

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Fassaden

S. 17 Sicherheit der Mitarbeitenden steht zuoberst

S. 57 Weshalb jeder Garten Geheimnisse braucht

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

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



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
 Rämistrasse 23, 8024 Zürich
 Tel. 044 268 61 61
 daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Kompromisse trotz oder wegen wechselnder Mehrheitsverhältnisse

Eigentlich wollte ich an dieser Stelle eine Art Loblied auf die Demokratie singen, so wie sie ganz konkret bei uns gelebt wird. Dass man über eine Sache streitet und sich mit allen Mitteln bekämpft, aber sich am Ende immer wieder zusammenrauft, um eine praktikable Lösung zu finden. Dass die Kompromissbereitschaft die Gegensätze zwar nicht aufhebt, aber doch so weit überbrückt, dass sie letztlich zu einem Ergebnis führt, mit dem alle Seiten einigermaßen leben können. Man mag bedauern, dass das Höhenflüge verhindert, dass man so stets im Mittelmass verharrt. Man muss aber anerkennen, dass es dafür auch die schlimmsten Abstürze verhindert.

Ein gutes und aktuelles Beispiel dafür bot das neue Mehrwertausgleichsgesetz. Die Interessen der verschiedenen betroffenen Parteien hätten nicht unterschiedlicher sein können. Wie sollte man sie unter einen Hut bringen können, wo doch der Fokus von privaten und institutionellen Immobilieneigentümern einerseits und Gemeinden, Städten und Wohnbaugenossenschaften andererseits kaum unterschiedlicher sein könnte? Und doch gelang es, nach zähem Ringen einen Kompromiss auszuhandeln, mit dem nun alle Involvierten gut leben können: eine tatsächliche Win-win-Situation für alle Akteure im Immobilienmarkt. Dank des Einsatzes des HEV Kanton Zürich durch den Schreibenden fanden auch die Interessen der privaten Grund- und Wohneigentümer Berücksichtigung. Für diese sind Freiflächen festzulegen, bei denen bei Aufzonungen keine Abgaben erhoben werden. Damit werden nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Verwaltung entlastet, wird so doch sichergestellt, dass rund drei Viertel von Bagatellfällen gar nicht erst erfasst werden müssen. Bei der Konkretisierung in den Bauordnungen der Gemeinden wird anzustreben sein, den eingeräumten Spielraum zwischen mindestens 1200 m² und höchstens 2000 m² möglichst grosszügig auszuschöpfen. Inzwischen ist bei mir aber eine gewisse Ernüchterung eingetreten. Die Ausrufung des Klimanotstandes durch den Kantonsrat: Symbolpolitik ohne unmittelbare, praktische Auswirkungen, aber Machtdemonstration der neuen Mehrheit gleich zu Beginn der neuen Legislaturperiode. Das ist kein gutes Omen. Warten wir mit dem Loblied also noch etwas ab.

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
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberaterung

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

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**

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch
Lic. phil. Daniela Schlegel (ds)
daniela.schlegel@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe

Remo Berger, MA Wirtschaftswissenschaften, Berger Gartenbau Kilchberg
Lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, Byland-Kanzlei, Zollikon
Lic. iur. Daniela Fischer, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laupe, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische Rechtsberatung 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



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

3 **Kompromisse trotz oder wegen wechselnder Mehrheitsverhältnisse**

SEITE DES PRÄSIDENTEN

75 **Mietrechtsrevision – kein echtes Bedürfnis!**

AKTUELL

FASSADENBEGRÜNUNG

7 **Mehr Grünflächen für die Stadt**

VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH,
25. APRIL 2019

11 **Viel Prominenz und viele Lacher**

13 **Vilmar Krähenbühl neu im Vorstand des HEV Zürich**

GEWALT AM ARBEITSPLATZ
VERHINDERN

17 **Die Sicherheit der Mitarbeitenden steht an erster Stelle**

HOLZ IST NICHT GLEICH HOLZ

20 **Verbrennen von Holz – was ist erlaubt?**

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:

Fassaden

ZUM TITELBILD

Der Bosco Verticale in Mailand

Rund 900 Bäume und über 2000 weitere Pflanzen wurden auf den Terrassen und Balkonen an den Fassaden der Zwillingstürme gepflanzt.

Foto: Fotolia

THEMA

24 **Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitsystem für ein Eigenheim**

RECHT

STOCKWERKEIGENTUM

30 **Kann die Vermietung der Eigentumswohnung über Airbnb verboten werden?**

DIE GEBRAUCHSLEIHE

33 **Worauf ist zu achten, wenn ich dem Nachbar den Vorplatz gratis überlasse**

STEUERRECHT

37 **Energetische Sanierungen lohnen sich immer mehr**

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

42 **Ist eine überhitzte Wohnung eine mangelhafte Wohnung?**

MIETRECHT

44 **Kann der Vermieter einen befristeten Mietvertrag wegen Eigenbedarfs kündigen?**

NATUR

VERBORGENE ECKEN UND VERSCHLUNGENE PFADE

57 **Weshalb jeder Garten Geheimnisse braucht**

KLETTERPFLANZEN

63 **Vertikale Stars: Pflanzen, die es in die Höhe zieht**

SCHON SEIT EWIGKEITEN NAH AM MENSCHEN

66 **Goldfische sind die beliebtesten Heimtiere weltweit**

SERVICE

Seminare

29 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
35 «Die Wohnungsabnahme»
41 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
46 «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Drucksachenverkauf

48 Ladestationen für Elektrofahrzeuge
51 Bestellformular

54 **Kreuzworträtsel**

72 **Sektionen im Kanton Zürich**

74 **Inserenten stellen sich vor**



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.



FASSADENBEGRÜNUNG

Mehr Grünflächen für die Stadt

Durch Widmer Gartenbau realisiert: grüne Fassade für das Migros-Provisorium am Kreuzplatz.

In den Städten, wo es im Sommer unerträglich heiss wird oder bei starken Regenfällen Überschwemmungen drohen, sind die Veränderungen des Klimawandels am heftigsten zu spüren – dies nicht zuletzt wegen des Mangels an Grünflächen. Deshalb braucht es neue Lösungen für mehr Grün in der Stadt.

In städtischen Gebieten wird immer wieder die Frage aufgeworfen, wie man mehr Grünflächen schaffen könnte. Diese Frage hat zwei wichtige Aspekte. Einerseits bedeutet der Mangel an Grünflächen in der Stadt, dass einheimische Pflanzen und Tiere keinen Lebensraum mehr finden und die Artenvielfalt dadurch massiv bedroht wird. Folglich müssen mehr Grünflächen angelegt werden, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Auf der anderen Seite sind Grünflächen eine wichtige Ressource, um den anspruchs-

voller werdenden Klimabedingungen entgegenzuwirken.

Potenziale der Fassadenbegrünung

Bei den immer extremeren Sommertemperaturen ist es in Städten meist noch heisser als in der ländlichen Umgebung, weil Beton und Asphalt die Wärme speichern und abstrahlen. Je mehr Grünflächen in der Stadt vorhanden sind, desto geringer ist dieser Effekt, denn die Wärme wird stärker absorbiert. Zudem speichern Pflanzen das

Regenwasser, geben es bei Hitze sukzessive wieder ab und kühlen die Umgebung so kontinuierlich.

Auf heissem Asphalt hingegen verdunstet das Wasser direkt wieder und kühlt nur sehr wenig. Regnet es besonders stark, entlasten die Grünflächen die Abflusskanäle und beugen Überschwemmungen vor. Mehr Pflanzen kommen aber auch dem Klimaschutz zugute, da sie CO₂ abbauen und die Luft von Feinstaub säubern.

Es ist deshalb sinnvoll, alle Arten von Grünflächen zu fördern. Zu den klassischen Grünflächen wie Wälder, Wiesen, Parks und Gärten gesellen sich die Dach- und die Fassadenbegrünung. Im Gegensatz zu der bereits weit verbreiteten Dachbegrünung wird das Potenzial einer Fassadenbegrünung aktuell noch wenig genutzt. Durch ihre Symbiose mit den Gebäuden ist diese für Hauseigentümer jedoch sehr attraktiv. So schirmt sie das Gebäude vor äusseren Einflüssen ab und ist Isolation, Sonnenschutz, Lärmschutz, Wetterschutz und ein vielseitiges Gestaltungselement in einem.

Die Fassadenbegrünung ist also nicht nur nutzbringend für den Umweltschutz, sondern spart unter anderem auch Kosten und Ressourcen für Heizung, Kühlung, Lärmdämmung und Fassadenrenovationen. Zudem ist sie ein ästhetisches Element.

Pflanzen in der Vertikale

Sowohl die Dachbegrünung als auch die Fassadenbegrünung haben den Vorteil, dass Flächen genutzt werden, die ansonsten brachlägen. Dies ist in urbanisierten Gebieten entscheidend, wo klassische Grünflächen verdrängt werden.

Das Besondere an der Fassadenbegrünung im Gegensatz zur Dachbegrünung ist ihre vertikale Ausrichtung. Da sich nur wenige Pflanzen selbst an der Fassade halten können, braucht es also spezielle Konstruktionen. Am günstigsten ist die Fassadenbegrünung mit den erwähnten selbstklimmenden Pflanzen oder, nur minimal teurer, mit Gerüstkletterpflanzen, für die eine Kletterkonstruktion angebracht werden muss. Beide Begrünungsarten sind schnell angelegt, und da die Pflanzen aus dem Boden wachsen, braucht es kein spezielles Bewässerungssystem. Allerdings

dauert es je nach Pflanze und Fläche einige Jahre, bis die Begrünung die gewünschte Form angenommen hat, und die Auswahl an Pflanzen ist relativ gering.

Schneller in Form und vielfältiger in der Gestaltung und Pflanzenauswahl, aber etwas teurer sind nicht bodengebundene Systeme mit an der Fassade angebrachten Gefässen oder Textilien, aus denen die Pflanzen wachsen. In den meisten Fällen muss zusätzlich ein Bewässerungssystem integriert werden, was das Gebäude jedoch im Sommer sogar noch zusätzlich kühlt.

Gesetzliche Anreize

Während es in der Stadt Zürich gesetzliche Bestimmungen zur Dachbegrünung gibt, nämlich dass Flachdächer ökologisch wertvoll begrünt werden müssen, ist das Thema Fassadenbegrünung noch weitgehend unangetastet. Dies soll sich aber ändern, findet Antoine Berger, Verwaltungsratspräsident von Berger Gartenbau und ehemaliger Kantonsrat der FDP. Gemeinsam mit Christian Hurter (SVP) und Josef Wiederkehr (CVP) hat er 2018 in einem Vorstoss gefordert, dass gesetzliche Anreize für Fassadenbegrünung geschaffen werden müssen. «Hauseigentümer, die ihre Fassade begrünen, sollen mit einem Grünflächenbonus belohnt werden», erklärt Berger. Dabei soll für eine Grünfläche, die mindestens der Grundstücksfläche entspricht, eine fünf bis zehn Prozent höhere Nutzungsziffer vergeben werden. Wenn mit diesem Anreiz mehr Fassaden begrünt werden, sei das im Interesse der ganzen Gesellschaft.

Fest steht, dass Fassadenbegrünung ein grosses Potenzial hat, und mit den entsprechenden Gesetzen unterstützt, zum Erfolgsrezept für Mensch und Natur werden könnte.



Remo Berger
Gärtner
Master of Arts UZH in
Wirtschaftswissenschaften
Mitinhaber Berger Gartenbau
AG Kilchberg, und Widmer
Gartenbau AG, Zollikon

Bild: Widmer Gartenbau



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

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

VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH, 25. APRIL 2019

Viel Prominenz und viele Lacher



Bilder: André Springer

Bereits zum zweiten Mal fand die Vereinsversammlung des Hauseigentümergebietes Zürich im Best Western Hotel Spirgarten in Zürich Altstetten statt. Grund dafür ist der wohl noch einige Jahre andauernde Umbau des Kongresshauses Zürich, der traditionelle Austragungsort des HEV-Zürich-Anlasses.

Im vollen Saal konnten sich rund 500 Mitglieder und Gäste über einen gelungenen und unterhaltsamen Abend freuen. Nach dem schmissigen Auftritt der Polizeimusik Zürich durfte HEV-Zürich-Präsident Gregor Rutz viel Prominenz aus

der Politik begrüßen. Darunter fanden sich nebst verschiedenen aktiven und ehemaligen Mit-



gliedern aus dem Kantons- und Gemeinderat die beiden Regierungsräte Silvia Steiner und Ernst Stocker und Stadtrat Michael Baumer.

