Unterhalt. Tabellarisch wird angegeben, welche Bauteile in welchen Zyklen kontrolliert werden sollten und was es speziell zu beachten gilt.



Im zweiten Teil des Buches werden die ersten Schritte der Erneuerungsplanung und eine mögliche Abschätzung der Unterhalts- und Erneuerungskosten erläutert.

Durch das Buch erhält der Leser ausserdem Zugang zu digitalen Checklisten, einem Unterhaltsjournal und zum Tool «Kostenplanung Gebäudeerneuerung» auf der Website des HEV Schweiz.

Autor: Ammann Thomas, HEV Schweiz

### Instandhalten, Erneuern, Umbauen (Beachtenswertes bei Bauverträgen)



Dieser praxisnahe Ratgeber richtet sich an Bauherren, die ihre Liegenschaft instand halten, erneuern oder umbauen wollen, und verschafft einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen bei der Realisierung eines solchen Bauvorhabens (Planung und Prüfung der Verträge, Objektanalyse und Abklärung der Bedürfnisse, gesetzliche Rahmenbedingungen, Baupartner, Offerten, Rechte der Bauherrschaft, Vertragsänderungen, Fertigstellung und Ablieferung des Werkes, Mängelrechte usw.). Mit den wertvollen Tipps und Ratschlägen in diesem Leitfaden können Sie Ihr Bauvorhaben professionell abwickeln.

Autor: Stefan Baer

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)</b> Artikel-Nr. 40059, 50 Seiten	CHF 19.50	CHF 25.50
<b>Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)</b> Artikel-Nr. 40058, 97 Seiten	CHF 29.50	CHF 35.50
<b>Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)</b> Artikel-Nr. 40050, 37 Seiten	CHF 18.50	CHF 21.50

Bestellformular siehe Seite 52

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

## Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF			
		Mitglieder	Nichtmitglieder		
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>					
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50	
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50	
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)		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
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>					
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
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>					
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
<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>					
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Auschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch 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 Steuerrschungel (2015)	<b>Aktion 20.00</b>	<b>25.00</b>
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	<b>18.50</b>	<b>21.50</b>
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)	<b>29.50</b>	<b>35.50</b>
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	<b>19.50</b>	<b>25.50</b>
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	—	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

# jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH

In der Wässerli 16, 8047 Zürich

Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48

e-mail: [info@jetzer-storen.ch](mailto:info@jetzer-storen.ch)

# Ernst & Lüpfli 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](mailto:info@ernstlips.ch)

# LIFT-TECHNIK



[WWW.LIFT-TECHNIK.CH](http://WWW.LIFT-TECHNIK.CH)

## Ihr Partner in Sachen Aufzüge

- Neuanlagen
- Modernisierung
- Wartung/Unterhalt



Lift-Technik Swiss AG

Pünten 4 • 8602 Wangen

044 803 95 95

[info@lift-technik.ch](mailto:info@lift-technik.ch)

# elektro scherzinger ag



bueggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 12.12.2018. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter [www.smsplay.ch/agb](http://www.smsplay.ch/agb)

altes Wohnhaus Schiffs-kobold	Äusserung	Empfehlung englisch: Biene	sehr grosser Mensch	belg. Chan-sonnier †1978	franzö-sisch: Freund Tonart	Leid zufügen			
Behälter aus Papier				schweiz. Maler (Hans) †2015	Schwur Erd-zeit-alter	feucht (geogra-fisch)			
Rinder-wahnsinn best. Artikel			hohe Trumpf-karte (Jass)			Nacht-greif-vogel frz.: weiss			
		ital. Heiliger West-europäer			Zürcher Bürger-meister 1290-1360				
			latei-nisch: Kunst	englisch: Nagel Heiss-getränke		Leitungs-systeme	schweiz.: Fla-schen-pfand		
Ufer-strasse (franz.)	umsonst Vorname Bern-ankes				klimat. trocken Speise-fische				
kleine Frucht-art				Hühner-pro-dukte	Pluspol Deck-schicht				
Vor-nehm-tuer	englisch: eins	Zürcher Stadtteil Hohl-mass für Rohöl				das eigene Staats-gebiet			
			kleine Deich-schleuse		brasil. Stadt (Kw.) Verluste (salopp)				
grosses Raubtier	unweit Aus-strah-lung			Grund-stoff Werkzeug					
		Papagei französisch: Seele			Ober-amtsrat (Abk.)	franz. Verser-zählung des MÄ.	franzö-sisch: Sommer		
Zürcher Stadt-spital	Segel-stange			schweiz. Rock-sänger					
					Gummi-harzart, Arznei				
baumge-säumte Strasse				Schreib-material für Tafeln					

