

- | Keine Bewilligungspflicht für Kleinstbauten (S. 816)
- | Keine Konzessionsgebühr bei Aussenisolationen (S. 823)



Dipl.-Ing. **FUST**  
Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieerweiterungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

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

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte! Waschen & Trocknen im Set

### Schonend waschen

- ☺ **BOSCH** WAS 28492
- Spezielles Kurzprogramm für die schnelle Wäsche; nur 15 Min.
- Spezielle Programme wie Jeans, Flecken, Bügelleicht, Sportswear, etc.
- Mengenaomatik • EU-Label A+++
- Art. Nr. 131161

### Trockner mit besten Energiewerten

- ☺ **BOSCH** WTY 86780
- Grosse Edelstahltrommel mit 8 kg Fassungsvermögen • LCD-Display
- Touch-Control Tasten
- Art. Nr. 131362



**Tauschen Sie jetzt Ihre Superpunkte in Fust-Einkaufsgutscheine ein!**

**5000 =**  
Superpunkte

**50.-**  
Fr. Einkaufsgutschein

oder ein Mehrfaches davon!  
Nur gültig bis 24.12.2012

nur **1299.-**  
Tiefpreisgarantie



Perfekte Sauberkeit beim Spülen

- ☺ Electrolux GA 555 iF
- Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser
- Frontplatte gegen Aufpreis
- Art. Nr. 159836

### Fr. 150.- für Ihre alte Mikrowelle!

Tauschen Sie Ihre alte Mikrowelle gegen den freistehenden Steamer DG 1450 von **Miele** ein und Sie erhalten einen Eintauschrabatt von Fr. 150.-.

nur **1245.-**  
statt 1400.-  
Sparen 150.-



Freistehender Steamer

- Miele** DG 1450
- Passt in jede Küche und gesundes Essen ist garantiert
- Einfache Bedienung dank Drehwahlschalter
- 3 Einschubebenen im Garraum
- Zubehör: 2 Garbehälter, 1 Stellrost, 1 Auffangschale
- H/B/T: 38 x 49,5 x 33,2 cm Art. Nr. 216191

Gesünder und schmackhafter geniessen

## Von nichts kommt nichts

In den Augen des Auslands wohnen wir im Paradies. Die Schweiz wird selbst von Kritikern bewundert und beneidet für ihre wirtschaftliche Solidität, ihre sozialen Errungenschaften, ihre Stabilität und, und, und. Es ist an der Zeit, dass wir selber auch erkennen, dass es uns gut geht – viel besser als den allermeisten. Stattdessen sehen viele nur die Schattenseiten, wollen nur diese sehen. Wer wollte bestreiten, dass es Schattenseiten gibt. Wo Licht ist, ist auch Schatten – das ist unvermeidlich. Aber wollen wir das Licht löschen, damit es keine Schatten mehr gibt?

Zürich gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität. Und zwar nicht nur aus der Sicht des Auslands, nein, auch im Inland wirkt sie wie ein Magnet. Ihre Anziehungskraft ist nicht gottgegeben, sondern Unternehmmergeist und Schaffensdrang zu verdanken. Gestützt auf ihre wirtschaftliche Potenz hat sie sich auch kulturell entfaltet – das JA der Stadtzürcher zum neuen Kunsthaus ist ein aktueller Beleg dafür – und zu einer Partystadt par excellence entwickeln können. Einen wesentlichen Anteil daran hat der Wille zum Ausgleich geleistet. Das sehen wir unter anderem in der Kultur. Wie sonst hätte sich beispielsweise das Theaterspektakel neben Oper und Schauspielhaus als feste Grösse etablieren können oder das Filmfestival? Ein besonders gutes Beispiel ist auch die bisherige ausgewogene Wohnungspolitik der Stadt. Nirgends sonst gibt es neben so hohen Wohnstandards einen so starken sozialen Wohnungsbau. Ohne die Finanzkraft der Stadt, sprich zahlungskräftiger Firmen und Privater, wäre das nicht möglich. Irgendwoher muss das Geld schliesslich kommen, um die Rechnun-

**Albert Leiser,**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



gen zu bezahlen. Beispiele dafür, dass es sich früher oder später rächt, wenn man Geld ausgibt, das man gar nicht hat, muss man zurzeit ja nicht lange suchen.

Manchmal fürchte ich in letzter Zeit aber, dass diese Ausgewogenheit gefährdet ist. Gefährdet durch Neider, die alles jetzt und sofort wollen, möglichst ohne dafür etwas zu leisten, die nicht aufbauen, sondern nur zerstören wollen. Und durch eine Politik, die Hausbesetzern und Krawallanten wenig bis nichts entgegenzusetzen hat. Und was soll man von Politikern halten, die dadurch zu Hausbesetzungen auffordern, in dem sie eine Homepage eigens für leer stehende Häuser einrichten? Deren Name sagt alles: live for free, gratis leben. Als ob es das gäbe. Umsonst gibt es nichts. Die Frage ist nur, wer die Rechnung am Ende bezahlt – und von nichts kommt nichts. ■

*Albert Leiser*  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 12/2012 | 71. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Von nichts kommt nichts	811
<b>Volksabstimmung zur Raumplanungsrevision</b> Nein-Parole zur Teilrevision des RPG	815
<b>Aus dem Kantonsrat</b> Abschaffung der Bewilligungspflicht für Kleinstbauten Gegen Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» als gültig erklärt!	816 819 819
<b>Impressum</b>	821
<b>Energie</b> Keine Konzessionsgebühr mehr bei umweltgerechten Sanierungen von Gebäuden	823
<b>Sicherheit</b> Damit das Cheminée nicht zum Brandstifter wird Sicherheitshinweise Online-Inserate	828 830
<b>Zum Titelbild</b> Keine Weihnachten ohne Kerzenlicht	832
<b>Seminar/Workshop</b> Die Wohnungsabnahme Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Liegenschaften in der Steuererklärung 2012	835 845 851 861
<b>Steuern</b> Eigenmietwert – Einschlag in Härtefällen Aktuelle Rechtsprechung zur Ersatzbeschaffung	837 841
<b>Haftung</b> Wer bezahlt, wenn der Weihnachtsbaum die Wohnung verwüstet?	846
<b>Mietrecht</b> Nach der Abstimmung über die Mieterinitiativen Sicherheitsleistung (Teil 4)	848 852
<b>Die Eigentumswohnung</b> Beitragshaftung bei Handänderungen Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung und Beschlussfähigkeit	855 858
<b>Drucksachenverkauf</b> Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch Bestellformular	863 865
<b>Unser Garten</b> Weihnächtliches in Haus und Garten	869
<b>Aus den Sektionen</b> HEV Zürich Sektionen-Info HEV Dübendorf & Oberes Glattal	875 876 878
<b>Die Seite des Präsidenten</b>	879



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachen-  
verkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

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



Auch modernes  
Design kann Wärme  
ausstrahlen. Mehr  
dazu ab Seite 832.



«Dank IC-Hauswart  
kann ich die Schnee-  
tage draussen so  
richtig geniessen!»

[www.ic-hauswart.ch](http://www.ic-hauswart.ch)

- ┌ Hauswartungen
- ┌ Unterhaltsreinigungen
- ┌ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┌ Technischer Dienst

# Wir kämpfen für Sie!



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 11

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## Nein-Parole zur Teilrevision des RPG

**An der ausserordentlichen Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 16. November 2012 in Zürich Oerlikon beschlossen die Delegierten die NEIN-Parole zur Volksabstimmung über die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes.**

Wie der Präsident des HEV Schweiz, Nationalrat Hans Egloff, den Delegierten erläuterte, verlangt die Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)» eine radikale Zentralisierung der Raumplanung und enthält ein 20-jähriges Bauzonenmoratorium. Bundesrat und Parlament lehnen die Volksinitiative ab. Sie stellen ihr jedoch einen indirekten Gegenvorschlag in Form einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes entgegen. Die Landschaftsinitiative wurde daraufhin bedingt zurückgezogen. Tritt die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes in Kraft, fällt folglich die Landschaftsinitiative dahin. Gegen die Raumplanungsrevision wurde jedoch das Referendum ergriffen. Die Volksabstimmung über die Raumplanungsrevision findet am 3. März 2013 statt. Wird die Revision vom Stimmvolk abgelehnt, ist die Landschaftsinitiative wieder «auf dem Tisch» und wird ebenfalls noch dem Stimmvolk vorgelegt.

Um den Delegierten eine möglichst offene Meinungsbildung zu ermöglichen, wurde die Versammlung kontradiktorisch durchgeführt. Heinz Tännler, Baudirektor des Kantons Zug, legte die Argumente der

Befürworter dar, und alt Nationalrat Werner Messmer, Präsident SBV und Vorstandsmitglied des SGV, vertrat die Position der Gegner der Revision.

Die Mehrheit der Delegierten liess sich von den Argumenten der Gegner der Vorlage überzeugen. Die Gesetzesrevision enthält bodenrechtliche Zwangsmassnahmen, namentlich die eigentümerfeindliche Überbauungspflicht. Die im Gesetz vorgesehene Verpflichtung zur Auszonung von Bauland würde zu umfangreichen Enteignungen führen. Bauland würde dadurch weiter verknappt und somit würden die Immobilienpreise angeheizt. Abgelehnt wird zudem die bundesrechtliche Verschärfung der Mehrwertabgabe, da sie die Kompetenz der Kantone bescheidet und das Grundeigentum und Bauland zusätzlich verteuert. Die Gesetzesrevision dürfte insgesamt zu einem Anstieg der Wohn- und Produktionskosten führen.

Die Delegiertenversammlung des HEV Schweiz hat daher konsequenterweise die NEIN-Parole zur «Teilrevision des Raumplanungsgesetzes» (indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative) beschlossen. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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

## Abschaffung der Bewilligungspflicht für Kleinstbauten

**Der Kantonsrat unterstützt vorläufig die Behördeninitiative des Grossen Gemeinderates der Stadt Winterthur, welche eine Revision des PBG zum Ziel hat, damit die gängigen Velounterstände, Spielhäuser, Geräteschöpfe u. Ä. nicht mehr der Bewilligungspflicht unterstehen.**

### Aus der Begründung:

Gemäss dem PBG sind Massnahmen von geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht zu befreien (§ 309 Abs. 3 PBG). In § 1 lit. a der Bauverfahrensordnung (BW) ist deshalb geregelt, dass Bauten und Anlagen, die nach der Allgemeinen Bauverordnung wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten, keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen. Nicht als Gebäude gelten gemäss § 2 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern.

Diese Ausmasse erscheinen nicht mehr als zeitgemäss. So weisen denn die heute üblichen Velounterstände, Spielhäuser, Geräteschöpfe u. Ä. in der Regel grössere Masse auf und unterstehen demzufolge der Bewilligungspflicht (wenn auch teilweise im Anzeigeverfahren). Diese Bewilligungspflicht

führt einerseits zu einer starken Belastung der Verwaltung mit Gesuchen, welche ohnehin fast ausschliesslich bewilligt werden. Die Gesuchsteller haben andererseits Gebühren zu entrichten, die rasch einmal einen wesentlichen Anteil der Anschaffungskosten des zu bewilligenden Gebäudes ausmachen.

Im Vermessungswerk werden (Klein-)Bauten mit einer Grundfläche, die 6 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, nicht mehr eingetragen. Diese Regelung könnte ohne ersichtliche Nachteile auch ins formelle Baurecht übernommen werden. Nicht ins Vermessungswerk zu übernehmende Bauten könnten demnach ohne vorgängiges Bewilligungsverfahren erstellt werden. Sinnvollerweise würden für solche Bauten auch keine minimalen (Grenz- und Gebäude-)Abstände mehr festgesetzt. Im Übrigen sind trotz Entbindung von der Bewilligungspflicht die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BW). ■

### Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Müllly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.-. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

# immocorner



## wünscht Ihnen besinnliche Festtage!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

**FERRARI**

FERRARI F515SL  
 HONDA Motor, 6.5 PS,  
 Differential, 2 Vor-/2 Rückwärtsgänge,  
 Schneeflug KAS 100 cm (swiss made)  
 CHF 4'515.- inkl. 8% MWST

Für einen sorgenfreien Winter



Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung.

**SILENT AG** 8112 Otelfingen  
 044 847 27 27 www.silentag.ch

**bochsler**

Küche  
 www.bochsler-ag.ch  
 Bad  
 Möbel  
 nach Mass

Walter Bochsler AG  
 Steinackerstr. 38  
 8902 Urdorf  
 044 736 40 40

Neue Ausstellung





**Gebr. Knabenhans AG**  
 Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
 Lüftungsreinigung  
 Dachdeckerei  
 Bauspenglerei  
 Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**  
 Fax 044 493 30 14  
 info@knabenhans-ag.ch  
 www.knabenhans-ag.ch

**ROHRMAX®**

**Werterhalt durch clevere Prävention:**  
 Für Hauseigentümer ist bei RohrMax die Vorsorge-Rohrkontrolle stets kostenlos und unverbindlich. Informieren Sie sich.  
 Wichtig: Nur offene Rohre führen das Wasser vom Haus weg!

Vorbeugen,  
 auch beim Rohr!  
 0848 852 856  
 www.rohrmax.ch



**Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV  
 kostenlose Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung**

## Gegen Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»

Mitteilung des Kantonsrats (gekürzt)

Die Kommission für Planung und Bau beantragt dem Kantonsrat mit 11 zu 4 Stimmen, die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» abzulehnen, und beschliesst in der Mehrheit, ihr keinen Gegenvorschlag entgegenzustellen.

