

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 12 **Problemzone Waschküche**

Seite 37 **Die Untermiete**

Seite 51 **Gartenkalender 2016**





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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 kontrollieren
 auswechseln
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Trotz Kapitalvorbezug ein Land von Mietern



Albert Leiser
 Direktor Haus-
 eigentümergebände
 Stadt und Kanton Zürich

Es ist zu begrüßen, dass der Bundesrat davon absieht, wie im letzten Sommer angekündigt, den Bezug von Kapital aus der Pensionskasse für den Erwerb von Wohneigentum zu stoppen. Die Gefahr, dass jemand, der einen Teil seiner Altersvorsorge in sein Haus gesteckt hat, sein Vermögen verliert und Ergänzungsleistungen beantragen muss, ist ausgesprochen gering. Demgegenüber erleichtert der Vorbezug jungen Familien, sich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu leisten, und Älteren, im Hinblick aufs Rentenalter die Hypothek zu amortisieren oder eine Eigentumswohnung zu erwerben.

Die Schweiz ist und bleibt allerdings auch so ein Land von Mietern.

Zwar hat sich die Wohneigentumsquote von 1990 bis 2013 (aktuellste Statistik) von 31,3 auf 37,5 Prozent deutlich erhöht, im Vergleich mit den anderen europäischen Staaten ist das aber immer noch sehr bescheiden. Nur gerade Deutschland weist mit 43 eine ebenfalls unter 50 Prozent liegende Wohneigentumsquote auf (aktuellste Studie 2008). Dass der Kanton Zürich auf gerade mal 28,6 Prozent kommt, ist ein Thema für sich.

Wohneigentumsförderung ist hierzulande mehr oder weniger ein Fremdwort. Zwar träumt fast jeder vom eigenen Haus, die Politik stellt die Weichen aber immer wieder so, dass es die Mieter sind, welche noch stärkere Rechte bekommen, die Baugenossenschaften, welche begünstigt werden. Private Wohnbauträger haben mehr und mehr das Nachsehen. Auch unter dem Aspekt der Siedlungspolitik sieht es für die breitere Streuung von Wohneigentum wenig rosig aus. Aus Furcht vor der Zersiedelung unserer Landschaft ist Verdichtung das Gebot der Stunde. Das bedeutet, dass in Zukunft vermehrt stadähnlich gebaut werden soll und je urbaner die Besiedlung, umso eher wohnt man zur Miete.

So wird der Traum vom eigenen Haus noch lange für die meisten wohl ein Traum bleiben. Ein Lichtblick also, dass der Bundesrat wenigstens nicht auch noch die Finanzierung erschwert.


 Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
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

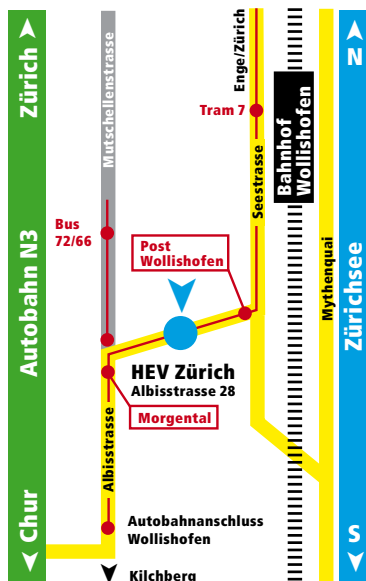
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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



Herausgeber
Hauseigentümerverband
Zürich (HEV Zürich)
In Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerverband
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
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Abonnemente/
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

**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**

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 **Trotz Kapitalvorbezug ein Land von Mietern**

AKTUELL

7 **Wohnungsindex
Mietwohnungsmarkt entspannt sich
leicht**

8 **Revision der Energieverordnung
Solaranlagenbetreiber erhalten
weniger Geld**

12 **Nachbarschaftskonflikte sind Programm
Problemzone Waschküche**

17 **Hauseigentümerverband Zürich
Sandra Heinemann neue Leiterin
Verwaltung/Bewirtschaftung**

23 **Ferienomizil im Tessin
Was beim Kauf und Umbau eines
Rusticos zu beachten ist**

Zum Titelbild
Vorweihnachtliche Stimmung
Die Weihnachtsbeleuchtung strahlt über dem
Rennweg in der Zürcher Innenstadt.

Bild: Keystone/Alessandro Della Bella

RECHT

- Mietrecht
- 31 **Der indexierte Mietvertrag**
- Mietrecht
- 32 **Der Autoabstellplatz**
- Mietrecht
- 37 **Die Untermiete**
- Ein Rechtsvergleich zwischen Spanien und der Schweiz
- 40 **Das Register für säumige Mieter**
- Stockwerkeigentum
- 42 **Der Ausschuss im Stockwerkeigentum**

NATUR

- Unser Garten
- 51 **Gartenkalender 2016**
- Think Pink
- 58 **Amaryllis bezaubern in Rosa**

SERVICE

- Seminare**
- 29 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft
- 35 Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
- 39 Die Wohnungsabnahme
- 43 Liegenschaften in der Steuererklärung 2015
- 45 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Drucksachenverkauf**
- 44 Erben und Schenken
- 47 Bestellformular
- 60 **Sektionen im Kanton Zürich**

**SCHLIESSUNG FEIERTAGE
Weihnachten/Neujahr**

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich bleibt vom
23. Dezember 2015 12:00 Uhr bis zum 1. Januar 2016 geschlossen.
Ab Montag, 4. Januar 2016, sind wir wieder für Sie da.