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

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

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

DAS «UNGETÜM» IM GASTZIMMER

## Weihnachtswunder

Nun stehen sie wieder auf den Pflanztischen der Grossverteiler und in den Auslagen der Floristinnen, die roten, rosaroten, cremeweissen oder panaschierten Weihnachtssterne, die südamerikanischen Pflanzen, die Alexander von Humboldt im Jahr 1804 von seiner Amerikareise nach Europa brachte. Wie muss er sich über den ihnen zugeteilten Namen *Euphorbia pulcherrima* (Schönste Wolfsmilch) gefreut haben, wobei er nicht ahnen konnte, dass seine Entdeckung einst zu den beliebtesten Zimmerpflanzen gezählt würde.

Der Weihnachtsstern mit den tiefroten Hochblättern oder Brakteen kam erst rund hundertfünfzig Jahre später in Europa auf den Markt und wurde zu einem der populärsten Weihnachtssymbole. Heute schmückt er als ein- bis mehrtriebige Pflanze oder als Hochstämmchen ab Ende November Büros und Stuben.

Weshalb aber hatte es so lange gebraucht, bis die Poinsettie<sup>1</sup> – wie die verholzende Pflanze ebenfalls heisst – den Weg in unsere vorweihnachtlichen Stuben gefunden hatte? An der Blütezeit kann es nicht liegen, denn diese dauert auch am Naturstandort (z. B. in Mexiko) von November bis Februar, wobei ältere Pflanzen, die bis vier Meter hoch wachsen können, offenbar ganzjährig blühen. Möglicherweise liegt es daran, dass die Wärme liebende «Schönste Wolfsmilch» zu den Kurztagpflanzen gehört: Diese entwickeln bloss Blüten, wenn sie höchstens zwölf Stunden dem Licht

ausgesetzt sind. Dank künstlicher Verdunkelung der Gewächshäuser gelingt dies den Produzentinnen und Produzenten problemlos.

### Am liebsten kuschelig warm

Dem Laien hingegen wird in einigen Büchern geraten, seiner Pflanze zwischen 17 Uhr und 8 Uhr einen Karton überzustülpen! Damit ist unser Weihnachtsstern noch immer nicht zufrieden, denn er mag es gern kuschelig warm (mindestens 16°C). Dies erinnert mich an meine Kollegin Frieda, die vor der Weihnachtsfeier einen prächtigen Hochstamm kaufte und ihn ins Auto stellte. Die Enttäuschung war gross, als sie ihn mehrere Stunden später nach Hause brachte und auspackte: Er war jämmerlich erfroren! Die Gewächshäuser müssen also nicht nur zeitweise verdunkelt, sondern auch tüchtig geheizt werden.

Diese Probleme beschäftigen hauptsächlich die Züchterinnen und Züchter, denn wir Pflanzenfreunde und -freundinnen erwerben unseren Pflanzenschmuck meist während der Blüte und bringen ihn (vor dem Weihnachtessen!) warm verpackt direkt nach Hause in einen geheizten Raum. Es empfiehlt sich, beim Kauf darauf zu

<sup>1</sup> Joel Poinsett, ein amerikanischer Botschafter in Mexiko, brachte die Pflanze etwa gleichzeitig wie Alexander von Humboldt nach South Carolina zurück, wo sie ihm zu Ehren 1836 «Poinsettia» getauft wurde und viel früher als bei uns (meist als Schnittblume) in den Handel kam.

Das Arrangement mit den Minis und Ergänzungen aus dem Garten.

achten, ob die Pflanzen im warmen Geschäft und nicht etwa im zugigen Eingang gestanden haben. Ausserdem lohnt es sich zu prüfen, ob das Substrat weder zu nass noch völlig trocken ist. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, wird der Weihnachtsstern bis zum Weihnachtsfest Freude machen.