Eine weitere Einschränkung der Marktmechanismen im Immobilienbereich wird die Trennung zwischen marktbestimmten Mieten und solchen, die der Marktsteuerung entzogen sind, verstärken. Zum einen können dadurch in grossen Immobilienportfolios mit Objekten aus beiden Marktsegmenten die Mieten im freien Marktsegment zum Ausgleich stärker angehoben werden. Zum ande-

ren wird die aufgrund der Kostenmiete herabgesetzte Renditeerwartung zu einem Rückzug von Investoren führen. Die Wohnraumproblematik wird dadurch sogar verschärft, und die von der Initiative angestrebte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird nicht eintreten.

Weiter stellt die Verpflichtung zur Kostenmiete aufgrund der verminderten Rendite eine Eigentumsbeschränkung dar. Es ist nicht klar, ob das Instrument auch bei bereits überbauten oder weitgehend überbauten Bauzonen angewendet werden kann. Das bedeutet einen schweren Eigentumseingriff mit Entschädigungsfolgen für die Gemeinden. ■

### Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» als gültig erklärt!

Nach offizieller Auszählung der Unterschriften hat die Stadt Zürich die «Ombuds-Initiative» als gültig zustande gekommen erklärt. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich 2014 statt. Der Gewerbeverband der Stadt Zürich und der Hauseigentümergeverband Zürich freuen sich darüber.

po. Baubewilligungsverfahren sind hochkompliziert und schwer überblickbar. Auch bei kleinen Projekten sind schnell einmal 15 Amtsstellen involviert, die über

einen grossen Ermessensspielraum verfügen und für unzählige Auflagen und Mehrkosten sorgen. Bessere und günstigere Lösungen werden oft verweigert, denn das Baurekursgericht darf die städtischen Entscheide in ästhetischen Fragen nicht mehr überprüfen.

Hier soll die Ombudsstelle den gesunden Menschenverstand wieder einbringen und mittels Mitbericht der Bausektion notfalls abweichende Stellungnahmen vorlegen, so dass diese eine bessere Entscheidungsgrundlage hat.

# Wenn's ums Bauen geht Lerch

www.lerch.ch  
Lerch AG Bauunternehmung



Einzigartig in der Schweiz auch für Einfamilienhäuser



## Immobcare – unschlagbarer Fullservice für Ihre Liegenschaft

Gewinnen Sie mehr Freizeit und Lebensqualität. Wir pflegen Ihre Liegenschaft innen und aussen mit günstigen Monatspauschalen.

### 1 Innenbereich

- Vollservice für Haushaltgeräte ab Fr. 1.–/Tag
- Reparaturen, Wartung für Heizung, Sanitär + Elektriker ab Fr. 1.–/Tag

### 2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

### 3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

Verlangen Sie eine Offerte unter [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

Hardhofstrasse 17 | Tel. 043 266 40 66 | [info@oeconomic.ch](mailto:info@oeconomic.ch)  
8424 Embrach | Fax 043 266 40 60 | [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

Division Immocare



### Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 00, Fax 044 487 18 88  
[info@hev-zh.ch](mailto:info@hev-zh.ch) | [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)



### Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07  
Online-Bestellungen: [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Telefon 044 487 17 17

### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 18 18

**Bitte beachten Sie:** Die Geschäftsstelle bleibt vom 24. Dezember bis zum 2. Januar geschlossen. Ab Mittwoch, 3. Januar, sind wir wieder für Sie da.

## Impressum

### Herausgeber:

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich)  
In Zusammenarbeit mit:  
Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:**  
Albert Leiser (al)

### Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
[hev@hev-zuerich.ch](mailto:hev@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand  
lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

**Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe**  
(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

### Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,  
8038 Zürich, [claudia.neeracher@hev-zuerich.ch](mailto:claudia.neeracher@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,  
8021 Zürich, Markus Turani  
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,  
[inserate@hev-zuerich.ch](mailto:inserate@hev-zuerich.ch)

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

**Produktebesprechungen 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.**


**Druck:** Swissprinters AG

# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**

erneuerbare Energien und Erdgas

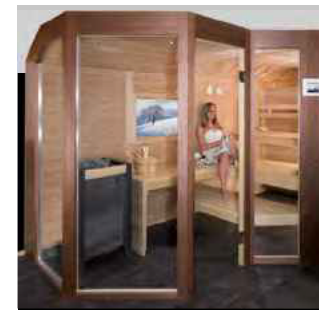
## Keine Konzessionsgebühr mehr bei umweltgerechten Sanierungen von Gebäuden

po. Im August 2009 reichten Direktor Albert Leiser und damals-noch-Gemeinderat Daniel Leupi mit 57 Mitunterzeichnern eine Motion ein, mit welcher der Stadtrat beauftragt wurde, das einschlägige Reglement so zu ändern, dass bei umweltgerechten Sanierungen von Gebäuden (zum Beispiel durch das Anbringen einer Fassadenisolation) keine Konzessionsgebühr mehr anfallen. Anfänglich fand der Stadtrat keinen Gefallen daran und wollte sie nur als weniger verbindliches Postulat entgegennehmen. Der Gemeinderat überwies die Motion aber mit überdeutlicher Mehrheit. Das hat nun zu einem Umdenken des Stadtrats geführt.

Ende Oktober «aktualisierte» er die Gebührenordnung zum Sondergebuchsreglement und verzichtet nun auf eine Gebühr für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds für Fassadenisolationen an Gebäuden, die vor dem Jahr 1990 erbaut wurden. Zur Begründung führt er an: «An

der möglichst raschen energetischen Sanierung von schlecht isolierten, älteren Gebäuden besteht unbestreitbar ein grosses öffentliches Interesse.» Schön, dass er das inzwischen eingesehen hat; schade, dass das nicht schon längst der Fall war. Die Limite 1990 begründet er damit, dass «ab spätestens Anfang der 1990er-Jahre Neubauten energetisch nach den erhöhten Standards isoliert wurden», welche in der Folge der Erdölkrisen von 1973 und 1979 gesetzlich verankert worden waren.

Im Übrigen soll an der derzeitigen Baubewilligungspraxis für Fassadenisolationen nichts geändert werden. Insbesondere sollen Aussenisolationen nach wie vor nicht bewilligt werden, «wenn dadurch das Trottoir eine gewisse Mindestbreite unterschreiten würde oder wenn eine Fassade aus denkmalpflegerischen Gründen nicht verändert werden darf. Sämtliche Neubauten haben die bestehenden Grundstücksgrenzen einzuhalten.»



## Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

Mit der neuen Bürki Kombi-Sauna haben Sie erstmals die Wahl aus 3 Anwendungen: finnisch, soft oder Infrarot. Dank der Energie sparenden Isolierverglasung sparen Sie jetzt auch Strom und Geld.

[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

**Ausstellung:**  
Kilchbergstr. 33  
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77  
info@saunabau-buerki.ch

**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Kilchbergstr. 35  
8134 Adliswil



# HEIZUNGS-SANIERUNGEN

vom Spezialisten aus der Umgebung

**Komplette Sanierung**  
für ein Einfamilienhaus, bei  
2500 l Ölverbrauch/Jahr.

Preise für Altanlage demontieren  
und Neuanlage montieren !

- **Ölheizung konventionell:** Fr. 9'900.-  
mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Ölheizung Brennwert/Kondensation:**  
Fr. 13'900.-  
inkl. Kaminsanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser:** Fr. 17'900.-  
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde:**  
Fr. 34'900.- inkl. 180 m Erdsonde, fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler:** Fr. 3'300.-  
300 Liter, fertig montiert

**Vergleichen Sie ruhig und  
lassen Sie sich überraschen!**

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.  
Excl. 8 % MwSt.



Luft-Wasser Wärmepumpe  
Aussenaufstellung  
BTH: 1285 x 540 x 1170 mm

## swisstherm

Swisstherm AG • Industrie Hard • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg  
Tel. 062 887 10 00 • [info@swisstherm.ch](mailto:info@swisstherm.ch) • [www.swisstherm.ch](http://www.swisstherm.ch)  
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

# Wir verwalten für Sie!



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen oder Notfalldienst: Wir übernehmen für Sie die Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Umfassend oder in Teilbereichen – auf jeden Fall aber zuverlässig und kompetent. Und wenn nötig schauen wir für Sie mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.



Hans Barandun und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50

# Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

60.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. 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

**Tel. 052-3462626 oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)**

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC**®

... macht Ihr Haus trocken!

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 Fax 044 487 17 32 [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**HEV** Zürich

Direktion und Mitarbeitende des HEV Zürich  
wünschen Ihnen fröhliche Weihnachten  
und einen guten Start ins neue Jahr.



**Luca Roncoroni**  
Leiter Kommunikation

**Bruno Hotz**  
Leiter Finanzen  
und EDV

**Hans Barandun**  
Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung

**Cornel Tanno**  
Leiter Rechtsberatung/  
Prozessführung

**Albert Leiser**  
Direktor

**Rita Eichenberger**  
Leiterin Verkauf/  
Vermittlung und  
Bewertung/Expertisen

**Giorgio Gianì**  
Leiter Baumanagement




**GRAF**  
**Gartenbau AG**  
**8952 Schlieren / Urdorf**

Tel. 044 730 47 21  
Fax 044 730 48 80  
info@grafgartenbau.ch  
www.grafgartenbau.ch

**empfeht sich für**

- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement

**Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft**

**innere Verputzarbeiten**  
**abgehängte Decken**  
**Leichtbauwände**  
**Isolationen**

im Broëlberg 8  
Kilchberg-Zürich  
Tel. 044 715 53 00  
Fax 044 715 53 94



**Exklusive und fachmännische Lösungen.**

**Wyco, Wyss + Co. AG**  
**Inneneinrichtungen, Bodenbeläge, Parkett und Teppiche**

**wyco**

Rötelstrasse 135  
8037 Zürich  
Tel. 044 366 41 41  
Fax 044 366 41 42  
info@wyco.ch  
www.wyco.ch

**bauwerk**  
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER

**BodenSchweiz**  
SolSuisse  
PavimentSwizzeri

## Damit das Cheminée nicht zum Brandstifter wird

Sicherheitstipps der BfB

**Die BfB (Beratungsstelle für Brandverhütung) warnt vor den Brandgefahren, die von Cheminéés und Kachelöfen bei unachtsamem Verhalten ausgehen können. Schutz bieten die einfach zu befolgenden Tipps der BfB.**

Die grösste Brandgefahr bei Cheminéés und Kachelöfen geht von Funkenwurf und herausfallenden Holzstücken aus, die sich an Teppichen, Vorhängen oder Möbeln entzünden und ein Wohnzimmer in Sekunden in eine Feuerhölle verwandeln können. «Einen zuverlässigen



Schutz bietet ein Metallvorhang oder eine Cheminéeverglasung», rät René Stüdle,

Brandschutzexperte der BfB. «So kann die Gefahr von Funkenwurf und herausfallenden Holzstücken gebannt werden.»

Jährlich kommt es in der Schweiz zu rund 20000 Haus- und Wohnungsbränden, in den meisten Fällen aus Unachtsamkeit und wegen fahrlässigen Verhaltens.

Auf ihrer Website [www.bfb-cipi.ch](http://www.bfb-cipi.ch) informiert die BfB über die gefährlichsten Brandstifter in den eigenen vier Wänden und zeigt auf, wie Brände einfach und wirksam vermieden werden können. ■

### Sicherheitstipps der BfB für ein sicheres Cheminée-Vergnügen

1. Vor Funkenwurf und herausfallenden Holzteilen schützen ein Metallvorhang oder eine Verglasung.
2. Vorhänge, Möbel und Teppiche können leicht Feuer fangen, wenn sie dem offenen Feuer im Cheminée zu nahe kommen. Ein Sicherheitsabstand ist empfehlenswert.
3. Keinen Abfall im Cheminée verbrennen. Das verstösst nicht nur gegen Umweltvorschriften, sondern kann auch zu einem gefährlichen Kaminbrand führen.
4. Asche glüht noch lange weiter. Deshalb mindestens 48 Stunden ausglühen lassen, gut wässern oder in einem feuersicheren Behälter entsorgen.

# masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1  
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38  
[service@alarm24.ch](mailto:service@alarm24.ch)

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



# Sicherheitshinweise Online-Inserate

Daniel Bruckhoff\*

**Auf Internetplattformen kommt es immer wieder zu Betrugsversuchen. Um Sie vor möglichen Betrugsfällen besser zu schützen, möchten wir Sie auf die verschiedenen Vorgehensweisen aufmerksam machen.**

Besonders häufig treten drei Arten von Betrugsversuchen auf: Phishing, Geldwechselbetrug und Vorschussbetrug.



Lassen Sie sich nicht auf Interessenten ein, die Ihnen übermässige Gewinne versprechen, das Geschäft in Bargeld abwickeln oder zusätzliche Geldwechselgeschäfte tätigen möchten.

## Phishing

Phishing ist eine Form des Internetbetrugs, bei dem Betrüger versuchen, an Benutzerdaten von Inserenten zu gelangen. Der Vorgang läuft wie folgt ab:

1. Die Betrüger melden sich per E-Mail auf publizierte Inserate und bitten um Kontaktaufnahme.



Bei Vorauszahlungen ist grundsätzlich Vorsicht geboten. Seriöse Anbieter verlangen keine Vorauszahlungen für Besichtigungen.

