

# Der Zürcher Hauseigentümer

12 | 2014

- | Auf ein ideensprühendes 2015  
(Seite 779)
- | Es duftet nach Mandarinen, Zitronen  
und Orangen (Seite 824)





**ALPHAPLAN AG**  
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

## Auf ein ideensprühendes 2015

Fragen Sie sich manchmal auch, wie aus dem pittoresken Zürich, das man aus alten Stadtansichten kennt, das heutige geworden ist? Wie Zürich heute aussähe, wenn vor 150 Jahren beispielsweise der Fröschen-graben unter Schutz gestanden hätte und die Bahnhofstrasse nie gebaut worden wäre? Noch malerischer wäre Zürich bestimmt und damit eine grosse Touristenattraktion, wenn man die Stadtmauern nicht ab 1813 abgerissen hätte. Und am authentischsten wäre Zürich, wenn wir uns noch heute damit begnügen würden, in Pfahlbauten am Seeufer zu wohnen. Blöderweise hat aber vor ca. 3000 Jahren niemand daran gedacht, die Hütten auf ewige Zeiten zu schützen. Vermutlich gab es damals nicht einmal eine Bau- und Zonenordnung und womöglich baute jeder seinen Würstchenstand, wo es ihm gerade passte.

Aber lassen wir uns von den wunderschönen Stadtansichten nicht täuschen. Idyllen gab es auch damals nur auf dem Papier. In der mittelalterlichen Stadt stank es zum Himmel und es herrschte eine Enge, die wir heute als beklemmend empfinden würden. Und knapp 400000 Einwohner hätte man natürlich dort nicht unterbringen können. Trauern wir dem alten Zürich also nicht nach und seien wir dankbar dafür, dass die Zürcher, die damals das Sagen hatten, sich gegen den Stillstand und für die Zukunft stark machten.

Wir haben das Glück, in einem Zürich zu leben, das regelmässig unter den Städten mit der höchsten Lebensqualität figuriert. Wir sollten eigentlich wenig Grund haben, ständig an diesem Zürich herumzunörgeln. Warum bewerten wir die Stadt so ganz anders als internationale Rankings? Es dürfte

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



doch nicht sein, dass mit harten Bandagen darum gekämpft, dass ja kein alter Bau – und sei es auch nur eine marode Turnhalle – Platz macht für Neues und der Fortschritt symptomatischerweise in einem Leitbild Seebecken bestehen soll, der Imbissstände zum Problem hochstilisiert. Sicher gab es auch Widerstand gegen den Abriss der Stadtmauern und zweifellos war die Realisierung des Projekts Bahnhofstrasse kein Fingerschlecken, aber die Verantwortlichen glaubten damals an die Zukunft und hatten damit recht. Wäre es nicht schön, in Zürich wieder einmal einen solchen Fortschrittsglauben zu spüren? Wenn ich einen Wunsch frei hätte, würde ich mir wünschen, dass die vielen bunt leuchtenden Funken des Silvesterfeuerwerks auf uns alle überspringen und ein Feuerwerk an Zukunfts-ideen auslösten.

  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 12/2014 | 73. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Auf ein ideensprühendes 2015	779
<b>Zweitwohnungsgesetz</b> Rechts- und Planungssicherheit	783
<b>Energie</b> Energiekosten sparen mit Wärmepumpen-Boiler	784
<b>Impressum</b>	787
<b>Zum Titelbild</b> Pure Handwerkskunst	792
<b>Steuern</b> Der gläserne Steuerzahler	797
<b>Die Eigentumswohnung</b> Unkorrekte Quadratmeterzahl	802
<b>Mietrecht</b> Die Familienwohnung	809
<b>Seminar/Workshop</b> Liegenschaften in der Steuererklärung 2014 Die Wohnungsabnahme Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Sanierung einer vermieteten Liegenschaft	801 807 813 819
<b>Drucksachenverkauf</b> Erben und Schenken Bestellformular	817 821
<b>Unser Garten</b> Es duftet nach Mandarinen, Zitronen und Orangen	824
<b>Aus den Sektionen</b> Sektionen-Info	828
<b>Die Seite des Präsidenten</b>	831



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
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  
13.00–17.00

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



Zeitlose Schweizer Handwerkskunst prämiert (mehr dazu ab S. 792).  
Foto: horgenglarus

★ Die Geschäftsstelle des HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, bleibt vom **24. Dezember 2014** bis zum **2. Januar 2015** geschlossen.  
★ Ab Montag, 5. Januar 2015, sind wir wieder für Sie da. ★

# 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](mailto:cornel.tanno@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



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

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationsservice
- Garantieverlängerungen
- 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)

**JETZT ZAHLEN MIT PUNKTEN**  
Gültig bis 24.12.14

Tauschen Sie jetzt Ihre Superpunkte in Fust-Einkaufsgutscheine ein!

**Fust**  
Fr. 50.-  
Einkaufsgutschein

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

nur **1199.-**  
statt 1999.-

**-40%**



**A+++**  
Exklusivität Fust

Setpreis nur **1999.-**  
statt 4398.-

**-54%**



**A+**  
Exklusivität Fust

nur **1299.-**  
statt 2399.-

**-45%**

**Electrolux**  
**Waschmaschine WA 1457 F**  
• Einzigartige 7 kg Schontrummel  
• Startvorwahl bis 20 Stunden  
• Kaltwaschen 15°C Art. Nr. 159315

**Electrolux**  
**Wäschetrockner TW 5457 F**  
• Startzeitvorwahl bis 20 Std.  
• Direktablauf für das Kondenswasser möglich Art. Nr. 158337

nur **1999.-**  
Tiefpreisgarantie



**Exklusivität Fust**

**Inkl. gratis Steamjet im Wert von Fr. 290!**

2-stufiges Gebläse im Bügeltisch, mit Ein-/Abschaltautomatik und Memoryfunktion

Automatische Entkalkungs- und Spülfunktion

Hitzebeständiger Bügelüberzug

**Miele**  
**Bügelsystem Fashion Master 2826**  
• 4 bar Dampfdruck  
• Tischheizung gegen Feuchtigkeit  
Art. Nr. 215304

Der HEV Schweiz setzt sich beim Zweitwohnungsgesetz für die Eigentumsgarantie und die rasche Wiederherstellung der Planungssicherheit ein. Das dürfen die vielen Zürcher mit einer Ferienwohnung in einer betroffenen Gemeinde mit Genugtuung zur Kenntnis nehmen.

## Rechts- und Planungssicherheit

Das Kernanliegen des HEV ist der Besitzstandsschutz. Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen muss weiterhin erlaubt sein. Das Stimmvolk hat über einen Baustopp für neue Zweitwohnungen und nicht über Nutzungsaufgaben bei bestehenden Wohnungen abgestimmt.

Es ist richtig, den Eigentümern von bereits bestehenden Erst- und Zweitwohnungen ein Recht auf eine massvolle Erweiterung (ohne Nutzungsaufgabe) zuzugestehen. Ansonsten wäre ein Ausbau der häufig sehr kleinen Altbauten für Zweitwohnungsbesitzer gänzlich

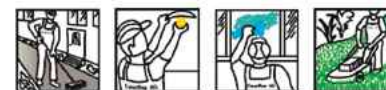
unmöglich und für Erstwohnungsbesitzer äusserst unattraktiv. Es gilt hier einen Wertverlust des Bestands zu verhindern. Das lokale Baugewerbe wird zudem auf solche Umbaufträge dringend angewiesen sein.

Die laufende Umsetzungsphase bringt für viele Eigentümer eine grosse Rechtsunsicherheit mit sich. Eine rasche Verabschiedung des Gesetzes ist deshalb wünschenswert. Die Wiederherstellung der Rechts- und Planungssicherheit ist für die betroffenen Gemeinden, die Investoren und Grundeigentümer essentiell.