Selbstverständlich möchte er an einem hellen Platz stehen und regelmässig mit Gefühl (!) gegossen werden, d. h. er darf nicht völlig austrocknen, aber auch nicht ersäuft werden. Wir verwenden dazu einen einfachen «MoonCity»-Feuchtigkeitssensor, der zur Kontrolle kurz ins Substrat gesteckt wird. Eine meiner Gartenfreundinnen badet ihre Pflanze jeweils erfolgreich ein- bis zweimal pro Woche kurz in einem Wasserkübel. Sollte die Euphorbie allerdings gelbe Blätter bekommen, war es zu viel des Guten: Sie wurde (meistens) unwiderruflich ersäuft!

Ich habe ein zwiespältiges Verhältnis zur Weihnachtsschönheit, obwohl ich die Gattung *Euphorbia* im Garten schätze. Vermutlich stosse ich die überdimensionalen Pflanztische bei den Grossverteilern ab. Wenn ich ausserdem mit

Glitzer bestäubte oder blau und golden gefärbte Exemplare sehe, graut mir vor dem Kommerz.

#### Ab ins Gästezimmer

Am besten gefielen mir jeweils die «Minis» mit roten Brakteen. Diese verwendete ich oft in weihnachtlichen Gestecken. Als es allerdings vor zwei Jahren Ende November läutete und mir eine Floristin einen riesigen roten Weihnachtsstern (ohne Glitzer!) übergab, freute ich mich und gab Odillas Geschenk einen Ehrenplatz am Fenster. Tatsächlich hielt der Strauch bis Weihnachten durch und behielt die farbigen Hochblätter bis im März.

Draussen blühten mittlerweile die Lenzrosen mit den Schneeglöckchen und anderen Frühblühern um die Wette, im Wohnzimmer wirkte der Weihnachtsstern etwas fehl am Platz. Wegwerfen? – Mein Mann, der Pflanzen äusserst ungern entsorgt, schlug vor, das «Ungetüm» ins Gästezimmer (da gehören Gäste ja hin!) zu stellen. Tatsächlich gefiel es der «Schönsten» im neuen Revier gut, und ich freundete mich mit dem Gedanken an, weiterhin mit ihr zu leben.

In einem Zimmerpflanzenbuch las ich, dass man sie nach der Blüte nicht nur tüchtig (ungefähr auf die Hälfte der Triebe) zurückschneiden, sondern eventuell auch umtopfen und während der Sommermonate düngen sollte. Ich hielt mich nicht an diesen Rat, vergass aber

nicht, die Pflanze regelmässig mit Wasser zu versorgen. Trotz der Minimalpflege wuchsen saftig grüne Triebe, die vom Überlebenswillen des Weihnachtssterns zeugten.

#### Zuneigung ist gegenseitig

Mitte Oktober entdeckte ich, dass die obersten Blätter zaghaft erröten. Ich begann mich über meine Euphorbia zu freuen und verfolgte die Rotfärbung interessiert. Tatsächlich waren die Hochblätter im November leuchtend rot und es entwickelten sich gar Blütenknospen. Die Pflanze wechselte ihren Standort. Sie kehrte ins Wohnzimmer zurück, wo wir sie stolz allen unseren Gästen vorführten, obwohl die Brakteen etwas kleiner waren als im ersten Jahr. Dies war wohl eine Folge der mangelhaften Pflege und Ernährung. Die Verbannung ins Gästezimmer aber hatte die nötigen Kurztage ermöglicht, die es braucht, um den Weihnachtsstern zum Blühen zu animieren.

Nach dieser positiven Erfahrung entschloss ich mich, unsere Poinsettie besser zu behandeln. Effektiv mag sie uns so sehr, dass sie sich bestens entwickelt, aus einer bereits zwei geworden sind! Folgendes «Pflegeprogramm» hat sich zum zweiten Mal bewährt:

1. Vor Weihnachten: Eine gesunde *Euphorbia pulcherrima* wird an einem hellen, aber nicht sonnigen Standort platziert. Nach dem Motto «Nicht zu viel und nicht zu wenig» wird sie mit weichem Wasser gegossen. Ein einfaches Hilfsmittel ist ein Feuchtigkeitssensor.
2. Februar/März: Die bunten Hochblätter werden abgestossen. Die Pflanze geht ins geheizte Sommerquartier an einen hellen, rund 20°C warmen Platz. Die



Hochstämme sind besonders begehrt.



Die gelben Blüten sind unscheinbar neben den auffälligen Brakteen.



Odillas Weihnachtsstern.



Weihnachtsstern im Sommerquartier.



Grosse Auswahl beim Grossverteiler.