2. Wenn der Inserent dieses E-Mail beantwortet, erhält er später ein E-Mail mit der Bitte, einen Log-in unter dem im E-Mail angegebenen Link zu tätigen.

3. Klickt der Inserent auf diesen Link, wird er auf eine sogenannte Phishing-Seite geleitet. Loggt er sich dort ein, gelangen die Betrüger in den Besitz der Zugangsdaten.

4. Die Betrüger ändern das Inserat des Inserenten ab, so dass alle Interessenten auf die

E-Mail-Adresse der Betrüger umgeleitet werden.

## Geldwechselbetrug

Beim Geldwechselbetrug handelt es sich um ein betrügerisches Devisentauschgeschäft.

Die Betrüger melden sich auf Inserate. Beim telefonischen Kontakt wird dem Anbieter vorgeschlagen, einen Teil des Kaufpreises bar oder in Devisen, zum Beispiel in Euro, zu zahlen. Oft

werden dabei die Gespräche in Richtung Geldwechsel gelenkt. Als Anreiz wird dem Inserenten eine hohe Provision versprochen. Die Betrüger schlagen vor, die Treffen zur Geldübergabe im Ausland, zum Beispiel in Norditalien oder auch Frankreich, abzuhalten.



Geben Sie also niemals Ihre Log-in-Daten wie Benutzername oder Passwort an Dritte preis.

## Weitere Informationen

**Bundesamt für Polizei:**  
<http://krz.ch/homegate-bundesamt-fuer-polizei>

**Koordinationsstelle zur Bekämpfung der Internetkriminalität:**  
<http://krz.ch/homegate-kobik>

## Vorschussbetrug

In Inseraten werden Objekte angeboten, deren Miet- oder Kaufpreise konkurrenzlos günstig sind. Oftmals handelt es sich dabei um manipulierte Inserate mit verändertem Mietpreis und einer fiktiven Kontaktperson. Nach der Kontaktaufnahme mit dem vermeintlichen Vermieter/Verkäufer, werden Sie aufgefordert, für die Besichtigung des Objekts im Voraus eine Gebühr zu zahlen. ■

ten. Bei der eigentlichen Übergabe werden die Inserenten um ihr Geld betrogen, beispielsweise durch Übergabe von Falschgeld oder leeren Geldkoffern.

\* Daniel Bruckhoff ist Mediensprecher beim Immobilienportal homegate.ch

## Hauswartungen

## Gartenunterhalt

### à la carte



### Video

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



## CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenchaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
[info@casarep.ch](mailto:info@casarep.ch)

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



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



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



Goldenbohm AG  
Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der

Interessen  
Gemeinschaft 

# Keine Weihnachten ohne Kerzenlicht

Fotos zur Verfügung gestellt von Fidea Design, Luzern

po. Auch wenn die Wintertage bei uns einiges länger sind als im hohen Norden, so richtig hell ist es im Advent doch recht selten. Auch tagsüber bleibt es meistens recht trüb, und wer nicht unter der Nebeldecke hervorkriechen kann, um sie sich von einem Gipfel aus zu betrachten, sehnt sich bald nach Licht. Weihnachten ist denn auch ein Fest des Lichts und der Lichter.

Licht hat unzählige Gesichter und Farben. Die Diskussion um die Zürcher Bahnhofstrassenbeleuchtung liegt noch nicht weit zurück. Die an sich faszinierende Kombination modernster Technik mit wechselndem Lichtspiel kam wohl zu kühl daher, um die Stimmung zu erzeugen, die die meisten von uns als weihnächtlich bezeichnen würden. Dass modernes Design aber durchaus Wärme ausstrahlen kann, zeigt unser Titelbild.

Clever designter Stahl verliert in der Verbindung mit Teelichtern seine kühle Strenge und verbreitet wohlige Gemütlichkeit.

Fidea Design, ein junges Schweizer Label für kreative Designprodukte, ist eine Plattform für aussergewöhnliches Design von jungen Designern und etablierten Gestaltern, ja selbst für Studenten, welche eine tolle Idee haben und einen Partner suchen, um das Produkt auf den Markt zu bringen. Im Mittelpunkt stehen formschöne und originelle Produkte, die Fidea Design selbst entwirft oder entwerfen lässt und die von sozialen Institutionen in der Schweiz produziert und verarbeitet werden. Mit frischen Ideen und praktischem Design verleihen sie dem Label weiteren Auftrieb. Wenn Sie weitere Designprodukte kennenlernen wollen: [www.fideadesign.com](http://www.fideadesign.com).



Mehr als ein Teelicht: Die Faltlichter spielen mit dem Licht und erzeugen wunderschöne Schattenspiele auf der Tischplatte. Simpel verpackt, eigne sie sich ideal als kleines Mitbringsel mit Style und sozialem Charakter. *Produktion:* Stiftung Foyer Schöni, bile; *Design:* Franziska Aeschimann und Hajot Badetscher; *Material:* Papier



MonoLux – ein ganzes System mit verschiedenen Anwendungsmöglichkeiten. Mal als Blumenhalter, mal als Kerzenständer oder Teelichthalter. Schlicht, elegant, variabel. Ein ultrastarkes Magnet hält überall, wo Metall drin ist, und sorgt garantiert für einen Überraschungseffekt.

*Design:* Franziska Bründler; *Material:* Edelstahl

Keine Lust auf silberne Kerzenständer von der Oma? Dann ist die «Brunegg»-Kollektion bestimmt eine gute Alternative! Das aufstrebende Designduo Fries & Zumbühl hat für das Restaurant Brunegg in Zürich Kerzenhalter entwickelt, welche ideal in die moderne Wohnung passen. *Design:* Fries&Zumbühl; *Material:* Metall



x-Lux kommt in der Verpackung flach wie eine Karte daher und kann als solche dienen. Klappt man die vier Seiten hoch, hat man einen wunderbaren Teelichthalter. Mit seinen verschiedenen Sujets ideal zum Verschenken. *Design:* SMIC; *Material:* Chromstahl



# jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: jetzer-storen@bluewin.ch

## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.  
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**  
044 308 80 40 · [www.franzpfister.ch](http://www.franzpfister.ch)  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>h</sup>  
Service**



**Brenner**  
Ihrem Garten zuliebe.

**Brenner AG**  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30

**LÄSSER** reinigt besser!  
Teppich- und Polsterreinigung AG  
+ Leder Fässler (Lederpflege)  
Sonnentalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- Lederpolster und Lederbekleidung
- lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst
- Teppichreparaturen
- Vorhänge und Bettfedern
- Räumungen und Entsorgungen

**B O N**

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

**10% Rabatt**

auf Ihren nächsten  
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)

**Hotline für Lieferdienst  
und Heimservice: 044 824 49 49**

[teppich-reinigungen.ch](http://teppich-reinigungen.ch)



# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 15. März 2013, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

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

## Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Minderwert

## Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

## Sonderfälle

Estrich-/Kellerabteil nicht fertig geräumt | Alter Mieter will selber Schäden beheben | Mieter nicht mehr auffindbar | Investitionen des Mieters/Übertragung auf neuen Mieter

## Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

## Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

## Anschliessend Apéro

## Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	270.-
	Ehepaar:**	CHF	440.-
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	310.-
	Ehepaar:**	CHF	520.-

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang

\* 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/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»  
vom 15. März 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

küchen  
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>

**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

Breitenacherstrasse  
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)  
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch  
benedetto@uitikon.ch  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da  
Montag – Freitag 7.00 – 18.00  
Samstag 9.00 – 14.00  
oder nach Vereinbarung

**PHYSIO THERM**  
Infrarotkabinen



**Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme**

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a.:

- \* Immunsystem stärken
- \* Durchblutung erhöhen
- \* Stoffwechsel verbessern
- \* Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- \* durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- \* Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen



Dank Infrarot-Tiefenwärme eröffnet sich eine neue Perspektive in der Gesundheitsvorsorge.

Die Beratungcenter bieten Ihnen aktuellste Informationen und Problemlösungen.

**BERATUNGSZENTRUM ZÜRICH**  
Albisstrasse 131, 8038 Zürich  
TEL 044 480 13 31  
E-M zuerich@physiotherm.ch  
URL www.physiotherm-zuerich.ch

**Öffnungszeiten:**  
Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr  
Sa 09.00 - 14.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**BERATUNGSZENTRUM BAUARENA**  
Industriestr. 18, 8604 Volketswil  
TEL 043 399 59 09  
E-M bauarena@physiotherm.ch  
URL www.physiotherm-bauarena.ch

**Öffnungszeiten:**  
Mo-Fr 09.00 - 18.30 Uhr  
Sa 09.00 - 17.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

## Eigenmietwert – Einschlag in Härtefällen

**Nachdem die eidgenössische Initiative des HEV Schweiz betreffend die Besteuerung des Eigenmietwerts für Senioren knapp abgelehnt wurde, ist im Folgenden wieder einmal darauf aufmerksam zu machen, dass es neben dem in HEV 10/12 und 11/12 dargestellten Unternutzungsabzug auch eine Härtefallregelung gibt.**

### Grundsatz

Den Eigentümern von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, von Stockwerkeigentum und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist auf dem Eigenmietwert ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn dieser zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Steuerpflichtigen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.



lic.iur.  
Daniela Fischer,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009, ZStB 15/502) ermittelte *Eigenmietwert höher ist als ein Drittel der Einkünfte*, welche dem Steuerpflichtigen und den zu seinem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen (volljährige Kinder, Konkubinatspartner) zur Deckung der Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen. Bei der Bemessung des Einschlags sind im konkreten

Nur wenige Kantone kennen eine solche Härtefallregelung, insbesondere Zürich, Luzern, Graubünden, Waadt und Genf. Im Kanton Zürich findet sich die Regelung in der «Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlags auf dem Eigenmietwert in Härtefällen» vom 21. Juni 1999, Zürcher Steuerbuch Teil I, Nr. 15/720. Diese Weisung kann beim Gemeindesteueramt oder unter [www.steueramt.zh.ch](http://www.steueramt.zh.ch) bezogen werden.

### Umfang des Einschlags

Im Kanton Zürich wird in der Regel ein Einschlag gewährt, wenn der nach den Vorschriften der «Weisung 2009» (Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften

Einzelfall auch die Vermögensverhältnisse zu berücksichtigen. Wer neben dem Einfamilienhaus oder der Eigentumswohnung noch über andere Vermögenswerte verfügt, die zur Deckung der Lebenshaltungskosten herangezogen werden können, dem ist nur ein den Rahmen nicht voll ausschöpfender Einschlag zu gewähren. Übersteigt das steuerbare Vermögen (ohne Berücksichtigung des nach den Vorschriften der obgenannten «Weisung 2009» zu bewertenden Eigenheims sowie der darauf lastenden Hypothekenschulden) CHF 600'000.–, steht dem Steuerpflichtigen kein Einschlag zu.

### Berechnung der massgeblichen Einkünfte

Massgebend sind alle steuerbaren Einkünfte des Steuerpflichtigen und der zu sei-

nem Haushalt gehörenden selbstständig steuerpflichtigen Personen. Einkünfte, die nur teilweise der Steuerpflicht unterliegen (wie z.B. Renten/Pensionen, die vor dem 1. Januar 2002 zu laufen begannen und die nur zu 80% steuerbar sind, vgl. Wegleitung zur Steuererklärung, 3.2), werden voll angerechnet. Der Eigenmietwert der selbstgenutzten Liegenschaft wird hinge-

gen nicht zu den Einkünften dazugerechnet. Von den Einkünften dürfen die Schuldzinsen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen, abgezogen werden. Aufwendungen für die selbstgenutzte Liegenschaft sowie Hypothekarschuldzinsen sind jedoch nicht abzugsberechtigt. Weiter dürfen Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskosten, soweit sie

den Selbstbehalt von 5% übersteigen, von den Einkünften abgezogen werden. Nicht abgezogen werden dürfen alle weiteren sonst steuerlich zulässigen Abzüge (Sonderabzug bei Erwerbstätigkeit beider Ehegatten, Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalien, gemeinnützige Zuwendungen u.a.).

chen. Wenn die Voraussetzungen für einen Einschlag offensichtlich vorliegen, ist er von den Steuerbehörden von Amtes wegen zu gewähren.

**Unterhaltungspauschale**

Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der Weisung der Finanzdirektion zufolge eines Härtefalls ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltungspauschale ungeachtet dieses Einschlags auf dem vollen Eigenmietwert berechnet.

**Selbstdeklaration**

Der Einschlag im Härtefall ist grundsätzlich vom Steuerpflichtigen geltend zu ma-

**Berechnungsbeispiel (Kanton Zürich)**

	Einkommen gemäss Steuererklärung:	Für Lebenshaltung (ohne Wohnen) stehen zur Verfügung:
AHV-Rente	22500 (100%)	22500 (100%)
Pension	20000 (80%)	25000 (100%)
Kapitalertrag	8000	8000
Eigenmietwert EFH 22500 ./. Unterhalt 4500	18000	-
<b>Total Einkünfte</b>	<b>68500</b>	<b>55500</b>
Abzüglich:		
Hypothekarzinsen EFH	18000	-
Andere Schuldzinsen	2000	2000
Versicherungsprämien und Sparzinsenabzug	3450	-
Krankheits-, Unfall- und Invaliditätskostenabzug	5000	5000
Gemeinnützige Zuwendungen	500	-
Reineinkommen	39550	
<b>Für Lebenshaltung stehen zur Verfügung</b>		<b>48500</b>

**Berechnung des Einschlags:**

Eigenmietwert EFH	22500
./. 1/3 der zur Verfügung stehenden Mittel von 48500	16100
<b>Einschlag maximal</b>	<b>6400</b>

(Für den Kanton Luzern sind Berechnungsbeispiele und rechtliche Grundlagen im Handbuch «Steuern und Immobilien» von Balmer-Etienne, herausgegeben vom HEV Schweiz, nachzulesen.)



