

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 7, 10 **HEV Kanton Zürich für Ruedi Noser und Limmattalbahn**

Seite 13 **Schneeräumungspflicht – wer wann und wo dafür zuständig ist**

Seite 44 **Elektrische Ladestationen bei vermieteten Abstellplätzen**



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

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationservice

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

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Exklusivité Fust

nur **1199.-**
statt 1999.- **-40%**
A+++
B

Setpreis nur **2199.-**
statt 4398.- **-50%**

nur **1299.-**
statt 2399.- **-45%**
A+++

Electrolux

Waschmaschine WA 1458 F

- Extraschonend dank 8 kg Fassungsvermögen • Div. Programmoptionen: Wolle Plus, Leichtbügeln, Jeans
 - Startvorwahl bis 20 Stunden
- Art. Nr. 159316

Electrolux

Wäschetrockner TW 5458 F

- Diverse Zusatzprogramme: Leichtbügeln Plus, Extra Kurz
 - Mit 8 kg Fassungsvermögen
 - Direktablauf für das Kondenswasser möglich
- Art. Nr. 158338

nur **699.-**
statt 1099.-

-36%

Fragen Sie nach weiteren
Kombinationsmöglichkeiten
mit Glaskeramik-Kochfeldern



**Glaskeramikkochfeld
GK 42 H1**
• 4 x Quick-Light • Rahmen aus
Chromstahl Art. Nr. 391675

nur **999.-**
statt 1469.-

-32%

Katalytische Reinigung

A



**Einbaukochherd
DE LUXE S EL-S4**
• Für 4 Kochzonen
Art. Nr. 391500

nur **1399.-**
Tiefpreisgarantie

A

5 Rp.

Exklusivité Fust



Miele
**Kaffeevollautomat
CM 6300/6310 Black**

- 2 Latte Macchiato auf Knopfdruck
 - 4 Geniesserprogramme zum selber Wählen • Aromaschonendes Kegelmahlwerk
- Art. Nr. 215360

Heitere Aussichten: Leerwohnungsbestand leicht zunehmend – Immobilienpreise leicht abnehmend



Albert Leiser

Direktor Haus-
eigentümergebände
Stadt und Kanton Zürich

Manchmal hat man beim Zeitunglesen den Eindruck, in Sachen Wohnungsbau könne es gar keine guten Nachrichten geben. Sind die Fakten für einmal positiv, müssen sie umgehend mit düsteren Eventualitäten garniert werden. In dieses alte Lied will ich nicht einstimmen.

Erstens: Der Leerwohnungsbestand nimmt im Kanton Zürich nun schon seit drei Jahren zu – sogar in der Stadt Zürich. Das kann nichts anderes bedeuten, als dass sich die Lage auf dem Wohnungssektor entspannt. Offenbar wussten die Investoren auf die Knappheit zu reagieren. Wenn zeitweise zu luxuriöse Objekte und zu viele Eigentumswohnungen gebaut wurden, so haben sie darauf inzwischen reagiert und wenden sich vermehrt dem Mietwohnungsbau und einem einfacheren Ausstattungsstandard zu. Aber auch die Konsumenten scheinen eingesehen zu haben, dass man nicht Jahr für Jahr mehr Wohnfläche beanspruchen kann. Die mittlere Wohnfläche pro Kopf ist beispielsweise in der Stadt Zürich leicht zurückgegangen.

Zweitens: Die Preise sowohl für Eigentums- wie auch für Mietwohnungen haben landesweit abgenommen und dürften dies auch im kommenden Jahr tun. Zwar ist die Entwicklung nicht homogen, aber selbst in der Region Zürich ist nicht mehr mit Preissteigerungen wie in den vergangenen Jahren zu rechnen. Damit reduziert sich das Risiko einer Immobilienblase, an die ich sowieso nicht geglaubt habe, weiter. Die Gefahr an die Wand zu malen, dass die Hypothekarzinsen plötzlich dramatisch ansteigen oder die Zuwanderung quasi zum Erliegen kommen könnte, ist reine Schwarzmalerei. Dass die Banken bei der Hypothekenvergabe – nicht ganz freiwillig – strengere Massstäbe ansetzen, erweist sich als richtige Massnahme im Interesse nicht nur des Finanzsektors, sondern auch des Immobilienmarktes.

In Anbetracht der wachsenden Stabilität auf dem Wohnungssektor scheint es angebracht, auf neue politische Eingriffe zu verzichten. Insbesondere sollte alles verhindert werden, was die Wohnungsproduktion negativ beeinflussen könnte, wie etwa eine Verschärfung der Mietvorschriften. Es ist eine Binsenwahrheit, dass der Bau von Wohnungen der beste Mieterschutz ist.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

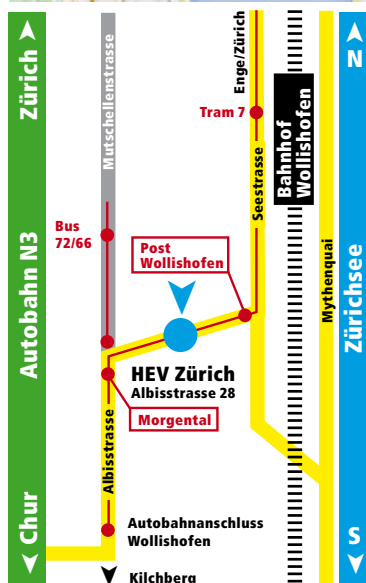
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



**Auflage: 59758
(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

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

Herausgeber
Hausigentümergebietverband
Zürich (HEV Zürich)
In Zusammenarbeit mit
Hausigentümergebietverband
Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**
Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Stéphanie Bartholdi,
MLaw, Juristin HEV Schweiz
Lic. iur. Daniela Fischer,
Dr. Andreas Flury, Verwaltungsrats-
präsident Limmattalbahnhof AG
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubke, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Abonnente/
Mitgliedschaften**
Cornelia Clavadetscher
HEV Zürich
Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74
Fax 044 487 17 98

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

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

Seite des Direktors

3 **Heitere Aussichten: Leerwohnungsbestand leicht zunehmend – Immobilienpreise leicht abnehmend**

Seite des Präsidenten

67 **Die Limmattalbahnhof – mehr als ein Tram**

POLITIK

Zweiter Durchgang Ständeratswahlen vom 22. November 2015

6 **HEV Kanton Zürich verärgert über Ständeratswahlen im Kanton Zürich**

7 **HEV Kanton Zürich empfiehlt Ruedi Noser als Ständerat**

Ideale Verkehrslösung für das Limmattal

10 **Deshalb am 22. November 2015 JA zur Limmattalbahnhof**

AKTUELL

Spült, Salz oder Schwarzeräumung?

13 **Schneeräumungspflicht – wer wann und wo dafür zuständig ist**

Entwicklung der Haushaltsformen

19 **Einpersonenhaushalte verlieren im Kanton Zürich etwas an Bedeutung**

Elektroautos sind im Trend

Vermieter werden vermehrt mit dem Wunsch nach einem Abstellplatz mit Ladestation konfrontiert.

Bild: fotolia/B. Wylezich

RECHT

Grunddienstbarkeiten

31 **Die Auslegung eines Fuss- und Fahrwegrechtes**

Mietrecht

35 **Kündigungssperrfrist bei Nichteintreten**

Mietrecht

41 **Die Zustellungsfiktion im laufenden Gerichtsverfahren**

Mietrecht

44 **Elektrische Ladestationen bei vermieteten Abstellplätzen**

Mietrecht

46 **Kündigung des Mietverhältnisses**

NATUR

Jetzt duftende Gehölze pflanzen

55 **Im nächsten Frühjahr wird es sinnlich**

Manchmal müssen «Köpfe rollen»

58 **Öfter mal was Neues?**

SERVICE

Seminare

33 **Liegenschaften in der Steuererklärung 2015**

39 **Sanierung einer vermieteten Liegenschaft**

43 **Erbschaftsregelung für Hauseigentümer**

49 **Die Wohnungsabnahme**

Drucksachenverkauf

51 **Hausverwaltungsvertrag /**

Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum

53 **Bestellformular**

64 **Sektionen im Kanton Zürich**

Medienmitteilung HEV Kanton Zürich vom 22. Oktober 2015

HEV Kanton Zürich verärgert über Ständeratswahlen im Kanton Zürich

Der HEV Kanton Zürich setzt sich für eine bürgerliche Politik ein. Dazu gehört auch die parteiübergreifende Zusammenarbeit, um die nötigen Mehrheiten im Parlament zu erreichen. Umso mehr ist der HEV Kanton Zürich darüber verärgert, dass FDP und SVP auch im zweiten Wahlgang für die Ständeratswahlen keine Einigung zustande bringen. Dies hatte im ersten Wahlgang bereits die Wahl eines linken Kandidaten zur Folge. Der HEV Kanton Zürich fordert die Zürcher Parteiprääsidenten der SVP, FDP und CVP auf, umgehend mit ihren nationalen Parteispitzen in Kontakt zu treten, damit mit einer überparteilichen Zusammenarbeit möglichst viele bürgerliche Ständeratssitze errungen werden können.

Der HEV Kanton Zürich setzt sich für die Interessen der Haus- und Grundeigentümer, für den Schutz des Privateigentums und eine bürgerliche Politik ein. Um diese Ziele erreichen zu können, sind in der parlamentarischen Arbeit überparteiliche Allianzen nötig.

Es ist äusserst bedauerlich, dass bereits für den ersten Wahlgang der Ständeratswahlen keine bürgerlichen Allianzen für die Unterstützung gemeinsamer Kandidaten geschmiedet werden konnten. Die ungenügende Zusammenarbeit der bürgerlichen Kräfte

führt immer wieder dazu, dass linke Exponenten gewählt werden und damit bürgerliche Mehrheiten auf Jahre hinaus verhindert werden.

Nicht nur im Hinblick auf die Bundesratswahlen, sondern auch mit Blick auf die wichtigen anstehenden Geschäfte der nächsten Legislatur (z.B. Raumplanung, Energiepolitik, Mietrecht, Besteuerung des Eigenmietwertes etc.) ist es von besonderer Bedeutung, dass auch im Ständerat entsprechende bürgerliche Mehrheiten zustande kommen.

Es ist entscheidend, dass im zweiten Wahlgang möglichst viele bürgerliche Kandidaten in den Ständerat gewählt werden. Der HEV Kanton Zürich ist verärgert, dass es die bürgerlichen Parteien bisher nicht zustande gebracht haben, eine zielführende Zusammenarbeit zu bewerkstelligen.