- Triebe werden um die Hälfte eingekürzt. Die momentan nicht mehr «Allerschönste» kriegt zudem einen grösseren Topf oder mindestens neue Erde und einen Langzeitdünger. (Beim Umtopfen bemerkte ich, dass unser Exemplar aus zwei einzelnen Pflanzen bestand, deshalb sind es seither zwei Töpfe.)
3. Die Erdmischung sollte durchlässig und humos sein. Ich habe einen Teil Anzuchterde, einen Teil Dachgartenerde und etwas Quarzsand verwendet. Laut Fachliteratur dürfte Lehmerde dabei sein.
  4. Juni bis September: die Euphorbia pulcherrima zügelt an eine halbschattigen Platz im Garten. Längst hat sie frische Triebe gebildet.
  5. September: Es wird kühler. Deshalb geht der «Gfrörlig» zurück ins Gastzimmer. Da Gäste nie lange dort wohnen, sind die Nächte lang und die Tage kurz, denn auch künstliches Licht verhindert die Blütenbildung.
  6. Oktober: Wunderbar! Die ersten Blätter eröten.
  7. November: Die Brakteen sind rot, dazwischen haben sich unscheinbare Blütenknospen ent-

wickelt. Die Schönste Wolfsmilch ist nun ein nahezu perfekter Weihnachtsstern und bekommt einen Ehrenplatz im Wohnzimmer.

Unsere «Minis» haben eine weniger glückliche Biographie. Obwohl ich sie in den kleinen Töpfen in mein Gesteck (siehe Foto) «eingebaut» hatte, bekamen sie zu viel Wasser und starben kurz nach Weihnachten an der dadurch entstandenen Wurzelfäule. Ihre Überlebenschance wäre vermutlich höher gewesen, wenn ich sie auf den Steckschwamm statt ins Gefäss und damit ins Wasser gestellt hätte.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

WWW.ATTICO.CH

**ATTICO**<sup>®</sup>DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE  
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

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

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEM  
FIXPREIS

## 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.

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

AUF DIE MISCHUNG KOMMT ES AN

# Das richtige Futter für unsere Gartenvögel

Immer mehr Ornithologen plädieren wegen der prekären Ernährungssituation von vielen Wildvogelarten für eine Ganzjahresfütterung. Dennoch stellen die meisten Balkon- und Gartenbesitzer erst in der kalten Jahreszeit ihre Futterhäuschen auf. Um möglichst viele unterschiedliche Vogelarten anzulocken, wird dann zumeist ein klassisches Mischfutter angeboten.



Auch Blaumeisen wissen das Futter im Vogelhäuschen zu schätzen.

Bild: Fotolia / moquai86

Mischfutter ist mit seinen unterschiedlichen Zutaten für eine grosse Vielzahl an Vögeln auch tatsächlich gut geeignet. Wer Weich-, Beeren- und Körnerfresser allerdings bestens versorgen will, muss darauf achten, dass die Mischung wirklich art- und schnabelgerecht ist. Das bedeutet, dass sie nur solche Komponenten enthält, die den Nahrungsbedürfnissen der verschiedenen Vögel entsprechen und von ihren Schnäbeln aufgenommen werden können.

## Art- und schnabelgerechte Mischung

Schaut man sich Mischfutter von geringer Qualität an, erkennt man schnell, dass deren Zutatenliste oft ziemlich wild zusammengewürfelt wurde. Es enthält zum Beispiel auch ganze Weizenkörner, die Singvögel in der Regel gar nicht fressen, dafür aber Tauben anlocken. Oder es werden Kleinsämereien verwendet, die nur einige Waldvogelarten verzehren und die zu Wildwuchs im Garten führen können.

Mit Mischfutter lassen sich sowohl Vogelhäuschen als auch Futtersäulen bestücken, es ist aber auch als Streufutter geeignet. Wo die Mischung stimmt, wird es schnell bis auf die Schalen aufgepickt. Bleibt das Futter jedoch unbeachtet liegen, ist dies ein sicheres Zeichen dafür, dass es für die Vögel im Garten ungeeignet ist. Es kann natürlich auch sein, dass Zutaten alt sind und die



Bild: Weizhofer



Bild: Weizhofer

Futterqualität zu wünschen übrig lässt. Ist das Futter ranzig, lässt sich das am Geruch leicht feststellen.