Auf den statuarischen folgte mit einem feinen Abendessen der gemütliche Teil der Veranstaltung. Für einen Höhepunkt des Abends sorgte schliesslich der Komiker Fredy Schär, der mit seinem witzigen Programm beim Publikum auf grossen Anklang stiess. (rcv)



Vilmar Krähenbühl neu im Vorstand des HEV Zürich

An der jüngsten Vereinsversammlung des Hauseigentümergebäudes der Stadt Zürich stimmten die anwesenden 321 Mitglieder mit einer Enthaltung der Wahl von Vilmar Krähenbühl, Jahrgang 1953, wohnhaft in Hedingen, als neuem Vorstandsmitglied des HEV Zürich zu.

Vilmar Krähenbühl ist dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Euring, NDS Wirtschaftsingenieur FH. Seit 1987 nahm er verschiedene Funktionen beim Tiefbauamt der Stadt Zürich wahr, seit 2015 bis zu seiner Pensionierung im Februar 2019 bekleidete er das Amt des Stadttingenieurs. Von 1993 bis 2001 war Vilmar Krähenbühl Mitglied des Zürcher Kantonsrats, er war Mitglied RPK Gemeinde Hedingen von Mai 2010 bis Mai 2018, seit Juni 2018 ist er Präsident RPK Gemeinde Hedingen.

Der Verkehr mit den Behörden wird für die Hauseigentümer immer wichtiger. Für Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich, ist es deshalb

von grosser Bedeutung, Fachleute im Vorstand zu haben, welche wissen, nach welcher Mechanik Behörden funktionieren.

Mit der Wahl von Vilmar Krähenbühl in den Vorstand gewinnt der HEV Zürich wichtige Kompetenzen in diesem Bereich.



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Ernst Lüss 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@ernstluis.ch

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

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

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

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



25
Jahre
Jubiläum

Profitieren Sie von unserem
Jubiläumsbonus

 SIMTRA

Verlangen Sie Ihre kostenlose Offerte
Verwaltung | Erstvermietung | Verkauf

SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | www.simtra.ch
Stadt Zürich | Kanton Zürich

Zwei Stockwerke Glück mit Dachterrasse.

Wir bringen Sie nach Hause! Die nahe Bank.

zkb.ch/zuhause

 Zürcher
Kantonalbank



Patrik Schlageter,
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung
freut sich auf Ihren Anruf:
044 487 17 50 oder per E-Mail:
patrik.schlageter@hev-zuerich.ch

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



GEWALT AM ARBEITSPLATZ VERHINDERN

Die Sicherheit der Mitarbeitenden steht an erster Stelle

Gefährliche Situationen am Arbeitsplatz mit möglicher Gewalteskalation ist leider ein weit verbreitetes Phänomen – insbesondere dort, wo sich Mitarbeitende im Publikumsverkehr bewegen. Die Immobilienbranche ist davon nicht ausgenommen. Um potenziellen Gefahren vorzubeugen und in heiklen Situationen souverän agieren zu können, haben Mitarbeitende des HEV Zürich an der Schulung «Gewalt am Arbeitsplatz» der Stadtpolizei Zürich teilgenommen.

Ein wütender Mieter, der nicht verstehen will, dass seine monatelangen ausstehenden Zahlungen oder sein rücksichtsloses Verhalten zur Kündigung führen können, ein anderer Mieter, der zu einem späteren Zeitpunkt seine Wohnung auf keinen Fall freiwillig verlassen möchte und durch die Polizei ausgewiesen werden muss – das sind alles Situationen, welche zum Alltag der Immo-

bilienverwalterinnen und -verwalter gehören und deshalb ein hohes Mass an Sozialkompetenz erfordern.

Der Hauseigentümerverband Zürich ist sich bewusst, dass die Sicherheit seiner Mitarbeitenden an oberster Stelle steht. Auch wenn sich der HEV Zürich als ausserordentlich fairer Dienstleister im Immobiliensektor versteht, ist



Theorieteil am Morgen: Hier werden u. a. die rechtlichen Grundlagen vermittelt.

er sich im Klaren, dass seine Mitarbeitenden immer wieder auch heiklen Situationen ausgesetzt sind. Eine entsprechende Ausbildung seiner Mitarbeitenden, so dass diese in den beschriebenen Situationen angemessen reagieren und deeskalierend mitwirken können, fehlte jedoch bis anhin.

Ein Vorfall anlässlich einer Wohnungsabnahme, bei welcher sich eine Mitarbeiterin anzüglichen und unangemessenen Bemerkungen ausgesetzt sah und sich in der Folge wehrlos und unsicher fühlte, war dann der Auslöser, die Mitarbeitenden für solch brenzlige Situationen adäquat schulen zu lassen.

Aufdeckung von potenziellen Gefahrenherden

Auf der Suche nach einem entsprechenden Angebot, bei dem es sich explizit nicht um einen Selbstverteidigungskurs handeln sollte, wurde

INFORMATION

Für Fragen stehen Ihnen der Leiter Verwaltung/ Bewirtschaftung, Patrik Schlageter, sowie die folgenden Kontaktpersonen jederzeit gerne zur Verfügung:
 Stadtpolizei Zürich, Prävention, Grüngasse 19, 8004 Zürich
 Herr M. Del Fabro,
 Tel. 044 411 74 61, martino.delfabro@zuerich.ch
 Herr A. Wymann,
 Tel. 044 411 74 67, andre.wymann@zuerich.ch

man schliesslich bei der Stadtpolizei Zürich fündig.

Seit einigen Jahren bietet sie erfolgreich Schulungen in der Sicherheitsarena Winterthur an. So haben etwa verschiedene Betriebs-, Sozial- und Steuerämter sowie öffentliche Verkehrsbetriebe diese Kurse bereits absolviert.

Geleitet werden sie von erfahrenen Polizisten. Diese setzten sich bereits im Vorfeld intensiv mit dem betroffenen Unternehmen und den potenziellen Gefahrenherden auseinander. So zeigte ein persönlicher Besuch der Polizei am HEV-Zürich-Standort in Wollishofen auf, wo Stärken und besonders auch allfällige Schwachpunkte liegen. Die Erkenntnisse aus diesem Besuch wurden an den Kurstagen mit grossem Geschick berücksichtigt.

Für den HEV Zürich bestand das Ziel des Kurses darin, die an der Front tätigen Mitarbeitenden der Verwaltung und des Empfangs auf eine solche Weise auszubilden, dass sie die in der jeweiligen Situation nötigen Verhaltensregeln kennen, um mögliche Gefahren gar nicht erst entstehen zu lassen.

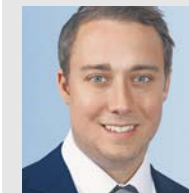
Theorie und Praxis

Der Kurs setzt sich aus zwei Teilen zusammen. Der Morgen besteht aus einem sehr spannenden und praxisnahen Theorieteil, bei dem unter anderem auch darauf hingewiesen wird, wie sich

bereits an der Mimik und Gestik von Personen potenzielle Gefahren und Konflikte erkennen lassen. Auch die notwendigen rechtlichen Grundlagen werden hier einfach und kompetent vermittelt.

Der Nachmittag gehört dann dem praktischen Teil. Hier stellt man heikle Situationen bei Wohnungsabnahmen, im Büro und Sitzungszimmer sowie am Empfang nach. Diese werden filmisch dokumentiert und in der Folge mögliche sinnvolle Handlungsweisen vorgeschlagen.

In wenigen Worten lässt sich sagen, dass der Kurs durch seine logisch aufgebaute Verknüpfung von Theorie und Praxis besticht. Besonders beeindruckend ist, wie viel Sicherheit sich an einem einzigen Tag vermitteln lässt. Der HEV Zürich dankt den Organisatoren für den äusserst lern- und hilfreichen Tag und empfiehlt den Kurs sämtlichen Branchenkollegen unbedingt weiter.



Patrik Schlageter
 Leiter Verwaltung/
 Bewirtschaftung HEV Zürich

Fotos: ZVG



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

HOLZ IST NICHT GLEICH HOLZ

Verbrennen von Holz – was ist erlaubt?

Manch ein Cheminée wurde im vergangenen Winter eingefeuert, in zahlreichen Holzspeicheröfen dürften Flammen gelodert haben. Beim heimeligen Holzofenfeuer stellt sich jedoch bald die Frage, welches Holz darf überhaupt verbrannt werden?

Holz ist ein CO₂-neutraler und nachwachsender Rohstoff. Über lange Zeit der Menschheitsgeschichte war er der einzige Energieträger, der zum Heizen und Kochen zur Verfügung stand. Wenn auch in den Hintergrund gedrängt, kann Holz heute immer noch vielfältig als Brennmaterial eingesetzt werden. Sei dies in Stückholz- oder Pelletheizungen, die ein Haus zentral heizen, oder in der Übergangszeit und als punktuelle Unterstützung in einzelnen Räumen mittels Holzspeicheröfen.

Holz ist jedoch nicht gleich Holz, und es stellt sich schnell die Frage, welche Holzarten wo verbrannt werden dürfen. Hierzu teilt die Luft-

reinhalteverordnung des Bundes (LRV) Holz in verschiedene Kategorien ein.

Naturbelassenes Holz

Überall verwendet werden darf naturbelassenes Holz. Darunter fallen Scheitholz, Reisig, Zapfen, Briketts, Pellets und Hackschnitzel. Auch Späne, Sägemehl oder Rinde aus Sägereien fallen darunter. In kleinen Öfen und Cheminées darf nur dieses Holz verbrannt werden.

Restholz

Die nächste Kategorie umfasst sogenanntes Restholz. Hiermit ist Holz aus der Holzverarbeitenden

Industrie, welches noch nicht verwendet wurde, gemeint. Nebst naturbelassenen Holzresten können in dieser Gruppe auch lackierte oder verleimte Stücke wie Spanplatten verbrannt werden. Damit sichergestellt ist, dass von den holzfremden Substanzen keine kritischen Emissionen ausgehen, ist eine gute Verbrennung unumgänglich. Eine solche ist deshalb lediglich in messpflichtigen Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung (FWL) von mindestens 40 kW zulässig.

Altholz

Altholz ist die Bezeichnung für gebrauchtes Holz aus Gebäudeabbrüchen oder Umbauten, von Baustellen, Möbeln oder Holzpaletten. Diese Hölzer dürfen einzig in Altholzfeuerungen mit entsprechenden Emissionsgrenzwerten und einer Leistung ab 350 kW verbrannt werden.

Von dieser Kategorie Altholz ausgenommen wurden Zaunpfähle, Bohnenstangen und weitere Gegenstände aus Massivholz, die im Garten oder in der Landwirtschaft eingesetzt wurden, sowie Einwegpaletten aus Massivholz, sofern artfremdes Material wie Nägel entfernt worden ist.

Entsprechend darf in Feuerungsanlagen über 40 kW, wie sie bei grösseren Mehrfamilienhäusern oder in Nahwärmeverbänden vorkommen, verschiedenstes Restholz verbrannt werden. Dies ermöglicht Holzverarbeitenden Betrieben, ihre Abfälle direkt thermisch zu nutzen. Bei den kleineren Anlagen ist der Brennstoff auf naturbelassenes Holz begrenzt.

Zur Kontrolle des verbrannten Holzes sehen einige Kantone Aschenkontrollen vor. Diese Proben werden auf die Zusammensetzung hin untersucht und dadurch nachgewiesen, inwieweit das verbrannte Holz den einzelnen Kategorien entspricht.



Thomas Ammann
Ressortleiter Energie- und Bautechnik HEV Schweiz

Bild: Fotolia



Dürfen überall verwendet werden: Holzpellets.



Sie finden keinen besseren Hauskäufer, höchstens einen, der mehr bezahlt

Bei uns kann die Mieterschaft nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.
043 322 14 14

pwg.ch

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

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

Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel

6313 Menzingen
www.bostadel.ch

Malerei

Unsere modern eingerichtete Malerei und Ablaugerei mit umweltgerechter Entsorgung ist spezialisiert auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen.

- Fensterläden
- Möbelstücke



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

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten und allgemeinen Möbelrestaurierungen.

- 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

Für Sie vor Ort.