Darum fordert der HEV Kanton Zürich die Zürcher Parteiprääsidenten der SVP, FDP und CVP auf, umgehend mit ihren nationalen Parteispitzen Kontakt aufzunehmen. Die nötigen Gespräche sind zu initiieren und die offene Ausgangslage in den verschiedenen Kantonen zu klären. Die Parteien müssen einen gemeinsamen Weg suchen, wie möglichst viele Sitze in der kleinen Kammer durch bürgerliche Vertreter besetzt werden können. Weitere linke Ständeräte gilt es möglichst zu verhindern. ■

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch

HEV Kanton Zürich empfiehlt Ruedi Noser als Ständerat

Nachdem von der FDP und SVP keine Einigung auf einen gemeinsamen Kandidaten erzielt werden konnte, hat die Mehrheit der Vorstandsmitglieder am 28. Oktober 2015 entschieden, dass der HEV Kanton Zürich die Kandidatur von Ruedi Noser unterstützt.



Ruedi Noser

Nationalrat FDP, Zürich
1999–2003 Kantonsrat Zürich
* 1961, El.-Ing. HTL, Unternehmer
(Inhaber Noser-Gruppe)

« Der Schutz des persönlichen Eigentums ist eine wichtige Voraussetzung für einen starken Wirtschaftsstandort. Leider wird das Privateigentum immer mehr in Frage gestellt, sei es im Aktienrecht oder auch beim Grundeigentum. Dagegen wehre ich mich seit zwölf Jahren im Nationalrat. Zukünftig würde ich mich gerne im Ständerat für das Erfolgsmodell Schweiz einsetzen. »



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

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00

www.soerensen.ch

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



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

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Effiziente und umfassende Verkehrslösung für das Limmattal

Deshalb am 22. November 2015 JA zur Limmattalbahn

Jahrelang galt das Limmattal als Hinterhof des Kantons. Mit massiven Anstrengungen ist es gelungen, die Region attraktiver zu machen und ihren Ruf zu verbessern. Dank der positiven Entwicklungen können auch in Zukunft weitere Arbeitsplätze generiert und mehr mittelständische Einwohner angezogen werden. Davon profitieren das Limmattal und der ganze Kanton Zürich. Die Limmattalbahn ist die logische Konsequenz der Limmattaler Erfolgsgeschichte.

Die neue Stadtbahn ist eine Gesamtverkehrslösung. Mit ihr wird das ÖV-Netz verbessert. Die Limmattalbahn ist eine sinnvolle Ergänzung zur S-Bahn, denn sie ist ein Feinverteiler von und in die Zentren. Das Busangebot wird vor der Inbetriebnahme der Limmattalbahn optimiert. Die neue Bahn entlastet aber

nicht nur die Schiene, sondern auch die Strassen. So fliessen 136 Mio. Franken in Strassenausbauten und -optimie-



FACTS & FIGURES ZUR LIMMATTALBAHN

- **System:** Stadtbahn, ähnlich einem Tram
- **Strecke:** Zürich Altstetten – Schlieren – Urdorf – Dietikon – Spreitenbach – Killwangen (13,5 km)
- **Haltestellen:** 27, Abstand jeweils ca. 500 Meter
- **Bau:** ab 2017, Inbetriebnahme 1. Etappe Ende 2019, 2. Etappe 2022
- **Kosten Kanton Zürich:** Limmattalbahn CHF 510 Mio. und Strassenoptimierungen CHF 136 Mio.; sofern die in Aussicht gestellten Bundesmittel definitiv beschlossen werden, reduziert sich der Beitrag um CHF 120 Mio.

rungen. Der Nachweis der gesamtverkehrlichen Leistungsfähigkeit ist erbracht.

Die Glattalbahn als erfolgreiches Vorbild

Seit Inbetriebnahme der Stadtbahn investieren Private jedes Jahr mehr als einmal so viel Geld wie die Bahn kostete, in die Baufelder in Fussdistanz zu den Glattalbahn-Haltestellen. Entwicklungsgebiete, wie etwa das Zwicky-Areal beidseits der Gemeindegrenze Dübendorf-Wallisellen oder der Glattpark in Opfikon, hätten ohne Erschliessung durch die Stadtbahn gar nicht realisiert werden können. Auch das Richti-Areal in Wallisellen



wäre ohne Glattalbahn undenkbar gewesen. Dieses war vorher jahrzehntelang eine Industriebrache, heute bietet es Wohnraum für 1200 Personen und mehr als 3000 Arbeitsplätze.

Schub für Erneuerungsprozesse im Limmattal

Auch im Limmattal sind die raumplanerischen Voraussetzungen für Siedlungsentwicklungen geschaffen, zum Beispiel im Niderfeld in Dietikon. Von der Limmattalbahn erwarte ich ähnliche Impulse in die Region wie sie im Glattal augenfällig sind. Im Glattal wurde durch die Bahn mehrheitlich unbebautes Gebiet erschlossen. Die Limmattalbahn wird stellenweise mitten durch die Städte führen. Gerade in Schlieren und Dietikon wird sie durch Wohngebiete fahren, die dringenden Sanierungsbedarf haben.

DIE WICHTIGSTEN ARGUMENTE IN KÜRZE

Die Limmattalbahn:

- ist die logische Antwort auf das Wachstum im Limmattal
- schafft die nötige Transport-Kapazität in der Region
- entlastet die überfüllten Strassen
- bringt ihre Passagiere bequem, rasch und zuverlässig ans Ziel
- stärkt den Wirtschaftsstandort Limmattal und Kanton Zürich
- macht das Limmattal attraktiver zum Wohnen und Arbeiten
- ist ein Gewinn für alle Verkehrsteilnehmer

Diesem Stadterneuerungsprozess wird die Bahn bestimmt Schub geben.

Gesteigerte Attraktivität und Lebensqualität

Die zusätzlichen Verbindungen, die bessere Vernetzung, die Entlastung von Schiene und Strasse sowie Neugestaltungen und Aufwertungen der Städte und Gemeinden fördern die Attraktivität der Region und erhöhen die Lebensqualität. Das Limmattal hat es geschafft, vom Hinterhof des Kantons zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort aufzusteigen. Mit der Limmattalbahn wird sie für ihre Anstrengungen belohnt. Von der Bahn profitieren die heutigen Einwohner sowie künftige Generationen. Stimmen Sie deshalb am 22. November 2015 Ja zur Limmattalbahn. ■



Dr. Andreas Flury
Verwaltungsratspräsident,
Limmattalbahn AG

Foto/Visualisierung
Micafil Altstetten
Limmattalbahn AG

POSITION DES HAUSEIGENTÜMERVERBANDS

Der HEV Kanton Zürich hat sich für die Unterstützung der Vorlage «Limmattalbahn» ausgesprochen, ebenso die Sektionen des HEV Limmattal. Der HEV Schlieren hingegen empfiehlt die Vorlage zur Ablehnung.



Teil- oder Gesamtanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall oder nicht? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Bau-Manager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Wir renovieren für Sie.



Giorgio Giani und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10



Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 18 10 | Fax 044 487 18 20 | giorgio.giani@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



Splitt, Salz oder Schwarzräumung?

Schneeräumungspflicht – wer wann und wo dafür zuständig ist

Wenn Frau Holle die Schweiz über Nacht in eine weisse Decke hüllt, stellen sich viele Jahr für Jahr wieder die gleichen Fragen: Wer ist für die Räumung verantwortlich und wie oft muss geräumt werden? Reicht das Streuen von Splitt und Salz oder muss das Trottoir schwarzgeräumt werden?

Auch wenn sich der Winter zum aktuellen Zeitpunkt noch etwas zurückhaltend zeigen mag, kommen wird er bestimmt. Deshalb sind an dieser Stelle bereits jetzt ein paar Überlegungen und wichtige Tipps rund um die Schneeräumungspflicht angebracht.

Wer ist für die Räumung verantwortlich?

Die Schneeräumung auf öffentlichen Strassen obliegt grundsätzlich dem zuständigen Gemeinwesen. Vor dem Haus und der Zu-

fahrt sowie auf privaten Strassen und Gehwegen ist der Winterdienst jedoch Sache des Eigentümers. Kommt jemand infolge mangelhafter Schneeräumung (Unterhalt) vor der Liegenschaft zu Schaden (zum Beispiel durch Ausrutschen auf dem vereisten Trottoir), kann der Hauseigentümer dafür haftbar gemacht werden. Ein Verschulden des Eigentümers wird für die Haftung nicht vorausgesetzt.

Bei Mietliegenschaften ist der Winterdienst Aufgabe des Vermieters. Die Schnee- und Eisräumung gehört zu der vermietlichen Pflicht, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Darunter fallen sowohl der Zugang zur Liegenschaft als auch allfällige Besucherparkplätze. Bei vermieteten Aussenparkplätzen ist hingegen der Mieter rechtlich verpflichtet, seine Parkfläche von Schnee und Eis zu



Schneeräumung ist bei Mietliegenschaften Aufgabe des Vermieters.

befreien. Die Räumung des Autoabstellplatzes gehört zum sogenannten kleinen Unterhalt. Ein Spezialfall bildet das vermietete Einfamilienhaus – hier trifft den Winterdienst auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen immer den Mieter.

In welchem Mass muss geräumt werden?

Der Eigentümer muss seine Liegenschaft so unterhalten, dass bei deren bestimmungsgemässen Gebrauch keine Gefahr besteht. Das Ausmass und der Umfang der Räumungspflicht richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten und dem Prinzip der Zumutbarkeit. Der Winterdienst muss dem Hauseigentümer aber technisch möglich und mit einem zumutbaren finanziellen und zeitlichen Aufwand zu erledigen sein. Deshalb besteht die Pflicht zum Schneeschaukeln und Salzen der Gehwege grundsätzlich in der Zeit, wenn am meisten

Fussgänger unterwegs sind (7:00 – 21:00 Uhr). Es kann nicht verlangt werden, dass jedem Risiko vorgebeugt und der Winterdienst beispielsweise bei starkem Schneefall rund um die Uhr sichergestellt wird.

Wichtig in diesem Zusammenhang zu erwähnen ist, dass erwartet werden darf, dass sich Fussgänger den jeweiligen Wetterbedingungen anpassen und ein Mindestmass an Sorgfalt walten lassen. ■



Stéphanie Bartholdi
Juristin beim HEV Schweiz

Bild
fotolia/Kathrin39



A L P H A P L A N A G



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



Ihr unabhängiger Partner für Wartungen, Reparaturen, Modernisierungen und Anpassungen an die ESBA-Normen.



rtw Aufzugstechnik AG
info@rtw-aufzugstechnik.ch | www.rtw-aufzugstechnik.ch
Im Lörlor 6 | 8902 Urdorf

reinigen
melden
jäten
technik
rasenmähen
reparieren
auswechseln
kontrollieren
unterhalten
laubrechen

Basel Winterthur St. Gallen
Dietikon Zug
Bern

0848 90 1000
www.alphaplan.ch

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

küchen
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER **200m²**

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 | nach Vereinbarung



WWW.HARING.CH



ATTICO[®]

**DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS



ES GIBT IMMER MEHR ALS NUR EINE GUTE LÖSUNG

**Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten für Ihre
individuell beste Energielösung für heute und morgen.**

Energie 360° AG
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich
www.energie360.ch

energie360°

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

GARTEN SCHNEE

WOCHE MONAT

JAHRE BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Entwicklung der Haushaltsformen

Einpersonenhaushalte verlieren im Kanton Zürich an Bedeutung

Nachdem der Anteil der Einpersonenhaushalte bis zur Jahrtausendwende noch kontinuierlich zugenommen hatte, zeigte er sich in der Folge leicht rückläufig. Ganz allgemein scheint sich die langjährige Entwicklung in Richtung immer kleinerer Haushalte in jüngster Zeit etwas abzuschwächen.

Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat die neusten Zahlen zu der Entwicklung der Haushaltstruktur veröffentlicht. Demnach umfassen heute 230 000 der 640 000 Privathaushalte im Kanton Zürich nur eine Person – das ist ein Anteil von 36 Prozent und damit 3 Prozentpunkte weniger als noch im Jahr 2000. Nach wie vor sind dabei Einpersonenhaushalte jedoch die mit Abstand häufigste Haushaltsform.



In 28 Prozent der Zürcher Privathaushalte leben kinderlose Paare und in knapp einem Viertel (24 Prozent) Paare mit Kindern. Die restlichen 12 Prozent sind andere Haushalts-

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – VOR WINTEREINBRUCH DIE FASSADE STREICHEN

Ist es sinnvoll, jetzt kurz vor Winterbeginn die Fassade neu zu streichen? Oder warte ich besser bis im Frühling?

[mk] Eine Fassade neu zu streichen, macht in zwei Fällen Sinn: die Fassade soll optisch aufgewertet werden oder das Gebäude besser vor der Witterung schützen. In der kühlen Jahreszeit ist eine Fassade vermehrt Nebel, Regen und Schnee ausgesetzt. Deshalb ist jeder Immobilienbesitzer gut beraten, vor Wintereinbruch die Gebäudehülle bestehend aus Isolation, Verputz und Farbstrich vom Fachmann zu überprüfen und instand zu setzen. Ein Neuanstrich mit modernen Werkstoffen verbessert auf jeden Fall den Witterungsschutz und verhindert, dass Nässe in den Fassadenverputz eindringt und Frostschäden entstehen.

Meine Empfehlung: Ein Neuanstrich der Fassade lohnt sich vor Wintereinbruch mehr denn je und kann vom fachkundigen Handwerker auch in kälteren Monaten ausgeführt werden. Bedingung ist einzig, dass die Temperatur nachts nicht unter 8° C fällt. Bei Gebäuden, wo ein Witterungsschutz in Form eines Vordachs fehlt, kann das Baugerüst eingehüllt und beheizt werden. So steht Maler- und Handwerksarbeiten auch an kühleren Tagen und Nächten nichts im Weg.

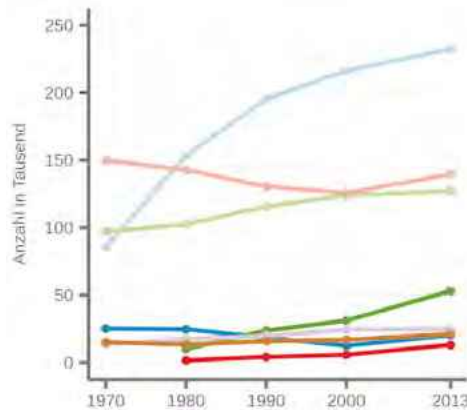


Senden Sie Ihre Frage zum Thema Umbauen und Renovieren an den Fachmann:

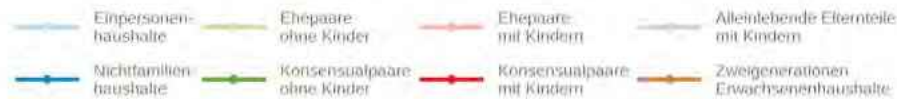
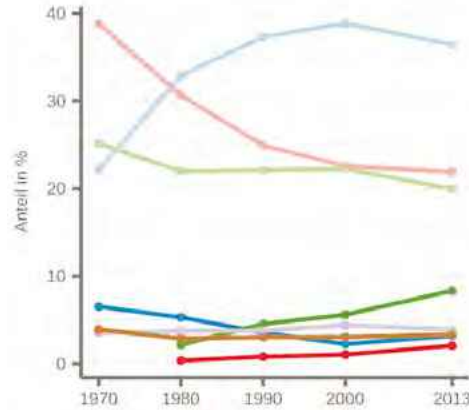
Max Kistler
Eidg. dipl. Gipsermeister
Max Schweizer AG
ratgeber@schweizerag.com

Entwicklung der Haushaltstruktur 1970 bis 2013, Kanton Zürich

a. Absolute Veränderung der Haushaltsstruktur



b. Relative Veränderung der Haushaltsstruktur



Lesehilfe 2013 sind a. mehr als 225'000 bzw. b. 36 Prozent der Haushalte Einpersonenhaushalte.

Hinweis Zu den Konsensualpaaren mit oder ohne Kinder zählen auch die gleichgeschlechtlichen Paare. Ihr Anteil betrug 2013 1 Prozent. Mehrfamilienhaushalte, die weniger als 1 Prozent der Privathaushalte ausmachen, sind in der Grafik nicht aufgeführt.

formen wie WGs oder Alleinerziehende mit ihren Kindern.

Die Tatsache, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren rückläufig war, hat vor allem mit demografischen Veränderungen zu tun und weniger mit einer Abkehr von individualisierten Lebensentwürfen. Dabei sind vor allem drei Entwicklungen ausschlaggebend:

1. Männer werden älter, Paarhaushalte ohne Kinder dadurch häufiger

Die Lebenserwartung der Männer hat sich seit 1970 um zehn Jahre erhöht und damit an jene der Frauen angeglichen. Deshalb stieg der

Anteil jener Menschen an, die sich auch in hohem Alter noch einen Haushalt mit ihrer Partnerin oder ihrem Partner teilen. 1970 lebten 36 Prozent der über 79-Jährigen in einem Paarhaushalt, heute sind es schon 44 Prozent. Entsprechend schrumpfte der Anteil der alleinlebenden Betagten, nämlich von 54 auf 48 Prozent.

2. 20- bis 29-Jährige leben seltener allein

Heute wohnen lediglich 14 Prozent der 20- bis 29-Jährigen allein, im Jahr 2000 waren es dagegen noch 23 Prozent. Auch dies wirkte dämpfend auf den Anteil der Einpersonenhaushalte insgesamt.

Übrigens: 39 Prozent der 20- bis 29-Jährigen leben noch im Elternhaus und 12 Prozent in Nichtfamilienhaushalten, meist wohl in WGs. Offenbar ist das «Hotel Mama» in letzter Zeit attraktiver geworden, denn 1970 wohnten nur 28 Prozent der 20- bis 29-Jährigen im Haushalt ihrer Eltern.

3. Anteil alleinwohnender 30- bis 59-Jähriger stagniert

Die in den Jahrzehnten vor 2000 zu beobachtende Individualisierung der Haushaltsformen zeigte sich bei den 30- bis 59-Jährigen am deutlichsten. Sie scheint sich in jüngster Zeit jedoch abzuschwächen. Der Anteil der Alleinlebenden stagniert unter den 30- bis 59-Jährigen seit 2000 auf einem Niveau von 19 Prozent. Auch der Anteil der in Familienhaushalten mit Kindern wohnenden Erwachsenen nimmt nicht weiter ab, sondern verharrt bei rund 43 Prozent.

INFORMATIONEN

statistik.info 2015/07. Haushaltsformen gestern und heute. Entwicklung der Haushaltsstruktur im Kanton Zürich zwischen 1970 und 2013. Online verfügbar auf der Webseite des Statistischen Amtes des Kantons Zürich: <http://www.statistik.zh.ch>

Einpersonenhaushalte verlieren in der Stadt Zürich an Gewicht

Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist vor allem in städtischen Gebieten deutlich grösser. In den letzten Jahren hat das Gewicht der Einpersonenhaushalte in der Stadt Zürich jedoch leicht abgenommen: Zwischen 2000 und 2013 sank ihr Anteil von 50 auf 46 Prozent. Dennoch sind Einpersonenhaushalte in der Stadt Zürich nach wie vor häufiger als im Umland. (rcv) ■

Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quellen: BFS; Volkszählung, Strukturerhebung.



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 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.





Sie suchen eine professionelle
Immobilienverwaltung ?

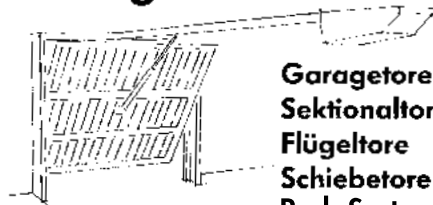


Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70
www.simtra.ch

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

**Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.**



**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.

Pflanzenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch



Ebner & Co. Parkett
arbeiten



elektro scherzinger ag



seminarstrasse 1, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

**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. 1/2 Std.
0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX



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

Ihr kompetenter Ansprech-
partner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust
Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
LAND OF FIRE 044 818 05 00 www.novatherm.ch

Malen
Gipsen
Lackieren



www.schaub-maler.ch

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dübendorf

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Im idyllischen Dorfkern von Gfenn-Dübendorf gelegen, in einem kinderfreundlichen Wohnquartier, beidseitig angebaut, gedeckter Sitzplatz, zusätzliches Arbeitszimmer mit Tageslicht, grosser, ausgebauter Estrichraum, Baujahr 1995, Grundstücksfläche 185 m², 1 Einstellplatz in UN-Garage sowie 1 Aussenabstellplatz.

Verhandlungspreis: CHF 1 120 000.–



Oberrieden

2½-Zimmer-Gartenwohnung

An ruhiger Lage westlich des Zentrums, Nutzfläche ca. 95,6 m², Gartensitzplatz mit Sicht ins Grüne, ein Geschoss tiefer liegender Dispoibel mit sep. Waschküche sowie Kellerraum, Baujahr 1994, Einstellplatz in UN-Garage.

Verhandlungspreis: CHF 730 000.–



Tagelswangen

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Südlich des Dorfkerns gelegen, sonnige Lage (einseitig angebaut), Nutzfläche ca. 142 m², Wohnzimmer mit Schwedenofen, Gartensitzplatz mit offener Pergola, Baujahr 1996, Grundstücksfläche 209 m², 2 Einstellplätze in UN-Garage sowie 1 Aussenabstellplatz.

Verhandlungspreis: CHF 990 000.–



Uster

4½-Zimmer-Gartenwohnung

An sonniger, ruhiger und zentraler Lage. Wohnfläche ca. 100 m², Wohn-/Esszimmer, 2 Nasszellen, grosser und ein kleiner Sitzplatz, Kellerraum. Baujahr 1993, Einstellplatz in UN-Garage.