HEV Schweiz

## 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



**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](mailto:info@knabenhans-ag.ch)  
[www.knabenhans-ag.ch](http://www.knabenhans-ag.ch)

## Energiekosten sparen mit Wärmepumpen-Boiler

**Luft/Wasser-Wärmepumpen sind wie geschaffen für das heutige ökonomische und ökologische Bewusstsein. Zwei Drittel der Wärme stammen aus ungenutzter Umweltenergie, ein Drittel aus der Steckdose. Auf nicht erneuerbare, fossile Brennstoffe können Sie bei der Warmwassergewinnung ganz verzichten. Kostenbewusste Hauseigentümer nutzen ausserdem den günstigeren Nachtarif.**

Wärmepumpen-Boiler sind konzipiert zur Platzierung im Keller. Beim Betrieb einer Wärmepumpe kühlt sich die Raumtemperatur um ca. 1 bis 3 °C. Während des Betriebs wird die Luftfeuchtigkeit im Raum reduziert. Dieser Effekt unterstützt das Wäschetrocknen wirkungsvoll und kostenlos. Das entstehende Kondenswasser ist kalkfrei und kann ideal zum Bügeln oder Blumengiessen verwendet werden. Wärmepumpen-Boiler arbeiten besonders kostengünstig und schonen ausserdem die Umwelt. Die Jahres-Stromkosten liegen bei einem Verbrauch von 300 Liter / Tag bei ca. CHF 100.– / Jahr – jene eines Elektroboilers bei CHF 400.– bis 500.– / Jahr.

### Schweizweite Subventionen

Je nach Kanton wird beim Austausch von Elektroboilern bis zu CHF 2500.– rückvergütet. Ja nach Wasserverbrauch kann



Wärmepumpen-Boiler SWT-WPB 400/500, 300 l, SWT-WPB-VT-167, 300 l.  
Foto: Swisstherm

zwischen 300- / 400- / 500-Liter-Modellen gewählt werden. Die 24-Stunden-Wasserleistung liegt jedoch bei allen Modellen bei 850 Liter / 24 h. Grössere Modelle werden benötigt, wenn die sofortige Leistung gebraucht wird.

*Roland Diener, Swisstherm AG*

### Preisbeispiel

Wärmepumpenboiler VT 167 OHE von Swisstherm, 300 Liter, inkl. MwSt., fertig montiert	CHF 3500.–
Abzüglich kantonalen Subventions- oder Förderbeitrag Kanton Zürich	CHF – 1000.– = CHF 2500.–
Kantone Aargau / Schaffhausen / Schwyz / Thurgau / Zug	CHF – 600.– = CHF 2900.–
Kanton St. Gallen	CHF – 1000.– = CHF 2500.–



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

*Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 70 00  
www.immocorner.ch


**immocorner**  
raum für vertrauen

# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

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

- 10% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.energie360.ch/online-shop](http://www.energie360.ch/online-shop)

**energie360°**



### Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 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 13.00–17.00 Uhr  
Telefon 044 487 18 18

**Bitte beachten Sie:** Die Geschäftsstelle bleibt vom 24. Dezember 2014 bis zum 2. Januar 2015 geschlossen. Ab Montag, 5. Januar 2015, 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  
Roland Diener, Swisstherm AG  
lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Auflage: 59 199 (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 Inseratenteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publiereportagen ab.

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

**Druck:** Swissprinters AG

# 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



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 www.hev-zuerich.ch



**MIGROL**

## TANKREVISION (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

### Vorteile:

- > Wert-Erhaltung der Anlage
- > Betriebssicherheit
- > Innenreinigung und Schutzanstrich (auch bei vollem Tank!)
- > Kein Heizunterbruch
- > Cumulus-Bonuspunkte
- > Durchführung ganze Schweiz



Jetzt Angebot verlangen oder bestellen: Tel 044 495 13 33

[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

## Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte  
**Check-Liste**  
dokumentiert  
Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre  
leiten das Wasser ab.  
Verschaffen Sie sich kostenlos  
Gewissheit, Dauer ca. ½ Std.

**0848 852 856**  
[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)

**ROHRMAX**



Sie suchen eine professionelle  
Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70

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

Seit 1994 Ihr Partner in allen Immobilienfragen  
Stockwerkeigentum | Bewirtschaftung | Verkauf



Perspektive:  
Voller Genuss.

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

[www.herzog-kuechen.ch](http://www.herzog-kuechen.ch) Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

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



**Hans Barandun**  
Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung

**Luca Roncoroni**  
Leiter Kommunikation

**Bruno Hotz**  
Leiter Finanzen  
und EDV

**Albert Leiser**  
Direktor

**Giorgio Gianì**  
Leiter Baumanagement

**Cornel Tanno**  
Leiter Rechtsberatung/  
Prozessführung

**Roger Kuhn**  
Leiter Verkauf/Bewertung

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil.  
Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.





## Pure Handwerkskunst

**Die Präsentation des vom Studio Hannes Wettstein entworfenen und von horgenglarus hergestellten Stuhls klio wurde diesen Herbst mit dem Designers' Saturday Award, Kategorie «Silber», prämiert.**

po. Die komplexe Geometrie des klio wird durch die Symbiose von traditionellem Handwerk und modernster Fertigungstechnik möglich. Der Rücken, der zugleich Armlehne ist, wird auf über 100jährigen Maschinen aus einem Stück Holz gebogen und danach Stuhl für Stuhl mit Aug und Hand feingeschliffen.

Der bequeme Stuhl zeichnet sich durch seine solide Konstruktion und

die ergonomisch geformte Sitzfläche aus. Diese Typologie findet sich schon im horgenglarus Katalog von 1928. Darum der Name – klio, Schutzpatronin der Historiker, ist eine der neun Musen der griechischen Mythologie.

Die zwei Grundausführungen, mit kurzer und langer Armlehne, in Buche und Eiche, farbig gebeizt oder natur lackiert, erlauben eine sehr individuelle Gestaltung. Die Vielfältigkeit wird dadurch weiter erhöht, dass auf Wunsch zwei verschiedene Sitzpolsterungen und sowohl Stoff oder Leder zur Auswahl stehen. Klio ist stapelbar und kann mit einer Reihenverbindung ausgerüstet werden.