Ihr Spezialist

DOMEISEN

FENSTER | TÜREN | SERVICE

Domeisen Fenster AG
Hittnauerstrasse 12b
CH-8330 Pfäffikon ZH
Tel. +41 44 524 28 00
info@domeisenfenster.ch
www.domeisenfenster.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

2 × 1-Zimmer-Wohnungen (im Baurecht)

An einer Privatstrasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr gelegen. Das Naherholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im obersten Geschoss, Wohnflächen ca. 18 m² und 23 m². Baujahr 1967 (Aussenrenovation 1987). Die Wohnungen sind vermietet. Verhandlungspreis: CHF 105 000.– inkl. Abstellplatz im Freien
Verhandlungspreis: CHF 95 000.– inkl. Abstellplatz im Freien



Schöfflisdorf

Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

An erhöhter Lage in einem ruhigen, sonnigen und kinderfreundlichen Wohnquartier. Wohnfläche ca. 153 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Sitzplatz/Wintergarten ca. 26 m², Balkon, klimatisiertes Gewächshaus, Baujahr 1979, Grundstücksfläche 558 m², Einzelgarage, 3 Aussen-Abstellplätze auf dem Vorplatz.
Verhandlungspreis: CHF 985 000.–



Steg im Tösstal

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

An ruhiger, sonniger und kinderfreundlicher Lage. Das Naherholungsgebiet liegt direkt vor Ihren Füßen. Einseitig angebautes Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 130 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, wunderschöne Aussicht, Baujahr 1990, Grundstücksfläche 327 m², 2 Einstellplätze in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 740 000.–



Zürich-Seebach

4½-Zimmer-Attikawohnung

An ruhiger und kinderfreundlicher Lage in einem familienfreundlichen Wohnquartier. Im obersten Geschoss (Personenlift vorhanden), Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Wintergarten, Waschturm in der Wohnung, Wohnfläche ca. 130 m², Kellerraum, Baujahr 2003,
Verhandlungspreis: CHF 980 000.–, zzgl. Autoeinstellplatz CHF 30 000.–

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

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


HEV Zürich

Luft-Wasser-Wärmepumpe als Splitsystem für ein Eigenheim

Viele Eigenheimbesitzer kennen die Ausgangslage: Wie lange die vor Jahrzehnten eingebaute Ölheizung zuverlässig ihren Dienst noch tut, ist ungewiss. Eine Gelegenheit, das Heizsystem grundsätzlich zu überdenken. So baute das Ehepaar Bachmann in Schluein GR mit Vorteil eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Split-Bauweise ein.

Redaktion: Planer & Installateur

Die an der Rückwand des Hauses angebrachte Ausseneinheit grenzt an eine natürliche Mulde des Grundstücks. Die Schallwellen haben keine Möglichkeit, sich zum Nachbarn auszubreiten.



Das Dorf Schluein liegt auf 760 Meter über Meer, eingebettet in den linken Flanken der weiten Mulde rund um die Ortschaft Ilanz in der bündnerischen Surselva. Am Sonnenhang gelegen, profitieren die Einwohner von Schluein von einem verhältnismässig günstigen Klima. Das Ehepaar Bachmann-Wellinger lebt mit etwas Abstand von der Hauptstrasse in einem 1991 erbauten Einfamilienhaus. «Wir hatten damals eine Ölheizung eingebaut. Die lief immer ohne Probleme. Dennoch wussten wir nicht, wann der Zeitpunkt der Erneuerung ansteht», erinnert sich Marcel Bachmann. Er liess sich von Elco ein Angebot für den Ersatz der Ölheizung erstellen, um einem unverhofften Ausfall der Heizung mitten im Winter zuvorzukommen. Mit einer solchen Massnahme lässt sich ausserdem der CO₂-Ausstoss signifikant reduzieren und die mittlerweile verschärften Grenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung einhalten.

Manchmal kommt es gelegen, wenn man sich wie die Bachmanns kundiger und aufmerksamer Nachbarn erfreuen kann. Denn auf Sichtdistanz auf der gegenüberliegenden Strassen-seite liegt der Sitz der Sanitär- und Heizungsinstallationsfirma Casutt AG. Man kennt sich, man spricht miteinander. Aluis Casutt, der Chef des Unternehmens, empfahl den Bachmanns, sich ernsthaft Gedanken zu machen, das ganze Heizsystem zu ersetzen. Immerhin wies die bestehende Anlage bereits eine Laufzeit von 27 Jahren aus.

Zwei Varianten für den Heizungsersatz

Daraufhin liessen sich die Eigenheimbesitzer eine detaillierte Vergleichsofferte ausarbeiten, welche die Eigenschaften, die Vorteile und die Preise zweier Varianten aufzeigte. Zur Diskussion stand der Einbau einer neuen Ölheizung mit Brennwerttechnik für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasserbereitung oder aber die Anschaffung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Aufgrund bestehender Maueröffnungen und Platzverhältnisse kam eine Split-Lösung in Frage. Das heisst: Der Verdampfer, welcher der Umgebungsluft über einen Wärmetauscher die Wärme entzieht, ist an der Aussenwand ange-

Unten: Der Kondensator, die Kondensatorpumpe, das TWW-Umstellventil, die elektrische Notheizung sowie der Regler sind in einem wandhängenden Innengerät eingebaut.

Ganz unten: Der vorher im Heizungskeller eingebaute Ölheizkessel und die Öltanks beanspruchten den ganzen Heizungsraum.



bracht. Über die Verdichtung und nachträgliche Kondensation gibt das Kältemittel die gewonnene Umgebungswärme wieder frei und an den bestehenden Heizkreislauf weiter. Der Kondensator ist in einem kompakten und kleindimensionierten Gehäuse eingebaut, das problemlos an die Innenwand eines Raums montiert werden kann. Nach einem Besuch im Ausstellungs- und Schulungsraum von Elco in Vilters favorisierte Marcel Bachmann rasch die zweite Option: «Die Wärmepumpen-Anlage ist in der Anschaffung wenig mehr als 3000 Franken teurer als eine konventionelle Heizung. Ich muss aber nie mehr Heizöl bestellen oder einen Kaminfeger aufbieten. Und wir gewinnen Platz mit dem ausgeräumten Heizraum, obwohl noch ein Trinkwarmwasserspeicher und ein Tiefkühlschrank drinstehen.»

Richtiges Gerät für richtigen Standort

Vor Ort ist auch Kurt Willi, der Verkaufsberater bei Elcotherm für Graubünden. Er nennt einen weiteren Vorteil, der für den Einbau einer Wärmepumpe sprach: «Die Ausgangslage ist ideal. Denn dieses Haus verfügt über eine Fussbodenheizung. Somit muss im Heizvorlauf nur eine Temperatur von 35 °C erreicht werden. Auch bei tiefen Aussentemperaturen genügt die Leistung einer korrekt ausgelegten Luft-Wasser-Wärmepumpe locker, um eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten – und dies bei einem sehr guten Wirkungsgrad.»

An diesem Beispiel wird deutlich: Es gibt kein Standardgerät für alle Fälle. Denn das Gerät sollte nicht nur die Heizleistung aufbringen, sondern auch noch das Trinkwarmwasser erwärmen, das ebenfalls im Keller steht. Der im Verdampfer-Teil eingebaute Ventilator ist dank der bedarfsabhängigen Drehzahlregelung sehr geräuscharm. Es ist immer von Vorteil, die Geländesituation zu nutzen: Die an der Rückwand des Hauses angebrachte Ausseneinheit grenzt an eine natürliche Mulde des Grundstücks, womit die Schallwellen sich gar nicht erst ungehindert bis zu den Nachbarn ausbreiten können.

Gewappnet für alle Fälle

Es gehört heute zum Standard: Über eine Smartphone-App hat man jederzeit Zugang zur

witterungsgeführten elektronischen Remocon Net-B (Fernüberwachung) des Geräts und dessen aktuellen Betriebsstatus. Zur Steuerung gehören eine Legionellenschutzschaltung, ein Betriebsstundenzähler und eine Urlaubsfunktion. Optional kann die Steuerung auch selbst erzeugten PV-Strom nutzen. Die Modelle der Aerotop-Split-Gerätfamilie von Elco sind alle leistungsgeregelt und verfügen über ein 3-Wege-Umschaltventil für die Trinkwarmwasserladung. Mit derselben Wärmepumpe ist es übrigens auch möglich, im Sommer die Wohnräume aktiv zu kühlen.

Ein zusätzlich eingebauter Pufferspeicher dient der zeitlichen Entkoppelung zwischen der erzeugten und tatsächlich verbrauchten Wärmeleistung. Dies verbessert das Betriebsverhalten, den Wirkungsgrad und die Lebensdauer der Heizungsanlage. Das ausgewählte Split-Gerät ist im Vergleich zu einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Monoblockbauweise günstiger. Auch frostige Minustemperaturen haben auf die

Leitung zwischen der Innen- und Ausseneinheit keinerlei negativen Einfluss, da ja im Kreislauf ein umweltfreundliches Kältemittel fließt. Die Leitung wird von speziell konzessionierten Elco-Service-Technikern erstellt. Und apropos Kälte: «Im Ausnahmefall von Aussentemperaturen unterhalb des Auslegepunktes kann ein Elektro-einsatz zugeschaltet werden», erläutert Kurt Willi die Funktion der elektrischen Notheizung.

Fachlich korrekte Ausführung und zertifiziert

Eine Wärmepumpe ist von ihrer Bauart her ein sensibles Gerät. Umso wichtiger ist es für Auftraggeber, Gewähr zu haben: Die Inbetriebnahme erfolgte fachlich korrekt, die nachfolgende Betriebskontrolle ist garantiert, die Anlagekomponenten sind aufeinander abgestimmt. Nach Begutachtung der durch die Casutt AG eingereichten Dokumente wird die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) als neutrale Prüfstelle ein Anlagezertifikat erteilen.



Man bespricht sich zu den letzten Details der installierten Wärmepumpe (v. li.): Rolf Cattin, Elco, Marcel Bachmann, Anlagenbesitzer, Aluis Casutt, Heizungsinstallateur, sowie Kurt Willi von Elco.

NOCH PLÄTZE FREI

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter 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, 28. Juni 2019, 8 bis 12 Uhr
 Türöffnung: 7.30 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 unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Aussergewöhnliche und herausfordernde Liegenschaften gesucht

- Wo** Schweiz
- Wann** Jetzt
- Was** Alles was bewohnbar und besonders ist.
- Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhaus
 - Sanierungsbedarf, Leerstände, unerwartete Architektur und Lagen

Kommen Sie zu uns.

Wer ELIANE J. AG

Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz
 T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
 www.elianej.ch, mail@elianej.ch



Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 28. Juni 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

STOCKWERKEIGENTUM

Kann die Vermietung der Eigentumswohnung über Airbnb verboten werden?

Das Bundesgericht hat in einem neueren Entscheid beschlossen, dass bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft eines Wohnhauses des gehobenen Standards mit 26 Erstwohnungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Schwimmbad und Sauna die Vermietung der Eigentumswohnungen über Airbnb verboten werden kann. Die Zulässigkeit eines solchen Verbots muss jedoch immer im Einzelfall geprüft werden.

Die Liegenschaft mit 26 Wohnungen, bei welcher das Erdgeschoss als Werft genutzt wird, befindet sich im Kanton Nidwalden. Im Begründungsakt des Stockwerkeigentums sind die Stockwerkeinheiten, mit Ausnahme der Werft, zum Wohnen und/oder für ein stilles Gewerbe bestimmt.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschloss, das Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Wohnungen mit einem Verbot, die Eigentumswohnungen über Airbnb zu vermieten, zu belegen. Die neue Bestimmung wurde wie folgt formuliert: «Nicht gestattet ist zudem die unregelmässige tage-, wochen-, oder monatsweise Vermietung von Wohnungen. Gestattet ist nur eine dauerhafte Vermietung.»

Das Vermietungsverbot über Airbnb wurde gefasst, weil ein Stockwerkeigentümer erfolgreich seine Wohnung über Airbnb ausgeschrieben hatte und deshalb in der Liegenschaft häufig fremde Leute anzutreffen waren, welche ebenfalls die gemeinschaftlichen Infrastrukturen wie Schwimmbad, Sauna Fitnessraum, Dachterrasse und Waschküche mitbenutzten.

Beherbergung im Bereich der Parahotellerie

Das Bundesgericht schützte die Meinung der kantonalen Vorinstanzen und stützte somit das Verbot. Bei der Vermietung der Wohnung auf der Plattform Airbnb oder ähnlichen handelt es sich um eine Beherbergung im Bereich der Parahotellerie. Gemäss Bundesgericht hängt

es von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab, ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine solche Art der Vermietung verbieten kann.

Im konkreten Fall ist die Liegenschaft einem gehobenen Wohnsegment zuzuordnen, und die Benutzung der gemeinschaftlichen Infrastruktur wie Schwimmbad oder Sauna ist eher dem privaten Bereich, welcher für einen intimen Rahmen innerhalb der Gemeinschaft sorgt, zuzuweisen. Dieser Bereich ist nicht für Dritte bestimmt.