Verhandlungspreis: CHF 700 000.–

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

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



MIGROL

TANKREVISION (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

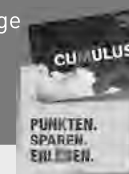


FR. 50.- RABATT

Gültig bei Ausführung
bis 31.03.2016

Vorteile:

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



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch

Metallbau
Stahlbau
Glasbau



Lenzlinger

Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

Lenzlinger Söhne AG, 8606 Nänikon/Uster
Tel. 058 944 58 58, www.lenzlinger.ch

Von Konto bis Kreditkarte –
mit dem ZKB inklusiv Paket bis zu 73 CHF sparen.

Profitieren Sie mit ZKB inklusiv, ZKB inklusiv Gold oder ZKB inklusiv Platinum von mehr Zins, vielen Vergünstigungen und weniger Gebühren gegenüber den Einzelprodukten.

*Auf dem Sparkonto Plus auf Guthaben bis zu 5'000 CHF

Jetzt zusätzlich
1%* Zins
sichern.

Jetzt bestellen auf www.zkb.ch/inklusiv

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



**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

rfd
rational
küchen ag

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung



Neubau - Umbau - Renovation

Küchenumbau: durchdacht geplant

bohnäckerstrasse 1 telefon 044 748 32 42
8955 oetwil a. d. limmat www.rfd-rational-kuechen.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



Spalinger & Partner Immobilien



Claudia Spalinger & Iris Lesmann

WIR ÖFFNEN TÜREN
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
UND WOHN EIGENTUM

Mit unserer langjährigen Erfahrung und einer
guten Vernetzung in der Immobilienbranche sind
wir im Wirtschaftsraum von Zürich bis Basel tätig.

Ist der Zeitpunkt für eine Veränderung bei Ihrer
Liegenschaft gekommen? Wir unterstützen Sie
kompetent. Rufen Sie uns an!

Freiutstrasse 40 | 8001 Zürich | T 044 281 93 93
www.spalingerimmobilien.ch



ALLE BAU- UND
WOHNTRENDS
UNTER EINEM DACH.

DAS IST DIE BAUARENA IN VOLKETSWIL.

Alle Branchen unter einem Dach. Das ist das Konzept der Bauarena, das Ihnen effizient und umfassend Informationen und Inspirationen zu Ihrem Bauvorhaben liefert. Kompetente Beratung, Bemusterungen zum Anfassen, Produkte zum Ausprobieren – so macht das Bauen Spass.

Und dies an zentraler Lage in Volketswil mit kurzen Anfahrtswegen und wann immer Sie wollen: **Die Bauarena ist während 300 Tagen im Jahr geöffnet.**

www.bauarena.ch

bauarena
VOLKETSWIL

Diebstahl oder Stählin?

Sichern Sie sich
jetzt Ihre Alarmanlage.

LICHT TELEKOM NETZWERKE ALARM ELEKTRO **STÄHLIN**

▶ Elektro-Stählin AG ▶ Bollaystrasse 1 - 3 ▶ CH - 8006 Zürich ▶ Tel. 044 365 28 28 ▶ www.staehlin-ag.ch ▶ info@staehlin-ag.ch

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

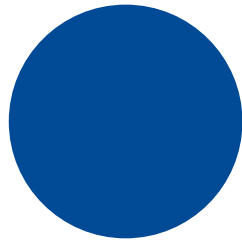
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf
Telefon +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

AARAU
BASEL
BERN
FRICK
HÄRKINGEN
LAUFEN
LIESTAL
REGENSDORF
ZÜRICH

Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Verlangen Sie für Ihre
Hauswartarbeiten eine Offerte!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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

Grunddienstbarkeiten

Die Auslegung eines Fuss- und Fahrwegrechtes

Wie ist ein Fuss- und Fahrwegrecht auszu-legen? Was bedeutet «Fahrbahnbreite» bei einem unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrecht und wie wird ein Grunddienstbarkeitsvertrag ausgelegt? Spielen öffentlich-rechtliche Normen dabei eine Rolle? Diese Fragen hat das Bundesgericht in einem Entscheid vom 29. August 2013 beantwortet*.

Fuss- und Fahrwegrechte sind Grunddienstbarkeiten und bestehen zugunsten und zulasten von Grundstücken. Die Errichtung einer Grunddienstbarkeit erfolgt in der Regel durch Dienstbarkeitsvertrag und bedarf der Eintragung in das Grundbuch. Diese erfolgt auf Anmeldung (schriftliche Erklärung) des Eigentümers des belasteten Grundstückes hin.

Ist der Inhalt einer Grunddienstbarkeit nicht klar und um ihren Inhalt festzustellen, ist primär der Grundbucheintrag massgebend, soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben. Bei alten Grundbucheinträgen kann dies jedoch schwierig sein, da oft altes kantonales Recht von Belang war. Häufig muss deshalb eine Vertragsauslegung vorgenommen werden.

Eine solche Auslegung des Grunddienstbarkeitsvertrages erfolgt nach den allgemeinen Grundsätzen der Auslegung, wobei vor allem auf den übereinstimmenden tatsächlichen Willen der Parteien abgestellt wird. Ist der tatsächliche (oder natürliche) Konsens nicht beweisbar, ist der Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Der Vertrauensgrundsatz besagt, dass die Willenserklärungen so auszulegen sind, wie sie der Empfänger als vernünftiger und korrekter Mensch in guten Treuen verstehen durfte oder verstehen musste. Es wird also auf den Empfängerhorizont abgestellt, um den sogenannten normativen Konsens zu eruieren.

Erben zählen auch zu Vertragsparteien

Wichtig zu wissen ist, dass diese Grundsätze nur im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien des Dienstbarkeitsvertrages gelten. Zu erwähnen ist, dass die Erben ebenfalls zu den ursprünglichen Vertragsparteien zählen, da sie durch Universalsukzession (Gesamtnachfolge) in das Rechtsverhältnis eintreten (Art. 560 ZGB).

Stehen sich jedoch nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien gegenüber, gelten der Grundbucheintrag und in ergänzender Weise, falls der Eintrag unklar ist, primär die Belege und subsidiär die Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist. Das heisst entsprechend, dass der öffentliche Glaube des Grundbuches zu berücksichtigen ist und die individuellen persönlichen Umstände und Motive nicht von Bedeutung sind.

In dem durch das höchste Gericht zu beurteilenden Fall waren die Eigentümer der berechtigten und belasteten Grundstücke nicht die ursprünglichen Begründungsparteien der Dienstbarkeit, und der tatsächliche Wille der ursprünglichen Begründungsparteien konnte also nicht mehr festgestellt werden. Im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbegründung wurde ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht vereinbart.

Nicht auf bestimmte Zwecke beschränkt

Gemäss dem Bundesgericht bedeutet unbeschränkt, dass das Fuss- und Fahrwegrecht nicht auf bestimmte Zwecke (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzung) beschränkt oder mit bestimmten Leistungen (zum Beispiel Nutzung nur mit einer bestimmten maximalen Fahrzeug-

* BGE 139 III 404

breite) verbunden ist, sondern dass sich der Inhalt der Dienstbarkeit nach Inhalt und Umfang im Rahmen des Zumutbaren und Erforderlichen nach den Bedürfnissen des Berechtigten richten sollte.

Eine gewisse Entwicklung der Dienstbarkeit wurde also durch die ursprünglichen Begründungsparteien entsprechend der Bezeichnung «unbeschränkt» nicht abgelehnt. Nach Art. 739 ZGB darf dem belasteten Grundstück keine Mehrbelastung zugemutet werden, wenn sich die Bedürfnisse des Berechtigten ändern.

Gemäss dem höchsten schweizerischen Gericht ist jedoch eine Mehrbelastung für das belastete Grundstück aufgrund einer Entwicklung der Technik oder einer nicht willentlichen Zweckänderung des Berechtigten als zumutbar anzusehen.

Welche Anforderungen an ein Fuss- und Fahrwegrecht zu stellen sind, um die Bedürfnisse des Berechtigten zu berücksichtigen, kann auch bei einer vertraglich vereinbarten Grunddienstbarkeit den öffentlich-rechtlichen oder, wie im konkreten Fall, den Empfehlungen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS-Normalien) entnommen werden. ■



Tiziano Winiger
Lic. iur.
MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Das grösste Sortiment – 8 x in der Schweiz

Bodenplättli ...
WC-Plättli ...
Terrassenplättli ...
Badezimmerplättli ...
Cheminées ...
Cheminéeöfen ...
Kachelöfen ...



200 Jahre
+ GANZ
www.ganz.info

Ausstellungen in:
Ganz Baukeramik AG
Dorfstrasse 101
CH-8424 **Embrach** ZH
Ganz Baukeramik AG
Haus Vivarte, Aaweiherstrasse 3
CH-8810 **Horgen-Arn** ZH

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

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

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

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

Seminar

Liegenschaften in der Steuererklärung 2015

Kurs für Hauseigentümer

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 22. Januar 2016, 8.30 bis ca. 11.30 Uhr

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

Seminarort HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer 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

«Steuern» vom 22. Januar 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

**IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE**



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Mietrecht

Kündigungssperrfrist bei Nichteintreten

Schon in einer früheren Publikation wurde an dieser Stelle über die Kündigungssperrfrist berichtet, wirft sie doch immer wieder Fragen auf. Oft ist unklar, wann sie ausgelöst wird, insbesondere wird in Entscheiden von Behörden nichts dazu vermerkt oder nicht darauf hingewiesen.

Im vorliegenden Entscheid des Bundesgerichts vom 15. April 2014 ging es darum, ob ein Nichteintretensentscheid betreffend eine gescheiterte Ausweisung im summarischen Verfahren eine gesetzliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren auslöst.

Die mit der Mieterin abgeschlossenen Mietverträge wurden von der Vermieterin ordentlich auf Ende Februar 2011 gekündigt. Anfang März stellte die Vermieterin das Ausweisungsbegehren, da die Mieterin das Objekt nicht verliess. Der zuständige Richter im summarischen Verfahren trat auf das Gesuch nicht ein, da er den Sachverhalt als illiquid erachtete. Mitte April kündigte die Vermieterin erneut, die Kündigung wurde angefochten. Die erste Instanz wies die Klage ab, auf Berufung des Mieters gewährte das zuständige Obergericht eine Erstreckung. Der Mieter gelangte ans Bundesgericht.

Er machte geltend, es liege ein Anwendungsfall von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR vor, die erneute Kündigung sei innerhalb der dreijährigen Sperrfrist erfolgt, welche ausgelöst wurde durch einen Rechtsstreit, in welchem die andere Partei vollständig unterlegen sei.

Die Vorinstanz hielt fest, dass ein Nichteintretensentscheid im Verfahren nach klarem Recht (summarisches Verfahren) ohne materielle Prüfung erfolge und der Streitgegenstand nicht abgeurteilt sei. Deshalb gelte nicht Art. 271a Abs. 1 lit. e OR, denn zur Auslösung der Sperrfrist sei ganz allgemein vorausgesetzt, dass der Vermieter mit seinem Stand-

punkt nicht (überwiegend) durchgedrungen sei.