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

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

- 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

SONNTAGSVERKAUF!
Infos unter 0848 559 111
oder www.fust.ch

JETZT ZAHLEN MIT PUNKTEN
Gültig bis 24.12.15

Tauschen Sie jetzt Ihre Superpunkte in Fust-Einkaufsgutscheine ein!

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

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

-40%

A+++
B
Exklusivität **Fust**

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

-45%

A+++
Exklusivität **Fust**

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

-50%

Mit Leichtbügelprogramm!

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

* Beim Kauf eines Kaffeevollautomaten ab Fr. 599.- erhalten Sie jeden Monat 500 g Kaffeebohnen gratis!



Einführungspreis **2490.-**
statt 2790.-

300.- Rabatt

Das Highlight: Vollautomatische tägliche Entkalkung!

Vollautomatische Zubereitung von 20 verschiedenen Heissgetränken inkl. verschiedener Teesorten!

One Touch for Two: Kaffeespezialitäten einzeln oder doppelt per Tastendruck

+ 1 Jahr Gratis Kaffee im Wert von Fr. 106.80*

A
5 Rp.
Exklusivität **Fust**

New

Miele
Kaffeevollautomat der Spitzenklasse
CM 7500 black
• Edles Gehäuse und puristisches Design Art. Nr. 215370

Wohnungsindex

Mietwohnungsmarkt entspannt sich leicht

Die Nachfrage für Mietwohnungen in der Schweiz geht weiterhin etwas zurück. Dies geht aus dem jüngsten Online-Wohnungsindex hervor, den der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz) für zwölf Schweizer Städte erhoben hat.

2014 hat der SVIT Schweiz als Alternative zur wenig aussagekräftigen Leerwohnungsziffer ein Reporting lanciert, das die tatsächliche Situation auf dem Wohnungsmarkt besser wiedergeben soll. Dabei zeigt der zum dritten Mal erhobene Online-Wohnungsindex (OWI) des Sommerhalbjahrs 2015 gesamtschweizerisch eine leichte Zunahme der Internetinsertionszeiten von Mietwohnungen. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der Inserate verringert. Ebenfalls eine Zunahme der Insertionszeiten ist in den meisten der zwölf untersuchten Schweizer Städte ersichtlich, eine Entwicklung, die sich bereits im vergangenen OWI-Report zeigte.

Laut Professor Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute, Zürich (HWZ Zürich), und fachlicher Leiter des OWI, entspannt sich

der gesamtschweizerische Mietwohnungsmarkt weiter. Dabei sei dies am stärksten in den Städten zu sehen, in denen deutlich mehr Mietwohnungen inseriert wurden.

Diese Entspannung sei auch am Beispiel St. Gallen festzustellen, wo sich die Insertionsdauer von Mietwohnungen seit dem Winterhalbjahr 2014/15 geringfügig erhöht habe. Der Markt zwischen grossen und kleinen Wohnungen sei hier recht gut ausbalanciert. Zudem habe die Nachfrage nach teureren Wohnungen deutlich angezogen, sagt Ilg.

Für den SVIT Schweiz ist es deshalb klar, dass ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und die Neubautätigkeit für den Wohnungsmarkt am besten sei. Herrscht eine Unterversorgung, so würden strengere Mietgesetze den Neuzuzügern nicht helfen, eine Wohnung zu finden. Eine hoheitliche Steuerung des Angebots hält der Verband deshalb grundsätzlich nicht für sinnvoll.

Der SVIT ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobilien dienstleister und vertritt die Interessen von 30 000 Immobilienfachleuten. (rcv) ■

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

WEBER

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

Revision der Energieverordnung

Solaranlagen-Betreiber erhalten weniger Geld

Unerfreuliche Neuigkeiten für die Betreiber von Photovoltaik-Anlagen: Der Bundesrat senkt nächstes Jahr die Sätze für die kosten-deckende Einspeise-vergütung (KEV). In zwei Schritten werden diese um 7 bis 14 Prozent reduziert.



Bild: fotolia/Christian Schwier

Im laufenden Jahr hatte der Bund die KEV-Vergütungssätze für Solaranlagen bereits zweimal angepasst. Wegen der gefallen Preise auf dem Photovoltaik-Markt werden diese im kommenden Jahr erneut in zwei Schritten per 1. April und 1. Oktober gesenkt. Die neuen Vergütungssätze sollen mindestens bis März 2017 Bestand haben.

Dabei richten sich die Sätze nach der Grösse der Anlagen und sollen per 1. Oktober 2016 zwischen 7 und 14 Prozent unter den Vergütungssätzen des Jahres 2015 liegen. Dafür massgebend ist jeweils das Datum

der Inbetriebnahme einer Anlage.

Einmalvergütungen bleiben unverändert

Hingegen unverändert bis März 2017 bleiben die Einmalvergütungen für kleine Photovoltaik-Anlagen bis 30 Kilowatt.

Wegen der langen KEV-Warteliste und der damit verbundenen jahrelangen Wartezeit

empfiehlt der Bund denjenigen Personen, die eine solche Anlage planen, anstelle der KEV die Einmalvergütung zu wählen. Diese wird in der Regel wenige Monate nach Inbetriebnahme der Anlage und der Einreichung der vollständigen Unterlagen bei der Swissgrid AG ausbezahlt.

Auch die Vergütungssätze anderer Technologien wie Biomasse oder Geothermie bleiben vorerst unverändert. Sie werden aber derzeit überprüft und sollen zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. (rcv) ■



Ankündigung Vereinsversammlung

VEREINSVERSAMMLUNG HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH

Donnerstag, 14. April 2016, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014).