Weiter handelt sich um eine Residenz mit Erstwohnungen, bei denen das Verhältnis unter den Eigentümern eng und das Ruhebedürfnis und die Rücksichtnahme sehr wichtig sind. Bedürfnisse, welche bei Feriengästen nicht immer im Vordergrund stehen. Urlauber haben weniger das Bedürfnis, früh ins Bett zu gehen, und sind auch weniger empfänglich für die Ruhebedürfnisse von Miteigentümern, weil sie sich nicht persönlich kennen.

Für das Bundesgericht verletzt das dauernde gewerbmässige Feilbieten einer Wohnung zu tageweise Buchungen auf Plattformen wie Airbnb den reglementarischen vorgesehenen «Wohnzweck» und geht über das Betreiben eines «stillen Gewerbes» hinaus. Demnach ist das beschlossene Verbot der Stockwerkeigentümergeinschaft gesetzeskonform. Auch wird gemäss dem obersten Gericht dadurch der Kerngehalt des Sonderrechts der einzelnen Eigentümer an ihren Stockwerkeinheiten nicht ausgehöhlt und nicht seines Kerngehalts beraubt. Denn das Verbot lässt weiterhin die Möglichkeit der dauerhaften Vermietung der Stockwerkeigentümereinheiten zu – lediglich nicht die kurzfristige und wiederholte, wenn auch allenfalls lukrativere.

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügelttore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

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

Sie haben Bauland, wir den Käufer!



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

Wir öffnen Ihnen die Türen,
arbeiten diskret und freuen uns
auf Ihre Kontaktaufnahme

044 281 93 93
mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

Anlageimmobilien und
Wohnigentum

Hauptsitz
Dufourstrasse 155, 8008 Zürich
Filiale Goldküste
Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Pascale Braun Claudia Spalinger Gioia Carlucci

DIE GEBRAUCHSLEIHE

Worauf ist zu achten, wenn ich dem Nachbarn den Vorplatz gratis überlasse?

«Während meinen Wochenend-Abwesenheiten parkieren unberechtigte Dritte regelmässig auf dem Kiesvorplatz meiner Liegenschaft in der Stadt. Um dies möglichst zu verhindern, beabsichtige ich, der befreundeten Nachbarsfamilie die freie Fläche an den Wochenenden, vorerst zeitlich limitiert bis Ende Jahr, zum unentgeltlichen Parkieren ihrer Fahrzeuge zu überlassen. Was sollte ich dazu wissen?»

Definition

Im Lebensalltag kommt die *unentgeltliche Überlassung einer Sache auf bestimmte oder unbestimmte Zeit* immer wieder vor. Solche Rechtsgeschäfte mit den Vertragsparteien «Ausleiher»/«Verleiher» und «Entleiher»/«Entlehner» unterstehen den Regeln der *Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 bis 311 OR*. Da es an einem Austauschverhältnis fehlt, wird die Leihe als unvollkommener zweiseitiger Vertrag qualifiziert. Der Entlehner wird nur zur Rückgabe der empfangenen Sache, nicht aber zur Erbringung einer Gegenleistung verpflichtet.

Bei der Leihe handelt es sich um einen *formlos gültigen Dauervertrag*. In Ihrem Fall ist die Dauer zum Voraus zeitlich begrenzt. Wird der Gebrauchsleihe-Gegenstand, hier die Kiesfläche, hingegen weder für eine bestimmte Dauer (somit unbefristet) noch zu einem nach der Dauer

bestimmten Zweck übergeben, so kann die Gebrauchsleihe vom Verleiher jederzeit beendet werden (Art. 310 OR: «so kann er sie beliebig zurückfordern»).

Im Gegensatz zu Miete und Pacht ist die Leihe zwingend unentgeltlich. Unentgeltlichkeit schliesst jedoch nicht aus, dass der Entlehner Unterhalts- und sonstige Lasten (bspw. die Reinigung der Fläche) übernimmt. Obwohl der Entlehner nur ein vertragliches Nutzungsrecht erhält, stehen ihm aber die Besitzschutzrechte von Art. 926 ff. ZGB und die Vermutung von Art. 931 ZGB zur Verfügung. Bei der Leihe von Grundstücken gelten auch die Rechte von Art. 679 und Art. 684 ZGB.

Gebrauchsrecht des Entlehnens

Die befreundete Nachbarsfamilie darf den Kiesvorplatz nur vertragsgemäss zu den vereinbarten

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

bzw. üblichen Gebrauchsmodalitäten verwenden, das heisst zum Parkieren der Fahrzeuge. Die Nachbarsfamilie hat bei der Ausübung des Gebrauchsrechts alle Sorgfalt walten zu lassen, die von ihnen erwartet werden darf.

Gegenüber der mietrechtlichen Regelung von Art. 257f Abs. 1 OR stellt dies eine Verschärfung dar, welche sich aus der Unentgeltlichkeit der Leihe rechtfertigt. Deshalb ist der Entleiher zum schonenden Gebrauch verpflichtet (kein Waschen oder Reparieren der Fahrzeuge auf dem Kiesvorplatz). Handelt der Entleiher diesen Bestimmungen zuwider, so haftet er auch für den Zufall, wenn er nicht beweisen kann, dass dieser die Sache auch sonst getroffen hätte. Mehrere Entleiher haften solidarisch. Den Entleiher trifft apropos keine Gebrauchspflicht, ausser eine solche sei verabredet.

Unzulässiger Gebrauch durch Dritte (Art. 306 Abs. 2 und 3)

Die Leihe ist *grundsätzlich eine persönliche Gefälligkeit* von Ihnen an die befreundete Nachbarsfamilie. Ohne anderslautende Abrede darf deshalb die Nachbarsfamilie den Kiesvorplatz an den Wochenenden keinem Dritten zum Gebrauch überlassen, insbesondere den Kiesvorplatz nicht weiterverleihen oder gar vermieten.

Zulässig dagegen ist der Mitgebrauch durch Dritte im Rahmen des vereinbarten Leihzwecks sowie der Beizug von Hilfspersonen zur Obhut und Erhaltung der Sache. Für solche Dritte hat der Entleiher nach Art. 101 OR einzustehen.

Haftung des Entlehnens (Art. 306 Abs. 3)

Sollte die Leihsache während der Leihdauer beschädigt oder entwertet werden (bspw. Kontamination durch Öllachen), hat die befreundete Nachbarsfamilie nach Art. 97 Abs. 1 OR den Schaden zu ersetzen, welcher Ihnen durch einen unsorgfältigen bzw. pflichtwidrigen Gebrauch des Kiesvorplatzes oder der Verletzung der Er-

haltungspflicht entstanden ist (Reparaturkosten, übermässige Abnutzung usw.).

Beendigung

Die Gebrauchsleihe endet *bei Ihnen automatisch Ende Jahr*. Ist hingegen eine bestimmte Dauer nicht vereinbart, so endet sie gemäss Art. 309 Abs. 1 OR, sobald der Entleiher den vertragsgemässen Gebrauch gemacht hat oder mit Ablauf der Zeit, binnen deren dieser Gebrauch hätte stattfinden sollen. Allfällige Aufforderungen des Verleihers zur Rückgabe der Sache werden als Mahnung qualifiziert.

Ausserordentliches Kündigungsrecht

Art. 309 Abs. 2 OR statuiert noch ausserordentliche Beendigungsrechte des Verleihers. Dies ist bspw. der Fall, wenn die befreundete Nachbarsfamilie die Sache vertragswidrig gebraucht oder verschlechtert oder einem Dritten zum Gebrauch überlässt, oder wenn Sie selbst wegen eines unvorhergesehenen Falles den Kiesvorplatz dringend benötigen. In einem solchen Fall können Sie die Kiesfläche früher zurückfordern.

Fazit

Die *wichtigsten Punkte über den Umgang mit dem Kiesvorplatz* sind sinnvollerweise schriftlich in einer *Vereinbarung* klar zu regeln, damit allenfalls unterschiedliche Ansichten über die Behandlung der Sache keinen Nährboden für Streitigkeiten bieten.



Anita Lankau

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



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

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, 20. September 2019, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 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 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 20. September 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

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.»

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Bis Ende 2014 wurden alle Blitzschutzanlagen im Kanton Zürich, ob freiwillig oder vorgeschrieben, vom kantonalen Blitzschutzaufseher der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch und kostenlos kontrolliert. Mit dem Inkrafttreten der Weisung 20.06 vom 1. Januar 2015 hat sich diese Vorschrift geändert. Freiwillig errichtete Blitzschutzanlagen sind neu im Auftrag der Eigentümerschaft durch eine Fachperson Äusserer Blitzschutz VKF gemäss den Leitsätzen der electrosuisse «Blitzschutzsysteme» (SEV 4022) mindestens alle 10 Jahre zu kontrollieren. Jeder Anlageeigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

STEUERRECHT

Energetische Sanierungen lohnen sich immer mehr

Bei umfassenden Sanierungsarbeiten ist es leicht möglich, dass die Kosten höher sind als das jährlich steuerbare Einkommen. Mit der ab 2020 geltenden Gesetzesänderung können neu Kosten der energetischen Sanierung auf die zwei nachfolgenden Steuerjahre übertragen werden, insoweit sie das steuerbare Einkommen übersteigen. Zudem können erstmals auch die Kosten eines Rückbaus im Hinblick auf einen Ersatzneubau vom Einkommen in Abzug gebracht werden¹. Wie lange diese Regelung gilt, ist jedoch offen.

Im Rahmen der vom Volk angenommenen Energiestrategie 2050 hat das Parlament ein erstes Massnahmenpaket beschlossen, welches für Liegenschaften im Privatvermögen Steuererleichterungen im Gebäudebereich vorsieht. Das Gesetz tritt am 1. Januar 2020 für die direkte Bundessteuer in Kraft. Den Kantonen ist es freigestellt, ob sie die Vorschriften übernehmen wollen. Wenn sie diese übernehmen, müssen sie sich aber an die bundesrechtlichen Vorgaben halten. Der Kanton Zürich wird vermutlich die Regelung übernehmen. Näheres ist aber noch nicht bekannt.

Auf mehrere Jahre verteilbare Sanierungskosten

Gerade bei umfassenden Sanierungen von Ein- oder Mehrfamilienhäusern stellt sich häufig das Problem, dass die Investitionen höher sind als das im selben Jahr erzielte Einkommen. Wollte bisher ein Eigentümer die Aufwendungen

trotzdem steuerwirksam geltend machen, musste er die Arbeiten auf mehrere Jahre verteilen, was meist nur beschränkt möglich war. Neu sollen Investitionskosten, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, nach dem Prinzip des Verlustvortrages auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden können, soweit die Aufwendungen im Jahr, in welchem sie angefallen sind, nicht vollständig berücksichtigt werden können. Man kann das Jahr, in welchem die Kosten geltend gemacht werden, somit nicht auswählen, sondern die Aufwendungen sind wie bisher im Rechnungsjahr in der Steuererklärung geltend zu machen.

Gilt nur bei Energiesparmassnahmen

Wichtig ist dabei, dass lediglich Kosten auf die Folgejahre übertragen werden können, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Die übrigen Unterhaltskosten können weiterhin nur in dem Jahr, in welchem sie angefallen sind, steuerlich geltend gemacht werden.

Bei den dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Kosten wird weder unterschieden, ob sie wertvermehrend sind oder nicht, noch ob sie eine Ersatz- oder eine Neuinvestition in ein bestehendes Gebäude darstellen. Massgebend ist die Verordnung des eidgenössischen Finanzdepartements vom 24. August 1992, welche vier Kategorien aufzählt²:

¹ Verordnung des Bundesrates vom 9. März 2018 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116)

² Verordnung des eidgenössischen Finanzdepartements vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)

1. *Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle*, wie Wärmedämmung von Böden, Wänden und Dächern, Anbringen von Fugendichtungen, Ersatz von Fenstern und Rollläden, Einrichten von unbeheizten Windfängen;
2. *Massnahmen zur rationellen Energienutzung*, wie Ersatz von Heizungen, Ersatz von Boilern (ausser Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentralen Boiler), Anschluss an die Fernheizung, Einbau von Wärmepumpen, Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, Wärmedämmmassnahmen, Kaminsanierungen im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers, Massnahmen zur Wärmerückgewinnung;
3. *Kosten für die energietechnischen Analysen und Wärmekonzepte*;
4. *Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch*, wie Kochherde, Backöfen, Tiefkühler, Kühlschränke, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

können auf die zwei Folgeperioden vorgetragen werden.