Anfang der Sperrfrist

Nach der Rechtsprechung beginnt die Sperrfrist nach lit. e im Anschluss an die rechtskräftige Erledigung des abgeschlossenen Verfahrens. Dieses muss auf eine der folgenden Weisen erledigt worden sein: Der Vermieter unterliegt zu einem erheblichen Teil, er hat seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt, er hat auf die Anrufung des Richters verzichtet oder er hat mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt.

Daraus resultiert die gesetzliche unwiderlegbare Vermutung, dass eine unter diesen

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenchaftenservice
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Voraussetzungen ausgesprochene Kündigung missbräuchlich ist. Davon ausgenommen sind gewisse gesetzliche Tatbestände; das Bundesgericht hatte dazu bereits festgehalten, dass die entsprechende Aufzählung abschliessend ist, überdies, dass eine wiederholte Kündigung des Vermieters während eines Verfahrens oder der Sperrfrist zulässig sei. Die Wiederholung einer nichtigen Kündigung sei nur gültiger Ausdruck der Motive, die bereits vor dem Verfahren bestanden haben.

Die erste von der Vermieterin ausgesprochene Kündigung blieb unangefochten. Nachdem die Mieterin das Objekt nicht verliess, stellte die Vermieterin das Ausweisungsbegehren. Im Rahmen des Verfahrens konnte das Vorliegen einer gültigen Kündigung resp. die Kündigung mittels amtlichen Formulars nicht nachgewiesen werden, weshalb aufgrund nicht liquiden Sachverhalts als Prozessvoraussetzung nicht eingetreten wurde. Gemäss Art. 257 Abs. 3 ZPO ist dies vorgesehen, wenn somit kein klares Recht vorliegt. Es ergeht kein materieller Entscheid, der Richter entscheidet lediglich über die Illiquidität des Rechts oder der Sachlage, und der Gesuchsteller kann seinen Anspruch im ordentlichen Verfahren geltend machen.

Formfehler der ersten Kündigung treuwidrig?

Der Mieter machte dann noch geltend, diese herrschende Lehre und Rechtsprechung komme nicht zur Anwendung, weil vorliegend der Formfehler der ersten Kündigung treuwidrig gewesen sei, da einerseits der Treuhänder der Vermieterin über die Formvorschriften Kenntnis hatte wie auch andererseits über die Unkenntnisse des Mieters in rechtlichen Belangen.

Man habe sich bei den Vorinstanzen mit dieser Frage nicht auseinandergesetzt, weshalb das rechtliche Gehör verletzt worden sei. Auch dieser Einwand wurde nicht gehört, da die Vorinstanz wie oben beschrieben konsequent davon ausgegangen ist, dass mit dem Nichteintretensentscheid überhaupt keine Sperrfrist ausgelöst wurde.

Richtig ist, dass in der Lehre die Meinung vertreten wird, eine zweite Kündigung könne missbräuchlich sein, wenn die erste bewusst formwidrig erfolgt sei, etwa wenn der Vermieter absichtlich ohne Formular kündigt in der Hoffnung, dass der sprachunkundige Mieter sich nicht über seine Rechte informiere und ausziehe.

Vorliegend wurde aber vom Mieter nie dargelegt, weshalb angenommen werden soll, dass die erste Kündigung absichtlich ohne amtliches Formular erfolgt sei. Vielmehr wurde festgestellt, dass auch die zweite Kündigung zwar mit Formular, aber mit einem veralteten, ausgesprochen wurde, was darauf hindeuten kann, dass auch die Vermieterin in rechtlichen Belangen nicht sehr gewandt war.

Somit erweist sich die Kündigung als gültig, da mit ihr lediglich der Formfehler der ersten Kündigung behoben wurde. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

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



Mehrfamilienhaus

Wo: Zürich und Umgebung

Was: Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus mit **Sanierungsbedarf** verkaufen?
Wir helfen Ihnen gerne und bieten folgende Leistungen an:

- Preisberatung und **marktgerechte** Bewertung Ihrer Liegenschaft
- **Massgeschneidertes** Vermarktungskonzept
- Beschaffen aller erforderlichen Unterlagen
- **Präzise** und **prägnante** Verkaufsdokumentation
- Bestellung und Prüfung des **Kaufvertrages**
- **Kommunikation** mit allen involvierten Ämtern
- Abwicklung bis zum **Abschluss auf dem Notariat**

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
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena
MA Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.



Jede Woche um
17.30 Uhr auf Ihrem
Regionalsender.

Im nächsten HEV-Ratgeber:

- Cornel Tanno über die Haustierhaltung in Mietwohnungen
- Giorgio Giani zum Thema Heizung und deren Erneuerung





www.homegate.tv










Seminar

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Zustandsbericht ■ Marktchancen ■ Projektierung
 ■ Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission
 ■ Auftragsvergabe ■ Mieterorientierung ■ Ausführung
 (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)
 ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiewerke

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

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 8. April 2016, 8.15 bis 12 Uhr

Referenten: **Werner Frauenfelder**, Bauführer SBA, Techniker TS; **Dieter Kuchen**, Projektleiter VSGU; lic. iur. **Sandra Heinemann**

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-Nummer 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. April 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

Einsetzen an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & 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

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

BZ **Bänninger Zolliker**

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

 **Goldenbohm AG**
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der
Interessen-  **altbau**
Gemeinschaft

S und S

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

S&S Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftsverwaltung

Scherrstrasse 3 Bahnhofstrasse 93
8006 Zürich 8803 Rüschlikon
044 368 88 00 044 724 16 13
info@sunds.ch www.sunds.ch

Mietrecht

Die Zustellungsfiktion im laufenden Gerichtsverfahren

Im Juli dieses Jahres hatte das Zürcher Obergericht einen Fall zu beurteilen, wo es darum ging, dass die beklagte Partei eine postalische Sendung nicht innert Frist in Empfang nahm. Der Einzelrichter fingierte daher die Zustellung und fällte in der Folge ein Urteil zu Ungunsten der Beklagten. Diese machte in der Berufung geltend, nie eine Abholungseinladung erhalten zu haben.

Gemäss Art 138 Abs. 3 lit. a ZPO wird die Zustellung einer gerichtlichen Sendung fingiert, wenn sie der Adressat, der mit der Zustellung rechnen musste, innert der siebentägigen Abholfrist nicht in Empfang nimmt. Danach läuft das Verfahren weiter, wie wenn die Zustellung am letzten Tag der Frist erfolgt wäre. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Adressat mit einer Zustellung rechnen muss, wenn er in einem laufenden Verfahren ist, es sei denn, der letzte Kontakt mit dem Gericht liege sehr lange zurück.

Im vorliegenden Fall waren die Voraussetzungen erfüllt, denn es hatte der Vertreter der Beklagten an der Verhandlung teilgenommen, weshalb sie mit Zustellungen des Gerichtes rechnen musste.

Die Beklagte bestreitet hier, dass sie einen Abholzettel der Post erhalten hätte. Die Bestätigung der Post, sie habe eine Abholungseinladung hinterlassen, kann durch einen Gegenbeweis erschüttert werden. Zu prüfen ist demnach, ob der Abholschein überhaupt in den Briefkasten des Adressaten gelangte, wofür der Beweis grundsätzlich dem Gericht obliegt, oder allenfalls der Gegenpartei, wenn diese daraus etwas ableitet und bereits dann erfolgreich ist, wenn die dem Gericht vorliegenden Beweismittel erschüttert sind.

Betreffend die Zuverlässigkeit der Post in der Beweiswürdigung hat das Bundesge-

richt schon festgehalten, dass es eine natürliche Vermutung sei, dass der Pöstler die Abholungseinladung in den Briefkasten des Adressaten gelegt habe, sei dieser nicht zuhause gewesen. Anders wäre wohl eine Zustellung an nicht kooperative Parteien nicht mehr möglich.

Korrekte Zustellung als widerlegbare Vermutung

Die Praxis sieht die korrekte Zustellung der Abholungseinladung nicht als Fiktion, sondern als widerlegbare Vermutung. Also geht es darum festzustellen, welche Anforderungen

 **ELEKTRO KASPER**

WENN STROM FLIESST SIND WIR IM ELEMENT

Elektro Kasper installiert, wartet und repariert Telematik- und Elektroanlagen – seit über 50 Jahren. Wir freuen uns über Ihren Anruf!

043 311 11 11
Badenerstrasse 571
8048 Zürich
elektrokasper.ch

an die Einwendungen des Adressaten zu stellen sind.

Es wäre nach Meinungen der Lehre auch nicht korrekt, diesen Einwand zum Voraus als Ausrede zu werten; die Überlegung des Bundesgerichts, ein irrtümlicher Empfänger der Einladung gebe diese dem richtigen Empfänger oder der Post, kann, muss aber nicht zutreffen und wird darum kritisiert. Denn aus Erfahrung weiss man, dass Postmitarbeitende, unter zunehmendem Zeitdruck also nicht weiter erstaunlich, auch Fehler machen können; so werden dem Gericht Sendungen retourniert, manchmal mit offenkundig falschen Aufklebern, oder die den Empfang quittierende Person wird mit unrichtiger Bezeichnung angegeben, es gibt Irrläufer. Deswegen ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sich im konkreten Fall eben tatsächlich um ein Versehen handeln könnte.

Verwechslung nicht ausgeschlossen

Aufgrund der von der Beklagten vorgelegten Fotos der Briefkästen ist es nicht ausgeschlossen, dass in der Eile eine Verwechslung erfolgt sein könnte, zudem kann es sein, dass die zustellende Person allenfalls in Eile war, denn die Abholfrist wurde zuerst unrichtig eingetragen und musste korrigiert werden.

Des Weiteren konnte der Beklagten zuvor bereits die Vorladung zur Schlichtungsstelle und weitere Sendungen im Laufe des Prozesses immer zugestellt werden, sie hatte sich somit nicht grundsätzlich unkooperativ verhalten. Somit scheint ein Irrtum oder eine Unsorgfältigkeit

des Postboten bei der Zustellung ausreichend plausibel, dass die Vermutung des korrekten Hinterlassens der Abholungseinladung erschüttert ist und dass die Verfügung die Beklagte ohne deren Verschulden nicht erreichte. Damit war die Berufung begründet und das angefochtene Urteil aufzuheben.

(Urteil noch nicht rechtskräftig, Beschluss vom 29. Juli 2015)

Interessant sind jedenfalls die Erwägungen des Obergerichts betreffend den Einwand des Adressaten, keine Abholungseinladung erhalten zu haben. Immer wieder kommt es vor, dass insbesondere Mieter, dies allerdings ausserhalb eines Prozesses, wo es nicht direkt zur Anwendung der ZPO kommt, versuchen, mit genanntem Einwand Zustellungen zu vereiteln, insbesondere von Kündigungen oder Kündigungsandrohungen.