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



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

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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



Die Einzigartige.
Die HERZOG
Küche.

**Ausstellungsküchen
jetzt mit bis zu 50% Rabatt**

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir kämpfen für Sie.



LICHT + DESIGN

Besuchen Sie unsere Ausstellung, wir freuen uns auf Sie.

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



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


HEV Zürich

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



Nachbarschaftskonflikte sind Programm

Problemzone Waschküche

In der Schweiz teilen sich Mieterinnen und Mieter in Mehrfamilienhäusern sehr oft die Waschküche*. Gemäss einer Umfrage sind dabei 75 Prozent der Befragten mit ihrem Waschplan zufrieden. Dennoch ärgert sich die Hälfte im Stillen über die Mitbenutzer und wünscht sich eigentlich mehr Kommunikation, um allfällige Probleme zu beseitigen – oder gleich eine eigene Waschmaschine.

Der Umgang mit der Kollektiv-Waschküche in einem Wohnhaus ist nach wie vor ein Symbol schweizerischer Eigenart. Denn nirgends sonst im Mietshaus wird der Einzelne so sehr in die Pflicht genommen, um das Einhalten von Ordnung zu gewährleisten. In einer Online-

Umfrage wollte das Immobilien-Portal homegate.ch deshalb wissen, ob die von Demokratie und Verboten umgebene Waschküchenordnung auch heute noch für Zündstoff mit den Nachbarn sorgt.

Beim Resultat zeigt sich, dass 72 Prozent der Befragten Erfahrungen mit der Benutzung einer Kollektiv-Waschküche gemacht haben. Dabei waren die Waschzeiten von drei Vierteln der Befragten geregelt. Das bedeutet, dass die Möglichkeit der Waschmaschinennutzung sich auf fixe Zeiten beschränkte oder nach einer fortlaufenden Planung verlief, bei der sich die Nutzer kontinuierlich auf einer Liste eintragen mussten.

Wer die Waschküche teilt, ärgert sich auf alle Fälle mehrmals jährlich, öfters auch monatlich und schlimmstenfalls sogar wöchentlich über die Mitbenutzer. Nur gerade 21 Prozent haben sich noch nie über die gemeinsame Waschküche aufgeregt.

Schmutz nervt am meisten

Für knapp die Hälfte der Befragten hängt der Grund des Ärgernisses mit dem vorherigen Waschküchenbenutzer zusammen, besonders wenn dieser das eigene Waschritual stört, sei es durch Nichteinhalten des Terminplanes, überzogene Nutzungszeiten oder gar in der Trommel liegendebliebene Wäsche.

30 Prozent der Teilnehmer stört es auch, wenn die Wäsche des Mitbenutzers zum Zeitpunkt der Übernahme noch zum Trocknen aufgehängt ist. Das grösste Ärgernis aber bereitet mangelnde Hygiene in Form von ungenügender Reinigung nach der Benützung.

Selbst scheinen die Teilnehmer in der Waschküche jedoch unfehlbar zu sein: so bestätigen

* Gemäss einer Erhebung des Bundesamts für Statistik von 2013 sind 63,5 Prozent der Schweizer Bevölkerung Mieter oder Mieterinnen.

81 Prozent, selbst noch nie auf ein Problem angesprochen worden zu sein. Daher stellt sich die Frage, ob solche Probleme überhaupt thematisiert werden: 44 Prozent haben sich noch nie beschwert oder sich nur im privaten Kreise bei der Familie oder Freunden darüber ausgelassen. Immerhin 38 Prozent geben an, den betroffenen Mitbenutzer auf sein Fehlverhalten angesprochen zu haben. Nur 18 Prozent reklamierten direkt bei der Verwaltung, und 2 Prozent landeten vor der Schlichtungsbehörde.



Bild: fotolai/PhotographyBYMK

noch immer und wünscht sich mehr Kommunikation und Toleranz unter den Mitbenutzern. Nur gerade 12 Prozent sind umgezogen, um dem Problem künftig zu entgehen.

Pikant dabei: Obwohl insgesamt drei Viertel der Befragten mit ihrem Waschplan zufrieden bis sehr zufrieden sind, wünschen sich dennoch knapp 70 Prozent der Frauen für das Haus schlichtweg mehr Geräte – ob Waschmaschine, Tumbler, Lufttrockner – und träumen bestenfalls von einer eigenen Waschmaschine in ihrer Wohnung. Neubauten werden diesem Wunsch vermehrt gerecht.

Das wiederum dürfte nicht zuletzt den Abwart erfreuen, der mit dem Wegfallen der Kollektiv-Waschküche eine Aufgabe weniger zu betreuen hat. (rcv)

Wer rügt, wird belohnt – oder auch nicht

Die Umfrage zeigte auch, dass die Hälfte derjenigen Personen, die ein Problem angesprochen hat, es mit einem Gespräch aus der Welt schaffen konnte. Die andere Hälfte ärgert sich wohl

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – KELLERDECKE DÄMMEN FÜR WARMER BÖDEN IM ERDGESCHOSS

Unser Haus wurde aussen neu gedämmt. In den Räumen ist es nun wohlig warm, doch in der Küche krabbelt unser Kind weiterhin auf einem kalten Plattenboden. Was können wir tun?