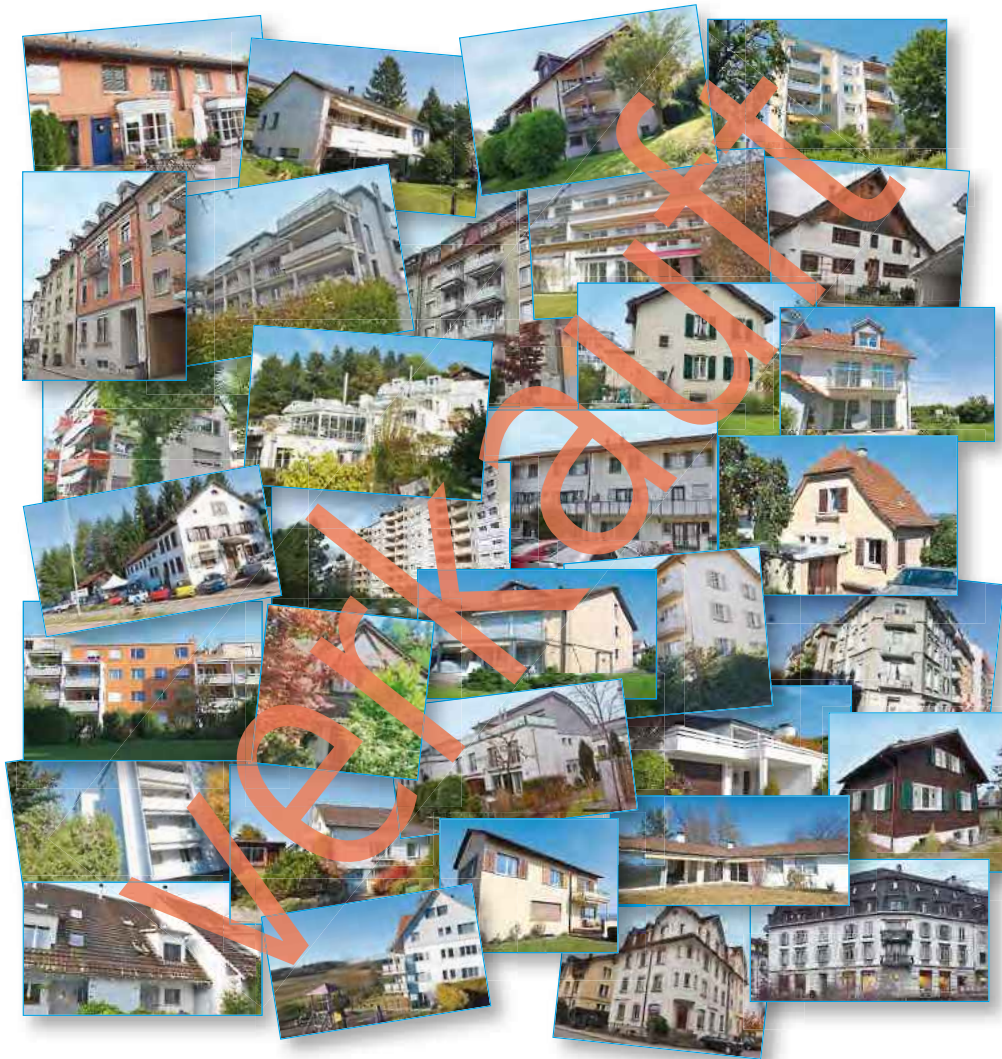
Fotos: horgenglarus  
www.horgenglarus.ch

### Vom Wald zum Stuhl

Im prämierten Parcours – von einer Skulptur aus gebogenen, aber noch nicht bearbeiteten Holzrohlingen, durch einen mystischen Wald aus hängenden Baumwurzeln zu einer Herde von Kühen aus Rohlingen, die weiter bearbeitet zu Rücken- und Armlehnen von klio werden – wird dem Besucher eindrücklich der Prozess aufgezeigt, den es benötigt, um einen Stuhl von hoher Qualität herzustellen – ein gut gepflegter und gehegter Wald, Holz von bester Qualität, eine Symbiose von traditionellem Handwerk und modernster Fertigungstechnik.



# Vielen Dank für Ihr Vertrauen!



## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

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

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



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



### BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

[www.benedetto.ch](http://www.benedetto.ch)  
[benedetto@uitikon.ch](mailto: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 nach Vereinbarung

# GRIPI

[www.gribi.com](http://www.gribi.com)

CHANGING REAL ESTATE

## STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf  
Telefon +41 43 388 10 00  
[info.regensdorf@gribi.com](mailto:info.regensdorf@gribi.com)

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH



**LS Lenzlinger**  
Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG  
pt@lenzlinger.ch  
www.lenzlinger.ch

**Ausstellung Brunau**  
8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

**Ausstellung Mühle Niederuster**  
8610 Uster, Tel. 058 944 58 88

**Ausstellung im Stilhaus**  
4852 Rothrist, Tel. 058 944 58 98

## Gourmet-Küchen traditional



  
**PFISTER KÜCHEN**  
Turbenthal

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



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH-8315 Lindau/Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
[www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

## Der gläserne Steuerzahler

**Gemäss einem Entscheid des Steuerrekursgerichts<sup>1</sup> wollte ein Steuerkommissär mittels Satellitenbildern von Google den wertvermehrenden Anteil von Gartenunterhaltskosten beweisen. Der Entscheid gibt Anlass, sich wieder einmal bewusst zu machen, welche Informationsmöglichkeiten den Steuerpflichtigen wie auch den Steuerbehörden zur Verfügung stehen.**

Noch vor wenigen Jahren waren die Steuerkommissäre bei der Veranlagung der Steuerpflichtigen vor allem auf ihre Erfahrung und Intuition angewiesen, wenn sie einer Steuererklärung nicht recht trauten. Wollten sie Genaueres wissen, mussten sie meist zeitraubende Abklärungen treffen, indem sie ins Archiv stiegen und die Steuererklärungen der letzten Jahre hervorholten oder zusätzliche Informationen bei anderen Ämtern einverlangten.



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

Noch heute wird die Geschichte von einem eifrigen Steuerkommissär kolportiert, der seinen Sonntagsspaziergang so zu legen pflegte, dass er am Haus seiner «Kunden» vorbeiführte.

### Google sei Dank?

Diese Zeiten sind heute definitiv vorbei. Schon allein mit der Eingabe der Wohnadresse in Google kann sich heute jedermann mit wenigen Klicks ein recht genaues Bild machen, wie sich Haus und Garten an der fraglichen Adresse präsentieren. Via Google Street View können bei den meisten Gebäuden von der Strasse aus zumindest der Vorgarten und die Fassade recht scharf sichtbar gemacht werden. Das Internet erlaubt es auch, rasch das Handelsregister oder das Telefonbuch gezielt nach Infor-

mationen zu durchsuchen oder den Arbeitsweg zu berechnen. Dazu kommen die zahllosen Homepages, welche es ermöglichen, zusätzliche Informationen über die Steuerpflichtigen zu sammeln. Wie jeder Bürger kann sich auch der Steuerkommissär schnell über technische Details informieren und z. B. auch die Kosten von Gartenplatten abschätzen. All diese Informationen sind quasi per Knopfdruck verfügbar.

### Zulässigkeit der Recherchen

Im vorliegenden Verfahren vor Steuerrekursgericht wollte der Steuerkommissär mit Hilfe von zwei Aufnahmen von Google einem Steuerpflichtigen nachweisen, dass dieser seinen Gartensitzplatz nicht nur – wie in der Steuererklärung angegeben – renoviert, sondern auch erweitert habe. Deshalb sei die Handlung nicht nur werterhaltend, sondern auch wertvermehrend, argumentierte das Steueramt. Zwar scheiterte der Steuerkommissär im konkreten Fall mit seiner Beweisführung, das Gericht erachtete aber Abklärungen via Google als zulässig. Auch der kantonale Datenschutzbeauftragte findet es

<sup>1</sup> NZZ vom 25. Juni 2013 (Urteil nicht verfügbar)

zulässig, dass öffentlich zugängliche Informationen aus dem Internet für die Prüfung von Angaben in Steuererklärungen verwendet werden.<sup>2</sup> Er meint sogar, man müsse davon ausgehen, dass auch soziale Netzwerke wie Facebook, Instagram oder Twitter öffentlich und damit für Steuerämter nutzbar seien. Allerdings dürften diese Informationen nur dann verwendet werden, wenn sie richtig und vollständig seien.