Unter Umständen kann es also schwieriger werden für einen Mieter, der absichtlich die Zustellung vereiteln will. Zurzeit muss allerdings offen gelassen werden, ob diese Überlegungen allgemein Anwendung finden. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

www.verwaltungswechsel.ch

Seminar

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

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 ■ Grundstücksgewinnsteuer ■ Einkommens- und Vermögenssteuer ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbteilung ■ Steuerfallen ■ Immobiliengesellschaft ■ Steuerplanungsmöglichkeiten

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 19. Februar 2016, 8.30 bis 12 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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 19. Februar 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz			Autonummer		
Name		Vorname		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)					
Strasse			PLZ und Ort		
E-Mail			Telefon privat		Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)			Datum		Unterschrift

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

Mietrecht

Elektrische Ladestationen bei vermieteten Abstellplätzen

Elektroautos sind im Trend, sie werden ständig weiterentwickelt und prägen immer mehr unser Strassenbild. Dementsprechend werden Vermieter vermehrt mit dem Wunsch nach einem Abstellplatz mit Ladestation konfrontiert. Wenn der Vermieter diesem Wunsch grundsätzlich nachkommen möchte, muss er sich genau überlegen, wie er das macht.

Ablehnen der Mieteranfrage

Es steht dem Vermieter frei, dem Begehren um Errichtung einer Ladestation nicht zuzustimmen. Der Mieter verletzt den Mietvertrag, wenn er ohne Zustimmung des Vermieters Änderungen an der Mietsache vornimmt.

Errichten der Ladestation auf Kosten des Mieters

Wenn der Vermieter grundsätzlich mit einer Ladestation einverstanden ist, sie aber nicht selber einrichten möchte, kann er dem Mieter eine schriftliche Zustimmung geben, dass dieser die Ladestation auf eigene Kosten fachgerecht von einem konzessionierten Elektroinstallateur errichten lässt (Art. 260a Abs. 1 OR).

Es sollte auch schriftlich festgehalten werden, dass der Mieter alle Betriebs- und Unterhaltskosten der Ladestation zu tragen hat. Des Weiteren ist es sinnvoll, den Mieter zu verpflichten, fachgerecht einen separaten Stromzähler installieren zu lassen.

a) Mehrwertentschädigung des Vermieters an den Mieter

Ohne weitere schriftliche Vereinbarung schuldet der Vermieter dem Mieter bei

Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung, wenn die Ladestation dann noch einen erheblichen Mehrwert aufweist (Art. 260a Abs. 3 OR).

b) Mit Rückbauverpflichtung des Mieters

Die Parteien können aber auch schriftlich vereinbaren, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand des Autoabstellplatzes wiederherstellen muss, d.h. dass er die Ladestation, allfällige Elektrozuleitungen und den separaten Stromzähler wieder abbauen muss (Art. 260a Abs. 2 OR).

c) Ohne Rückbauverpflichtung und ohne Mehrwertentschädigung

Als weitere Variante können die Parteien schriftlich vereinbaren, dass der Mieter zwar nicht zum Rückbau verpflichtet ist, dass die Einrichtung aber entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters übergeht.

Man könnte auch bereits eine bestimmte Entschädigung, z. B. nach Jahren abgestuft (Alter der Einrichtung), fix vereinbaren.

Für die meistgewählten Varianten der Bewilligung mit Rückbauverpflichtung oder ohne Rückbauverpflichtung/ohne Entschädigungspflicht ist beim HEV Schweiz eine Mustervereinbarung erhältlich («Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge»).

Installation durch den Vermieter mit Mietzinserhöhung

Falls der Vermieter bereit ist, die Ladestation beim Abstellplatz zu installieren, handelt es sich um eine zu 100% wertvermehrnde Investition. Diese berechtigt bei einem Abstellplatz, der zusammen mit einer Wohnung oder einem Geschäftsraum vermietet

ist, zu einer Mietzinserhöhung auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die Erhöhung muss dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen Formular mitgeteilt und begründet werden. Wird die Mietzinserhöhung einvernehmlich vereinbart, sollte der getroffenen Vereinbarung ein amtliches Formular beigelegt werden (vgl. HEV 9/2011, S. 619).

Bei einem gesondert vermieteten Abstellplatz (ohne Wohnungs- oder Geschäftsraum-miete zwischen den gleichen Parteien) können die Parteien einen neuen Mietvertrag oder einen schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag vereinbaren.

Installation einer gemeinschaftlichen Ladestation durch den Vermieter

Eine zentrale Ladestation kann von mehreren Mietern genutzt werden. Hier empfiehlt es sich, unabhängig von bestehenden Mietverhältnissen eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer/Vermieter einer Liegenschaft und dem Nutzer (Mieter oder auch andere Anwohner oder Geschäftsleute aus Nachbarliegenschaften) abzuschliessen. Darin können die Modalitäten des Nutzungsrechtes und die Entschädigung für die Nut-

zung der Ladestation und den Stromverbrauch geregelt werden.

Technische Grundlagen

Neben den mietrechtlichen stellen sich natürlich viele technische Fragen. So muss unter anderem geprüft werden, welche Ladestation überhaupt in Frage kommt (z. B. «Home Charge Device»-Ladestation oder Schnellladestation) und welche Steckdosen für welchen Zweck geeignet sind. Für diese komplexen technischen Fragen wird auf die Seite www.e-mobile.ch verwiesen.

Bei der Erstellung neuer Parkgaragen empfiehlt es sich, genügend Leerrohre vorzusehen, um das spätere Nachrüsten mit einer Ladestation zu vereinfachen. Noch besser wäre es, jeden Parkplatz mit einem eigenen Stromanschluss inklusive Stromzähler auszurüsten. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



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

Mietrecht

Kündigung des Mietverhältnisses

Bei Beratungen wird oft festgestellt, dass nicht jeder Vermieter den Unterschied zwischen ordentlicher und ausserordentlicher Kündigung kennt und über die formellen Anforderungen zu wenig informiert ist. Aber es zeigt sich auch, dass mit den Begriffen Kündigungsfrist und Kündigungstermin relativ wenig angefangen werden kann. Die folgenden Ausführungen wollen etwas Klarheit in die Problematik der Kündigung bringen.

Bevor die ordentliche und ausserordentliche Kündigung näher beschrieben werden, sind die Begriffe Kündigungsfrist und Kündigungstermin näher zu betrachten. Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der eingehalten werden muss, bis der Kündigungstermin erreicht ist. Als Kündigungstermin gilt der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden soll.

Obwohl die Mieterschaft nur schriftlich (ohne Formular) kündigen muss, ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, für die Kündigung ein kantonales Formular zu verwenden. Bei verheirateten Paaren oder eingetragenen Partnerschaften muss der Vermieter die Kündigung separat, d.h. mit zwei getrennten Schreiben an beide Ehegatten/ eingetragene Partner, zustellen (Art. 266h OR). Sollte der Vermieter den oben erwähnten Formerfordernissen nicht nachkommen und demzufolge die Vorschriften nicht einhalten, hätte dies die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge.

Ordentliche Kündigung

Als ordentlich gilt eine Kündigung, wenn sie auf einen vertraglich abgemachten oder auf einen gesetzlichen bzw. ortsüblichen (sofern im Mietvertrag keine Termine vereinbart) Kündigungstermin ausgesprochen wird. Grundsätzlich gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt oder kürzer als die gesetzliche Frist ist, gilt gemäss Art. 266a OR die gesetzli-

che Kündigungsfrist, die nachfolgend für die verschiedenen Mietverhältnisse aufgeführt ist:

- für Wohnräume 3 Monate (Art. 266c OR)
- für Geschäftsräume 6 Monate (Art. 266d OR)
- für möblierte Zimmer 2 Wochen (Art. 266e OR)
- für Einstellplätze 2 Wochen (Art. 266e OR)

Ausserordentliche Kündigung

Folgende Gründe können zu ausserordentlichen Kündigungen führen:

- Zahlungsverzug des Mieters
- Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters
- Konkurs des Mieters
- Tod des Mieters
- Kündigung aus wichtigem Grund (Vermieter/Mieter)

Bei der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug des Mieters nach Art. 257d OR wird vom Vermieter zunächst verlangt, dass er dem Mieter, der mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand ist, eine 30-tägige Zahlungsfrist einräumt. Wird der gemahnte Ausstand innerhalb der gesetzlichen Zahlungsfrist von 30 Tagen vom Mieter nicht bezahlt, so kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

In Art. 257f OR wird die ausserordentliche Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters geregelt. Eine derartige Kündigung kann der Vermieter aussprechen, wenn trotz schriftlicher Mahnungen der Mieter erneut seine Sorgfaltspflichten oder Rücksichtnahme verletzt, sodass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses objektiv unzumutbar ist. In diesem Fall ist eine Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats möglich.

Bei Konkurs des Mieters im Sinne von Art. 266h OR, also wenn über dem Mieter der Konkurs eröffnet wurde, kann der Vermieter eine Sicherheit für zukünftige Mietzinse verlangen,

welche bei unbefristeten Mietverträgen bis zum nächsten Kündigungstermin oder bei befristeten Mietverträgen bis zur Beendigung Mietverhältnisses umfasst. Dafür muss der Vermieter dem Mieter und der Konkursverwaltung eine angemessene Frist setzen. Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, kann er fristlos kündigen.

Gemäss Art. 266i OR können die Erben des Mieters unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin kündigen. Zwar wird diese Kündigung im Gesetz als ausserordentliche Kündigung aufgeführt, doch in zeitlicher Hinsicht besteht für die Erben des Mieters (sofern kein befristeter Mietvertrag) grundsätzlich keinen Vorteil gegenüber der ordentlichen Kündigung. Wird die Erbschaft ausgeschlagen, so wird in der Regel das Mietverhältnis durch die Erbschaftsverwaltung übernommen.

Die ausserordentliche Kündigung wegen wichtigen Gründen nach Art. 266g OR gibt dem Vermieter sowie dem Mieter die Möglichkeit, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf einen beliebigen Zeitpunkt zu kündigen. Diese Kündigung kann von den Parteien angewendet werden, wenn wichtige bzw. schwerwiegende Gründe vorliegen, die bei Vertragsabschluss weder bestanden noch voraussehbar waren und die für die kündigende Partei die Vertragserfüllung unzumutbar machen. ■



Harald Solenthaler
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



LICHT + DESIGN

Besuchen Sie unsere Ausstellung, wir freuen uns auf Sie.

Licht + Design • Bolleystrasse 1 • 8006 Zürich
044 362 66 27 • www.beleuchtungsberatung.ch



Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als freistehende Box, verkleidetes Blockhaus im Garten, im Dachgeschoss oder in Ihrem Ferienhaus.

Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

www.saunabau-buerki.ch

Innovativ seit
mehr als 40 Jahren



BÜRKI SAUNABAU AG
Beratung + Ausstellung:
Riemenstrasse
8803 Rüschlikon

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

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Seminar

Die Wohnungsabnahme

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/
Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/
Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung/Haft-
pflichtversicherung ■ Normale Abnutzung/übermässige
Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

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-/Kunstharzmattpfannen/
Tapeten/Verputz/Gips ■ Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden
■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann
ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des
Kautionskontos

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 4. März 2016, 8 bis 12 Uhr

Referenten: lic. iur. **Sandra Heinemann; Rolf Schlagen-
hauf**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Hans Baran-
dun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 4. März 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

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 36 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

**Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel**

Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

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

Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

Bruno Joller,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80 Fax: 041 757 19 02
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Drucksachenverkauf

Hausverwaltungsvertrag / Verwaltungs- vertrag für Stockwerkeigentum

Die Verwaltung von Grundeigentum ist eine anspruchsvolle Angelegenheit.

Der HEV Zürich bietet daher eine ganze Palette von Hilfen an: von Seminaren, Büchern und Broschüren zum Erlernen der wichtigsten Grundlagen bis zu Formularen für alle erdenklichen Situationen. Wer seine Liegenschaft aber nicht selber verwalten mag, sucht am besten eine professionelle Liegenschaftsverwaltung. Auch das bietet der HEV Zürich an. Seine Liegenschaftsverwaltungsabteilung verfügt über bestqualifizierte Fachleute und wird nach Bedarf von der eigenen Bau-, Schätzungs-, Rechts- oder gar Verkaufsabteilung unterstützt.

Wollen Sie die Verwaltung jedoch einem Privaten übergeben oder umgekehrt selber für andere Liegenschaften verwalten, so empfehlen sich die Vertragsformulare des HEV Zürich. Denn die Begriffe «Liegenschaftsverwaltungsvertrag», «Hausverwaltungsvertrag» sucht man im OR vergebens. Dementsprechend enthält das Gesetz keine Aufzählung der Aufgaben des Liegenschaftsverwalters.

Die Parteien kommen nicht darum herum, selber eine klare Regelung zu treffen. Die All-



gemeinen Bedingungen zum Hausverwaltungsvertrag und zum Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum enthalten eine recht vollständige Aufzählung der Leistungen. Es ist den Parteien jedoch unbenommen, eine ganz andere Liste aufzustellen, das Pflichtenheft zu ergänzen oder zusammenzustrichen. ■

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Hausverwaltungsvertrag inkl. Allgemeine Bedingungen (2012) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00
Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum inkl. Allgemeine Bedingungen (2014) Artikel-Nr. 10070, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular siehe Seite 53

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

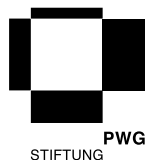
Bestellformular



Küchenmöbel
35%
Eurorabatt

Miele **V-ZUG** **jura** **SCHULTHESS**
PARTNER **Electrolux** **SIEMENS** **Bauknecht** **LAURASTAR**
Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 info@mwkuechen.ch www.mwkuechen.ch

Geräte mit bis zu 40% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!



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

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 1800 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF			
		Mitglieder	Nichtmitglieder		
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	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)					
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2010)		6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)					
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)					
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2015)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (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
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
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel	34.50	39.50
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
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
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 mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

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

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

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

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

Jetzt duftende Gehölze pflanzen

Im nächsten Frühjahr wird es sinnlich

Mit der richtigen Bepflanzung kann man das eigene Grün in einen Genuss für alle Sinne verwandeln: mit Blüten, deren Farben das Gesicht des Gartens im Laufe der Jahreszeiten verändern, mit Wildobstgehölzen, in denen zwitschernde Vögel Nahrung finden, und mit hohen Gräsern, deren Halme angenehm durch die Hände gleiten.

Der Garten kann ein Ort werden, an dem man aufgrund der reinen Luft, angereichert mit blumigen Düften, Entspannung findet. Besonders gross ist die Sehnsucht nach sinnlichen Reizen nach der langen, tristen Winterzeit.

Die Vermutung, dass duftende Pflanzen einen positiven Effekt auf Menschen haben, liegt nahe. Aktuell wird dieses Phänomen ausführlich von Wissenschaftlern erforscht. So haben Zellphysiologen nachgewiesen, dass der Magnolienduft Hedion über einen Pheromonrezeptor bestimmte Hirnareale aktiviert: einerseits im limbischen System, das mit Emotionen, Gedächtnis und Antrieb in Verbindung gebracht wird, andererseits spezielle Bereiche des Hypothalamus.

Blütenduft weckt Frühlingsgefühle

Dieses Aktivierungsmuster ist typisch für eine Regulation der Sexualhormonausschüttung.



Der Schneeball (Viburnum) überzeugt mit früher Blütezeit und herrlichem Duft.

Dabei liefern die Ergebnisse anscheinend einen starken Hinweis, dass es auch bei Menschen eine Pheromonwirkung gibt, die sich vom Riechen unterscheidet. Demnach scheinen duftende Frühlingsblüher wie Magnolien uns nicht nur durch ihre frischen Farben und ihren angenehmen Duft aufzumuntern, vielmehr bewirken sie über Pheromone sogar eine direkte Veränderung im menschlichen Hormonhaushalt. Umgangssprachlich würde man diesen Effekt wohl «Frühlingsgefühle» nennen.

Wohlriechender Schneeball

Bereits ab März öffnen sich die weissen Blüten des Osterduftsneeballs (*Viburnum x burkwoodii*), dessen Duft an Nelken erinnert. Mit



Blühende Magnolien: Duftende Frühlingsblüher scheinen eine direkte Veränderung im menschlichen Hormonhaushalt zu bewirken.

der Zeit nehmen die Blütendolden eine leichte Rosafärbung an. Genau andersherum ist es beim Wohlriechenden Schneeball (*Viburnum carlesii*), dessen Blüten-Sneebälle zunächst rosa gefärbt sind und dann weiss werden. Sie haben wohl den intensivsten und süssesten Duft der Gattung Viburnum. Beim Grossblumigen Schneeball (*Viburnum x carlcephalum*) sind, wie der Name bereits vermuten lässt, die Blütendolden besonders gross. Ihr reines Weiss kommt dann am besten zur Geltung, wenn man den Strauch als Solitär pflanzt.

Veilchenaroma im Februar

Ebenfalls sehr früh im Jahr kann man die Blüten der Weissen Duftforsythie (*Abeliophyllum*



Die Vermutung liegt nahe, dass duftende Pflanzen einen positiven Effekt auf Menschen haben.

distichum) im Garten entdecken. Sie zeigen sich ab Februar und ähneln äusserlich stark ihren bekannteren gelb blühenden Verwandten. Während die meisten anderen Pflanzen sich noch tief in ihrer Winterruhe befinden, verbreitet die Weisse Duftforsythie bereits ein angenehmes Veilchenaroma. Ein weiterer blühender Frühlingsbote ist die Duffheckenkirsche (*Lonicera fragrantissima*). Sie blüht von Januar bis in den April hinein und lockt mit ihrem süssen Nektar Bienen und Hummeln an. Diese haben im Frühjahr häufig Schwierigkeiten, geeignete Nahrungsquellen zu finden. Wer frühblühende Gehölze pflanzt, kann sich daher nicht nur selbst daran erfreuen, sondern tut gleichzeitig etwas Gutes für die fleissigen Bestäuber.

Frühlingsblüher nicht schneiden

Der Herbst bietet Gartenbesitzern vielfältige Möglichkeiten, die Grundlage für einen fulminanten Start in die nächste Saison zu legen. Dabei ist bei der herbstlichen Gartenarbeit zu beachten, dass Gehölze, die im Frühling blühen,

nicht zurückgeschnitten werden, denn die Blüten bilden sich bei ihnen nämlich an den Ästen und Zweigen, die in diesem Jahr gewachsen sind. Man muss sie daher unbedingt bewahren, um im Frühjahr Duft und Blüten geniessen zu können.

Im Herbst werden auch Blumenzwiebeln gepflanzt, sobald die Blätter der Bäume sich verfärben und zu Boden fallen. Krokusse, Narzissen und Tulpen – in Baumschulen gibt es ein breites Sortiment unterschiedlichster Arten und Sorten, die im kommenden Jahr Blüten in Weiss, Rot, Orange und Gelb, Violett, Rosa, Pink und Blau hervorbringen. ■

Text

Grünes Presseportal GPP

Bilder

BdB



FRITZSCHE GÄRTEN

GARTENBAU UND UNTERHALT ZÜRICH/ADLISWIL

Zurück zum Profi!




Wir bieten Ihnen kompetente Beratung sowohl im Gartenbau als auch in der Pflege und setzen Ihre Wünsche speditiv und fachmännisch um.

Fritzsche Gärten | Webereistrasse 47 | 8134 Adliswil
 Telefon 043 817 46 46 | Mobile 078 710 20 60
 info@fritzschegaerten.ch | www.fritzschegaerten.ch

Manchmal müssen «Köpfe rollen»

Öfter mal was Neues?

Neulich ging ich mit einem befreundeten Gärtnermeister durch unseren herbstlichen Garten, den er während längerer Zeit nicht mehr gesehen hatte. Dabei zeigte ich ihm, welche Pflanzen sich bewährt haben, welche neu sind und welche mir besonders lieb sind – so etwa die rot und gelb leuchtenden japanischen Ahornbäume, von denen ich nie genug bekommen kann.

Dabei betrachteten wir auch den «gewöhnlichen» Feldahorn (*Acer campestre*), den ein paar Tage zuvor ein junger Baumpfleger ganz nach unseren Wünschen geschnitten hatte. Mein Gast bemerkte dazu, dass er mir empfehle, den Baum zu fällen, denn dieser verursache bloss jährliche Kosten und sei zudem vulgär. «Öfter mal was Neues!» – empfehle er jeweils seinen Kundinnen und Kunden, denn er finde, man solle den Mut haben, seinen Garten immer wieder zu erneuern. Beim Abschied meinte er dann lachend, er habe mir bestimmt einen Floh ins Ohr gesetzt.

Unser Gast täuschte sich, denn unser Feldahorn wird bleiben, weil er einerseits auf unserm Parkplatz Schatten (im Herbst sind allerdings die Blätter auf dem Auto lästig – vor allem wenn sie vom Tau kleben) spendet, und andererseits schätzen wir den Baum und seine Gestalt in jeder Jahreszeit. Zudem erinnert er mich an meine ersten Schritte in die Welt der Flora.

Ganz anders ist unsere Beziehung zu unserem Flamingo-Ahorn (*Acer negundo* «Flamingo»), den wir wegen der weiss gerandeten, im Austrieb rosa getönten Blätter zwar schätzen, aber dessen Wuchs nicht

◀ Der Herbst ist eine gute Zeit zum Entscheiden.

Der alte Holunder als Kletterhilfe für einen Efeu. ▶



befriedigt. Zu lange wurde er von den hohen Waldbäumen, die unser Grundstück begrenzen, bedrängt, sodass er sich bedenklich schräg wachsend dem Garten zuwandte.