Es wird also ein Anreiz geschaffen, alte Gebäude komplett zu ersetzen. Gemäss den Erläuterungen der Eidgenössischen Steuerverwaltung setzen sich die abzugsfähigen Rückbaukosten zusammen aus den *Kosten der Demontage* (insbesondere der Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen), *den eigentlichen Abbruchkosten des Gebäudes*, *den Kosten des Abtransports und den Kosten der Entsorgung*³. Nicht abziehbar sind Kosten von Altlastensanierungen, von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Richtige Deklaration

Zu beachten ist insbesondere, dass der Steuerpflichtige für die Abzugsfähigkeit der Kosten beweispflichtig ist. Da üblicherweise die Handwerker eine Gesamtrechnung für sämtliche Arbeiten ausstellen, ohne zu unterscheiden, für

³ Die Auflistung der zum Abzug berechtigenden Kosten orientiert sich am Baukostenplan (BKP SN 506 500 / Ausgabe 2017).

⁴ Erläuterungen des Finanzdepartementes zur Totalrevision der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116)

⁵ Medienmitteilung der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates vom 15. Februar 2019 zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Neu: Rückbaukosten abziehbar

Ab 2020 kann ein Liegenschaftseigentümer, welcher eine Liegenschaft abreissen lässt und durch einen Ersatzneubau ersetzt, die Abbruchkosten vom Einkommen abziehen. Voraussetzung ist, dass er auf dem gleichen Grundstück innert angemessener Frist einen Neubau mit gleichartiger Nutzung erstellt. Auch diese Kosten

welche Gebäudeteile welche Arbeiten erbracht wurden, ist dieser Nachweis meist nicht einfach zu erbringen. Die Steuerbehörden verlangen aber, dass die Kosten der Energiesparmassnahmen getrennt von den übrigen werterhaltenden Unterhaltskosten in einer separaten Abrechnung aufzuführen sind.

Gleiches gilt bei den Rückbaukosten. Diese sind nach den obenerwähnten vier Kategorien auszuweisen und zu belegen⁴.

Zeitfenster nutzen!

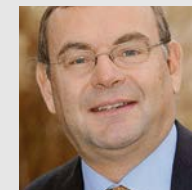
Während einerseits ab dem nächsten Jahr die Abzugsmöglichkeiten mit dem expliziten Hinweis auf die Förderung von energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten erweitert werden, hat gleichzeitig die ständerätliche Kommission (WAK-S) bei der Umsetzung der parlamentarischen Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» am 14. Februar 2019 zuhanden der Vernehmlassung einen Vorentwurf⁵ verabschiedet, der nicht nur die Abschaffung des Eigenmietwertes vorschlägt, sondern die Abziehbarkeit von Energiesparmassnahmen teilweise aufheben will.

Gemäss diesem Vorschlag sollen die mit dem Eigenmietwert verbundenen Kosten (Unterhalts-, Instandstellungs- und Verwaltungskosten sowie Schuldzinsen) beschränkt oder ganz abgeschafft werden. Bei vermieteten Liegenschaften sollen die anfallenden Kosten weiterhin abziehbar sein. Gleiches soll auch bei selbstbewohnten Zweitwohnungen gelten, da

dort der Eigenmietwert nicht aufgehoben werden soll.

Gemäss dem Vorschlag der WAK sollen aber die Abzüge für Energiesparen, Umweltschutz, Denkmalpflege und Rückbau bei der direkten Bundessteuer generell aufgehoben werden. Allerdings wird den Kantonen dabei die Möglichkeit eingeräumt, solche Abzüge in ihrer Steuergesetzgebung weiterhin zuzulassen. Die Abschaffung der Abzüge für Energiesparen kann jedoch nur für die wertvermehrenden Aufwendungen gelten, nicht jedoch für die werterhaltenden. Zwar handelt es sich erst um einen Vorschlag einer parlamentarischen Kommission, weshalb noch völlig offen ist, ob das Parlament und eventuell auch die Stimmbürger diesem Entwurf zustimmen werden. Der Gesetzesvorschlag wird frühestens nächsten Sommer im Parlament beraten werden, weshalb nicht vor dem Jahr 2021 mit einer Inkraftsetzung zu rechnen ist. Zudem dürfte es noch eine mehrjährige Übergangsregelung geben.

Wer grössere Sanierungsarbeiten plant, tut jedenfalls gut daran, nicht zu lange zuzuwarten.



Martin Byland
Lic. iur. Rechtsanwalt,
Byland-Kanzlei, Zollikon

Wir haben
die ganze
Palette



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

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

Zürich Oerlikon Wetzikon

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

Ihr eigenes Gartenparadies.



Mit unserer PergoTwist Varia geniessen Sie maximalen Komfort mit geringem Energieverbrauch. Die verstellbaren Lamellen sorgen für eine erfrischende Luftzirkulation und schützen geschlossen optimal vor Regen. Die LED Option ergänzt die Markise mit integriertem Licht für eine einzigartige Stimmung.

Weitere Produkte für Ihr eigenes Gartenparadies finden Sie auf unserer Webseite.

Sonnenschutz – automatisch gut.

www.griesser.ch

GRIESSER

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, 30. August 2019, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der 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 30. August 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Ist eine überhitzte Wohnung eine mangelhafte Wohnung?

In einem neueren Entscheid hatte sich das Bundesgericht mit der Frage zu befassen, ob eine Wohnungstemperatur von mehr als 2 Grad über der Normaltemperatur von 20–21 Grad einen Mangel im rechtlichen Sinn darstellt, also einen Umstand, der den vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt.

Es handelte sich um eine Vierzimmerwohnung in Genf, und die Mieter machten (neben anderen Mängeln) geltend, dass die Wohnung trotz abgestellter Heizung überhitzt sei (Regulierung durch Thermostat), da Storen oder Balkonvorhänge fehlten. Die beiden ersten Instanzen verpflichteten die Vermieterin zur Montage von Sonnenstoren oder einem Balkonvorhang aus Zeltstoff. Gleichzeitig wurde eine Mietzinsreduktion von 5 resp. 7,5% zugestanden. Die Vermieterin machte dann vor Bundesgericht geltend, dass die Reduktion übermässig sei, denn der Mietzins sei schon unter dem ortsüblichen Zins, und vor allem hätten die Mieter gewusst, dass es keinen Sonnenschutz gibt.

Ein Mangel kann entweder vorliegen, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, oder eine, die der Mieter angesichts des vereinbarten Gebrauchs voraussetzen darf. In diesem Sinne hielt die Vorinstanz fest, dass Mieter eine normale Temperatur von 20–21 Grad erwarten dürfen, doch tatsächlich wurden bei einem Augenschein Ende Januar bei einer Aussentemperatur von 3 Grad bei abgestellter Heizung 23 Grad gemessen, im April zwischen 23 und 25 Grad. Von den Mietern wurden gar Abweichungen von 8 Grad gemessen. Diese Temperaturen wurden als Mängel im rechtlichen Sinne qualifiziert.

Es wurde zudem festgestellt, dass der Thermostat kaum in der Lage war, die Temperatur zu beeinflussen, und für die Überwärmung tatsächlich die Sonnenbestrahlung der Fensterfront ursächlich ist. Zur Behebung des Mangels wurden die Storen resp. Vorhänge als die geeignete Massnahme zur Behebung des Mangels empfohlen. Im Mietvertrag wurde noch vereinbart, dass die

Mieter auf eigene Kosten Sonnenstoren anzubringen hätten, doch diese Bestimmung wurde als ungültig erklärt.

Es ging nun nicht darum, dass das Fehlen von Sonnenstoren als Mangel am Mietobjekt betrachtet wurde. Der Mangel liegt in der erhöhten Temperatur, und die Storen sind die geeignete Massnahme zur Behebung desselben. Nicht das Fehlen von Storen an und für sich stellt einen Mangel dar, weswegen auch der Einwand der Vermieterin, dass die Mieter die Wohnung besichtigt und somit gewusst hatten, dass keine Vorhänge zur Verfügung stehen, nicht gehört wurde.

Anmerkungen

Interessant an diesem Entscheid ist einmal, dass auch eine zu warme Wohnung als Mangel gilt, üblicherweise reklamieren Mieter, wenn es zu kalt ist, und praxisgemäss bei (konstanten) Temperaturen unter 20–21 Grad ein Mangel vorliegt. In beiden Fällen stehen jedoch jeweils die Frage einer allfälligen Mietzinsreduktion und deren Höhe im Raum.

Wie bei den meisten Mängeln kaum messbar ist, wie gross die Beeinträchtigung in der Nutzung der Mietsache ist und ob bei einer äusserst geringen Beeinträchtigung überhaupt eine Reduktion geschuldet ist. Der vorliegende Entscheid ist auch nur ein Einzelfall, wird jedoch wohl als Richtwert für ähnliche Fälle herbeigezogen werden.

Des Weiteren ist gut zu wissen, dass nicht alles, was an der Mietsache einem Mieter nicht passt oder er gerne hätte, per se einen Mangel darstellt, und der Mieter entsprechende Forderungen stellen kann. Denn nur beim Vorliegen

eines Mangels im Rechtssinne ist der Vermieter verpflichtet, jenen zu beheben resp. eine Reduktion zu gewähren.

In der telefonischen Rechtsberatung kommt es immer wieder vor, dass Vermieter sich melden, die mit solchen oder ähnlichen Forderungen, sei es nach Sonnenstoren, Vorhängen, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Isolationen, gar baulichen Veränderungen, konfrontiert sind. Hier gilt selbstverständlich der Grundsatz, dass die Mietsache im Zustand wie gesehen, nämlich mangelfrei, übergeben wurde. Reine Wunschvorstellungen eines Mieters sind nicht in der Lage, einen Mangel zu kreieren.



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 044 487 18 08

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

Koster AG 
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Klima Elektro Sanitär

Zürich · Bachenbülach · Herrliberg
Tel 044 431 66 55
www.kosterag.ch · info@kosterag.ch

B
Z
Bänninger
Zolliker

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

 **Goldenbohm AG**
Sanitär · Heizung · Lüftung

Werkgasse 5 · 8008 Zürich · Tel 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch · www.goldenbohm.ch

Mitglied der

igaltbau.ch

Wir halten Altbauten jung.



Gartenholzerei AG

info@truebgartenholzerei.ch
www.truebgartenholzerei.ch

Ihr Profi bei Fällarbeiten und Baumpflege



· Spezialfällarbeiten · Baumpflege
· Wurzelstöcke ausfräsen · Rodungen

Rufen Sie uns an wir kommen gerne bei Ihnen vorbei.

Zollikerberg 043 499 61 08

MIETRECHT

Kann der Vermieter einen befristeten Mietvertrag wegen Eigenbedarfs kündigen?

Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Arten von befristeten Mietverträgen. Dabei ergibt sich je nach Art der Befristung eine differenzierte Beurteilung.

Echt befristeter Mietvertrag: Beim echt befristeten Mietvertrag nehmen die Parteien bei Vertragsabschluss an, dass das Mietverhältnis mit Ablauf der festen Vertragslaufzeit endet. Die Beendigung ist dadurch automatisch, ohne dass der Vertrag durch eine der Parteien separat gekündigt werden muss.

Unecht befristeter Mietvertrag: Die Parteien vereinbaren zwar eine feste Mindestvertragsdauer, erwarten jedoch bereits bei Vertragsabschluss, dass das Mietverhältnis darüber hinaus weitergeführt wird. Diese Vertragsart endet nicht auto-

matisch durch Zeitablauf, sondern muss separat gekündigt werden. Der Wortlaut eines unecht befristeten Mietvertrags lautet jeweils: «Vertrag frühestens kündbar auf.»

Ordentliche Kündigung eines befristeten Mietvertrags

Der echt befristete wie auch der unecht befristete Mietvertrag kann durch die Parteien während der festen Laufzeit nicht ordentlich gekündigt werden.

Ist die Zeit der Befristung beim unecht befristeten Vertrag jedoch abgelaufen, ist im Kanton

Zürich die ordentliche Kündigung, unter Beachtung der vertraglichen oder – falls solche fehlen – der ortsüblichen Kündigungsfristen und -termine, zu sprechen. Zudem sind die weiteren formellen zwingenden Vorschriften (Schriftlichkeit, Verwendung des amtlichen Kündigungsformulars durch den Vermieter sowie separate Zustellung der Kündigung an die Ehegatten/eingetragene Partner) einzuhalten.

Ausserordentliche Kündigung eines befristeten Mietvertrags

Beide befristeten Vertragstypen können durch beide Parteien ausserordentlich, d.h. aufgrund von ausserordentlichen Kündigungsgründen, gekündigt werden.

Ausserordentliche Kündigungsgründe

Das Gesetz sieht die folgenden ausserordentlichen Kündigungsgründe vor:

- Zahlungsrückstand des Mieters gemäss Art. 257d OR
- Verletzung der Sorgfalt und Rücksichtnahme durch den Mieter gemäss Art. 257f OR
- Ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR
- Konkurs des Mieters gemäss Art. 266h OR
- Tod des Mieters gemäss Art. 266i OR
- Wechsel des Eigentümers bzw. dringender Eigenbedarf wegen Veräusserung der Sache gemäss Art. 261 OR
- Kündigung wegen schwerer Mängel an der Mietsache gemäss Art. 259b OR

Ohne Bestehen einer dieser ausserordentlichen Kündigungsgründe kann ein Mietvertrag nicht ausserordentlich gekündigt werden.