#### Das ewige Gedächtnis des Steueramtes

Aber nicht nur das dem Steueramt zur Verfügung stehende Informationsvolumen hat sich vergrössert, sondern auch das «Gedächtnis» des Steueramtes wird immer grösser. Während früher die meisten Steuererklärungen nach maximal zehn Jahren vernichtet wurden, werden sie heute unmittelbar nach dem Einreichen durch die Steuerpflichtigen samt allen Belegen in einem Scancenter eingesehen und dem Steuerkommissär in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Damit kann der Steuerkommissär jederzeit nachschauen, welche Kosten in den früheren Jahren für den Liegenschaftsunterhalt gel-

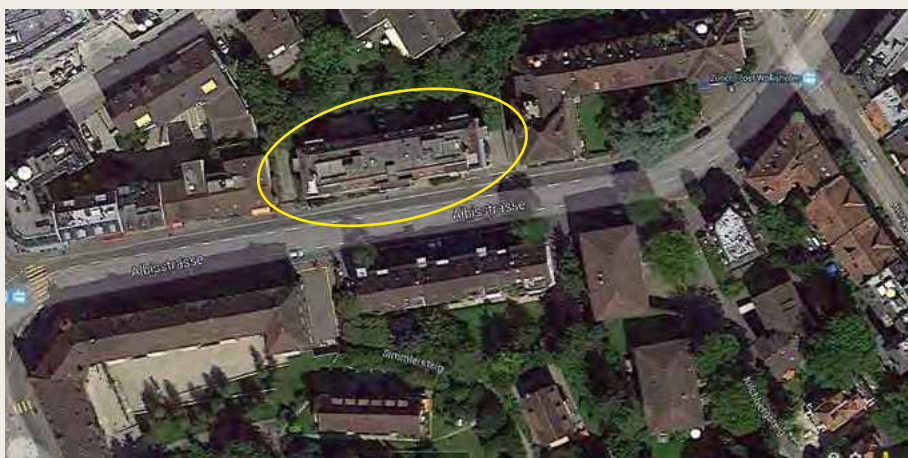
tend gemacht worden sind. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn die Liegenschaft verkauft wurde und die wertvermehrenden Kosten ermittelt werden müssen. Auch die Vermögensentwicklung des Steuerpflichtigen kann auf diese Weise sehr genau zurückverfolgt werden.

#### Kommentar

Auch wenn die jederzeitige Verfügbarkeit von Google zur häufigen Benutzung verführt, muss doch festgehalten werden, dass die Informationen meist nur eine zeitlich unbestimmte Momentaufnahme darstellen und nicht sehr zuverlässig sind. Dies verlangt einen zurückhaltenden Gebrauch und eine sorgfältige Verwendung, besteht doch sonst die Gefahr, dass das rechtliche Gehör verletzt wird.

Für den Steuerpflichtigen ist es ratsam, im Verkehr mit dem Steueramt dem Umstand Rechnung zu tragen, dass viele Angaben überprüft werden können. Zumindest im Fall

<sup>2</sup> NZZ vom 25. Juni 2013



Albisstrasse 28 auf Google-Maps.

von Google Street View besteht für Steuerpflichtige die Möglichkeit, ihre Liegenschaft vor den Augen der Steuerbehörden zu verbergen. Gemäss den Datenschutzbestimmungen von Google reicht hierzu eine E-Mail. Anschliessend wird das Haus oder das Grundstück unkenntlich gemacht.

Dem ewigen Gedächtnis des Steueramtes kann der Steuerpflichtige am besten begegnen, indem er sich selbst gut dokumentiert. Dies ist vor allem bei grösseren Umbauten und Renovationen ratsam. So kann mittels von Fotos, Plänen etc. einem Aussenstehenden plausibel gemacht werden, wie sich der Zustand der Liegenschaft vor und nach dem Umbau präsentierte. Insbesondere der Zustand vorher wird häufig nicht erfasst, was auch später kaum mehr rekonstruiert

werden kann. Im Weiteren sind nicht nur die Rechnungen, sondern auch die dazugehörenden Zahlungsbelege zu sammeln. Da die strengen Beweisanforderungen auch bei der Grundstückgewinnsteuer gelten, sind die Belege für mindestens 20 Jahre aufzubewahren.

Die Informationslage hat sich in den letzten Jahren auch für die Steuerpflichtigen insofern deutlich verbessert, als dass viele Steuerämter ihre Homepage ausgebaut haben, indem sie Erlasse und Merkblätter sowie Hinweise zur Einschätzungspraxis ins Netz stellen. Auch Gerichte publizieren immer mehr Entscheide, wobei allerdings auch darauf hinzuweisen ist, dass die Informationsbeschaffung eine Beratung unter Umständen nicht zu ersetzen vermag. ■

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

## **UHLENBROCK AG**

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

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

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



Mehr unter [www.zkb.ch/eigenheim](http://www.zkb.ch/eigenheim)

So einfach geht's:  
Berechnen Sie online Ihre Wohnkosten,  
überzeugen Sie sich vom attraktiven  
Preis und vereinbaren Sie eine Beratung.

Die nahe Bank  Zürcher  
Kantonalbank

## Liegenschaften in der Steuererklärung 2014

### Kurs für Laien

**Datum:** Freitag, 30. Januar 2015, 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 30. Januar 2015

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.

## Unkorrekte Quadratmeterzahl

**Wird in einem Kaufvertrag für eine Eigentumswohnung eine bestimmte Quadratmeterzahl zugesichert, die sich als zu hoch herausstellt, kann der Käufer eine Minderung des Kaufpreises verlangen.**

Der Streit drehte sich um eine 4½-Zimmer-Eigentumswohnung, die gemäss Vertrag vom Verkäufer zum Preis von CHF 492 000.– gemäss Baubeschrieb und Grundrissplan schlüsselfertig zu erstellen war. In den der Käuferin abgegebenen Aufteilungsplänen der Wohnung hatte diese eine Bruttogeschossfläche von 193 m<sup>2</sup>. Nachdem die Käuferin von einem Bekannten darauf aufmerksam gemacht worden war, dass die Grundfläche der Wohnung nicht dieses Ausmass haben kann, verklagte sie den Verkäufer und verlangte eine Preisminderung von CHF 37 625.–.

Die kantonalen Gerichtsinstanzen gingen aufgrund einer gerichtlichen Expertise davon aus, dass die Bruttogeschossfläche bloss rund 151 m<sup>2</sup> beträgt, und bejahte einen Mangel, der gemäss Gutachten eigentlich zu einer Preisminderung von CHF 74 648.– führen müsste. Da die Klägerin ihre Forderung jedoch bis zum Beweisschluss nicht spezifiziert hatte, sprach ihr das Gericht lediglich den ursprünglich eingeklagten Betrag zu und verpflichtete den Verkäufer zur Zahlung von CHF 37 625.– nebst 5% Zins. Letztinstanzlich wurde das Bundesgericht vom Verkäufer angerufen.

Nach Auffassung des Bundesgerichts ist ein Kaufgegenstand mangelhaft, wenn ihm eine vom Verkäufer zugesicherte Eigenschaft fehlt (Art. 197 Abs. 1 OR). Eine Zusicherung liegt nicht nur dann vor, wenn der Verkäufer eine Eigenschaft ausdrücklich «zusichert»



RA lic. iur.  
Cornel Tanno,  
Rechtsberatung,  
Prozessführung,  
HEV Zürich

oder «garantiert». Vielmehr genügt jede Behauptung, dass die Sache eine bestimmte, objektiv feststellbare Eigenschaft aufweise, wenn der Käufer nach Treu und Glauben auf diese Angabe vertrauen darf.