Stadt Zürich  
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Energie-Coaching



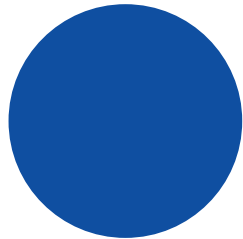
Beratung und Begleitung für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Aktuelles Fachwissen aus einer Hand: sieben Coaching-Module für EigentümerInnen von Liegenschaften in der Stadt Zürich.

[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)  
Tel. 044 412 24 24 (Di bis Fr, 9 - 12 Uhr)



Wir wünschen frohe Festtage  
und ein gutes neues Jahr!



# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



sf home + garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

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

## Aktuelle Rechtsprechung zur Ersatzbeschaffung

**Wenn ein Grundeigentümer seine selbstbewohnte Liegenschaft verkauft und mit dem daraus gelösten Geld eine ebenfalls selbstbewohnte Liegenschaft erwirbt, wird die Grundstücksgewinnsteuer im Umfang des reinvestierten Erlöses aufgeschoben (sog. Ersatzbeschaffung). Ein Überblick auf die aktuelle Rechtsprechung soll zeigen, wo die Schwierigkeiten liegen.**

Der Steueraufschub durch Ersatzbeschaffung bedeutet lediglich einen momentanen Verzicht auf eine Besteuerung, weil der Gesetzgeber bei einer derartigen Veräusserung den Gewinn nicht als realisiert betrachtet. Die Besteuerung und damit die Steuerpflicht werden allerdings nicht aufgehoben, sondern nur bis zur späteren endgültigen Veräusserung aufgeschoben.



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

Steueraufschub mit der Begründung, es könne nicht mehr von einer «dauernd selbstgenutzten Liegenschaft» gesprochen werden, nachdem der Betroffene das früher bewohnte Haus zwar vorerst behalten, aber während Jahren nur noch als gelegentlichen Zweitwohnsitz genutzt hat.

### Die Frist

Der Verkauf der bisherigen und der Kauf der neuen Liegenschaft müssen innert «angemessener Frist» erfolgen, wobei auch die umgekehrte Reihenfolge anerkannt wird (Vorausbeschaffung). Als angemessen wird im Kanton Zürich und zahlreichen anderen Kantonen eine Frist von zwei Jahren angesehen, wobei unter Umständen auch eine längere Frist als zulässig erachtet wird. Bei einer Vorausbeschaffung wird diese Frist restriktiver gehandhabt. In beiden Fällen wird verlangt, dass zwischen Kauf und Verkauf ein ursächlicher Zusammenhang besteht. Längere Fristen werden insbesondere dann anerkannt, wenn die Verzögerung nicht vom

### Dauerndes Selbstbewohnen

Voraussetzung für die Gewährung des Steueraufschubes ist, dass sowohl die bisherige wie auch die neu erworbene Liegenschaft vom Steuerpflichtigen dauernd und ausschliesslich selbst bewohnt werden. Es darf sich somit nicht um einen Zweitwohnsitz, eine Ferienwohnung oder unbebautes Land handeln.

Der Eigentümer eines selbstbewohnten Einfamilienhauses in Neuenburg zog im Jahr 2001 nach Hergiswil in eine Mietwohnung, ohne sein Haus zu verkaufen. 2007 kaufte er in Hergiswil ein zweites Haus und veräusserte seine Liegenschaft in Neuenburg, um damit den Hauskauf finanzieren zu können. Das Bundesgericht<sup>1</sup> verweigerte den

<sup>1</sup> Urteil 2C\_497/2011 vom 15.3.2012

Steuerpflichtigen verursacht wurde (wie Bauverzögerung).

In einem vom Bundesgericht entschiedenen Fall<sup>2</sup> hatten Steuerpflichtige im März 2000 eine Wohnung im Stockwerkeigentum erworben und Anfang Dezember 2001 bezogen. Ihre bisherige Wohnung in dem ihnen gehörenden Wohn- und Geschäftshaus vermieteten sie an Dritte. Erst im März 2004 verkauften sie das Wohn- und Geschäftshaus und machten Steueraufschub geltend. Das Bundesgericht hielt fest, dass die Frist von vier Jahren zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr angemessen sei. Die Steuerpflichtigen hätten es selber zu vertreten, dass Nutzen und Gefahr erst 15 Monate nach dem Erwerb der Ersatzliegenschaft auf sie übergingen und sodann weitere vier Monate vergingen, bis sie die Eigentumswohnung nach Abschluss der Umbauarbeiten selber beziehen konnten. In dieser Zeit hätten sie bereits mit dem Verkauf des bisher bewohnten Wohn- und Geschäftshaus beginnen können. Zwar sei ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus schwieriger zu verkaufen als ein gewöhnliches Wohnhaus. Trotzdem genügte blosser Verkauferschwernisse, auf welche der Steuerpflichtige namentlich durch die Preisgestaltung selber Einfluss nehmen könne, nicht, um eine Ausnahme von der zwei-jährigen Frist zu rechtferti-

gen. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die Fristüberschreitung weitgehend vom Steuerpflichtigen selbst zu verantworten war. Auch sah es keine Gründe, die eine Anwendung der Ausnahmeregelung zwingend geboten hätten. Das Gericht hielt zudem fest, dass die Zweijahresfrist des Kantons Obwalden mit dem Steuerharmonisierungsgesetz in Einklang steht und nicht zu beanstanden ist.

### Kaskadenersatzbeschaffung

Wird die im Rahmen einer Ersatzbeschaffung erworbene und selbstbewohnte Liegenschaft wieder veräussert und wird an deren Stelle ein selbstbewohntes Ersatzobjekt angeschafft, liegt eine sogenannte Kaskadenersatzbeschaffung vor. Nach bisheriger Rechtsprechung ist unbestritten, dass eine erneute steueraufschiebende Ersatzbeschaffung vorliegt, wenn die veräusserte Liegenschaft während mehr als fünf Jahren selbst bewohnt worden war. Erfolgte demgegenüber die weitere Ersatzbeschaffung innerhalb der Fünfjahresfrist (sog. kurzfristige Kaskadenersatzbeschaffung), verweigerte das Zürcher Steuerrekursgericht bisher einen erneuten Steueraufschub und unterwarf den Verkaufserlös aus der Ersatzliegenschaft der Besteuerung<sup>3</sup>. Dies im wesentlichen mit der Begründung, dass der Gesetzgeber kurzfristige Spekulationsgewinne infolge von Kaskadenersatzbeschaffungen verhindern wolle.

In einem kürzlich ergangenen Entscheid hat das Zürcher Verwaltungsgericht diese Praxis mit der Begründung aufgehoben, es könne nicht allein massgebend sein, dass das erste Ersatzobjekt innert fünf Jahren veräussert worden ist, sondern der Steueraufschub könne lediglich dann verweigert werden, wenn Rechtsmissbrauch vorliege<sup>4</sup>. Dies könne namentlich dann der Fall sein,

wenn bereits von Anfang an geplant war, das erste Ersatzobjekt allein aus spekulativen Motiven zu erwerben, um nach einer kurzen Besitzdauer ein zweites Ersatzobjekt zu kaufen, um den Zwischengewinn abzuschöpfen. Werde hingegen ein Eigenheim auch bei einer Besitzdauer von weniger als fünf Jahren in dieser Zeit selbst bewohnt, daran den Bedürfnissen des Eigentümers entsprechende wertvermehrnde Investitionen getätigt und der Erlös aus nachvollziehbaren Gründen nach dem Verkauf wieder in ein weiteres Ersatzobjekt investiert, so liege keine missbräuchliche Wertabschöpfung vor, die zu einer Verweigerung des Steueraufschubs führt. Andernfalls käme dies einer Beschränkung der Mobilität des Steuerpflichtigen gleich.

### Berechnung des steuerbaren Gewinnes

Wird im Rahmen der Ersatzbeschaffung nur ein Teil des Veräusserungserlöses in eine Ersatzliegenschaft investiert, erfolgt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung seit 2004 die Besteuerung des nicht reinvestierten Erlöses nach der absoluten Methode. Bei der absoluten Methode wird nur der reinvestierte Teil des Gewinns aufgeschoben, während der frei verfügbare Gewinn besteuert wird. Demgegenüber wird bei der relativen Methode die Besteuerung des Gewinns im Verhältnis der Reinvestition zum erzielten Erlös aufgeschoben. Dies führt dazu, dass auch ein Teil des frei verfügbaren Grundstücksgewinns, welcher nicht reinvestiert wird, dem Steueraufschub unterliegt.

Mit einer im Juni 2004 eingereichten parlamentarischen Initiative verlangte Nationalrat Hegetschweiler den Wechsel von der Besteuerung des Grundstücksgewinns nach der absoluten Methode zur relativen Methode, mit der Begründung, es sollten auch diejenigen Verkäufer von einem Steu-

eraufschub profitieren, die in eine günstigere Wohnung umziehen. In den eidgenössischen Räten wurde die vom Bundesrat abgelehnte Gesetzesvorlage nur vom Nationalrat unterstützt. Nach mehrjährigem Hin und Her zwischen den Räten wurde sie am 9. Juni 2011 vom Ständerat definitiv abgelehnt. Ein wesentlicher Grund für die Ablehnung war die Opposition der Kantone, welche Steuerausfälle befürchteten. Damit bleibt es gesamtschweizerisch bei der vom Bundesgericht festgelegten absoluten Methode.

### Veranlagungsverfahren<sup>5</sup>

Der Fiskus hat laut einem neuen Urteil des Bundesgerichts<sup>6</sup> ein berechtigtes Interesse daran, dass bei einer Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum die aufgeschobene Grundstücksgewinnsteuer verbindlich festgesetzt wird. Der Steuerpflichtige andererseits hat ein Interesse daran, das Ergebnis der Berechnung gerichtlich anzufechten zu können. Damit wird die im beurteilten Fall vom Verwaltungsgericht des Kantons Aargau vertretene Auffassung verworfen, wonach an einer sofortigen Festlegung des Gewinns kein Rechtsschutzinteresse bestehe, weil dieser vorderhand nicht besteuert werde.

Zur Berechnung des Steueraufschubes müssen vom Steueramt Rohgewinn, Anlagekosten und Reinvestition zahlenmässig festgelegt werden. Dann aber ergibt es laut einstimmig ergangenen Urteil des Bundesgerichts<sup>7</sup> wenig Sinn, den aufgeschobenen Gewinn nicht auch verbindlich (und anfechtbar) festzulegen. Das gelte umso mehr, als sich der Betrag im Zeitpunkt des Wechsels des Eigenheims um einiges leichter beziffern lässt als nach Jahren oder Jahrzehnten beim Verkauf des zweiten Objekts. Hinzu komme, dass sich die «Probleme po-

<sup>2</sup> Urteil 2C\_215/2008 vom 21. August 2007

<sup>3</sup> RK ZH 25.3.2008, ZStP, 338; bestätigt durch VGr, 7. Juli 2010, SB 2009.50

<sup>4</sup> VGr ZH, 14.3.2012, ZStP 2012, 184; gegen dieses Urteil ist eine Beschwerde vor dem Schweizerischen Bundesgericht (2C\_460/2012) hängig.

<sup>5</sup> Aus der NZZ vom 22. November 2011

<sup>6</sup> Urteil 6B\_188/2011 vom 26.10.2011

<sup>7</sup> Urteil 2C\_480/2010 vom 20.9.2011

tenzieren, wenn nacheinander mehrere Ersatzbeschaffungen stattfinden». Schliesslich verursacht eine zeitnahe Berechnung aus Sicht des Bundesgerichts auch keinen unnötigen Aufwand.

**Interkantonale Ersatzbeschaffung**

Zwar ist die Erhebung einer Grundstück-gewinnsteuer bundesrechtlich vorgeschrieben. Die Kantone haben jedoch einen grossen Gestaltungsraum, was zu unterschiedlichen Regelungen geführt hat. Das wirkt sich insbesondere seit dem 1. Januar 2001 negativ aus, weil sei diesem Datum die Ersatzbeschaffung in der ganzen Schweiz möglich ist, jedoch nicht einheitlich geregelt ist, welcher Kanton den Gewinn aus den Verkauf der Ersatzliegenschaft besteuern darf. So gilt in einigen Kantonen, dass der Kanton, in welchem das ursprüngliche Objekt liegt, besteuern darf, währenddem andere Kantone das Steuersubstrat demjenigen Kanton zuweisen, bei welchem keine steueraufschiebende Veräusserung mehr erfolgt. Das Bundesgericht äusserte sich bisher nicht zu dieser wichtigen Frage. Der Bundesrat strebte gleichzeitig mit der

Gesetzesrevision zur Initiative Hegetschweiler eine gesamtschweizerische Regelung an. Sie sollte gleichzeitig die Besteuerungskompetenz der Kantone bei interkantonalen Ersatzbeschaffungen und die gegenseitige Meldepflicht der Kantone regeln. Mit der Ablehnung der Vorlage im Ständerat am 9. Juni 2011 ist dieses Vorhaben jedoch einstweilen vom Tisch.