Kündigung wegen Eigenbedarf

Eigenbedarf bedeutet im juristischen Sinne der Wohnungsbedarf für sich selbst, den Ehegatten, die/den eingetragene/n Partner/in, die/den Konkubinatspartner/in, die Kinder, die Eltern, die Grosskinder sowie die Geschwister und deren Ehegatten.

Ausser beim Kauf einer Liegenschaft ist der (dringende) Eigenbedarf grundsätzlich kein ausserordentlicher Kündigungsgrund, weshalb während der befristeten Laufzeit deswegen nicht ge-

kündigt werden kann. Die einzige Möglichkeit, den Vertrag während der befristeten Laufzeit aufgrund des Eigenbedarfs aufzulösen, besteht in einem konsensualen, d.h. einvernehmlichen, Aufhebungsvertrag.

Will der Mieter jedoch weiterhin in der Wohnung verbleiben und den (unecht) befristeten Mietvertrag vertragsgemäss einhalten, wird er den vom Vermieter vorgeschlagenen Aufhebungsvertrag nicht ohne weiteres unterzeichnen. Dies ist sein gutes Recht, denn in der Schweiz gilt der Grundsatz pacta sunt servanda (Verträge sind einzuhalten).

Um den Mieter dennoch zur Unterzeichnung des Aufhebungsvertrags anzuspornen, wäre wohl eine gewisse Überzeugungsarbeit nötig. Diese könnte in einer geldwerten Leistung wie z.B. in der Bezahlung einer Abfindung für die noch nicht abgelaufene Vertragslaufzeit, Bezahlung der Umzugskosten und des Putzinstituts, Reduktion des Mietzinses bis zum Auszugstermin usw. bestehen.

Nach Ablauf der befristeten Vertragslaufzeit ist es möglich, den unecht befristeten Mietvertrag aufgrund des Eigenbedarfs ordentlich zu kündigen. Hinsichtlich der möglichen Anfechtung der Kündigung seitens des Mieters und der dadurch drohenden Mieterstreckung müsste der Eigenbedarf jedoch als dringend, also als ernsthaft, aktuell, und ausgewiesen; objektiv nicht zumutbar, mit dem Bezug des Objekts zuzuwarten, deklariert sein.

Eine solche Dringlichkeit ist wohl nachgewiesen, wenn ein Eigentümer aus einem Auslandsaufenthalt zurückkehrt und in der Schweiz in seine eigene Wohnung einziehen möchte. Kein dringender Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter eine sonnigere Wohnung oder eine schönere Aussicht will.



Zürich

Umbau & Sanierung

Abdichtungen
Betoninstandsetzung
Bodenbeläge
Brandschutz
Kundenmaurer

☎ 044 308 57 37
marti-zuerich.ch



**Kleinarbeiten
rund um Ihr Haus
in gewohnter Marti-Qualität**



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Leiter Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur. HSG
stv. Leiterin
Rechtsberatung/
Prozessführung

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 8. und 15. November 2019,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 8. und 15. November 2019

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

I		
		:hepaar (bzw. 1 Dokumentation)

(s. Adressfeld auf letzter Seite)

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

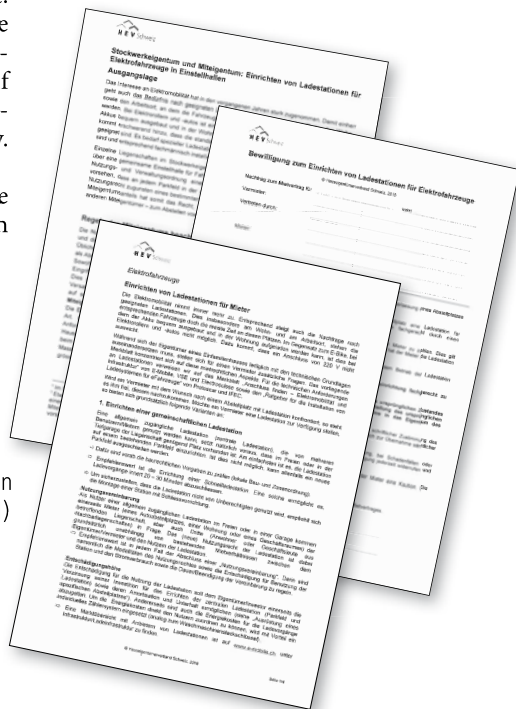
DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und der Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Miteigentum.

Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach

einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.



Aktuelle Formulare

Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (20082)

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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE», Artikel-Nr. 20080	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter», Artikel-Nr. 20081	CHF 6.50	CHF 8.50
Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge», Artikel-Nr. 20082	CHF 3.50	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 52

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

ATTICO® OBJEKTSTRATEGIE

„In wenigen Schritten zur besten Entwicklungsmöglichkeit Ihrer Liegenschaft. Wir zeigen Ihnen verschiedene Um- und Ausbauvarianten, welche finanz- und marktstrategisch durch uns belegt werden. Sie erhalten die richtigen Lösungsansätze als Entscheidungsgrundlage für Ihre Investition.“

01

ANALYSE LIEGENSCHAFT

- GEBÄUDEZUSTAND
- MARKTSITUATION



02

SZENARIEN ENTWICKELN

03

LÖSUNGEN AUFZEIGEN

- POTENZIAL
- INVESTITION

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

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86



Umweltfreundlicher Kalkschutz

Wir bieten für Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.

Bestellformular

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

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015)	20.00	25.00
40054	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2018)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

-rechen, -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
Kugelloostrasse 48
8050 Zürich



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



WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

12 Modelle. Die Langzeit-Investition in Ihr Eigenheim.

- Hagelschlag geprüft, VKF zertifiziert
- Lamellen- und Vollflächen-Füllung
- Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- 100% Schweizer Qualitätsprodukt



ERNST WEBER AG
8620 WETZIKON
TEL 044 934 30 50
WEBER-FENSTERLADEN.CH

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 19.06.2019. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Feuerwaffen-utensil	7	Strom durch den Irak	einer der Kleinen Propheten (A.T.)	Geheimzahl, Abk. altröm. Beamter	unbekannte Flugobjekte	Giftschlangenart	Altersgeld festbinden
imaginäres Land					schweiz.: Rute Regierung		1
			röm. Kaiser Schiffseinstieg			handeln alter Name Thailands	
Backgewürz Stacheltier				Nachspeise			
betrübt Walliser Süssspeise		8			verrückt französisch: mein		
		Vorname der Berger	Hptst. Perus Wortteil: drei			lateinisch: ich	englischer Artikel
4				Augenblick kurz für: in das		3	
schweiz. Kunstmaler (Olivier)	polit. Diskussionsendung auf SRF 1		franz.: nichts nach innen			Markierung	italienisch: zwei
Viehhüter	schweiz.: bis jetzt Zierpflanze			9	entweder ...	Trend russischer Strom	
			Natriumkarbonat			in diesem, hierin	Pass im Kanton Zug
engl.: Bär Vorname d. Autors Follett		5	Mutter Isaaks (A.T.)	schweizer. Liedermacher (Markus)			
		Nahrung Männerkurzname			10	indischer Singvogel	Jubelwelle im Stadion (La ...)
	6		italienischer Artikel		Backware		
Zürcher Sternwarte	Kreuzesinschrift			Werkzeug		2	
Abk. für eine Oberstufe (Schule)			nicht neu		Sohn des Juda im A.T.		

HEV19 5

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

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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Eastwell Manor:
formal und doch geheimnisvoll.

VERBORGENE ECKEN UND VERSCHLUNGENE PFADE

Weshalb jeder Garten Geheimnisse braucht

Als ich kürzlich einen barocken Garten mit seinen Haupt- und Nebenachsen, formalen Blumenbordüren, grossartigen Treppenanlagen, perfekten Rasenflächen und dem gesamten «Dekorationsprogramm» wie Wasserspielen, in Form geschnittenen Gehölzen, Skulpturen aus der griechischen und römischen Mythologie usw. besuchte, wurde mir die rigorose Formalität der Gartenanlage beinahe zu viel. Umso mehr freute ich mich auf die weniger formal bepflanzten Boskette entlang der Hauptachse und auf den Spaziergang durch das Arboretum.

Dabei wurde mir bewusst, dass in einem formal angelegten Garten die Geheimnisse zu fehlen scheinen, Phänomene, die den Gast neugierig machen, die ihn «zwingen», ins Freie zu gehen, seine Entdeckungsreise nicht bereits auf der *Bel Étage*¹ zu beenden. Von dort blickt er bekanntlich auf das Parterre und ist möglicherweise derart beeindruckt, dass er die Nebenachsen übersieht. Genau dort könnte er weniger Offenkundiges wie z. B. einen geheimen Garten, einen *Giardino segreto*, einen Irrgarten oder gar ein Heckentheater finden.

Für mich ist es wesentlich, dass ein Garten – ob gross oder klein – Geheimnisse hat und diese nicht auf den ersten Blick preisgibt, sondern dazu verlockt, weiterzuschlendern, um die Ecke zu schauen oder ein Tor zu öffnen. Bestimmt ist es in einem weniger formalen, naturnah gestalteten Garten einfacher, nicht alles offenzule-

gen, denn bereits leicht geschwungene anstelle von schnurgeraden Wegen wecken Neugier. Was versteckt sich hinter dieser Kurve? Wird sich der Gartenfreund fragen und weitergehen, um das Geheimnis zu lüften.

Freude an vorwitzigem Gehölz

Als wir den eigenen Garten am eher steilen Osthang gestalteten (und unzählige Male umge-

Blick von unserer *Bel Étage* auf den formalen Gartenteil.

¹ Auf der *Bel Étage* – meistens im ersten Stock eines adeligen Wohnhauses – lagen im 17. Jahrhundert die Prunkräume. Oft wurde diesen Zimmern ein Erker oder Balkon vorgelagert, damit man auf den formalen Garten blicken konnte.



stalteten), war es für uns unabdingbar, dass nicht die gesamte «Pracht» auf dem Präsentierteller liegt. Man betritt das Grundstück von oben und könnte daher ungehindert die ganze Fläche überblicken, wären da nicht verschiedene Hindernisse:

Zuerst pflanzten wir der autofreien Naturstrasse entlang eine frei wachsende Hecke. Ab und zu liessen wir freilich einen Durchblick offen, damit die wenigen Spaziergängerinnen zwar einen Blick auf unser «Paradies» werfen, aber uns nicht etwa beim sonntäglichen Jäten oder beim Apéritif auf dem Deck entdecken können.

Hecken, ob geschnitten oder freiwachsend, sind bekanntlich ein nicht zu vernachlässigendes Gestaltungselement, um einen Garten zu begrenzen und/oder in Räume zu unterteilen. Ich mag nicht nur Lücken in Umzäunungen, sondern

The Jungle Garden: Im Dschungel erwartet man keine klare Sicht.



schätze es, wenn ein vorwitziges Gehölz darüber guckt und damit andeutet, dass dahinter ebenfalls etwas Sehenswertes sein könnte.

Tore und Türen in Hecken oder Mauern weisen darauf hin, dass man nach dem Öffnen einiges erwarten darf. Von unserer Gartentüre führt eine schnurgerade Treppe zum Hauseingang. Spätestens an dieser Stelle bleibt einem nicht verborgen, dass das Haus in einem gestalteten Garten liegt. Zwischen verschiedenen immergrünen und Laub abwerfenden Gehölzen erkennt man den formal angelegten Teil, sieht Wege, die von der Treppe wegführen, und vermutet, dass es bis unten am Waldrand vieles zu sehen gibt.

«Säulen» als Hingucker

Gehölze sind vorwiegend während der Sommermonate ein geeignetes Hilfsmittel, um nicht gleich alles offenzulegen. Besonders raffiniert finde ich Sträucher, die gerade so hoch wachsen, dass man knapp darüber hinweg schauen kann und trotzdem nur ahnt, was sich dahinter verbirgt. Auch verwende ich gern die eine oder andere «Säule» (vorzugsweise eine schlank wachsende Eibe wie z. B. *Taxus baccata* «*Fastigiata Robusta*») als Hingucker. Diese deutet darauf hin, dass der Garten sich weiter den Hang hinunter erstreckt.