Da im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ausdrücklich auf die Aufteilungspläne verwiesen wird, die von dem Verkäufer unterzeichnet und vom Notar gestempelt und visiert wurden, sind diese Pläne zum Vertragsinhalt geworden. Damit wurden die unrichtigen Flä-

chenangaben vertraglich zugesichert, so dass die Käuferin darauf vertrauen durfte und nicht gehalten war, diese vor Vertragsschluss noch speziell nachzuprüfen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts haftet der Verkäufer allerdings nur für zugesicherte Eigenschaften, wenn die Zusicherung für den Entschluss des Käufers, die Sache überhaupt oder zu den vereinbarten Bedingungen zu erwerben, kausal war (BGE 87 II 244 E. 1a). Eine solche Kausalität ist bei Zusicherungen zu vermuten, die nach den Erfahrungen des Lebens allgemein geeignet sind, den Käufer in seinem Kaufentscheidend zu beeinflussen. Das wird vom Bundesgericht für Flächenangaben beim Wohnungskauf bejaht.

Dass gemäss der Schätzung des Gerichtsexperten der bezahlte Preis dem Wert der übertragenen Wohnung entsprach, spricht für das Bundesgericht im Übrigen nicht zwingend dafür, dass die Käuferin die

Unrichtigkeit der angegebenen Bruttogeschossfläche erkannt haben muss, da durchaus möglich sei, dass sie von einem besonders günstigen Kaufpreis ausging. Auch ist es nicht unhaltbar, anzunehmen, sie hätte bei ihrer Besichtigung der Wohnung die Unrichtigkeit der Bruttogeschossfläche-Angabe nicht er-

kannt. Eine solche Fläche ist gemäss dem neuen Urteil aus Lausanne insbesondere bei einer Aufteilung der Wohnung auf mehrere Etagen für einen Laien nicht ohne weiteres richtig abschätzbar.

(BGE Urteil 4A\_417/2007 vom 14.2.2008)

# Anti-Graffiti-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)



Tel: 044 391 79 25

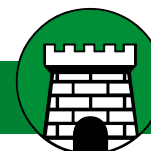
[www.swisstotal.ch](http://www.swisstotal.ch)

E-Mail: [swisstotal@hotmail.ch](mailto:swisstotal@hotmail.ch)

Ihr Partner für:

- Umbauten
- Sanierungen
- Renovationen
- sämtliche Bauvorhaben

Verkauf <sup>Vermittlung</sup> **Vermarktung**  
**Bewirtschaftung** **Beratung**  
Investordienstleistungen Projektentwicklung  
Bauherrenvertretung **Bautreuhand**  
Verwaltung



## Burgring AG Immobilien

8152 Glattbrugg | Tel. 044 829 8000 | [www.burgring.ch](http://www.burgring.ch)

# X homegateTV



X homegateTV



[www.homegate.tv](http://www.homegate.tv)

Jede Woche 17.30 Uhr auf  
Ihrem Regionalsender

Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

- Giorgio Giani zum Thema energetische Sanierung und was es dabei zu beachten gilt
- Cornel Tanno über die Tücken von Schnee und Eis vor dem Haus



**HIGHGLASS**  
Balkon und Sitzplatz individuell verglast

Grenzenlose Möglichkeiten für mehr Licht und Raum mit individuellen Balkon- und Sitzplatzverglasungen.

Gerne beraten wir Sie persönlich in ihrem Projekt. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

HighGlass GmbH  
Im Wingert 36a · 8049 Zürich

T +41 44 340 04 17  
M +41 79 800 30 30  
F +41 44 340 04 18

info@highglass.ch  
[www.highglass.ch](http://www.highglass.ch)

Neu im Sortiment: **TEAM 7**



Auch samstags  
9 - 14 Uhr offen.

Tel. 044 718 17 50  
[www.fierz-kuechen.ch](http://www.fierz-kuechen.ch)



Seit 1982

**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](mailto:info@rug-ag.ch)  
[www.rug-ag.ch](http://www.rug-ag.ch)

**AKTION  
3 für 2\***

**NEUE FENSTER!**

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

Gratis-Fachberatung  
anfordern:  
**044 955 25 25**



\* 3-fach Glas für 2-fach Glas



RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf

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



## Umfassend renoviertes Mehrfamilienhaus

Ein im Jahre 1953 errichtetes, freistehendes Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und 12 Parkplätzen. Bis Ende 2014 ist die Renovation abgeschlossen. (Dachisolation, Ersatz Küchen, Badezimmer, Hauptstränge, Heizung und Fenster). Das Gebäude wird nach der Sanierung vollvermietet verkauft.

<b>Lage</b>	Grenchen, Hauptort des Bezirks Lebern, ist mit ca. 16'000 Einwohnern die zweitgrösste Gemeinde des Kantons Solothurn. Der Ort ist Heimat diverser Firmen der Uhren- und Präzisionsindustrie. Das Haus ist in einem Wohnquartier, mit Bushaltestelle perfekt erschlossen.	
<b>Mieteinheiten</b>	2 x 2½-Zimmer-Wohnungen, ca. 55 m <sup>2</sup>	9 x 3½-Zimmer-Wohnungen, ca. 64 m <sup>2</sup>
	9 x 4½-Zimmer-Wohnungen, ca. 75 m <sup>2</sup>	12 Parkplätze
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 5'200'000.–	
<b>Bruttorendite</b>	5.2 %	

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses 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  
 eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
 Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)

# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 6. März 2015, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Sandra Heinemann | 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/Mindestwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/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:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 270.–
	Ehepaar:**	CHF 440.–
<b>Nichtmitglieder</b>	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 6. März 2015

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

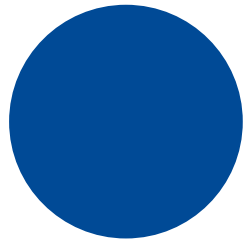
Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

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.

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](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

## Die Familienwohnung

**Was ist eine Familienwohnung und welche Formvorschriften müssen beachtet werden?**

### Definition

Eine «Familienwohnung» (vgl. Randtitel «2. Wohnung der Familie» zu Art. 266m und 266n OR) ist eine Wohnung, in der die Ehegatten bzw. die eingetragenen Partner ihren gemeinsamen Haushalt, Wohnsitz und Lebensmittelpunkt haben. Die Existenz von Kindern ist nicht Voraussetzung für eine Familienwohnung.



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

### Abschluss des Mietvertrags

Der Mietvertrag kann von einem der beiden Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder auch von beiden zusammen unterzeichnet werden. Wenn beide den Vertrag unterschreiben, haften sie solidarisch für den Mietzins und alle aus dem Mietverhältnis entstehenden Forderungen (Nebenkosten, Schäden beim Auszug etc.). Wenn nur einer den Mietvertrag unterschreibt, haftet dieser alleine.

### Mietzinserhöhung

Für Mietzinserhöhungen gelten die allgemeinen Regeln des Mietrechts. Hat nur ein Ehegatte/Partner den Vertrag unterschrieben, muss das Mietzinserhöhungsformular nur diesem einen zugeschickt werden. Sind beide Ehegatten/Partner als Solidarmietler aufgeführt, muss die Mietzinserhöhung an beide gerichtet werden, es genügt jedoch ein an beide Ehegatten/Partner gemeinsam adressiertes Formular.

### Kündigung des Vermieters

Bei der Kündigung genießt die Familienwohnung einen besonderen Schutz, der von den allgemeinen Regeln des Mietrechts abweicht:

Die Kündigung durch den Vermieter ist dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen (Art. 266n OR). Das bedeutet, dass der Vermieter zwei amtliche Kündigungsformulare in zwei separaten Kuverts an beide Ehegatten oder beide eingetragenen Partner (aus Beweisgründen per Einschreiben) senden muss, unabhängig davon, ob nun beide oder nur einer als Mieter im Mietvertrag aufgeführt ist.

Diese Formvorschrift der separaten Zustellung der Kündigung an beide Ehegatten gilt grundsätzlich auch während der gerichtlichen Trennung und während des Scheidungsprozesses der Mieter, auch dann, wenn der im Vertrag als alleiniger Mieter aufgeführte Ehegatte die Wohnung verlassen hat. Wenn die neue Adresse des ausziehenden Mieters nicht mitgeteilt wurde und nicht ausfindig gemacht werden kann, ist die Kündigung an diesen auch an die bisherige Adresse zu senden.