[mk] Eine neue Aussenwärmendämmung behält die Wärme dort, wo sie hingehört: im Haus. Das spart Energie beim Heizen und verbessert das Wohlbefinden im Raum. Doch fehlt eine Bodenheizung und befindet sich der Raum direkt über der ungedämmten Kellerdecke, bleibt der Boden kalt. Besonders auf Plattenboden fällt dies unangenehm auf. Eine zusätzliche Dämmung der Kellerdecke bringt hier eine spürbare Verbesserung. Die Kälte bleibt im Keller und der Boden in den darüber liegenden Räumen passt sich angenehm der Raumtemperatur an.

Meine Empfehlung: Damit es auch im Winter in allen Räumen warm ist, lohnt sich die zusätzliche Dämmung der Kellerdecke. Auch aus energetischen Gründen, denn: Bleibt die Kellerdecke ungedämmt, droht ein Wärmeverlust von gut 10%. Das zeigt sich bei den Heizkosten. Dieses Geld investieren Sie lieber in eine moderne Dämmung, die der Fachmann dank einer breiten Auswahl an Dämmmaterialien kostengünstig und zeitnah bei Ihnen montiert.



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

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

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

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



Giorgio Giani
Leiter Baumanagement

Cornel Tanno
Leiter Rechtsberatung/
Prozessführung

Hans Barandun
Leiter Verwaltung/
Bewirtschaftung

Roger Kuhn
Leiter Verkauf/
Bewertung

Albert Leiser
Direktor

Bruno Hotz
Leiter Finanzen
und EDV

Luca Roncoroni
Leiter Kommunikation

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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



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

GRI BI
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

Hauseigentümerverband Zürich

Sandra Heinemann neue Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung



Im Rahmen einer rechtzeitigen Nachfolge-
regelung übergibt Hans Barandun (63) per
1. Januar 2016 die Leitung der Abteilung
Verwaltung/Bewirtschaftung an Sandra
Heinemann (40). Sandra Heinemann verfügt
über einen Abschluss als lic. iur. HSG und
ist seit 2008 als Mietrechtsspezialistin in
der Rechtsabteilung des HEV Zürich tätig.

Sandra Heinemann,
lic. iur. HSG
Ab 1. Januar 2016
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung,
Hauseigentümer-
verband Zürich



Bis zu seiner altersbedingten Pensionierung
Ende 2017 ist Hans Barandun weiterhin für
den HEV Zürich tätig. Ab 1. Januar 2016 ist
er im Stab Direktion für die Akquisition von
neuen Verwaltungsmandaten und die Be-
treuung von Spezialmandaten verantwortlich.
Dank dieser langfristig ausgelegten Regelung
profitieren Kunden wie Mitarbeitende weiter-
hin von seinem profunden Wissen und seiner

langjährigen Erfahrung in der Immobilien-
branche.

Die Abteilung Verwaltung/Bewirtschaftung
besteht aus 28 Immobilienfachleuten und ver-
waltet im Grossraum Zürich rund 15 000 Miet-
objekte. ■



ES GIBT IMMER MEHR ALS NUR EINE GUTE LÖSUNG

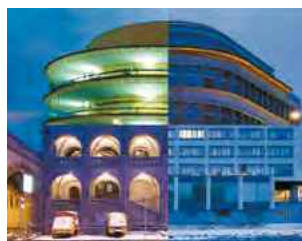
**Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten für Ihre
individuell beste Energielösung für heute und morgen.**

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

energie360°



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verwalten für Sie.



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



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch





WWW.HARING.CH


ATTICO[®]
DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU
FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-FERTIG ZUM GARANTIERTEM FIXPREIS



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.



Erlebnisgenuss



Mit allen Sinnen geniessen

Geselligkeit und Genuss sind wesentliche Aspekte der Lebensphilosophie rundum den Feuerring. Feuer war über Jahrhunderte das Zentrum gemeinschaftlichen Lebens. Mit dem Feuerring – als moderne Feuerstelle – ist man wieder eingeladen, ganzjährig rundum zu leben und zu genießen.

Atmosphäre und Wärme durch ein inspirierendes loderndes Feuer, das gemütliche Zusammensein mit Freunden und Gästen und vor allem der Blick auf das schonende und gesunde Grillen Ihrer hochwertigen Lebensmittel bis hin zur Herstellung kulinarischer Menüs ist uns vom Feuerring wesentlich.

Gesund Grillieren

Feuer mit seiner archaischen Kraft hat auch Stahlplastiker Andreas Reichlin „im Griff“ – wo immer ihm möglich, schürt er das Feuer und freut sich, rundum der lodernden Flamme Freundschaft, Geselligkeit, Kulinarik und Kreativität zu leben.

Wir leben das Original

Die hinter dem Feuerring stehende Philosophie trifft einen Nerv der Gesellschaft. Man möchte wieder geniessen, Achtsamkeit leben, nachhaltig agieren. Der Feuerring hat den Grill-

markt revolutioniert und Bedürfnisse kreiert. Seit 2009 präsentieren wir unseren patentierten Feuerring als Ersten seiner Art auf dem Markt. Wir haben viele Nachahmer gefunden, die sich am Feuerring und den impliziten Ideen – unserer Philosophie – bedienen. Keiner kommt an die Perfektion in Qualität, Form und Funktion des Feuerrings heran.

Die Qualität und Perfektion des Feuerrings führt dazu, dass man über eine Generation hinaus Freude am Original findet und den Garten mit einer fast skulpturalen Stahlschale bereichert – mit den Jahren wird der Feuerring immer schöner und sogar zum Erbstück.

Der Feuerring bringt die Menschen zusammen; man genießt rundum einer lodernden Flamme und das den ganzen Abend lang – das Warten auf eine ideale Glut entfällt!