**Kommentar**

Dem Konzept der Ersatzbeschaffung liegt die Vorstellung des Normalbürgers zugrunde, der sich einmal im Leben ein Haus kauft und dieses allenfalls aus beruflichen oder altersbedingten Gründen durch ein zweites Haus ersetzt. Die Realität ist viel komplexer, da die Bevölkerung viel mobiler geworden ist. Es kommt immer öfter vor, dass ein Steuerpflichtiger hintereinander eine ganze Anzahl von Häusern kauft und verkauft. Dazu kommen Scheidungen mit Ersatzbeschaffung, was wiederum neue Problemstellungen auslöst. Wer teure Überraschungen vermeiden will, ist gut beraten, vor einer Ersatzbeschaffung die Steuerfolgen abzuklären. ■

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



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

**WEBER DACH AG** *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
Zürich **www.weberdach.ch** **044 482 98 66** **weber@weberdach.ch**

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

**Datum:** Freitag, 8. Februar 2013, 8.30 bis 12.00 Uhr  
**Referenten:** lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

**Aus dem Seminarinhalt:**

**Grundlagen**  
 Erbengemeinschaft | Erbenspruch | Verfügbare Quote | Testament | Erbvertrag | Schenkung | Enterbung | Willensvollstreckung

**Immobilien**

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

**Steuern und Steuerplanung**

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstück-gewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsmöglichkeiten

**Anschliessend Apéro**

**SeminarKosten inkl. Dokumentation:**

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

**Bitte beachten Sie:**

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
 Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

\* 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/Workshop  
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
vom 8. Februar 2013**

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

# Wer bezahlt, wenn der Weihnachtsbaum die Wohnung verwüstet?

**Leider sind es nicht Einzelfälle. Im Jahr passieren über 1000 Brandfälle wegen unvorsichtigen Umgangs mit Kerzen. Dabei erscheinen die Sicherheitsempfehlungen doch eigentlich selbstverständlich.**

Kommt es zu einem Brand, wird der Schaden dank der obligatorischen Brandschutzversicherung im Rahmen der Versicherungsleistungen gedeckt. Der Hauseigentümer im Kanton Zürich kann daher zumindest teilweise aufatmen. Versichert ist das Gebäude mit seiner baulichen Hülle, dem Tragwerk, den Installationen und dem Innenausbau. Mit dem Gebäude versichert sind bauliche Einrichtungen, die normalerweise zu diesem gehören, im Eigentum des Gebäudeeigentümers, des Mieters oder des Pächters stehen und so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

Nicht mitversichert sind im Falle der Beschädigung durch Brand das Mobiliar und betriebliche Einrichtungen. Dafür ist die Hausratversicherung zuständig. Versichert sind Schäden aus Feuer, Rauch oder Hitze, ausgenommen Sengschäden (z.B. Rauch von Kerzen, Sengschäden durch Zigaretten oder Glutwurf aus Cheminées). Auch Bagatellschäden werden grundsätzlich nicht vergütet. Bei Wohnhäusern und Wohnungen sind auch die normalerweise zu diesen gehörenden Einrichtungen mitversichert, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigungen ent-



lic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

fernt werden können: Küchenkombinationen, Geschirrwaschmaschinen, Backöfen, Kühlschränke, Tiefkühlschränke und -truhen, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Einbauschränke, eingepasste Boden- und Teppichbelege, Wandverkleidungen, heruntergehängte Decken.

## **Vollständige Zerstörung** *Verschulden des Mieters*

Wird das Mietobjekt vollständig zerstört, weil der Mieter einen Brand verursacht hat, so bleibt der Mieter verpflichtet, den Mietzins bis zum Vertragsende bzw. bis zum ersten Kündigungstermin ungekürzt zu bezahlen. Der Vermieter könnte den Mietvertrag zudem in Anwendung von Art. 257f Abs. 3 oder Abs. 4 OR ausserordentlich kündigen, und der schuldhaftige Mieter müsste Schadenersatz leisten.

## *Verschulden des Vermieters*

Ist der Vermieter an der Zerstörung der Sache schuld, was bei einem Christbaumbrand aber wohl eher selten der Fall sein dürfte, wird nach einem Teil der Lehre der Vermieter nach Art. 97 OR schadenersatzpflichtig, und der Mieter kann nach Art. 259 und Art. 259b OR verlangen, dass der Mangel beseitigt wird. Der Vermieter müsste also

das Mietobjekt wiederaufbauen. Wird der Mangel nicht innert nützlicher Frist beseitigt, kann der Mieter fristlos kündigen. Ein anderer Teil der Lehre lässt die ausserordentliche Kündigung durch den Mieter nach Art. 266g OR zu.

## *Kein Verschulden von Mieter oder Vermieter*

Wird ein Mietobjekt vollständig zerstört und trifft weder den Mieter noch den Vermieter ein Verschulden am Untergang der Mietsache, erlischt das Mietverhältnis nach Art. 119 OR ohne Kündigung und entschädigungslos. Der Vermieter muss dem Mieter kein Ersatzobjekt zur Verfügung stellen, und keine Partei muss der anderen eine Entschädigung leisten. Die Mieterschaft kann allfällig im Voraus bezahlte Mietzinse

zurückfordern. Dies setzt voraus, dass die Weiterführung des Mietverhältnisses völlig ausgeschlossen ist.

## **Teilweise Zerstörung**

Wird das Mietobjekt nur teilweise zerstört, so muss der Vermieter unabhängig von der Verschuldensfrage das Mietobjekt weiterhin zur Verfügung stellen, und der Mieter ist verpflichtet, den reduzierten Mietzins weiterhin zu bezahlen. Ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Parteien nicht mehr zumutbar, so kann der Vertrag aus wichtigem Grund oder infolge veränderter Umstände von beiden Parteien gekündigt werden. Hat der Mieter die teilweise Zerstörung des Mietobjektes verschuldet, ist er verpflichtet, den Schaden nach den allgemeinen Schadenersatzgrundsätzen zu ersetzen. ■

WIR FÜHREN DEN BAU – die Bereuter-Gruppe



## UMBAU + RENOVATION

Wir erhalten und  
erneuern Bestehendes  
für die Zukunft.

**BAUR & CIE AG**  
Seefeldstrasse 162 | Postfach | 8008 Zürich  
Tel. + 41 (0) 44 389 60 60  
[www.bereuter-gruppe.ch/umbau](http://www.bereuter-gruppe.ch/umbau)



# Nach der Abstimmung über die Mieterinitiativen

**Das überparteiliche Komitee «Mieterunterlagen NEIN» bedauert den Entscheid, die Formularpflicht im Kanton Zürich wieder einzuführen. Das eigentliche Problem des knappen Wohnungsangebots insbesondere in der Stadt Zürich bleibt weiterhin ungelöst.**

po. Erfreut zeigt sich das überparteiliche Komitee über das Nein zur Initiative «Rechtsschutz für alle». Eine Annahme hätte die bewährte Konfliktlösung zwischen Mietern und Vermietern durch die kostenlose Schlichtungsbehörde als erste verbindliche Anlaufstelle geschwächt. Das Nein der Zürcher Stimmbürger ist gleichzeitig ein Ja zu mehr Schlichten statt Richten, der richtige und effiziente Weg zur Konfliktlösung. Enttäuschend ist jedoch, dass die Initiative

«Transparente Mieten» angenommen wurde und die Formularpflicht nun wieder eingeführt wird. Diese hat nämlich weder eine mietzinsdämpfende Wirkung, noch lindert sie die Wohnungsknappheit. Die Formulare schaffen keine neuen Rechte und schon gar nicht neue Wohnungen.

Der Ansatz des Mieterverbandes, alle Vermieter als Immo-Haie zu verunglimpfen, ist falsch und kontraproduktiv. Umso erstaunlicher, dass jetzt mit einem offenen

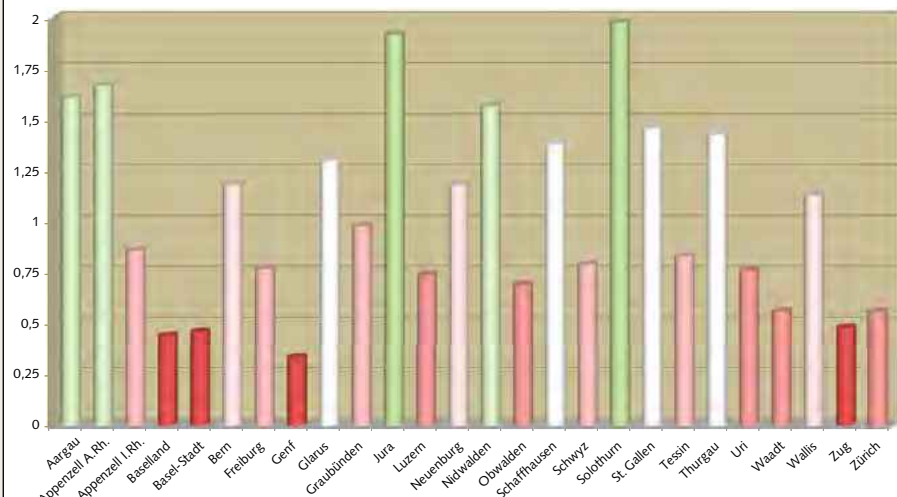
Brief des Mieterverbandes der HEV Kanton Zürich zum runden Tisch gebeten wird, um gemeinsam Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Schade, dass dieser Vorschlag nicht schon vor der Lancierung der Initiativen gebracht wurde; viel Zeit und Ressourcen hätten auf konstruktivere Weise eingesetzt werden können.

### Wie geht es weiter?

Ob die Vormietzinsen in einem Formular offengelegt werden müssen, wird nun alljährlich neu entschieden und hängt mit dem Leerwohnungsbestand im Kanton zusammen. Dieser muss sich auf 1,5 Prozent oder weniger belaufen. Stichtag ist jeweils der 1. Juni. Eingeführt wird die Formularpflicht dann am darauffolgenden 1. November.

Da der Leerwohnungsbestand dieses Jahr bei 0,56 Prozent lag und kaum mit einer schnellen markanten Änderung zu rechnen ist, stellt man sich als Vermieter also besser auf die Einführung der Formularpflicht per 1. November 2013 ein. Das genaue Datum des Inkrafttretens ist jedoch noch nicht bekannt. Weitere Informationen werden rechtzeitig publiziert.

Leerwohnungsziffer 2012



► Fällarbeit  
► Hackarbeit  
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH - 8315 Lindau / Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
www.faeallag.ch

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

**GLAS MÄDER**  
DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887  
Freystrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch

Erfahrung bürgt für Qualität, testen Sie uns!  
Glaserarbeiten im Innen- und Aussenbereich.

125 JAHRE GLAS

**GLAS**  
044 299 20 00  
**spiegel**

[www.glas-maeder.ch](http://www.glas-maeder.ch)

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 22. März 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr  
Referenten: Elio Pola, Projektleiter | lic. iur. Sandra Heinemann  
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

**Aus dem Seminarinhalt:**  
Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme  
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektierung | Kostenvoranschlag | Terminplanung | Submission | Auftragsvergebung | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantiearbeiten

**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.

**Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung**  
Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

**Anschliessend Apéro**

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.-
	Ehepaar:**	CHF 420.-
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.-
	Ehepaar:**	CHF 500.-

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation



**Anmeldung für Seminar/Workshop**  
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
vom 22. März 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

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

# Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

EgoKiefer Sicherheitsfenster schützen Sie vor unerwünschtem Besuch.

**Jetzt profitieren.**

Schützen Sie sich mit dem Fenster-Alarmgriff Ego® Alarm. Ab sofort sind alle Ego® Alarm-Produkte zu attraktiven Aktionspreisen nachrüstbar. Senden Sie Ihre Anfrage an [egoalarm@egokiefer.ch](mailto:egoalarm@egokiefer.ch).



Light Art by Gerry Holstentier

EgoKiefer AG  
Fenster und Türen  
CH-8304 Wallisellen  
Telefon +41 44 487 33 33

**Klimaschutz inbegriffen.**

Schützend stellt sich der erwachsene Pinguin über sein Küken. Der Wunsch nach Sicherheit ist auch eines der stärksten Grundbedürfnisse des Menschen. Jedes EgoKiefer Fenster verfügt deshalb über eine Basissicherheit und ist somit serienmässig mit einer Extraportion Sicherheit ausgestattet. Darauf aufbauend bietet EgoKiefer mit dem Mehrwertpaket Ego® Security weitere Sicherheitsstufen an, die noch mehr Schutz garantieren. Sichern Sie sich jetzt mehr Lebensqualität und lassen Sie sich vom EgoKiefer Spezialisten beraten.

Und an 13 eigenen Standorten sowie bei über 350 Wiederverkaufspartnern in der ganzen Schweiz: [www.egokiefer.ch](http://www.egokiefer.ch)

Ein Unternehmen der  
AFG  
Arbonia-Forster-Holding AG

**MINERGIE®**  
LEADING PARTNER

Vorsprung durch Ideen.