Verlässt ein Ehegatte die eheliche Wohnung jedoch freiwillig auf unbestimmte Zeit und besteht keine Aussicht auf ein wei-

teres Zusammenleben, dann verliert die Wohnung den Charakter einer «Familienwohnung». Da dies für den Vermieter aber sehr schwierig zu beurteilen ist, ist eine separate Zustellung der Kündigung im Zweifelsfalle empfehlenswert.

Im Falle einer Scheidung der Ehe oder gerichtlichen Auflösung der eingetragenen Partnerschaft kann das Gericht laut Art. 121 ZGB und Art. 32 PartG die Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem Vermieter und beiden Ehegatten/Partnern oder einem Ehegatten/Partner abgeschlossenen Mietvertrag auf den anderen Ehegatten/Partner allein übertragen (vgl. HEV 3/2013 S. 185), dann ist es keine Familienwohnung mehr.

#### Nichtigkeit bei nicht separater Zustellung

Hält der Vermieter diese Formvorschrift der separaten Zustellung nicht ein, ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR). Die Nichtigkeit ist vom Richter von Amtes wegen zu prüfen, ohne dass die Parteien das besonders vorbringen müssten. Die Mieter müssen die nichtige Kündigung nicht anfechten oder die Feststellung der Nichtigkeit in einem Schlichtungsverfahren verlangen, sie können sich auch erst im Ausweisungsverfahren auf die Nichtigkeit der Kündigung berufen. Auch wenn der Vermieter nicht weiss, dass die Mietsache als Familienwohnung benützt wird, ist eine nur an einen Ehegatten oder einen Partner gerichtete Kündigung nichtig.

Hat der Mieter falsche Angaben über den Zivilstand gemacht, oder hat er die Mitteilung an den Vermieter über eine Heirat oder Eintragung der Partnerschaft trotz entsprechender Verpflichtung im Mietvertrag (vgl. Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des HEV Zürich,

Ausgabe 2007, Ziff. 19) unterlassen, wird er zwar Schadenersatzpflichtig, die Kündigung bleibt aber nichtig. Eine formnichtige Kündigung kann wiederholt werden unter Einhaltung der Formvorschriften, meistens verliert der Vermieter dann aber Zeit, weil er sie erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin aussprechen kann.

#### Kündigung des Mieters

Ein Ehegatte bzw. ein eingetragener Partner kann die Familienwohnung nur mit dem ausdrücklichen Einverständnis des anderen Ehegatten/Partners kündigen (Art. 266m OR, Art. 14 PartG). Auch hier ist die Kündigung nur eines Ehegatten/Partners nichtig. Falls nur einer die Kündigung unterzeichnet hat, sollte sich der Vermieter deshalb vergewissern, ob der andere mit der Kündigung einverstanden ist. Die Zustimmung ist an keine Form gebunden, sie kann auch mündlich erteilt werden. Aus Beweisgründen sollte sich der Vermieter das Einverständnis des anderen Ehegatten aber schriftlich bestätigen lassen.

#### Mahnung bei Zahlungsverzug

Die gleiche Regelung wie bei der Vermieterkündigung gilt auch bei der Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung bei Zahlungsverzug des Mieters oder der Mieter einer Familienwohnung, unabhängig davon, ob nur einer oder beide Ehegatten/eingetragenen Partner den Vertrag unterzeichnet haben (Art. 257d OR, Art. 266n OR). Die Mahnung mit Kündigungsandrohung muss beiden Ehegatten/Partnern separat in zwei Kuverts zugestellt werden.

Demgegenüber ist die Mahnung zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 OR) nicht separat zuzustellen, hier reicht ein Schreiben an den im Vertrag auf-

geführten Mieter oder, wenn beide aufgeführt sind, ein Schreiben, das an beide gemeinsam adressiert ist.

#### Beweislast und Rechtsmissbräuchlichkeit

Wer sich auf die besonderen Schutzbestimmungen für die Familienwohnung beruft, ist für den Charakter der Familienwohnung beweispflichtig. Das Bundesgericht hielt vor Kurzem in einem Entscheid fest, die Mieterin, die sich auf Art. 266n OR berufe und geltend mache, die Kündigung sei nichtig, da diese ihrem Ehemann nicht zugestellt worden sei, verhalte sich rechtsmissbräuchlich, wenn der Ehemann die

Familienwohnung verlassen habe und sich für die Kündigung überhaupt nicht interessiere (BGE 139 III 7 vom 5. November 2012, 4A\_313/2012).

#### Fazit

Wer einem Konkubinatspaar eine Wohnung vermietet hat und nicht sicher ist, ob die beiden geheiratet haben, oder wer Kenntnis davon hat, dass ein Lebenspartner des Mieters eingezogen ist und nicht weiss, ob es sich um eine eingetragene Partnerschaft handelt, der verschickt eine Kündigung aus Sicherheitsgründen immer besser an beide Bewohner der Wohnung in zwei separaten Kuverts. ■

**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**



**Brenner**

Ihrem Garten zuliebe.

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

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



Für unsere lupenreinen Leistungen und Produktvielfalt, benötigen Sie kein Vergrößerungsglas.

Testen Sie uns!

Holzfenster	Energiesparfenster
Holz/Metallfenster	Fensterservice
Denkmalschutzfenster	Nachtr. Einbruchschutz
Kunststofffenster	Insekten- und Pollenschutz
Brandschutzfenster	Plissees



Kundenservice Schwachstrom  
Unterhalt Beratung  
Telekommunikation Neubauten  
Umbauten

**043 311 1111**

Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 6. Februar 2015, 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 | Erbsanspruch | 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 | Grundstücksgewinnsteuer | 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 6. Februar 2015

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.

## Osram AG

### Neues LED-Lampenportfolio in einheitlichem Design



LED Superstar Classic A40

**Osram präsentiert sein bislang grösstes Angebot im Bereich der LED-Lampen und macht damit das digitale Licht für jedermann verfügbar. Das einheitliche und innovative Design spricht an und bietet dem Nutzer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

Umgesetzt wurden die 90 Lampentypen des neuen LED-Portfolios auf Basis einer Plattformstrategie. Bei dieser kommen in verschiedenen Lampen-Modellen gleiche Bauteile zum Einsatz. So kann beispielsweise eine Optik in mehreren Modellen für gleichmässige Ausleuchtung sorgen und natürlich wirkendes Licht in Leuchten erzeugen. Durch diese Strategie wird eine einheitliche Designsprache geschaffen, die Innovationen schnell zum Kunden bringt.

#### LED Superstar Classic A40

Das neue Angebot umfasst mehr als 20 Typen, die es bislang nicht als LED-Lampen gab. Das echte Design-Highlight darunter ist die LED Superstar Classic A40, welche als

erster Glühlampen-Ersatz genauso klein ist wie das Original.

#### Schnelle Verfügbarkeit

Da immer mehr Kunden auf LED umrüsten, steht besonders auch die schnelle Verfügbarkeit im Fokus. Osram sichert diese durch eine marktnahe Produktion. Hergestellt werden die Lampen zu einem grossen Teil nah an den jeweiligen Märkten; also beispielsweise in Deutschland für Europa und in Mexiko für den amerikanischen Markt. So können Lampen in Europa und Amerika besser und schneller an die Wünsche des jeweiligen Marktes angepasst werden.

Das Angebot der neuen Osram LED-Lampen ist ab sofort verfügbar.