Steht man vor der Haustüre, ist der Blick auf das von zwei schulterhohen Eibenhecken eingefasste «Parterre»² frei. Unsere Gartengäste steuern meistens geradewegs auf diesen Gartenteil zu, betreten die «Buchsbaumallee», freuen sich an den Rosen und bleiben in der Mitte verwundert stehen, wenn sie eine Lücke in der Eibenhecke entdecken. Durch sie sieht man ein kleines Wasserspiel und schaut auf den mit Gehölzen und Stauden bepflanzten Hang. Am Ende dieses formalen Teils lockt einerseits eine Treppe, die hinter einer Hecke verschwindet, zum Aufstieg in den halbformalen oberen, oder andererseits ein mit Schnitzeln belegter Weg zum



Im Winter wirkt manchmal alles geheimnisvoller.

Abstieg in den naturnahen unteren Garten mit dem Weiher.

Wenn plötzlich ein Geist auftaucht

Treppen, die in Kurven verlaufen, sind ein weiteres Gestaltungselement, um die entdeckungsfreudige Gartenfreundin zum Weitergehen zu verlocken, denn man weiss ja nie, was sich dahinter verbirgt. Wenn das Gelände jedoch flach ist und Treppen nicht notwendig sind, bieten geschwungene Wege die Möglichkeit, um darauf hinzuweisen, dass nach der Kurve etwas Unerwartetes liegen könnte.

So tauchte in einem englischen Garten gar einmal ein Geist vor uns auf, in einem weiteren standen wir unvermittelt vor einer kleinen Grotte. Schottische Freunde überraschten uns mit ihrer geheimen *Sitooterie*³, wo ein kühles Glas Weisswein bereitstand. Andere amüsierten sich über uns, als wir plötzlich vor einem Spiegel stehen blieben, uns gewissermassen selber gegen-

überstanden. Aufgefallen war mir ferner ein Weg, der zu einer Türe in einer Hecke führte. Sie konnte geöffnet werden, aber dahinter entdeckte man eine Holzwand. Mit der geheimnisvollen Türe bezweckte der Besitzer, seinen Garten optisch grösser erscheinen zu lassen.

Giardino segreto als privates Gartenzimmer

Sollte der Platz für Hecken, die Sicht verdeckende Gehölze und gewundene Wege fehlen, kann man allenfalls einen kleinen geheimen Garten,

² Ein Parterre, ein Element des Barockgartens, ist ein symmetrisch angelegtes Beet, das man am besten vom oberen Stock eines Hauses betrachtet. Oft wird es mit Zwerghedden und Blumenbordüren sowie Rasenflächen und buntem Kies gestaltet.

³ Unter einer *Sitooterie* versteht man in Schottland einen einfachen Unterstand, wo man *sit* (sitzen) kann und dabei *oot* (schottische Aussprache für *ou t* = aussen) ist, aber vor Wind und Wetter geschützt bleibt.



Tudor Croft:
Kein Wunder, will jeder wissen, wie es weitergeht.



Througham Court:
Durchblick und doch nicht auf den ersten Blick offenkundig.



Obwohl der weisse Garten von Hidcote streng formal ist...

einen Giardino segreto, abtrennen. Dieser war ein Element in den italienischen Renaissancegärten. Oft war er nur vom Haus aus betretbar und blieb vor allem den Hausbesitzerinnen und -besitzern vorbehalten, die sich so in ihrem privaten Gartenzimmer ungestört aufhalten konnten. Kein Wunder, waren diese Räume besonders stilvoll und aufwendig gestaltet.

Bei der Landschaftsgartenarchitektin Nicole Newmark lernte ich den Begriff Secret Garden kennen. Anders als in der Renaissance war ihr geheimer Garten ein mit einem Weidezaun umgebenes Plätzchen in ihrem Wäldchen. Weder Gäste noch Besitzerin hatten das Recht, diesen kleinen Raum zu betreten, denn er gehörte ausschliesslich den Gnomen und Kleintieren.

Hineinschauen war jedoch erlaubt. Dabei konnte man sich vorstellen, wie es nachts raschelte. Wer genau hinhörte, war überrascht, worüber sich die winzigen Kerle unterhielten, während ein kleiner Fuchs zuschaute und ein Kauz das Treiben kommentierte.

Ecke für die Gartengeister

Dieser Secret Garden faszinierte uns so sehr, dass wir unseren Gartengeistern ebenfalls eine Ecke überliessen, deren Betreten für Gäste strikt verboten ist. Die Gärtnerin und der Gärtner hingegen erlauben sich ab und zu einen Besuch im höchsten Punkt des Gartens.

Zudem hat sich im dazugehörigen Tümpel eine Unke niedergelassen. In warmen Nächten singt sie – wohl nicht nur für die Gartengeister – zart und hell ihr etwas melancholisch eintöniges Lied. Ob sie dabei an die Zeilen aus Annette von Droste-Hülshoffs Gedicht *Die Verbannten*



Linden Lodge: Das Tor führt ins Nichts. Dennoch kann es trotz grossem Schloss geöffnet werden.

denken, in dem der Ruf der Unke zur geheimnisvollen Stimmung beiträgt?

... «Ich hörte nur der Wipfel Stöhnen,
Und unter mir, an Weihers Saum,
Der Unken zart Geläute tönen.» ...

Ob Gartengeister Gedichte lesen, weiss ich nicht, aber ich bin sicher, dass ein Garten Geheimnisse braucht, die Besitzer und Gäste zum Spazieren, Beobachten und Rätseln animieren, auch wenn weder Kauz noch Unke ihr Lied beisteuern.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Grosser Online-Pflanzenshop

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

Baumschule
Gartencenter
Online-Shop

Rafz · Zürich · Baar
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA
RESTAURANT

Hauenstein
Wo Freude wächst



jetzer storen.

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

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

Heinz Eggenberger, eidg. dipl. Kaminfegermeister,
Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



Meier + Marti Bauspenglerei

Dachkontrolle / Dachunterhalt / Rinnenreinigung / Reparaturen

Flachdach-Steildach / Blitzschutz / Beratung / Devisierung

Tel. 044 840 63 93 / www.meier-marti.ch

info@meier-marti.ch

Für romantisches Flair im Garten sind Kletterrosen wie geschaffen. Anders als Selbstklimmer entwickeln Kletterrosen jedoch keine Haftorgane. Daher benötigen sie eine Rankhilfe, an die sie festgebunden werden.



KLETTERPFLANZEN

Vertikale Stars: Pflanzen, die es in die Höhe zieht

Sie erklimmen Hauswände und Gartenzäune, Torbögen und sogar alte Bäume: Kletterpflanzen sind wahre Himmelsstürmer. Mit ihnen lassen sich eindrucksvolle Gartenbilder schaffen, schattige Rückzugsorte gestalten und tristen Gebäuden ein neues Gesicht verleihen.

Kletterpflanzen haben vor allem in kleinen Gärten einen grossen Auftritt, denn sie benötigen nur wenig Bodenraum und bewachsen dennoch grosse vertikale Flächen. Doch auch auf weitläufigen Grundstücken können sie wunderbar in Szene gesetzt werden und für Privatsphäre sorgen.

Die kletternde Königin

Für romantisches Flair im Garten sind Kletterrosen wie geschaffen. Ihre eleganten Blüten in edlem Weiss, zartem Pink, fröhlichem Gelb oder intensivem Rot heben sich eindrucksvoll von ihrem dunkelgrünen Blattwerk ab und verbreiten je nach Sorte einen angenehmen Duft.

Anders als Selbstklimmer entwickeln Kletterrosen jedoch keine Haftorgane, sondern lange, seitliche Triebe, mit denen sie sich durch Verhaken und Verspreizen festhalten. Daher benötigen sie immer eine Rankhilfe, an die sie festgebunden werden. Einzige Ausnahme sind Rambler-Rosen: Sie erobern auch ohne Hilfe die Vertikale und verleihen dem Garten britischen Cottage-Charme.

Eine blühende Begleiterin

Die Königin der Pflanzen kann wunderbar mit anderen Klettermeistern kombiniert werden. Eine bewährte Partnerin ist die Waldrebe



Die Waldrebe (Clematis) beeindruckt mit ihren farbintensiven Blüten und eignet sich wunderbar als Partnerin für die Kletterrose.

(Clematis). Auch sie bevorzugt einen sonnigen Standort mit lockerem, nährstoffreichem Boden. Ein spannender Effekt entsteht, wenn man unterschiedliche Blütenfarben wählt, wie Rot und Lila oder Pink. Für eine bestmögliche Wirkung ist es ratsam, die Clematis erst in den Boden zu bringen, wenn die Rose bereits eine Mindesthöhe von 1,60 Metern erreicht hat. Dann stehen sich die Blüten der Pflanzen nicht die Show, sondern kommen eindrucksvoll zur Geltung. Wichtig zu wissen: Rambler-Rosen sind nicht für eine Kombination mit der Waldrebe geeignet, weil sie zu kompakt wachsen und ihrer Begleiterin nicht ausreichend Platz lassen.

Der grüne Alleskönner

Was die Rose unter den blühenden Kletterpflanzen ist, ist der Efeu (Hedera helix) bei den Im-

mergrünen: der Liebling der Gartenbesitzer. Nicht ohne Grund, immerhin kommt er sowohl im Schatten als auch in der Sonne gut zurecht, verleiht dem Garten selbst während der kalten Winterzeit Farbe und erobert aus eigener Kraft Skulpturen, Torbögen oder Gitterzäune. Sogar glatte Hauswände begrünt er problemlos – allerdings ist es ratsam, sich hier im Vorfeld professionell beraten zu lassen.

Aber nicht jede Hauswand eignet sich für den Klettermeister. So tut sich der Efeu beispielsweise bei einem hellweissen Anstrich schwer: Wird das Licht zu stark reflektiert, wenden sich die Triebe von der Fläche ab. Weiter benötigt die Pflanze einen festen, rissfreien Putz, ansonsten könnten ihre Wurzeln das Mauerwerk beschädigen. Was viele nicht wissen: Alte Efeupflanzen verändern ihr Laub – die Blätter sind dann we-

Der Efeu (Hedera helix) ist der immergrüne Kletterliebhaber der Gartenbesitzer, denn er kommt sowohl im Schatten als auch in der Sonne gut zurecht und begrünt aus eigener Kraft sogar ganze Hauswände problemlos.

Der Blauregen (Wisteria) zeigt zwischen April und Juni imposante Blütentrauben. Da er mit der Zeit ein beeindruckendes Gewicht erreicht, benötigt er eine stabile Rankhilfe, die fest im Boden verankert ist.



niger stark eingeschnitten – und entwickeln sich zu wahren Insektenmagneten. Die Efeublüte duftet sehr intensiv und bietet Insekten wie auch Vögeln Nahrung und Lebensraum.

Eine starke Partnerin

Wünschen sich Gartenbesitzer zusätzlich etwas Farbe, bietet sich – an einem sonnigen Standort – eine Kombination mit Blauregen (Wisteria) an. Je nach Sorte zeigen sich die imposanten Blütentrauben dieser Liane zwischen April und Juni in einem Pastellviolett, Hellblau, Rosa oder Weiss.

Anders als Efeu zählt der Blauregen jedoch nicht zu den Selbstklimmern und benötigt eine stabile Rankhilfe, die fest im Boden verankert ist, denn er erreicht mit der Zeit ein beeindruckendes Gewicht. Wichtig ist zudem, dass sich kein Regenrohr und auch keine Regenrinne in Reichweite befindet: Diese würde die kräftige Pflanze mit der Zeit umschlingen und zerdrücken.

Text

Grünes Presseportal

Bilder

Galabau



Die ältesten Aquarienfische der Welt stammen von der asiatischen Silberkarausche ab und gehören zu den Karpfenfischen.

SCHON SEIT EWIGKEITEN NAH AM MENSCHEN

Goldfische sind die beliebtesten Heimtiere weltweit

Das runde Goldfischglas des 18. Jahrhunderts ist längst aus Tierschutzgründen verboten. Heute tummeln sich die beliebten Goldfische in Süßwasseraquarien oder im Gartenteich. Ungebrochen ist die Faszination, die sie auf Kinder und Erwachsene gleichermaßen ausüben.