Feuerring – mit Kunst grillieren!

www.feuererring.ch



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



- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen



Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



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



**WENN STROM FLIESST
SIND WIR IM ELEMENT**

elektrokasper.ch
Badenerstr. 571, 8048 Zürich
043 311 11 11

Diebstahl oder Stählin?

Sichern Sie sich jetzt Ihre Alarmanlage.

LICHT TELEKOM NETZWERKE ALARM ELEKTRO **STÄHLIN**

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

Allgemeine Schreinerarbeiten

Fenster

Glas

Küchenbau

Badmöbel

Türen

Möbel

Treppen

Bänke

Einbruchschutz

Böden

Schränke

Parkett

Garderoben

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

Feriedomizil im Tessin

Was beim Kauf und Umbau eines Rusticos zu beachten ist

Der Traum vom eigenen Rustico im Tessin ist in den Köpfen vieler Deutschschweizer weit verbreitet. Ist das Objekt der Begierde endlich gefunden, lauern beim Kauf und Umbau jedoch vielerlei Hindernisse und Stolpersteine. Wie sich solche vermeiden lassen und was dabei sonst noch alles zu beachten ist, erklärt der Tessiner Ständerat Fabio Abate im Gespräch mit dem HEV Tessin (APF-HEV Ticino).

Auf welche gesetzlichen Grundlagen muss beim Kauf und beim Umbau eines Rusticos zu Ferienzwecken im Tessin besonders geachtet werden?

Fabio Abate: Ich muss hier zuerst etwas ausholen. Schauen wir ein paar Jahre zurück in die Vergangenheit, so erinnern wir uns, dass die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) 1980 zur Folge hatte, dass das Kantonsgebiet in überbaubare und nicht überbaubare Zonen aufgeteilt wurde. Ein Rustico kann sich demnach innerhalb oder ausserhalb der Bauzone befinden. Die im Tessin bekannten Probleme betreffen vor allem die zweite Kategorie, also Rustici ausserhalb der Bauzone. Und der Art. 24 RPG sieht sehr restriktive Voraussetzungen vor, um Ausnahmen zur Zonenkonformität zu gewähren. Später wurde das RPG erneut geändert.

2001 hat der Bundesrat das Koordinationsblatt 8.5 des Richtplanes des Kantons Tessin genehmigt. Dabei handelt sich um ein Dokument, welches auf der einen Seite den Kanton dazu verpflichtet, besonders schützenswerte und landschaftsprägende Bauten und Landschaften abzugrenzen. Auf der anderen Seite zwingt es die Gemeinden, ein Inventar derjenigen Gebäude und Anlagen zu erstellen, welche sich ausserhalb der Bauzonen befinden.

Die Bundesbehörde nimmt Bezug auf die Bestimmungen von Art. 39 Abs. 2 und Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV). Danach können die Kantone die Nutzungsänderung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

Landschaft und Bauten sind als Einheit schützenswert und wurden im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt; der besondere Charakter der Landschaft hängt vom Bestand der Bauten ab und die längerfristige Erhaltung der Bauten kann nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden.

In den letzten Jahren gab es in diesen Punkten keine Klarheit und Bern hat sich sehr un-nachgiebig gezeigt. Aber teilweise sind auch wir daran schuld.

So gelangten wir zum sogenannten PUC-PEIP-Plan. Das ist der Sondernutzungsplan, welchen der Tessiner Grossrat am 11. Mai 2010 angenommen hat. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat beim Tessiner Verwaltungsgericht vorsorglich Rekurs eingelegt und dadurch die Wiederverhandlung des gesamten Normenpakets erzwungen. Dies wiederum veranlasste das kantonale «Dipartimento del Territorio» dazu, eine neue und überarbeitete Fassung des PUC-PEIP-Plans mit eigenen,

ZUR PERSON



Fabio Abate (FDP) ist seit Herbst 2011 Ständerat des Kantons Tessin, zuvor war er elf Jahre Nationalrat. Er ist Rechtsanwalt und Notar in Locarno, Immobilienspezialist und Rustico-Kenner.

Rustici in der
Umgebung von
Biasca.



Bild: Tiziano Winiger

extrem starren und für die Gemeinden und Eigentümer einschränkenden Einführungsbestimmungen vorzuschlagen. Der Tessiner Grossrat ist dieser neuen Botschaft nachgekommen.

Danach hat das Bundesamt für Raumentwicklung das Perimeter des PUC-PEIP erneut überprüft, die Beurteilung einer externen Firma eingeholt und in der Folge den Ausschluss von zahlreichen Zonen aus dem PUC-PEIP verlangt. Mit der Begründung, diese Zonen seien nicht schutzwürdig, wurde dadurch mit einem Schlag die Umnutzung von vielen Rustici verunmöglicht. Das Verfahren dazu ist jedoch immer noch hängig.

Nebst den kantonalen und kommunalen Gesetzen, welche die Bauzonen und insbesondere die Kernzonen betreffen, ist auch die Gesetzgebung über die Zweitwohnungen zu den gesetzlichen Bestimmungen zu zählen.

Hinzu kommen noch die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) für Grundstücke mit einer anbaubaren Fläche von mehr als 2500 m².

Und für den Verkauf von Immobilien an Ausländer finden schliesslich die Bestimmungen der Lex Koller Anwendung.

Welches Vorgehen ist zu empfehlen, wenn sich das Rustico ausserhalb der Bauzone, jedoch innerhalb der Sondernutzungspläne PUC-PEIP befindet?