Weitere Informationen unter:  
[www.osram.ch](http://www.osram.ch)



Wir schätzen Ihre Liegenschaft und verkaufen sie zum besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77  
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau  
[www.buerglipark.ch](http://www.buerglipark.ch) / [info@buerglipark.ch](mailto:info@buerglipark.ch)

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT  
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

Hansruedi Grimm  
Dipl. Gipsermeister

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

[info@grimm-hansruedi.ch](mailto:info@grimm-hansruedi.ch)



8032 Zürich  
8132 Egg

[www.grimm-hansruedi.ch](http://www.grimm-hansruedi.ch)

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

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](http://elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

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

**MEIER + MARTI**  
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- 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)

GLAS MÄDER

044 299 20 00



Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich

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

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · [info@glas-maeder.ch](mailto:info@glas-maeder.ch)



**SCHERRER**

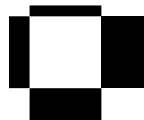
## DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche? Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

**044 208 90 60**

**Scherrer Metec AG** | [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
| [info@scherrer.biz](mailto:info@scherrer.biz)



PWG  
STIFTUNG

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

# WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'700 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

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

## Erben und Schenken

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen. Zwei Nachlassexperten haben für dieses Buch ihre langjährige Erfahrung aus der Beratungspraxis im VZ VermögensZentrum aufgearbeitet.

Das Buch gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen: Wer erbt, wenn ich kein Testament hinterlasse? Wie formuliere ich meinen letzten Willen rechtsgültig? Wie kann ich meinen Ehepartner so weit wie nur möglich begünstigen? Soll ich mein Vermögen bereits zu Lebzeiten weitergeben? Wie kann ich dafür Sorgen, dass meine Erben möglichst wenig Erbschaftssteuern zahlen? Wie gehe ich bei der Nachlassplanung am besten vor?

Grafiken und Tabellen veranschaulichen das Wichtigste, das Sie vom Erbrecht wissen sollten. Auch steuerrechtliche Aspekte wer-

den behandelt. Viele Tipps helfen, die häufigsten Fehler beim Erben zu vermeiden. ■

VZ, Giulio Vitarelli, 119 Seiten,  
5. Auflage 2014; CHF 29.–



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Erben und Schenken (überarbeitete Ausgabe 2014)</b> Artikel-Nr. 40055, 119 Seiten	CHF 29.–	CHF 29.–

**Bestellformular siehe Seite 822** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

★ Die Geschäftsstelle des HEV Zürich,  
Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, bleibt  
vom **24. Dezember 2014 bis zum 2. Januar 2015 geschlossen.**  
★ Ab Montag, 5. Januar 2015, sind wir wieder für Sie da. ★



Katharina Götti und Esther Schweizer

## Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Zürich

«Absolut zuverlässig, seriös und professionell – so haben wir als Erbgemeinschaft Walde & Partner beim Verkauf unserer Liegenschaft in Zürich erlebt. Damit wurde auch unser Eindruck bestätigt, den wir aus den Medien und aufgrund von Empfehlungen schon hatten. In diesem Sinne können wir Walde & Partner als Firma bestens empfehlen.»

## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 27. März 2015, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, Leiter Baumanagement, dipl. Arch. HTL | 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 | Auftragsvergabe | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantearbeiten

### 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

### 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 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 27. März 2015

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.

# Es sieht nur aus wie ein Balkon



Eigentlich ist es Lebensqualität, Wertsteigerung, Gebäudeentwicklung und Verkaufsargument. Wir bauen keine Balkone (es sieht nur so aus), wir verwirklichen Ideen. Zum Beispiel Ihre. Dabei setzen wir gestalterische Vorstellungen technisch optimal um. Planen Sie im Winter, damit im Frühling alles fertig ist: der Balkonturm vor dem Mietshaus oder der Einzelbalkon am Eigenheim. Reservieren Sie jetzt schon Ihren Fertigstellungstermin. Wir beraten Sie gerne für einen perfekten Ablauf.

Hochuli Metallbau AG  
Poststrasse 23  
8556 Wigoltingen

Telefon: 052 762 04 04  
info@hochuli-metallbau.ch  
www.hochuli-metallbau.ch

**hochuli & AG**  
Metallbau Glas

swiss made

## Bestellformular

**HEV** Zürich

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30009	—	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	—	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	—	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10013	—	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
20100	—	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
10006EN	—	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00 20.00
10008	—	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10009	—	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)		
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50 8.50
10030	—	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10005	—	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
20000A	—	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50 3.50
20000B	—	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50 3.50
20001	—	Hausordnung deutsch (2012)		2.50 3.50
		franz. ital. engl. span.		5.50 7.50
		türk. alb. serbokr.		5.50 7.50
20010	—	Waschküchenordnung deutsch		2.50 3.50
		franz. ital. engl. span.		5.50 7.50
		türk. alb. serbokr.		5.50 7.50
10507	—	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10501	—	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10012	—	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10504	—	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
30011	—	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10502	—	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30000	—	Kündigungsformular (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 (2010)		6.50 8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>				
40018	—	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00 3.00
40011	—	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00 11.00
10041	—	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50 6.00
40019	—	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50 4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>				
10060	—	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10070	—	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10071	—	Checkliste: Aussch. 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



Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
		<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>		
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) <b>Set à 2 Stk.</b>	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinserrhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)		11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung <b>Set à 2 Stk.</b>	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
		<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>		
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
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 (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
40083	—	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	45.00	52.00
40078	—	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	169.00	199.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	209.00	239.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	—	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
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)	6.00	9.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
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 metr. 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:



### Portfoliobereinigung?

**Wo** In der gesamten Deutschschweiz.

**Was** Wir suchen Mehrfamilienhäuser

- mit oder ohne Sanierungsbedarf
- reines Wohnen oder gemischte Nutzung
- Neubauprojekte und Überraschungen sind willkommen

**Wieviel** ab CHF 1 Mio.

Wir sind jung aber erfahren, engagiert und dynamisch - wir gehen gerne die Extrameile für unsere Käufer und Auftraggeber.

Wir freuen uns, auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Wer**



ELIANE J. AG  
 Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz  
 T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, [mail@elianej.ch](mailto:mail@elianej.ch)  
[www.elianej.ch](http://www.elianej.ch)

Eliane J. Saxena  
 Architektin, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.



## Es duftet nach Mandarinen, Zitronen und Orangen

**Obwohl Mandarinen schon seit dem Herbst erhältlich sind und den feinen Duft der Zitrusfrüchte verbreiten, kauft meine Freundin Ursula keine vor dem 6. Dezember, wenn sie der Samichlaus zusammen mit den Spanischen Nüssli und den Lebkuchen aus seinem Sack zaubert. Der Duft der südländischen Früchte erinnert auch mich an die Weihnachtszeit, an den Advent und den Winter, aber auch an sonnig warme Tage im Süden und weckte daher schon bald den Wunsch, eine eigene Zitruspflanze zu besitzen.**

Selbstverständlich wollte ich die Pflanzen selber ziehen: Die Kerne oder Samen (sofern man noch Früchte mit Kernen kaufen kann) waren schnell in einen Topf gesteckt und keimten an einem halbschattigen warmen Ort recht gut. Nach dem Pikieren wuchsen sie kräftig auf der Fensterbank, und wir stellten uns eine reiche Ernte vor. Im Sommer stellten wir die Pflänzchen in den Garten und warteten auf die ersten Blüten, denn wir wussten nicht, dass es lange dauern kann, bis die Pflanze Früchte trägt. Oft ist sie vorher verschwunden, sei es, weil sie im Winter zu kalt oder zu warm hatte und/oder zu hell

Bitterorangen sind winterhart

oder zu dunkel stand oder weil sie zu viel oder zu wenig Wasser bekam. Vielleicht haben sich Schildläuse, Spinnmilben oder Blattläuse über die zarten Blätter gefreut, oder die Gärtnerin hat vergessen, dass auch Topfpflanzen nicht nur von Wasser und Licht leben, sondern Dünger brauchen.