Die ältesten Aquarienfische der Welt stammen von der asiatischen Silberkarausche ab und gehören zu den Karpfenfischen. Schon vor Hunderten von Jahren gab es vereinzelte rot-orange Varianten der ansonsten grünbraunen bis schwarzgrauen Silberkarausche. Diese Fische galten in Asien als heilig. Ab dem 11. Jahrhundert züchteten die Chinesen sie gezielt weiter. Anfangs waren es Kostbarkeiten, die nur Adelige in ihren Gartenteichen oder in Porzellangefäßen halten durften. Später gab es dann in

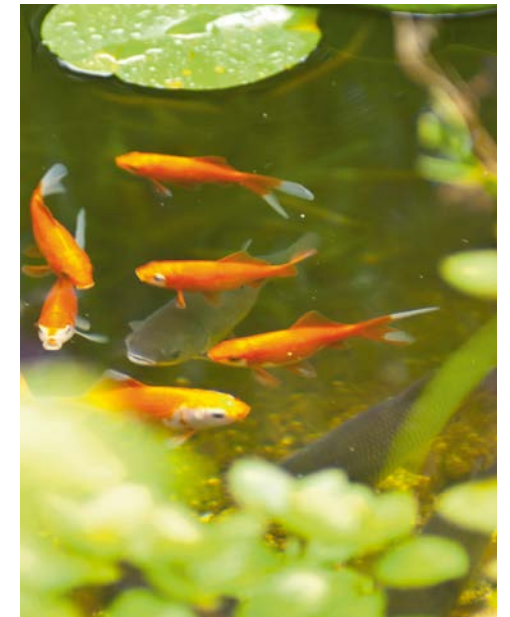
fast jedem chinesischen Haushalt einen solchen Fisch.

Im 17. Jahrhundert wurden die Goldfische auch in Europa eingeführt und verzückten zunächst die Reichen in den vornehmen Salons. Die schönen Exoten wurden rasch ein begehrtes Statussymbol. Auch Madame Pompadour soll sie als Geschenk von einer Expedition nach China erhalten und in ihrem Boudoir präsentiert haben. Die roten Fische zu halten, wurde schnell eine richtige Mode, die sich über den ganzen Kontinent ausbreitete. Heute ist der Goldfisch das häufigste Heimtier der Welt.

Von rot bis schwarz-weiss gefleckt

Goldfische können sehr unterschiedlich aussehen, denn mittlerweile gibt es mehr als 250 verschiedene Zuchtformen. Ihre schillernden Farben reichen von leuchtend Rot über Rotorange bis gelblich, aber es gibt auch Schwarze und schwarz-weiss Gefleckte.

Nachdem sie aus dem Laich geschlüpft sind, sind die Tiere allerdings erst einmal durchsich-



Da Goldfische gerne in Gruppen leben, müssen mindestens drei Tiere zusammen gehalten werden.

Goldfische gründeln gern und wühlen dabei den Boden auf. Deshalb ist eine dicke Schicht Kies, Sand oder Steine im Aquarium empfehlenswert.

Die Jungfische färben sich dann zunächst dunkel, denn diese Pigmentierung der oberen Hautschichten ist eine gute Tarnung. Nach und nach verändert sich die Farbe und die Pigmente der tieferen Hautschichten werden sichtbar. Dieser Prozess kann bis zu drei Jahren dauern.

Auch die Grösse der Fische kann variieren: Manche erreichen eine Länge von bis zu 40 Zentimetern. Wie gross ein Tier wird, hängt zum Teil auch vom Platzangebot der Umgebung ab. Die verschiedenen Züchtungen unterscheiden sich besonders durch die Schwanzflossen. Einige haben lange, gerade Schwänze, andere Fächerchwänze, Schleierschwänze oder kometenschweifähnliche Flossen. Es gibt auch Züchtungen, die Verdickungen wie kleine Polster an ihren Köpfen aufweisen und passenderweise Löwenköpfe genannt werden. Andere Formen besitzen wiederum grosse, teleskopartige Augen.

Unkomplizierter Mitbewohner

Damit die beliebten Fische sich beim Menschen wohlfühlen, braucht es nicht viel. Um ihren Bewegungsdrang ausleben zu können, benötigen sie allerdings ausreichend Platz im Teich oder Aquarium. Deshalb sollten jedem Tier 20 bis 50 Liter Wasser zur Verfügung stehen. Und weil Goldfische gerne in Gruppen leben, müssen mindestens drei Exemplare zusammengehalten werden.

Bei einem neu angelegten Aquarium ist es ratsam, das Wasser etwa drei Wochen vor Fischbesatz einzufüllen. So kann sich ausreichend Mikrofauna bilden, die für einen gesunden Wasserhaushalt wichtig ist. Bei gechlortem Wasser gibt es im Zoofachhandel spezielle Mittel zur



Aufbereitung. Ansonsten benötigt das Aquarium nur einen Filter und in regelmässigen Abständen sollte etwa ein Drittel des Wassers ausgetauscht werden.

Was die Temperatur angeht, sind Goldfische extrem flexibel, so dass im Becken keine Heizung nötig ist. Einen dicken Boden mit Kies, Sand, Steinen, Wurzeln und Pflanzen mögen die Goldfische besonders, da sie gerne gründeln, den Boden aufwühlen und an Pflanzen knabbern. Ein so eingerichtetes Aquarium kann der Beginn

Menschen. Während wir vor dem Aquarium stehen und die Tiere mit den Sehzellen für rot, blau und grün betrachten, haben sie einen zusätzlichen Sehzellentyp, der UV-Licht wahrnehmen kann. Hiermit entgehen ihnen auch die kleinsten Wasserflöhe und Plankton nicht – selbst, wenn sie gegen eine blendende Wasseroberfläche blicken.

Dass Goldfische und auch alle anderen Fische nicht hören können, ist ein Gerücht. Eine Ohrmuschel sucht man zwischen den Schuppen allerdings vergeblich, denn es gibt nur ein Innenohr. Dies ist über winzige Knöchelchen mit der Schwimmblase verbunden. Wenn Schallwellen durch das Gewebe zur Schwimmblase dringen, versetzen sie diese in leichte Schwingungen, die über die Knöchelchen zum Innenohr weitergeleitet werden.

Schon die alten Chinesen machten sich den Gehörsinn ihrer Goldfische zu Nutze und riefen die Tiere mit einem Glöckchen zur Fütterung an den Teichrand. Auch Aquarienfische lernen heute schnell bestimmte Geräusche mit der Futtergabe zu verbinden. Kinder freuen sich sehr, wenn sie mit einem leichten Klopfen an die Futterdose ihren Fisch in eine bestimmte Ecke des Beckens locken und dort füttern können. Nach neueren Untersuchungen reagieren die Tiere allerdings auf Geräusche wie Bassdröhnen empfindlich. Orientierungslosigkeit ist

häufig die Folge. Deshalb sollten die Boxen der Stereoanlage nicht unbedingt direkt neben dem Aquarium stehen.

einer langen Freundschaft sein. Denn Goldfische können tatsächlich sehr alt werden: 30 Lebensjahre oder mehr sind keine Seltenheit.

Mit allen Sinnen

Goldfische besitzen, wie alle Karpfen, keinen Magen. Deswegen findet die Verdauung ausschliesslich im Darm statt. Damit sie in der freien Natur ausreichend Futter finden, sind ihre Augen hochentwickelt und auf die Nahrungssuche im trüben Wasser spezialisiert. Sie können besser sehen als

Text
Grünes Presseportal

Bilder
FLH

Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas

Küchenbau

Möbel

Badmöbel

Türen

Treppen

Bänke

Einbruchschutz

Böden

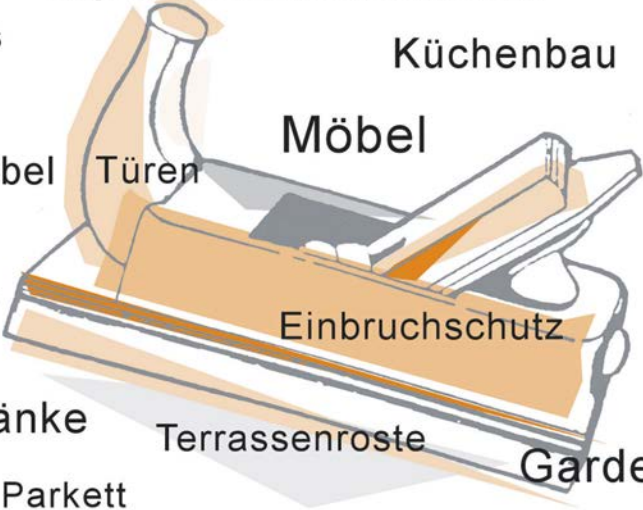

Schränke

Terrassenroste

Fenster

Parkett

Garderoben

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



Unsere Immobilienverwaltung ist digitalisiert

Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer haben den Durchblick

Mit Ihrem Login haben Sie Zugriff auf alle Liegenschaftsinformationen: Gebäudeinfrastruktur, offene & erledigte Reparaturen, Offerten, Verträge, STWEG-Abrechnungen, uvm.

Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Mieter

Für Mieter / Eigentümer sind wir 7/24 per Phone oder ab Wohnungsinventar per Mobile, PC, Tablet mit Ticketmeldung und Qualitätssicherung erreichbar.

Handwerksbetriebe

Lieferanten erhalten Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verlangen Sie eine Offerte bei

OECASA Verwaltung GmbH
Grundstrasse 39, 8427 Rorbas
043 536 66 10
info@oecasa.ch oecasa.ch



HEV ALBIS FAMILIEN-PLAUSCH.



Programm
Samstag, 22. Juni 2019
11.00 Uhr bis 16.00 Uhr
auf dem Bauernhof der Familie Duperrex, Stöckweid 1, 8934 Knonau/Uttenberg

Lokalität
Für die Kinder gibt es zahlreiche Attraktionen; Hüpfburg, Tiere auf dem Bauernhof, Ponyreiten, Bobby-Car Anlage und weitere Überraschungen!

Verpflegung
Selbstverständlich gibt es für alle eine Wurst und Getränk inkl. Kuchen und Kaffee.

Gastgeber
Der Anlass findet mit Unterstützung des HEV Albis und in Zusammenarbeit mit der Zurich, Generalagentur Karl-Johannes Ehrat in Affoltern am Albis statt.

Spezielles
Der Anlass findet bei jedem Wetter statt!

Anmeldeschluss
31. Mai 2019, 17.00 Uhr

Anmeldung
HEV-Homepage: www.hev-albis.ch



ZURICH VERSICHERUNG.
FÜR ALLE, DIE WIRKLICH LIEBEN.



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: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch
 Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00
 rechtsdienst@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



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

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

Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

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



GARTENMÖBEL

DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

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

denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

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



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

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

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

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

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Mietrechtsrevision – kein echtes Bedürfnis!

Immer wieder hatten Exponenten des Mieterverbandes gefordert, das Mietrecht müsse endlich grundlegend revidiert bzw. die Mietzinse müssten von den Hypothekarzinsen abgekoppelt werden. Spätestens wenn die (Hypothekar-)Zinsen wieder steigen, wird diese Forderung – wohl gar per Notrecht – bestimmt wieder auf den Tisch gebracht. Im Mai 2004 hatte das Stimmvolk eine Gesetzesvorlage, welche ein ähnliches Ziel verfolgte, mit rund 64% der Stimmen deutlich verworfen. Aus Vermietersicht wurde eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen bisher nicht aktiv angestrebt. Ein Grossteil der privaten Vermieter steht denn einer Abkoppelung nach wie vor skeptisch bis ablehnend gegenüber. Irgendwie hatten sich wohl alle Beteiligten mit den geltenden Gepflogenheiten arrangiert.

Vor gut zehn Jahren schien die Revision mit dem Wechsel von der Kosten- zur Indexmiete auf recht gutem Wege. Die Verbände von Mietern und Vermietern hatten auf Initiative und unter Leitung der damaligen Wirtschaftsministerin Leuthard einen Kompromiss ausgehandelt, welcher beiden Seiten deutliche Zugeständnisse abverlangte. Die Mietervertretung akzeptierte dabei die Möglichkeit der jährlichen Anpassung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise, demgegenüber hatten wir Hauseigentümer die fette Kröte des Verzichts auf Mietzinsanpassungen nach Handänderungen zu schlucken. Zuletzt wurde der Kompromiss noch dahingehend «verbessert», dass die Mietzinsanpassung nicht dem üblichen, sondern lediglich einem eingeschränkten Index (ohne Wohn- und Energiekosten) folgend vorgenommen werden sollte. Trotz dieser weiteren Zugeständnisse scheiterte dieser Kompromiss zuletzt am Widerstand der Westschweizer Mieterorganisationen.

Das geltende Recht entsprach und entspricht wohl heute noch immer dem kleinsten gemeinsamen Nenner. Die Regeln sind bekannt und haben sich in der Praxis eingespielt. Die Einführung des neuen Referenzzinssatzes hat offenbar die Gemüter genügend beruhigt. Die Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision besteht damit offensichtlich nicht. Die Rechtskommissionen von National- und Ständerat wollen den Bundesrat nun beauftragen, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts zu unterbreiten. Dies ist wohl der nächste gut gemeinte Versuch, der kläglich scheitern wird...

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 




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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

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