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

**Wie in HEV 11/12 angekündigt, wird in dieser Folge zum Thema Sicherheitsleistung beschrieben, was im Konkurs der einen oder anderen Vertragspartei geschehen kann. In der nächsten Ausgabe soll die Reihe mit der Beschreibung alternativer Sicherungsinstrumente abgeschlossen werden.**

## Sicherheitsleistung (Teil 4)

### Konkurs Vermieter

Ist das Depot korrekt bei einer Bank auf einem Kautionsparkkonto hinterlegt worden, das auf den Namen des Mieters lautet, ist der Mieter Eigentümer des Kontos. Dies hat zur Folge, dass das Konto im Falle eines Konkurses des Vermieters nicht in die Konkursmasse des Vermieters fällt. Die Sicherheit steht weiterhin im Vermögen der Mieterschaft. Der Konkursverwaltung steht aber in der Folge das Recht auf die Sicherheitsleistung zu. Im Rahmen der Zwangsvollstreckung gehen die Rechte nach Massgabe von Art. 261 OR auf den Erwerber über; es sei denn, der Mietvertrag werde im Verwertungsverfahren aufgrund eines Doppelaufrufs aufgelöst.

Wurde die Kaution nicht gemäss gesetzlicher Vorschrift (Art. 257e OR) auf einem Kautionskonto hinterlegt, fällt diese aufgrund der Vermischung von Geld mit Geld ins Eigentum des Vermieters und folglich bei seinem Konkurs auch in seine Konkursmasse. Diesfalls kann die von der Mieterschaft geleistete Sicherheit auch nicht mit Mietzinsschulden, die nach der Konkurseröffnung entstanden sind, verrechnet werden (Art. 213 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Anders verhält es sich unter



lic. iur.  
Sandra Heinemann,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

Umständen, wenn die Pflicht zur Hinterlegung der Kaution auf den Erwerber übergehen sollte (BGE 127 III 273).

Es ist grundsätzlich Sache des Mieters sich die korrekte Hinterlegung nachweisen zu lassen und im Unterlassungsfalle diese auch umgehend einzufordern.

### Konkurs Mieter

Ein Mietverhältnis gilt nicht durch den Konkurs der Mieterschaft automatisch als beendet.

Gemäss Art. 266h OR kann die Vermieterschaft aber bei Vorliegen eines rechtskräftigen Konkursdekrets sowohl bei der Mieterschaft als auch bei der Konkursverwaltung Sicherheit für künftige Mietzinse verlangen. Wird ihr dies nicht innert angemessener Frist gewährt, kann sie das Mietverhältnis allerdings fristlos kündigen.

Da die Sicherheitsleistung der Mieterschaft bei einer Bank auf den Namen der Mieterschaft zugunsten der Vermieterschaft sicherheitshalber hinterlegt werden muss, fällt die Sicherheitsleistung der Mieterschaft, normalerweise das Kautionsparkkonto, nicht in deren Konkursmasse, wobei dies in der Lehre umstritten ist. Der Vermieterschaft steht diesbezüglich ein gesetzliches Pfandrecht zu. Letztere genießt

folglich in der Zwangsvollstreckung ein Privileg ohne separate Pfandabrede, welche aber gleichwohl möglich wäre. Das bedeutet, dass in der Regel die angemeldeten ausstehenden Mietzinse und/oder Schadenersatzkosten, welche aus der Beschädigung des Mietobjekts resultieren, pfandgesichert sind.

Das Pfandobjekt ist üblicherweise das Mieterkautionskonto. Der Vermieterschaft kommt an der Sicherheitsleistung nur ein Verwertungsrecht zu. Die Vermieterschaft wird aus dem Erlös der Sicherheit vorabefriedigt (Art. 219 SchKG).

Hansruedi Grimm  
Dipl. Gipsermeister

Rütistrasse 30  
Pappelweg 9  
Tel. 044 251 56 08  
Fax 044 251 56 04

info@grimm-hansruedi.ch

www.grimm-hansruedi.ch

Gipserarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauten • Spezialputze  
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen  
Muster • Patentarbeiten • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten  
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung



8032 Zürich  
8132 Egg

### rund ums grün ag

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Graben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen



Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH  
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

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

### Wohnüberbauung Katzenbach 2. Etappe Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS  
59 ALTEN REIHEN-  
EINFAMILIEN-  
HÄUSERN 118  
MODERNE  
WOHNUNGEN  
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

# MASTER KEY

## Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



Kommt Ihnen das bekannt vor?  
Ja. Dann schützen Sie sich mit  
dem DOM Protector-Zylinder.  
Innert Sekunden ist dieser  
umprogrammiert.

**Tel. 044 312 12 32**  
**info@schloss.ch**

**Berninaplatz 1, 8057 Zürich** [www.schloss.ch](http://www.schloss.ch)

## ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Besuchen Sie  
unsere  
Ausstellungen

[www.astor-kuechen.ch](http://www.astor-kuechen.ch)

### ASTOR Küchen AG

Ausstellung Luzern	6030 Ebikon	Telefon 041 420 22 23
Ausstellung Hauptsitz	8840 Einsiedeln	Telefon 055 418 75 20
Ausstellung Zürich	8050 Zürich	Telefon 043 333 57 47

**ASTOR**  
K Ü C H E N

## Beitragshaftung bei Handänderungen

**Dieser Beitrag ist an denjenigen gerichtet, der eine Wohnung im Stockwerkeigentum oder ein Haus kaufen möchte. Insbesondere und im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnung möchte ich die Frage beantworten, wer und in welchem Umfang die Beiträge zu bezahlen hat, wenn eine Wohnung verkauft wird. Von grossem Interesse ist auch die Frage, ob der Käufer für ausstehende Beiträge des Käufers einstehen muss.**

Nach Art. 712 h ff. ZGB haben die Stockwerkeigentümer zu Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge grundsätzlich nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten. Darunter zu verstehen sind:

- Die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters;
- Die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;
- Zinsen und Amortisationsbeiträge an Gläubiger, welche durch die Liegenschaft sichergestellt werden und für die die Stockwerkeigentümer solidarisch haften.
- zu den gemeinschaftlichen Kosten zählen auch die Beiträge an den Erneuerungsfond, soweit dieser errichtet wurde.

Es kann jedoch sein, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft einen vom Gesetz



abweichenden Aufteilungsschlüssel im Begründungsakt, im Reglement oder durch einen Beschluss rechtsgültig festgelegt hat.

ic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

Der Verwalter erstellt zuhanden der Gemeinschaft die Jahresrechnung für das vergangene Geschäftsjahr und nimmt die Aufschlüsselung der Gemeinkosten sowie deren Verteilung unter den Eigentümern vor. Die geleisteten Vorschüsse sind auszuweisen und zu saldieren. Die Eigentümerversammlung genehmigt die Jahresrechnung und die Kostenverteilung. Erst mit der Genehmigung wird die Kostenverteilung definitiv.

### Wann werden die Vorschüsse und Beiträge fällig?

Der Zeitpunkt der Fälligkeit der Vorschüsse wird durch den Gesetzgeber nicht erwähnt. Die Zahlungsmodalität kann im Reglement festgesetzt werden. Sieht das Reglement für Vorschusszahlungen eine Fälligkeit vor, dann werden diese mit Ablauf der Fälligkeit sofort fällig. Sind Fälligkeitstermine im Reglement nicht vorgesehen, werden die Vorschusszahlungen mit dem Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung fällig. Das gleiche gilt für die

## Die Eigentumswohnung

Saldo-Nachzahlungen der Eigentümer an die definitiven Jahresbeiträge nach Genehmigung der Jahresrechnung und Kostenverteilung.

Tätigt die Stockwerkeigentümergeinschaft Ausgaben, die nicht aus liquiden Mitteln beglichen werden können, so entsteht mit sofortiger Wirkung die Beitragspflicht der Eigentümer an die Gemeinschaft zur Deckung der Verpflichtungen. Das sind die sogenannten Deckungsbeiträge.

### Von wem werden die Beiträge geschuldet, wenn der Kauf der Stockwerkeigentumsseinheit bzw. die Eigentumsübertragung vor Abschluss der Jahresrechnung vorgenommen wird?

Das Gesetz beantwortet die Frage nicht, in welchem Zeitpunkt die Haftung für die Beitragsforderungen vom Veräusserer auf den Erwerber übergeht, wenn die Stockwerkeigentumsseinheit unter dem Rechnungsjahr veräussert wird. In der Rechtslehre wird allgemein die Ansicht vertreten, dass derjenige aufkommen muss, welcher im Zeitpunkt der Abrechnung oder Rechnungsstellung und somit der definitiven Festsetzung der Beitragshöhe der Stockwerkeigentümer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Für Vorschusszahlungen und Beiträge, welche bereits vor dem Eigentumsübergang fällig geworden sind, haftet weiterhin der Veräusserer persönlich. Für Beiträge und Saldoforderungen aus der Kostenabrechnung und nach Eigentumsübergang haftet jedoch der neue Erwerber, selbst wenn die Kosten durch den Veräusserer verursacht wurden.

Selbstverständlich können die Parteien abweichende Regelungen treffen und pro rata temporis eine Aufteilung der Kosten vereinbaren. Für die Verwaltung besteht jedoch keine Pflicht, sich um die Kostenaufteilung zwischen Erwerber und Veräusserer zu kümmern. So muss sie grundsätzlich auch keine Zwischenabrechnung erstellen. Der Käufer muss also auf den Verkäufer für den von ihm geschuldeten Anteil Regress nehmen.

### Welche Beitragssicherungsmittel stehen der Gemeinschaft zur Verfügung?

Einerseits steht der Gemeinschaft für die verfallenen Beitragsforderungen der letzten drei Jahre ein Retentionsrecht an den eingebrachten beweglichen Sachen in den Räumen eines säumigen Stockwerkeigentümers zu. Retinierbar sind bewegliche Einrichtungs- und Benutzungsgegenstände, wobei das Retentionsrecht sich auf das Mobiliar von anderen Bewohnern und Benutzern der Räumlichkeiten erstreckt.

Andererseits kann die Stockwerkeigentümergeinschaft ein Grundpfandrecht am Stockwerkeigentumsanteil des säumigen Eigentümers beantragen.

Der Sicherungsanspruch beschränkt sich auf verfallene Beitragsforderungen und Kostenvorschüsse der abgelaufenen drei Rechnungsjahre.

Da das Pfandrecht am Stockwerkeigentum keine Vorrangstellung genießt, kann es jedoch vorkommen, dass der Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Gemeinschaftsforderung zu decken. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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

Leidenschaft für Liegenschaften.



## Landliebe-Mehrfamilienhäuser im Dorfkern

Die beiden aneinanderggebauten Mehrfamilienhäuser wurden 1994 mit Feingefühl für altehrwürdige Bausubstanz umfassend saniert. Gleichzeitig wurde die 23 Autoeinstellplätze umfassende Unterniveaugarage erstellt und das freistehende Mehrfamilienhaus nebenan gebaut. Die insgesamt 16 Wohnungen bestechen durch behagliche Wohnatmosphäre, was von den Mietern sehr geschätzt wird.

<b>Lage</b>	Die Liegenschaft liegt mitten im nostalgischen Dorf und ist mit dem Baustil perfekt in die «verträumte Landidylle» integriert. Die Gemeinde Windlach-Stadel im Kanton Zürich liegt nur wenige Fahrminuten von der Stadt Bülach entfernt und doch wunderbar im Grünen.
<b>Mieteinheiten</b>	8 x 3½-Zimmer-Wohnung, ca. 85 bis 175 m <sup>2</sup> 7 x 4½-Zimmer-Wohnung, ca. 99 bis 140 m <sup>2</sup> 1 x 5½-Zimmer-Wohnung, ca. 112 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	2'538 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (und ca. 1'000 m <sup>2</sup> Baulandreserve)
<b>Bruttorendite</b>	5.21 % bei Vollvermietung
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 7'200'000.–

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)



**Claudia Spalinger**  
Leiterin Anlageimmobilien Zürich  
eid. dipl. Immobilientreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)



**Sabrina Berger**  
Junior Beraterin  
Direktwahl 044 388 58 42  
[sabrina.berger@intercity.ch](mailto:sabrina.berger@intercity.ch)

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. [alaCasa.ch](http://alaCasa.ch) für Wohneigentum.

## Teilnahme an der Stockwerkeigentümersammlung und Beschlussfähigkeit

**Gesetzlich zwingend vorgeschrieben, bildet die Stockwerkeigentümersammlung das oberste Organ. Da jeder Stockwerkeigentümer Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums ist, hat er das unentziehbare Recht, an den Eigentümersammlungen teilzunehmen und entsprechend seiner Meinung sein Stimmrecht auszuüben.**

Der Gesetzgeber hat hinsichtlich der Teilnahmeberechtigung keine direkte Regelung statuiert. Deshalb kann über die Bestimmung von Art. 712o ZGB auf die Teilnahmeberechtigung geschlossen werden. Demnach können mehrere Personen, die eine Stockwerkeinheit in gemeinschaftlichem Eigentum haben, bei der Versammlung nur eine Stimme, über einen Vertreter, geltend machen. Dabei soll verhindert werden, dass durch die Aufspaltung der Stimmkraft, wo mehrere Personen an einem Stockwerkeigentum dinglich berechtigt sind, die Alleineigentümer von Stockwerkeinheiten im Stimmrechtsverhältnis benachteiligt werden. Die Problematik ist dort nicht vorhanden, wo ein Stockwerkeigentumsanteil im Eigentum einer Einzelperson steht. An der Stockwerkeigentümersammlung teilnahme- und auch stimmberechtigt ist somit jedenfalls der Alleineigentümer eines Stockwerkeigentumsanteils.