Fabio Abate: Für eine Umnutzung ist immer eine Baubewilligung erforderlich. Eine solche stellt die Gemeinde nach erfolgter vorgängiger Verfügung durch die kantonale Behörde aus. In einem ersten Schritt sollte bei der Gemeinde abgeklärt werden, ob sich das Objekt in den PUC-PEIP-Perimetern befindet. Ausserdem empfiehlt es sich jeweils zu überprüfen, ob es in einem durch das ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) definierten Sektor steht. Ist diese Hürde einmal überwunden, sollte kontrolliert werden, ob das Rustico im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Bauzone aufgeführt ist.

Zudem sollte mit einem Auszug aus dem Grundbuch die rechtliche Natur der Parzelle bestimmt werden. Damit wird überprüft, ob für den Kauf des Rustico die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zur Anwendung kommen.

Falls sich das Rustico wider Erwarten in einer umstrittenen Zone des PUC-PEIP befindet,

so ist die Situation schwierig. Bestenfalls wäre über die Errichtung eines Kaufrechtes nachzudenken, welches nach Abschluss des Verfahrens ausgeübt werden könnte. Ich muss hier jedoch unterstreichen, dass die Einführungsbestimmungen zum PUC-PEIP sehr restriktiv sind. Deshalb empfehle ich, mit Hilfe eines fachkundigen Architekten genau zu analysieren, ob die eigenen Absichten auch wirklich realisierbar sind.

Wie ist vorzugehen, wenn sich das Rustico ausserhalb der Bauzone und ausserhalb des Sondernutzungsplanes (PUC-PEIP) befindet?

Fabio Abate: In diesem Fall bleibt dem Käufer jede Umnutzung und jeglicher Umbau verwehrt.

Wie ist vorzugehen, wenn sich das Rustico innerhalb der Bauzone befindet?

Fabio Abate: Ist das Rustico bereits umgebaut und es braucht keine weiteren baulichen Massnahmen, dann ist die bestehende zugewiesene Nutzung zu überprüfen. Der Notar sollte die Gemeinde brieflich auffordern, die konkrete Nutzung nachweislich zu bestätigen. Ist eine Nutzungsänderung notwendig, dann braucht es eine Baubewilligung. Ist die Wohnfläche unverändert geblieben, so ist diese Aufgabe einfach.

Vor der Stellungnahme muss die Gemeinde prüfen, ob die Einführungsbestimmungen des Gemeindeführungsplanes keine Einschränkungen für Zweitwohnungen vorsehen. Falls bauliche Veränderungen vorgesehen sind, sind diese erst dann auszuführen, wenn die notwendigen Baubewilligungen nach den gesetzlichen Vorschriften der Gemeinde vorliegen.

Das Regelwerk zu Zweitwohnungen beschränkt sich zurzeit auf eine Verordnung, welche am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist. Nun warten wir auf das Inkrafttreten des Gesetzes. Aber wir dürfen nicht vergessen, dass die Staatsangehörigkeit des Käufers die Anwendung der Lex Koller mit sich bringen könnte. ■

Der HEV Tessin führt auf seiner Website ein Verzeichnis von Handwerkern, die auf bauliche Massnahmen an einem Rustico spezialisiert sind: www.hev-ticino.ch/home/banca-dati-artigiani



Tiziano Winiger
Direktor APF-HEV Tessin
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Alles andere
als ober-
flächlich.

www.parkettpflegeag.ch



Parkettpflege Zürichsee

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Bassersdorf

3½-Zimmer-Wohnung

An idyllischer, ruhiger und zentraler Lage, NF ca. 100 m², Cheminée, 2 Nassräume, grosser Balkon, Baujahr 1984.
Verhandlungspreis: CHF 540 000.–, 2 Garagenplätze CHF 50 000.–



Männedorf

4½-Zimmer-Wohnung

An erhöhter und sonniger Lage, grosszügig konzipierte, gepflegte und helle Wohnung, ca. 114 m², Balkon, eigene Waschküche, Kellerraum, Baujahr 1976, Einstellplatz in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 850 000.–



Geroldswil

Freistehendes Einfamilienhaus

An wunderschöner Aussichtslage. Grosszügige Grundrissgestaltung mit sep. Schlaf- und Wohntrakt, Wohnen/Essen ca. 40 m² / 10 m², Garten teilweise terrasiert, Baujahr 1962, Grundstücksfläche 1520 m², 2 Einstellplätze, 3 bis 4 Aussenabstellplätze.
Verhandlungspreis: CHF 2 000 000.–



Männedorf

6½-Zimmer-Maisonettewohnung im EG/OG

An sonniger, zentraler und ruhiger Lage, ca. 152,5 m², Terrasse, schöner Gartensitzplatz, Bastelraum, Baujahr 1999, Einstellplatz in UN-Garage sowie Einstellplatz in sep. Doppelgarage.
Verhandlungspreis: CHF 1 550 000.–



Hintereggi

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

An bevorzugter, ruhiger und sonniger Lage, einseitig angebaut, NF ca. 145 m², Wintergarten, moderner Ausbau, grosszügige Grundrissgestaltung. Cheminée, 2 Nassräume, Doppelgarage, grosse, gepflegte Gartenanlage. Grundstücksfläche 820 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 490 000.–



Wetzikon

4½-Zimmer-Wohnung im 3. OG

Im Ortsteil Kempton gelegen in einer sonnigen Wohngegend. BWF ca. 122 m², moderner Ausbau, Wohnen/Essen ca. 41 m², gedeckter Balkon (ca. 25.7 m²), offen zu Küche. Baujahr 2003, sep. Bastelraum im UG, 2 Einstellplätze in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 780 000.–