Wir hatten mit unserer Zitruszucht keine Geduld und beschlossen daher, einen (meist auf einen Poncirus) veredelten Zitronenbaum (Citrus limoni) zu kaufen, um den verlockenden Duft der Blüten und Früchte im Sommer im Garten und im Winter im Gewächshaus zu haben. Zum Kauf verlockt hatte uns die Erfahrung mit einer kleinen Calamondin (Citrus mitis), einer Zierorange, die eines Tages ziemlich verwahrlost – und ohne Absender – in unserem Garten stand. Wir hatten sie nicht nur durch den ersten Winter gebracht, sondern uns seither auch über Blüten und Früchte gefreut. Allerdings hatten wir



Fast so schön wie Weihnachtskugeln.



Zitronen in Hülle und Fülle.

zuvor (durch Erfahrung werde sogar ich manchmal klug) gelernt, dass das Schlafzimmer, obwohl in unseren Augen sehr hell, nicht der richtige Überwinterungsplatz ist.

Unterdessen hatten wir ein Gewächshaus bauen lassen, wo unsere Topfpflanzen hell und frostfrei (bei mindestens 5 Grad Celsius) den Winter verbringen. Allerdings wären laut Fachliteratur höhere Temperaturen von 6 bis 12 Grad ideal, aber offensichtlich ist das Licht wichtiger als die Wärme. Auch habe ich das sparsame Giessen (etwa alle vierzehn Tage im Winter) im Griff und vergesse auch nicht mehr, die Pflanzen im März und Juni mit einem speziellen Langzeitdünger zu versorgen. Im Sommer dann stehen sie in der Sonne und sind wie alle andern Topfpflanzen an die Bewässerung angeschlossen. Nicht zu

viel und nicht zu wenig ist da das Motto. Stolz sind wir natürlich auf die Ernte: 36 Zitronen waren es dieses Jahr! Nächstes Jahr werden wir die beiden Zitrusgewächse nach drei Jahren umtopfen und dazu spezielle Zitruserde kaufen und mit Blähton für einen guten Wasserabzug sorgen. Obwohl ich nämlich das Düngen nicht vergessen hatte, sieht die Zitrone mit den gelblich hellgrünen Blättern momentan etwas hungrig aus. Mit der Schere bin ich zurückhaltend, denn es besteht die Möglichkeit, dass zurückgeschnittene Pflanzen vermehrt austreiben, und da wir kein neues, höheres Gewächshaus bauen können, müssen wir dafür sorgen, dass uns die Zitronen nicht über den Kopf wachsen.

Viel weniger anspruchsvoll als der Zitronenbaum ist unsere Bitterorange (*Poncirus trifoliata*), die im Garten wächst und uns während des ganzen Jahres keinen Kummer macht, obwohl ich sie aus lauter Freude über den Kauf

gleich neben die Treppe pflanzte. Nun «be-grüsst» sie unsere Gäste mit ihren flachen dornigen Trieben, die jeden Baumpfleger abschrecken, nicht sehr freundlich. Da ich den Strauch wegen des ungeschickten Standorts oft etwas schneiden muss, erlebe ich hautnah, wie «gefährlich» das Gehölz aus Nordchina ist. Würde man eine Hecke mit lauter Bitterorangen pflanzen, wäre man vor Dieben, Füchsen und anderen Eindringlingen sicher. Nur die Vögel sind geschickt genug und setzen sich gern ins dichte Geäst.

Warum aber begeistert mich eine Pflanze, die wir manchmal liebevoll als «Bösling» bezeichnen, wenn sie wieder einmal ihre Spuren an meinen Armen hinterlassen hat? Der *Poncirus* (er gehört wie die andern Zitrusgewächse zur Familie der Rutaceae) ist tatsächlich

eine Pflanze, die während des ganzen Jahres attraktiv ist. Im Winter gefällt mir der dicht verzweigte Wuchs, ebenso wie die grünen, abgeflachten Zweige, an denen die Blütenknospen wie kleine grüne Bällchen «kleben». Ende April duften die unzähligen weissen Blüten, bevor die dreizähligen (trifoliata) Blätter sich entfalten. Im Sommer haben die bis fünf Zentimeter grossen kugeligen Früchte ihren Auftritt, die ab Oktober gelb werden, nach Zitronen duften und oft bis Weihnachten hängen bleiben. Einen weiteren Höhepunkt erreicht das etwa zwei Meter hohe Gehölz im Herbst, wenn sich die Laubblätter gelb färben, bevor sie abfallen.

Die Früchte duften stark zitronig, sind aber meiner Meinung nach zu bitter und zu sauer, um sie zu verarbeiten. Da bevorzuge ich die süssen Mandarinen unserer Südfürchthändlerin.

Über die Frosthärte der Pflanze gehen die Meinungen auseinander. In unserem Weinbauklima in Ost-West-Hanglage (= guter Wasserabzug!) überlebte sie Temperaturen bis minus 20 Grad problemlos und ohne Schutz. Sie bevorzugt eher neutralen Boden, was wir ihr nur im Pflanzloch anbieten konnten, und bekommt im Frühjahr den gleichen Zitronendünger wie Zitrone und Calamondin im Topf. Über Krankheiten und Schädlinge kann ich nicht berichten, denn sie ist immer gesund. Nur die abgestorbenen Zweige im untersten Bereich haben mich während längerer Zeit gestört, hatten doch weder die Baumpflegerin noch ich Lust, unter das dornige Gehölz zu kriechen. Vor einem Jahr habe ich mich überwunden, das «eherne Gewand» angezogen und die Äste herausgesägt. Es hat sich gelohnt! Nur ein Kratzer am Kopf war die Folge.



*Poncirus* in Blüte.

Wenn Sie Lust bekommen haben, einen Orangenbaum, eine Kumquat oder eine Zitrone zu kaufen oder eine Bitterorange zu pflanzen, ist es besser, sich den Wunsch erst im Frühjahr zu erfüllen, denn damit kann man sich das Überwintern der Topfpflanzen im ersten Jahr ersparen und muss sich während Frostnächten nicht fragen, ob der neu gepflanzte *Poncirus* nicht doch im ersten Jahr einen Wintermantel bräuchte.

Meine Freundin Ursula aber hat längst einen *Poncirus* im Garten; vermutlich, weil sie auf diese Weise den Zitronenduft vor dem Samichlaustag geniessen kann! ■

*Barbara Scalabrin-Laube, im Dornengarten, Alten*

## 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: 8.30–12.00/13.30–17.00  
Meier & Partner Immobilien und  
Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

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

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](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: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in  
der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,  
18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

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

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

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](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

### 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: Astrid Furrer

### 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 Rechtsanwälte AG  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

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

GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch  
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)

GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch  
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

Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirektion  
Amt für Verkehr



# Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion

Förderprogramm  
**Wohnqualität**  
Flughafenregion

Telefon 043 259 54 38  
[www.wohnqualitaet.zh.ch](http://www.wohnqualitaet.zh.ch)

www.certum.ch



2004 - 2014  
**10 JAHRE**

## Sicherheit.

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

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



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

## 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

*Der Vorstand des HEV Kanton Zürich wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und einen guten Start ins 2015*



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

**HOME SERVICE WÜNSCHT FROHE FESTTAGE**



**home service**<sup>®</sup>

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

eine Unternehmung der

 id-group.org<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  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)