Die Beschlussfähigkeit ist im Gesetz unter Art. 712p Abs. 1 ZGB festgelegt. Gemäss dieser Bestimmung ist die Stockwerkeigentümersammlung beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer,



lic. iur.  
Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt,  
Rechtsberatung  
und Prozessführung,  
HEV Zürich

welche zugleich zur Hälfte anteilsberechtig ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind. Diese gesetzliche Ordnung ist einseitig zwingend; eine rechtsgeschäftliche Erleichterung der für die Beschlussfähigkeit notwendigen Quoren ist daher ist daher nicht zulässig.

Die Feststellung der Beschlussfähigkeit ist im Rahmen einer normalen Beschlussfassung möglich. D.h., es ist die Mehrheit der anwesenden und vertretenen, nicht

aber diejenige der stimmenden Stockwerkeigentümer massgebend. Sie muss nicht nur zu Beginn der Versammlung, sondern auch noch im Moment der Beschlussfassung tatsächlich gegeben sein, andernfalls ist der Versammlungsbeschluss anfechtbar oder allenfalls gar nichtig. Ist die Stockwerkeigentümersammlung von Anfang an nicht beschlussfähig oder wird sie es im Verlaufe der Versammlung, ist nach Art. 712p Abs. 2 ZGB eine zweite Versammlung einzuberufen, die jedoch nicht vor Ablauf von 10 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Diese zweite Versammlung ist gemäss Art. 712p Abs. 3 beschlussfähig, wenn ein Drittel aller Stockwerkeigentümer, mindestens

jedoch zwei anwesend oder vertreten sind. Erreicht auch die zweite Versammlung nicht das für die Beschlussfähigkeit erforderliche Quorum, muss keine dritte Versammlung einberufen werden; das Gesetz gewährleis-

tet die Lebensfähigkeit der Gemeinschaft dadurch, dass jeder Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter die erforderlichen Massnahmen treffe oder durch den Richter anordnen lasse. ■



Hohlstrasse 413  
8048 Zürich  
Tel. 044 401 14 60  
Fax 044 401 14 61

# Maler-Service



**Schaub  
Maler AG**

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

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)



**Wasser ist auch unser Element.**



**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

Tel. 044 431 41 41  
24 Std. Notfall-Service

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



## horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag



### geschäftssitz

sumpfstrasse 32  
6300 zug

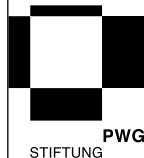
### büro

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

### produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18  
6313 menzingen

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
tel 079 662 90 68  
email horstkleinag@hispeed.ch



DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTS-PERSÖNLICHKEIT.

PWG  
STIFTUNG

## WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1400 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Rufen Sie uns heute noch an.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | [WWW.PWG.CH](http://www.pwg.ch)

## Liegenschaften in der Steuererklärung 2012

**Datum:** Freitag, 1. Februar 2013, 8.30 Uhr bis ca. 11.30 Uhr

**Referent:** lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

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

### Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Effektiv oder pauschal?
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerauscheidung

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

### Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

\* 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/Workshop

#### «Steuern»

vom 1. Februar 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

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



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

**Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:**

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!  
Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit.  
Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**  
Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
www.quadragard.ch



**Wohnungs- und Geschäftsumzüge im In- und Ausland**

**Möbellagerung**

**Räumungen & Entsorgungen**

8700 Küsnacht      Betrieb & Lager:  
Tel. 044 910 11 11      8123 Ebmatingen  
info@gimpert-bischof.ch      Tel. 044 980 26 36

[www.gimpert-bischof.ch](http://www.gimpert-bischof.ch)

## Gourmet-Küchen traditional



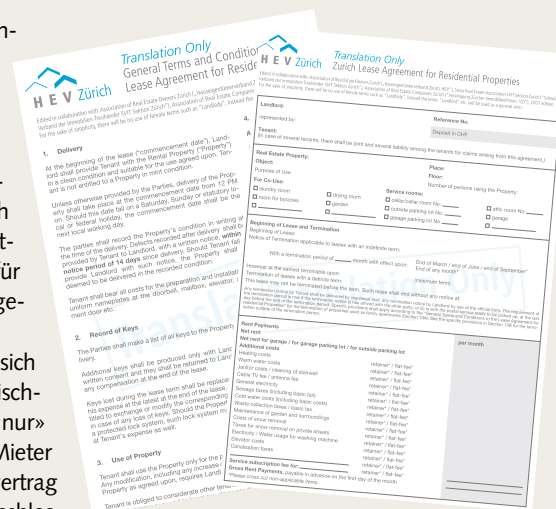
  
**PFISTER KÜCHEN**  
**Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
[www.pfisterkuechen.ch](http://www.pfisterkuechen.ch)

# Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch

Hauseigentümer und Liegenschaftsverwalter sehen sich häufig mit Mietinteressenten konfrontiert, welche nicht genügend gut Deutsch sprechen, um die Bedeutung eines deutschsprachigen Vertrags zu verstehen. Der HEV Zürich bietet daher eine englische Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume einschliesslich der Allgemeinen Bedingungen an.

Bei diesem Formular handelt es sich ausdrücklich nicht um einen englischsprachigen Mietvertrag, sondern «nur» um eine Übersetzung, damit der Mieter versteht, was im Originalmietvertrag steht. Mit anderen Worten: Abgeschlossen und unterzeichnet wird nach wie vor



das bekannte deutschsprachige Vertragsformular samt den entsprechenden Allgemeinen Bedingungen. Diese sind es, die rechtlich verbindlich sind und im Streitfall zur Anwendung gelangen.

Warum so kompliziert? Übersetzungen sind nie so genau möglich, dass sie hundertprozentig dem Original entsprechen. Bei juristischen Texten könnte das zu Missverständnissen mit unangenehmen Folgen im Streitfall führen. Die englischen Formulare sehen daher keine Unterschriften vor und werden nur in Verbindung mit der deutschsprachigen Version verkauft.

### Das Set besteht aus:

- 2 Exemplaren der englischen Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume
- 2 Exemplaren der englischen Übersetzung der Allgemeinen Bedingungen
- 2 Exemplaren des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Deutsch
- 2 Exemplaren der Allgemeinen Bedingungen auf Deutsch

Artikel-Nr. 10006EN

<b>für Mitglieder</b>	<b>für Nichtmitglieder</b>
CHF 15.–	CHF 20.–

**Bestellformular siehe Seite 865** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

# NeoLink

## Ihr direkter Draht zum Tank



### NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter **0800 80 76 76** oder [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch).

Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf • Inwil • Porza • Sissach • Worb • Götzis/A • Ruggell/FL

IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND

UMWELTECHNIK **NeoVac**

HEV Zürich

## Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise  
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

### Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	15.00	20.00
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.		
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

### Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30000	Kündigungsfomular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	Merkblatt 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	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

### Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	Bewerbung für Hauswartsdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	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. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00

Drucksachen

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012) <b>NEU</b>	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012) <b>NEU</b>	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012) <b>NEU</b>	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen <b>NEU</b>	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014) <b>NEU</b>	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012) <b>NEU</b>	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
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
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



100 JAHRE VOLLER HERZ

Perspektive:  
Voller Genuss.

Herzog

Küchen mit Herz.

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

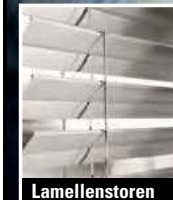
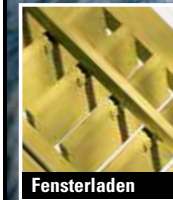
www.herzog-kuechen.ch

Wir sind vom Fach ...  
für professionelle Arbeiten  
auf dem **Dach**

**MEIER** + **BEDACHUNGEN**  
**BAUSPENGLEREI** + **MARTI**

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
 Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)



Schauen Sie  
unseren Produkten  
in die Augen.

[www.wolf-storen.ch](http://www.wolf-storen.ch)

**wolf-storen.ch**

Wolf Storen AG  
 CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88  
 Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



Besuchen Sie unsere  
attraktive Ausstellung  
in Wädenswil

# Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoferm Schweiz AG  
 Büro Zürich  
 Stationsstrasse 4  
 8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22  
 Fax 055 260 33 23  
 zuerich@novoferm.ch  
 www.novoferm.ch



Türen • Tore • Zargen • Antriebe



Baum + Garten AG

### Spezialfällarbeiten

- Ganze Schweiz
- Fällungen von Hand und maschinell
  - Holzentsorgung
  - Hackarbeiten und Hackschnitzel
  - Stockfräsarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

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!

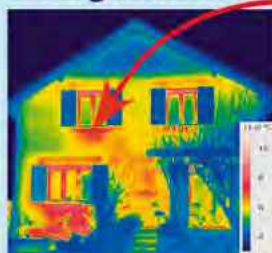
STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
 Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

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

## Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

- **Thermografie**  
 (Schwachstellenanalyse)
- **Energieberatung**  
 (Renovationsempfehlungen)

Unsere Spezialisten zeigen Ihnen, wo Ihr Gebäude leckt. Sie ermitteln mögliche **Energie-Einsparungen** und schätzen die **Investitionen** ab. Dazu sagen sie, wie viele **Förder-gelder** Ihnen zustehen.



**ADC AG**  
 Advanced Datacommunication Consulting  
 Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
 Telefon 044 485 40 50  
 info@adc-ag.ch  
 www.adc-ag.ch



## Weihnächtliches in Haus und Garten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

**Ende November beginnt es auch in meinem Kopf zu «weihnächteln»: Spätestens dann bepflanze ich die zwei grossen Töpfe beim Hauseingang mit Stechpalme oder Skimmia mit rotem Beerenschmuck. Zur Abwechslung kann es auch eine Buchsbaumkugel mit kleinen Lämpchen oder ein Tannenbaum mit roten Bändern sein.**

Da mein Mann sich über einen Adventskranz aus dem eigenen Garten freut, schneide ich an Zweige von Buchs, Stechpalme, Wachholder und anderen immergrünen Gehölzen. Selbstverständlich bleibt es nicht beim Schneiden, «muss» ich doch nachschauen, ob die Christrosen bereits Knospen haben, welche mit etwas Wetterglück an Weihnachten blühen könnten.

Am meisten freue ich mich jeweils am *Weihnachtsbuchs* (*Sarcococca hookeriana* var. *humilis*), dessen unscheinbare Blüten-

knospen bereits im November sichtbar sind. Das etwa 60 cm hohe und bis 1 m breit werdende immergrüne Gehölz hat weitere deutsche Namen, nämlich Schattenblume, Schleimbeere oder Fleischbeere, ein Hinweis auf den bevorzugten Standort und den schwarzen Fruchtschmuck im Sommer. Ich bleibe lieber beim Namen Weihnachtsbuchs (wer will schon einen *Schleimbeere* im Garten haben?), welcher daran erinnert, dass das Gehölz in milden Klimata bereits an Weihnachten unscheinbar weiss, aber stark

duftend blüht und zur Familie der Buxaceae gehört. Die Verwandtschaft zum Buxus sempervirens erkennt man an den glänzend grünen, etwa 6 cm langen lanzettlichen Blättern. Obwohl es selten vorkommt, dass der Weihnachtsbuchs hält, was sein Name verspricht, und im Dezember blüht, finde ich, dass dieses kleine Gehölz in keinem Garten fehlen sollte, denn es macht auch im Februar noch Freude und ist zudem pflegeleicht.

Während weihnächtliche Pflanzen im Garten rar sind, sieht die Auswahl für das Haus besser aus: Wer möchte z.B. im vorweihnächtlichen Haus auf das Rot der sternförmig angeordneten Hochblätter (Brakteen) des *Weihnachtssterns* (*Euphorbia pulcherrima*) verzichten? Aus den tropischen Laubwäldern von Mittel- bis Südamerika kommt diese Wolfsmilchart in unsere Wohnzimmer und zählt zu den weltweit am häufigsten angebauten Zimmerpflanzen. Als Kurztagspflanzen blühen sie

jedoch nur, wenn sie nicht mehr als zwölf Stunden Lichteinfall ausgesetzt werden. Daher ist es nicht einfach, die Pflanze im Privathaushalt zu einer weiteren Blüte im kommenden Jahr anzuregen. Ich behalte unseren Weihnachtsstern, von dem es verschiedene Züchtungen in Weiss, Gelblich, Rosa oder Gesprenkelt gibt, jeweils längere Zeit, weil ich die zartgrünen Blätter ebenso gut mag wie die Scheinblütenpracht. Am hellen, zeitweise sonnigen Standort und einmal pro Woche im Wasserbad mit Flüssigdünger genährt, wächst der Weihnachtsstern üppig, blüht jedoch nicht mehr. Dies verführt mich dazu, jedes Jahr einen neuen zu kaufen, eine Gewohnheit, welche von umweltbewussten Menschen hinterfragt wird, ist doch der Anbau der sukkulenten Pflanze sehr wärme- und energieintensiv.