**Vogelmagnet im Garten**

Gutes Mischfutter beinhaltet alle lebensnotwendigen Nährstoffe, die unsere Gartenvögel brauchen, wird ausschliesslich aus naturbelassenen Rohstoffen von bester Qualität hergestellt und ist im Garten ein wahrer Vogelmagnet. Es bietet unter anderem gestreifte Sonnenblumenkerne, die im Vergleich zu weisschaligen höherwertig sind. Ihr pflanzliches Fett macht sie für viele Vögel zu einem beliebten Energielieferanten. Das Öffnen und Zerkleinern der Kerne schärft und kräftigt zudem den Schnabel der Tiere.

Auch Erdnüsse besitzen einen sehr hohen Gehalt an pflanzlichem Öl und sollten daher in keinem Mischfutter fehlen. Unter den Getreidearten enthalten Haferflocken die meisten Nährstoffe. Besonders wenn sie mit tierischem Fett ummantelt sind, bilden sie eine hervorragende Basis für eine gesunde Ernährung.

Ungeschwefelte Sultaninen tragen mit ihrem hohen Fruchtzuckergehalt vor allem zur Vitalität von Beerenfressern wie Staren, Amseln und Drosseln bei. Und durch Anreicherung mit Mi-

neralien sorgt das Mischfutter für einen guten Knochenbau und eine optimale Verdauung bei den Tieren. Konservierungs- und Zusatzstoffe sowie künstliche Aromen sollten im Vogelfutter möglichst nicht vorhanden sein.

**Spezialfutter verhindert Rückstände**

Für alle Vogelfreunde, die überwiegend auf Balkon und Terrasse oder direkt vor dem Fenster füttern wollen, gibt es auch Mischungen, die ausschliesslich schalenlose Zutaten enthalten. Das Spezialfutter wird restlos aufgefressen und hinterlässt somit keine Rückstände am Futterplatz. Durch den Prozess des Schärens verlieren Saaten übrigens ihre Keimfähigkeit. Daher kann es auch nicht zu ungewollten Aussaaten kommen.

**Text**  
Grünes Presseportal

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

Wo andere an ihre Grenzen stossen, beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

**Sicher ein- und aussteigen!**

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

12 Jahre Erfahrung, über 9'000 eingebaute Türen!



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

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70



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](http://www.flexo-handlauf.ch)

**Koster AG**  
Haustechnik aus einer Hand



Zürich | Bachenbülach | Herrliberg  
Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

**BZ Bänninger Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
[www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) | [info@bzheizung.ch](mailto:info@bzheizung.ch)

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der Interessens-Gemeinschaft **altbau**

**Möbel nach Mass**  
Grosse Ausstellung



**bochsler**  
Küche, Bad, Möbel nach Mass

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

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

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

## Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

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

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

**HEV** Küssnacht und Umgebung

## EINLADUNG

Samstag, 1. Dezember 2018,  
zu einem Advents-Event in der Tirggelbäckerei Stiftung St. Jakob



Lassen Sie sich in der Tirggelwelt bereits etwas auf Weihnachten einstimmen und erfahren Sie bei dem Bäckereirundgang alles über diesen vorweihnächtlichen «süssen» Zürcher Brauch.

### Programm

08.00 Uhr	Besammling in der Stiftung St. Jakob, Viaduktstrasse 20, 8031 Zürich, Telefon 044 295 93 60, erreichbar mit Tram 4, 11, 13, 17 Haltestelle Dammweg
08.00–10.00 Uhr	Rundgang 1. Gruppe (max. 10 Personen)
10.00–12.00 Uhr	Rundgang 2. Gruppe (max. 10 Personen)



### Der Ablauf des zweistündigen Rundgangs teilt sich wie folgt auf

Begrüssung durch Herrn Urs Jäckle – Bäckereirundgang – Tirggelbäckerei. Geschichte, Herstellung, Modellkunde – selbständiges Tirggeldrücken mit dem Tirggelprofi, Tirggel backen und geniessen – Verabschiedung und Überraschungsgeschenk.

**Kosten pro Person: Fr. 35.50** (Inkasso vor Ort)

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf 20 Personen beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum 28. November 2018 erforderlich ist. Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von Fr. 20.00 erhoben.