Hombrechtlikon

4½-Zimmer-Wohnung

An ruhiger und sonniger Lage mit schöner Weitsicht. NF ca. 100 m², gepflegter Ausbau, offene Küche, Reduit, grosser Balkon, Laminatböden, Hobbyraum, Kellerabteil.
Verhandlungspreis: CHF 545 000.–, Garagenplatz CHF 25 000.–



Wil ZH

Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

An ruhiger und sonniger Lage mit unverbaubarer Aussicht, ca. 175 m², Terrasse ca. 40 m², grosser Umschwung mit Waldanteil, Baujahr 1971, Grundstücksfläche 1700 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 200 000.–

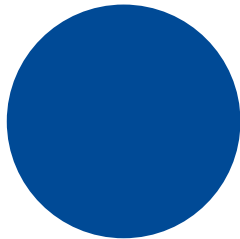


Hauseigentümergebund Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 78 | Fax 044 487 17 83 | verkauf@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch

Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Wir wünschen Ihnen
frohe Festtage
und ein
gutes neues Jahr



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

Seminar

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Zustandsbericht ■ Marktchancen ■ Projektierung
■ Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission
■ Auftragsvergabe ■ Mieterorientierung ■ Ausführung
(konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)
■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anschliessend Apéro

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

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

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

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

Wir machen auch:
Anbauten / Balkone

KELLERSBERGER **der Baumeister**

kellersberger.ch

044 780 30 28
8820 Wädenswil

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

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

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

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX®

Mietrecht

Der indexierte Mietvertrag

Die meisten Mietverhältnisse werden mit unbefristeten Mietverträgen abgeschlossen. Da aber bei den unbefristeten Mietverhältnissen für die Berechnung des Mietzinses drei Berechnungsgrundlagen notwendig sind, möchten gerne viele Vermieter der Einfachheit halber den Mietvertrag nur an den Landesindex der Konsumentenpreise koppeln. Doch gibt es in dieser Hinsicht einiges zu beachten.

Nur bei einem befristeten Mietverhältnis oder bei einem unbefristeten Mietverhältnis mit einer festen Mindestdauer kann jeweils während der fest vereinbarten Vertragsdauer der Mietzins an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt werden. Gemäss Art. 269b OR muss diese feste Vertragsdauer aber mindestens fünf Jahre betragen, damit eine 100-prozentige Koppelung an den LIK möglich ist.

Wie bereits oben erwähnt, ist eine Indexierung nur möglich, wenn die Parteien eine befristete Dauer (Vertragsdauer oder Mindestdauer) von mindestens fünf Jahren vereinbaren. Nach Art. 17 Abs. 4 VMWG genügt aber auch die Abmachung eines einseitigen Kündigungsrechts während der festen Vertragsdauer zu Lasten des Vermieters.

Bei einem befristeten Mietvertrag endet eigentlich das Mietverhältnis mit dem Ablauf der vereinbarten Dauer. Ausser Vermieter und Mieter setzen auch nach dem Ablaufdatum das Mietverhältnis im üblichen Rahmen fort, d.h. indem der Mieter den Mietzins zahlt und der Vermieter die Mietzinszahlung weiterhin akzeptiert bzw. entgegennimmt. In diesem Fall ändert sich das befristete Mietverhältnis in ein unbefristetes. Sofern das unbefristete Mietverhältnis mit Mindestdauer nicht auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Mindestdauer gekündigt

wurde, läuft es als unbefristetes Mietverhältnis weiter.

Nach Ablauf der Vertragsdauer stützt sich die künftige Mietzinsgestaltung auf die Kostenstände zum Zeitpunkt des Ablaufs der Mindestdauer. Bei nicht indexierten festen Verträgen mit einer nicht indexierten Mindestdauer (weniger als fünf Jahre) ist dagegen auf die Kostenstände bei Vertragsabschluss abzustellen.

Mietzinserhöhungen sind dem Mieter auch in indexierten Mietverträgen zwingend auf dem kantonale genehmigten Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhung und einseitigen Vertragsänderungen anzuzeigen. Ansonsten ist die Erhöhung nichtig.

Bei der Begründung genügt der Hinweis auf die vertraglich vereinbarte Indexklausel. Mietzinserhöhungen gestützt auf den LIK können gemäss Art. 17 Abs. 3 VMWG unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende angekündigt werden. Enthält der Vertrag eine konkrete Regelung, so muss sich der Vermieter daran halten. Verpasst er den Termin, ist eine Anpassung erst wieder auf den nächsten Termin möglich.

Im Falle einer Indexierung ist eine Anfechtung bezüglich Rechenfehler möglich oder bezüglich der Frage, dass die Erhöhung nicht durch eine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei. ■



Harald Solenthaler

Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Mietrecht

Der Autoabstellplatz

Sofern der Mieter nur eine Wohnung mietet, hat er keinen Anspruch auf einen Autoabstellplatz. Kann ihm trotzdem ein Autoabstellplatz vermietet werden, ist aus mietrechtlicher Sicht zu berücksichtigen, ob er zusammen mit einer Wohnung bzw. mit Geschäftsräumlichkeiten oder allein vermietet wird.

Der Mieter hat nur dann Anspruch auf einen Autoabstellplatz, wenn die Parteien bei der Anmietung der Wohnung vereinbart haben, dass dem Mieter nebst der Wohnung auch ein Autoabstellplatz vermietet wird. Die Vermietung eines Autoabstellplatzes kann Bestandteil des Mietvertrages für die Wohnung

sein, jedoch kann das Mietverhältnis über einen Abstellplatz auch mit einem separaten Mietvertrag abgeschlossen werden.