Mit Säge und Schere versuchte die Baumpflegerin die Form zu verbessern, aber der Eingriff kam zu spät, er wurde zum Krüppel an prominenter Stelle. Schwere Herzen werden wir ihn im kommenden Winter fallen. Dann werde ich an unseren Gartenbesucher und seinen Rat denken und ein neues Gehölz kaufen, denn ich bin mir sehr wohl bewusst, dass ein Garten nur lebendig bleibt, wenn der Gärtner oder die Gärtnerin dran bleibt und stetig eingreift. Wir sind laufend am Überlegen, was wir verbessern könn-

ten, und dabei müssen manchmal tatsächlich «Köpfe rollen»!

Zu gross, zu alt oder zu unästhetisch

Dies kann bedeuten, dass ein Gehölz weichen muss, weil es zu nah am Nachbarstrauch gepflanzt wurde, ein bekanntes Missgeschick. Manche Pflanzen sind grösser geworden, als es im Buch steht, andere wie beispielsweise der Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) treiben mit Ausläufern ihr Unwesen oder stehen am falschen Platz wie einige unserer Hortensien, die zu trockene Füsse haben, was wir im vergangenen Sommer mit Wassertragen «büssen» mussten. Die Hortensien allerdings bekommen einen andern



Der Feldahorn wird bleiben.

Platz, indes ein überalterter Rhododendron endgültig weichen muss.

Während einige Pflanzen zu gross, zu alt oder zu unästhetisch geworden sind, haben andere sich derart ausgebreitet, dass sie alle andern verdrängen. Dazu gehören momentan einige Storchenschnäbel (*Geranium*¹), die sich über Samen vermehren und überall wachsen. Zwar mag ich diese Gattung noch immer sehr gern, hatte ich doch einst eine Sammlung von über hundert Arten und Sorten! Dabei achtete ich nicht auf optimalen Wuchs, gute Blühdauer oder interessante Blüten, sondern bemühte mich, meine Sammlung mit allen möglichen Arten und Sorten zu bereichern.

Heute muss ich feststellen, dass mein Sammeleifer abgekühlt ist und ich nur noch wenige *Geranium* pflege, wie etwa den Braunen Storchenschnabel (*Geranium phaeum*) mit den dunkelvioletten Blüten, der es auch im trockenen Schatten aushält.

Dabei ist mir die Sorte «Samobor» mit den schwarz gefleckten dekorativen Blättern besonders lieb. Einen ganz andern Standort braucht *Geranium* «Patricia», eine sonnige Plätze bevorzugende, aufrecht wachsende Staude mit magentaroten Blüten mit schwarzem Auge. Auch das blaue *Geranium* «Rozanne» oder der gefüllt blühende Wiesestorchenschnabel (*Geranium pratense* «Plenum Violaceum») mit seinen violetten «Röschen» gehören weiterhin zu meinen Favoriten. Sogar das üppig wachsende *Geranium* «Tiny Monster» kann seinen Platz behalten, obwohl es starkwüchsig ist und problemlos einen Quadratmeter Garten für sich in Anspruch nimmt.

Vermehren sich wie wild

Anders hingegen erging es im vergangenen Frühjahr den verschiedenen Oxford-Storchenschnä-



Geranium ohne Namen, ein Sämling, den ich hüte.

beln *Geranium x oxonianum* in Sorten), deren verschiedene Sorten als fertil beschrieben werden und an Gehölzrändern und im Halbschatten gut (nur zu gut!) wachsen. Ob sie «Claridge Druce» (mit grossen, rosa geaderten Blüten), «Phoebe Noble» (mit purpurvioletten Blüten) oder «Thurstonianum» (mit fast sternförmigen Blüten) oder anders heissen; sie alle haben die gleiche Eigenschaft: Sie vermehren sich nicht nur wie wild, sondern kreuzen sich wahllos.

Den Überblick über die einzelnen Sorten hatte ich längst verloren, und wir beschlossen, ohne zu zögern, diese Stauden zu entfernen, aber wohin damit? Einige fanden den Weg an einen halbschattigen Hang im Nachbargarten, wo es für den Rasenroboter zu steil war, andere pflanzte mein Mann, der keine Pflanzen wegwerfen kann, an den Rand unserer frei wachsenden Hecke, wo sie sich gut entwickelten und nicht stören. Aller-

¹ Oft wird der botanische Begriff *Geranium* mit den nicht winterharten *Geranium* (botanisch: *Pelargonium*) in den Balkonkisten verwechselt.



Border im Herbst 2015.

dings fürchte ich den Moment, wenn ich sie als Rückkehrer im Garten finden werde!

Asyl in Nachbars Garten

Ähnlich rigoros gehen wir momentan mit unseren unzähligen Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*) um, denn obwohl diese wintergrünen Stauden ein hervorragender Bodendecker sind und attraktiv im frühen Frühjahr blühen, wurden sie zum Unkraut. Wenn sie nicht in den Nachbargärten Asyl bekommen, ziehen sie ebenfalls an den Rand des Gartens. Dort können wir im kommenden Frühjahr sehen, welche besonders auffallende Blüten haben. Vielleicht haben wir ja gar aus Versehen eine der besonders gehüteten gefüllt blühenden Sämlinge ins Exil geschickt.

Öfter mal was Neues? – Ja, aber mit Bedacht, denn gleich wie Kleider, die manchmal aus der Mode sind oder nicht mehr passen, mag ich Pflanzen nicht verbannen. Allerdings überlegen wir vor allem beim Abräumen im Herbst und beim Neubeginn im Frühling oft, ob eine Pflanze bleiben darf, an anderer Stelle besser aussieht, ob sie wirklich gartenwürdig ist und ob nicht eine länger blühende Gattung besser wäre. Dann

greifen wir zum Spaten und pflanzen um oder verschenken und selbstverständlich freuen wir uns, dass wir etwas Neues pflanzen können.

Einige Pflanzen aber haben ihren festen Platz bei uns, sind uns lieb geworden oder erinnern an ein Ereignis, wie beispielsweise der fünfunddreissigjährige Holunder (*Sambucus nigra*), den wir als allererstes Gehölz erwarben. Er sieht etwas dürrig aus und dient daher einem Efeu als Kletterhilfe, aber er hat Charakter und würde an prominenter Stelle fehlen. Unsere Pflanzen verdienen unseren Respekt, aber wir nehmen uns die Freiheit, zu entscheiden, wer zu uns passt. ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Wir machen auch:
Kundenarbeiten

K
KELLERSBERGER

kellersberger.ch

044 780 30 28
8820 Wädenswil
der **Baumeister**

S
SCHERRER

DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?
Bleiben Sie auf dem Boden!
Wir sind blitzschnell zur Stelle.
044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre Liegenschaft und verkaufen sie zum besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adlilswil-langnau.ch
 P: Barbara Gautschi, info@hev-adlilswil-langnau.ch
 c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 8134 Adlilswil
 Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
 R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
 kein Aktenstudium

ALBIS

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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

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
 P: Ernst Schibli
 R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin
 Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF

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

ENGSTRINGEN

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

HORGEN

www.hev-horgen.ch
 P: Bruno Cao, 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
 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
 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, Tel. 044 803 03 04,
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

KÜSNACHT

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
 P: Christian Winzeler
 GS: Fischer Kessler Rechtsanwälte, Dorfstrasse 94,
 8706 Meilen, Tel. 044 923 31 91,
 Fax 044 923 01 59, info@fischerkessler.ch
 R: Fischer Kessler Rechtsanwälte

RICHTERSWIL

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, Büro Oliver Speich, Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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
 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
 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
 Fabian Gehrig, Tel. 043 488 20 20
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
 GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
 8401 Winterthur,
 Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
 P: Markus Hutter
 R: Mo–Fr: 9.00–11.30
 persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
 GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
 Postfach, 8038 Zürich
 Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
 P: Gregor A. Rutz
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
 Tel. 044 487 17 17
 persönliche Beratung nach Vereinbarung



Fragen zu Ihrem Mehrfamilienhaus? Unsere Kompetenz!

Jede Anlageimmobilie muss individuell betrachtet werden. Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses werden Sie mit vielfältigen Fragen konfrontiert. Walde & Partner hilft Ihnen, auf Ihre persönlichen Bedürfnisse passende Antworten und Entscheide zu finden.

Gerne unterstützt Sie Hans Haug mit seinem Fachwissen und lädt Sie zu einem kostenlosen und unverbindlichen Gespräch ein.

Sie erreichen ihn unter 044 396 60 72 oder per e-Mail hans.haug@walde.ch. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Die Limmattalbahn – mehr als ein Tram



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Das Limmattal gehört zu den Regionen mit dem grössten Entwicklungspotenzial im Grossraum Zürich. Zwischen Zürich und Baden sind in den letzten Jahren viele neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstanden. Mit dieser erwünschten Dynamik muss aber auch die Verkehrsinfrastruktur im Limmattal Schritt halten können. Deshalb braucht es die Limmattalbahn.


Die neue Stadtbahn soll ab 2019 zwischen Zürich-Altstetten und Killwangen 27 Haltestellen bedienen. Sie bringt nicht nur Menschen von A nach B. Die Limmattalbahn stärkt den Wirtschaftsstandort Limmattal und somit den ganzen Kanton Zürich. Da Unternehmen und Geschäfte schneller und bequemer erreichbar sind, werden Arbeitsplätze gesichert und neue, gut erreichbare Stellen geschaffen.

Die Limmattalbahn macht die Region auch als Wohnort attraktiver. Die zusätzlichen Verbindungen, die bessere Vernetzung, die Entlastung von Schiene und Strasse sowie Neugestaltungen und Aufwertungen der Städte und Gemeinden fördern die Attraktivität der Region und erhöhen die Lebensqualität.

Das Beispiel Limmattalbahn zeigt, wie aus einer konstruktiven, kantonsübergreifenden Zusammenarbeit ein Projekt resultiert, von dem alle Verkehrsteilnehmer profitieren. Die Kantone Zürich und Aargau haben die Chancen der Limmattalbahn erkannt, entsprechend gross war die Befürwortung in beiden Kantonalparlamenten von links bis rechts.

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich stimmen am 22. November 2015 über das Projekt ab. Anwohner, die sich vor allem mit der Linienführung nicht anfreunden konnten, haben das Referendum ergriffen. Als Co-Präsident des «Komitees Ja zur Limmattalbahn» gehört es zu meiner Aufgabe, den Stimmberechtigten im Kanton die Bedeutung des dringend notwendigen Projekts aufzuzeigen. Nicht zuletzt sind an die Realisierung der Limmattalbahn wichtige Strassenmassnahmen geknüpft, die im Falle einer Ablehnung nicht umgesetzt werden könnten.

Die Zusammensetzung des Pro-Komitees mit starken Persönlichkeiten aus der Wirtschaft sowie namhaften nationalen und regionalen Politikern aller Parteien zeigt die grosse Unterstützung für das Projekt. Logisch eigentlich. Denn mit einem Ja zur Limmattalbahn lösen wir Verkehrsprobleme, fördern die Lebensqualität und stärken den Wirtschaftsstandort Limmattal und somit den ganzen Kanton Zürich.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 **id-group.org**[®]

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, info@homeserviceag.ch