### Anmeldung für den Rundgang in der Tirggelbäckerei an:

Lilo Rieder, Telefon 044 918 26 29, E-Mail: lilo.rieder@sunrise.ch

Infolge der kurzen Anmeldefrist ist eine Anmeldung dieses Mal nur per Mail oder telefonisch (Telefon-Beantworter) möglich. Bitte unbedingt mit folgenden Angaben:



- Anzahl Personen • Telefonnummer
- Vor- und Nachnamen, Wohnort
- Angabe, ob Zuteilung in 1. Gruppe oder 2. Gruppe

# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

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

## ALBIS

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

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

## BÜLACH UND UMGEBUNG

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

## DIELSDORF

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

## DIETIKON – URDORF

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

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

## ENGSTRINGEN

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

## HORGEN

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

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

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

## KÜSNACHT

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

## PFANNENSTIEL

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

## RICHTERSWIL

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

## RÜTI UND UMGEBUNG

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

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

## USTER

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

## WÄDENSWIL

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

## WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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



Thomas Moser  
Leiter Anlageimmobilien



Gorana Markovic  
Stv. Leiterin Anlageimmobilien



Simon Forster  
Immobilienberater



Oussa Kang  
Immobilienberater



Nicolo Taddei  
Immobilienberater



Nicole Hediger  
Assistentin



Patrizia Karrer  
Assistentin

## Beim Immobilienverkauf an Ihrer Seite

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



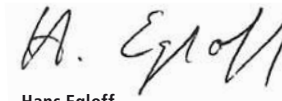
Hans Egloff  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Schutz des Eigentums fördert den Wohlstand

Länderranglisten zu allen möglichen Themen – Bildungsstand (PISA), Bruttoinlandsprodukt, Lebensqualität usw. – erfreuen sich rundum grosser Beliebtheit. Der Internationale Index der Eigentumsrechte (quasi ein internationaler Vergleich über den Schutz der Eigentumsrechte) wird jährlich durch das Liberale Institut gemeinsam mit 69 internationalen Organisationen unter der Leitung der Property Rights Alliance, Washington, DC, herausgegeben. An der Spitze dieses IPR-Indexes liegen die skandinavischen Staaten, allen voran Finnland. Es folgen die übrigen Länder Europas und Nordamerikas, im hinteren Mittelfeld liegt Russland, am Ende der Rangliste die Länder Afrikas und Lateinamerikas. Die Schweiz liegt an fünfter Stelle – vor Jahresfrist lag sie noch an achter Stelle.

Der Bericht analysiert den Zusammenhang sicherer Eigentumsrechte und zentraler Indikatoren der Wohlfahrtsentwicklung. Dabei zeigt sich: Weltweit führt eine steigende Rechtssicherheit zu einem höheren Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf, verstärkten Direktinvestitionen und auch zu einem höheren Wirtschaftswachstum. Im Fünftel der Staaten mit der weltweit höchsten Rechtssicherheit beträgt das Pro-Kopf-Einkommen durchschnittlich rund 39 000 USD, im Fünftel mit der geringsten Rechtssicherheit dagegen nur rund 3 000 USD. Die zentrale Botschaft der Studie lautet also unmissverständlich: Ein guter Schutz der Eigentumsrechte ist Teil einer erfolgreichen Wirtschaftspolitik und fördert den Wohlstand.

Vor wenigen Jahren erwog die diplomatische Schweiz eine Initiative in den UNO-Gremien. Aus der Erkenntnis heraus, dass die wirtschaftlichen und sozialen Rechte zu den entwicklungsfähigsten Menschenrechten gehören, prüfte die Schweiz im Rahmen ihrer Menschenrechtspolitik gar, ob das Thema «Eigentumsrechte als Menschenrechte» mit einer diplomatischen Initiative weiterentwickelt werden könnte. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der eingangs erwähnten Studie erstaunen nicht. Auch die diplomatische Initiative ist unterstützungswürdig. Wichtig und richtig ist aber, dass diese Erkenntnisse nicht nur von der Schweiz ins Ausland getragen, sondern auch bei uns strikte beachtet werden. Dies gilt vorab bei der Besteuerung des Eigenmietwertes oder etwa dann, wenn neue Gebühren «erfunden» oder überhöhte Gebühren kassiert werden. Durch die übermässige Abgabenglast auf dem (Wohn-)Eigentum wird dieses hierzulande verfassungsmässig garantierte Grundrecht immer mehr ausgehöhlt.



Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 




WEIL WIR UNSEREN  
QUALITÄTS-  
STANDARD HOCH  
SETZEN, ERHALTEN  
SIE DIESEN AUCH  
RUND UM DIE UHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109 | 044 311 51 31  
8050 Zürich | [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)

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