Es lohnt sich, zu überlegen, ob man nicht lieber einen *Weihnachtskaktus* (*Schlumbergera truncata*) kaufen möchte. Mit reich verzweigten, glänzend grünen Triebab-

schnitten und einem reichen Blütenflor bringt der Epiphyt, welcher auf anderen Pflanzen wächst, aus den subtropischen oder tropischen Wäldern Brasiliens ebenfalls Farbe ins weihnächtliche Wohnzimmer. Unser grösstes, zwanzig Jahre altes Exemplar blüht dunkelpink und wirkt kitschig, aber können Pflanzen kitschig sein? Diese Kakteen führen nach ihrer Prunkphase in unserem Haushalt ein Dornröschendasein. Im Winter stehen sie nämlich am Südfenster eines ungeheizten Zimmers und bekommen einmal pro Woche Wasser. Wenn die Frostgefahr vorüber ist, stellen wir sie auf die Nordseite des Hauses, wo sie Licht haben, aber der Sonne nicht ausgesetzt sind, jedoch im Regen stehen. Ab und zu pflanze ich sie in einen grösseren Topf um und verwende dabei Kakteeerde. Diese schlechte Pflege wird mit zwei- bis dreimaliger Blüte pro Jahr verdankt. Wie beim Weihnachtsstern gibt es auch bei der *Schlumbergera* viele verschiedene Züchtungen mit roten,

gelblichen, lachsfarbenen und weissen Blüten.

Ebenfalls langlebig und anspruchslos sind die beliebten *Amaryllis*, welche in vielen Familien ebenso zu Weihnachten gehören wie der Weihnachtsbaum, auch wenn sie botanisch gar keine *Amaryllis* sind, sondern Ritterstern oder *Hippeastrum* heissen. Wie dem auch sei, die roten, rosa, weissen und gar gelben Blüten sind spektakulär und können bei richtiger Pflege immer wieder zur Blüte gebracht werden. Wichtig ist es, dass die Zwiebelpflanze aus Südamerika in einem durchlässigen Substrat steht und die Zwiebel etwa zur Hälfte aus der Erde herauschaut. Wenn man den Topf fünf oder sechs Wochen vor Weihnachten ins Haus nimmt und regelmässig Wasser in den Untersetzer gibt (damit die Zwiebel trocken bleibt), wird sie an einem hellen Standort zu Weihnachten blühen. Nach der Blüte braucht die Pflanze etwas mehr Wasser, um Blätter zu entwickeln. Ende Mai kann sie im



Legende Legende





In manchen Familien gehört auch eine *Rose von Jericho* oder *Wüstenrose* (*Anastatica hierochuntica*) zum festlich geschmückten Haus. Die einjährige Pflanze stammt tatsächlich aus der Wüste, wo sie sich am Ende der Wachstumsphase einrollt und auf diese Weise die Samen schützt. Kommt eine neue Regenzeit, entfaltet sich die scheinbar tote Pflanze, und die Samen keimen innert kürzester Zeit. Diese Fähigkeit der Pflanze, sich im Wasser zu entfalten, kann man nutzen, indem man sie in eine Schale mit Wasser legt. Innert eines Tages werden die dünnen

Freien im Halbschatten stehen, braucht aber weiterhin Wasser und Dünger, bis im August die Blätter einziehen und die Ruhephase beginnt, welche die Zwiebel auch im kühlen Keller übersteht, bis sie im November wieder hervorgeholt wird. Mir haben es besonders die kleinblütigen Rittersterne angetan, von denen man auch mehrere Zwiebeln in einen Topf pflanzen kann.

Mehrere Zwiebeln der weissen Weihnachtsnarzisse (*Narcissus papyraceus* oder *Totus albus*) in den gleichen Topf gepflanzt sind ebenfalls ein traditioneller Pflanzenschmuck im Christmonat. Die vielblütigen Narzissen mit dem süßen Duft stammen aus dem Mittelmeerraum und können wie das Hippeastrum rund fünf Wochen vor dem Fest ins Haus genommen werden. Noch einfacher ist es, wenn man das Antreiben den Floristinnen überlässt und die Pflanzen kurz vor dem 24. Dezember kauft.

Blätter prall und olivgrün und halten etwa eine Woche. Möchte man das «Wunder» wiederholen, kann man die Pflanze erneut trocknen und später wieder ins Wasser legen. Wenn man diese Fähigkeit der Pflanze kennt, versteht man, weshalb die Rose von Jericho im christlichen Kulturkreis bewundert wird. In Brasilien soll sie als Bettzeug für das Jesuskind in der Krippe dienen, ein schöner Brauch.

So gibt es von Kulturkreis zu Kulturkreis und von Familie zu Familie verschiedene Bräuche während der Weihnachtszeit: Die eine küssen sich unter dem Mistelzweig, während die andern Stechpalmenzweige in den Kamin hängen, um die bösen Geister zu verdrängen, und die Dritten sich auf den Weihnachtsbaum mit den Geschenken darunter freuen, wenn nicht kurz vor der Feier die Katze den Baum als neues Klettergerüst entdeckt hat. ■



## ALLES HAT SEINE RICHTIGE ZEIT.

Wer beim Kauf oder Verkauf einer exklusiven Immobilie wissen will, wann der bestmögliche Zeitpunkt ist, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit über 25 Jahren.

**III**  
WALDE & PARTNER



**www.homegate.tv**

**Ihre Immobiliensendung im TV: Jede Woche neue Tipps, Trends und Talks rund ums Wohnen.**



## Neue Mitgliederbeiträge ab 2013

An der Generalversammlung des HEV Zürich vom 19. April 2012 hat eine klare Mehrheit der anwesenden Mitglieder der vom Vorstand vorgeschlagenen Erhöhung des Mitgliederbeitrags zugestimmt. Ab 2013 beträgt der Mitgliederbeitrag CHF 70.00 für Eigentümer von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentümer und CHF 125.00 für Vermieter/Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sowie Firmen.

Der Mitgliederbeitrag für Einfamilienhauseigentümer wurde letztmals vor gut

25 Jahren erhöht. Die Mitgliederkategorie Mehrfamilienhauseigentümer wurde vor 13 Jahren eingeführt und seither nicht geändert.

Mitglieder des HEV Zürich profitieren von verschiedenen Dienstleistungen wie etwa kostenloser telefonischer Rechts- und Bauberatung, dem praktischen Schlüsselfundservice und dem Hauspannendienst für Notfälle. Zudem erhalten alle Mitglieder 10% Rabatt auf Versicherungspolizen der Zürich Versicherung.

### Diese Formulare können übers Internet heruntergeladen und elektronisch ausgefüllt werden:

- Zürcher Mietvertrag für Wohnräume
- Allgemeine Bedingungen für Wohnräume
- Zürcher Wohnungsausweis
- Mietvertrag für möblierte Zimmer
- Mietvertrag für Geschäftsräume
- Allgemeine Bedingungen für Geschäftsräume
- Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze
- Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus
- Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte

Die elektronischen Formulare sind zugänglich über [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), Navigationspunkt «Bestellungen», danach «Download»

### Elektronische Formulare für Mitglieder kostenlos

Seit Juni 2012 bietet der HEV Zürich eine Auswahl an Formularen neu in elektronischer Form an. Aufgrund der Erhöhung der Mitgliederbeiträge wird der Bezug der Online-Formulare (siehe Liste unten) ab 1. Januar 2013 für Mitglieder des HEV Zürich kostenlos. Mitglieder anderer Sektionen profitieren von Mitgliederderrabatten.

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen bleibt vom **24. Dezember bis zum 2. Januar geschlossen**. Ab Mittwoch, 3. Januar, sind wir wieder für Sie da.

## Sektionen-Info

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

### Adliswil [www.hev-adliswil-langnau.ch](http://www.hev-adliswil-langnau.ch)

P: Barbara Gautschi  
 info@hev-adliswil-langnau.ch  
 c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 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](http://www.hev-albis.ch)

P: René Homberger  
 R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,  
 Tel. 044 763 70 80

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch  
 Postfach 516, 8180 Bülach  
 Tel. 076 321 18 27  
 R: Mo–Fr: 18.30–20.00  
 Jakob Meier, Tel. 044 860 73 65

### Dielsdorf [www.hev-dielsdorf.ch](http://www.hev-dielsdorf.ch)

P: Ernst Schibli  
 R: Tel. 044 840 60 36

### Dietikon – Urdorf

[www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://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 [www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

P: Jörg Gossweiler  
 joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch  
 Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach  
 Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
 R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
 Vereinbarung

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](http://www.hev-engstringen.ch)

P: Fritz Rakeseder  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Horgen [www.hev-horgen.ch](http://www.hev-horgen.ch)

GS: Baumgartner Immobilien AG,  
 Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,  
 Tel. 044 725 21 14  
 P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch  
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
 Mediatorin SVM  
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

### Kilchberg [www.hev-kilchberg.ch](http://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](http://www.hev-kloten.ch)

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
 P: Jürg Egger  
 R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
 mail@egger-immobilien.ch,  
 Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
 Telefon 044 803 03 04,  
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### Küsnacht [www.hev-kuesnacht.ch](http://www.hev-kuesnacht.ch)

P: Markus Dudler  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 266 15 00

### Meilen [www.hev-meilen.ch](http://www.hev-meilen.ch)

P: Dr. Toni Fischer toni\_fischer@bluewin.ch  
 Dorfstrasse 94, 8706 Meilen  
 Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59  
 R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

### Richterswil [www.hev-richterswil.ch](http://www.hev-richterswil.ch)

P: Othmar Zottelle  
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte  
 in der Regel am 2. Donnerstag jeden  
 Monats im Gemeindehaus, 1. Stock

### Rüti und Umgebung [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
 Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
 Christoph Lerch lic.iur. RA  
 Tel. 044 210 11 55  
 E-Mail: rechtsberatung@hev-rueti.ch

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](http://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](http://www.hev-rueschlikon.ch)

P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil  
 R: Mo–Fr: 18.00–19.00  
 Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

### Uster [www.hev-uster.ch](http://www.hev-uster.ch)

P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 250 22 22

### Wädenswil [www.hev-waedenswil.ch](http://www.hev-waedenswil.ch)

GS: Acanta AG info(@)hev-waedenswil.ch  
 Tel. 044 789 88 90  
 P: Christian J. Huber

### Wallisellen und Umgebung

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

P: René Keller rene.keller@hev-wallisellen.ch  
 c/o Keller Immobilien-Treuhand AG  
 Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen  
 Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
 R: RA Dr. Stefan Schalch  
 RA lic. iur. Christopher Tillman  
 Legis Rechtsanwältin AG  
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
 Tel. 044 560 80 08

### Weiningen [www.hev-weiningen.ch](http://www.hev-weiningen.ch)

P: Dr. Furio Molteni  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Wetzikon [www.hev-wetzikon.ch](http://www.hev-wetzikon.ch)

GS: HEV Wetzikon und Umgebung  
 8620 Wetzikon  
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
 info@hev-wetzikon.ch  
 P: Annelies Schneider-Schatz  
 Tel. 044 939 11 87  
 praesi@hev-wetzikon.ch  
 R: Peterhans Mario lic.iur. RA  
 Tel. 044 931 00 31  
 rechtsdienst@hev-wetzikon.ch  
 Eugen Iten  
 Tel. 043 488 20 20  
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

### Region Winterthur [www.hev-win.ch](http://www.hev-win.ch)

info@hev-win.ch

GS: Lagerhausstrasse 11,  
 8401 Winterthur,  
 Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
 P: Markus Hutter  
 R: Mo–Fr: 9.00–11.30  
 pers. Beratung nach Vereinbarung

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

hev@hev-zuerich.ch

GS: Albisstrasse 28,  
 Postfach, 8038 Zürich  
 Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
 P: Dr. Christian Steinmann  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
 Tel. 044 487 17 17  
 persönliche Beratung nach Vereinbarung

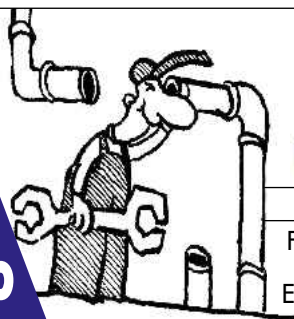
## Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.

Sanitär  
Heizung

044 438 80 30



**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

Friedaustasse 9, 8952 Schlieren  
www.blum-haustechnik.ch  
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem jährlich stattfindenden

### Baumschneidekurs

*Damit sie optimal gedeihen können, müssen Bäume und Sträucher regelmässig geschnitten werden.*

Beat Rohner, Rohner Gartenbau AG, und seine Mitarbeiter informieren Sie ausführlich wann, wie und mit welchem Werkzeug dies getan werden soll.

**Samstag, 2. Februar 2013, vormittags**

Rohner Gartenbau AG, In der Breiti, 8117 Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 25.– Mitglieder/CHF 35.– Nichtmitglieder). Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis Montag, 28. Januar 2013 an: anmeldungen@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal

www.hev-duebendorf.ch

*Der Vorstand des HEV Kanton Zürich wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und einen guten Start ins 2013*



Hans Egloff  
Präsident



Dr. Christian Steinmann  
Vizepräsident



Albert Leiser  
Direktor



Hans-Ulrich Bigler  
Vorstand



Max Clerici  
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz  
Vorstand



Markus Dudler  
Vorstand



Andreas Federer  
Vorstand



Hans Heinrich Raths  
Vorstand



Hansruedi Schneider  
Vorstand



Markus Hutter  
Vertreter HEV Schweiz



Dr. Peter Baumberger  
Beirat



Rolf Hegetschweiler  
Beirat



Robert Keller  
Beirat



Hans Rutschmann  
Beirat

Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr für die Anliegen und Bedürfnisse der Wohn- und Grundeigentümer einzusetzen.

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



WIR WÜNSCHEN FROHE FEST-  
TAGE UND EIN GLÜCKLICHES  
NEUES JAHR.

auch in Winterthur

**home service**<sup>®</sup>

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

**id-group**<sup>®</sup>

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
web: [www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)