Bei der Vermietung eines Autoabstellplatzes an einen aussenstehenden Dritten unterliegt das Mietverhältnis nicht den mietrechtlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume. Sofern im Mietvertrag keine andere Regelung getroffen wurde, kann ein solcher Vertrag gemäss Art. 266e OR von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Wochen auf Ende eines Monats gekündigt werden.

Funktioneller Zusammenhang

Wird ein Autoabstellplatz im Zusammenhang mit einem gemieteten Wohn- oder Geschäftsraum vermietet, gilt der Autoabstellplatz nach Art. 253a Abs. 1 OR grundsätzlich als mitvermietete Sache, was zur Folge hat, dass die gleichen mietrechtlichen Schutzbestimmungen wie bei einer Wohnung oder einem Geschäftsraum gelten.

Diese Vorschrift regelt auch den mietrechtlichen Schutz von Sachen, welche der Vermieter dem Mieter zusammen mit den gemieteten Räumlichkeiten zum Gebrauch überlässt. Neben beweglichen Sachen fallen ebenfalls Mansardenzimmer, Bastelräume etc. darunter. Da das Gesetz keine nähere Umschreibung für den Begriff «Zusammenhang» kennt, wurde in der Praxis bestimmt, dass zwischen der Wohnungs- oder Geschäftsmiete und dem zur Miete zusätzlich Überlassenen funktionell ein Zusammenhang bestehen muss und die Parteien die gleichen sein müssen.

Teilkündigungen nicht zulässig

Ist der Autoabstellplatz in der gleichen Vertragsurkunde wie beispielsweise eine Werkstatt aufgeführt, ist er Teil eines Mietvertrages. Werkstatt und Autoabstellplatz können in die-

sem Falle nur zusammen gekündigt werden. So genannte Teilkündigungen sind gesetzlich nicht zulässig.

Bestehen zwei separate Mietvertragsformulare für Abstellplatz und Werkstatt – um beim selben Beispiel zu bleiben –, ist davon auszugehen, dass auch zwei separate Verträge vorliegen. Es sei denn, der Wortlaut weist auf eine Einheit hin. In diesem Fall spielt es keine Rolle, ob die Verträge gleichzeitig oder zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden. Zwar sind sie separat kündbar, doch wird der Abstellplatz als «im Zusammenhang mit einem gemieteten Wohn- oder Geschäftsraum zum Gebrauch überlassen» betrachtet. Das bedeutet, dass auch dieses Objekt in Genuss desselben mietrechtlichen Schutzes wie die Werkstatt kommt.

Demzufolge sind für Kündigung oder Mietzinsanpassung auch beim Autoabstellplatz die

amtlichen Formulare zu verwenden. Auch richten sich die Kündigungsfristen für den Mietvertrag über den Autoabstellplatz in einem derartigen Fall nach denjenigen für Geschäftsräume, wie die Werkstatt einen darstellt.

Überdies hat das zur Folge, dass eine Kündigung oder einseitige Vertragsänderung dem Mieter die Möglichkeit eröffnet, diese bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. ■



Harald Solenthaler

Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

**Auch am Samstag
von 9 – 14 Uhr offen**



Termin unter
044 718 17 50



Einsiedlerstr. 535
8810 Horgen
www.fierz-kuechen.ch



**Unser Angebot ist Ihr
Gewinn**

www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem jährlich stattfindenden

Baumschneidekurs

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

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

Samstag, 23. Januar 2016, vormittags

Rohner Gartenbau AG, In der Breiti, 8117 Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 25.– Mitglieder / CHF 35.– Nichtmitglieder).

Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis **Montag, 18. Januar 2016, an:** anmeldungen@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



Jede Woche um 17.30 Uhr auf Ihrem Regionalsender.

Im nächsten HEV-Ratgeber:

- Hans Barandun zum Thema Christbaumbrände und wie man diese verhindern kann
- Cornel Tanno über die Schneeräumung beim Mietobjekt

STIEBEL ELTRON
Wärmesysteme Spezialist. Seit über 100 Jahren.

1820
1820.com

HEV Zürich
Hausigentümerverband

www.homegate.tv

TELE ZÜRICH

tele 1

TELE M

TELE BÄRN

tv

stidostschweiz

Überwall

TELE GENÈVE TV

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



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen



ZEITGEMÄSSES MEHRFAMILIENHAUS IM ENGE-QUARTIER IN ZÜRICH

Das freistehende Mehrfamilienhaus liegt im Herzen des Enge-Quartiers an einer ruhigen Wohnstrasse. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Das Haus verfügt über einen zeitgemässen Komfort. Von der hauseigenen Tiefgarage fahren Sie mit dem Lift in jede Etage. 18 Wohnungen sind durchschnittliche, hübsche Mietwohnungen. Die Attikawohnung ist ein herrschaftlicher Sitz über den Dächern von Zürich mit attraktiver Privatsphäre.

Wohnungsmix	12 x 1.5 bis 2.5-Zimmer-Wohnungen 6 x 3.5 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen und 1 6.5-Zimmer-Attika-Wohnung
Mietzinsbetrag	knapp Fr. 500'000 netto pro Jahr
Richtpreis	Fr. 18'500'000.–
Verkaufsvorgehen	Verkauf im Bieterverfahren an den Meistbietenden. Weitere Details erfahren Sie bei der Verkaufsbeauftragten, Claudia Spalinger.



Claudia Spalinger
Geschäftsführerin
dipl. Immobilien-Treuhänderin
Direktwahl 044 281 93 90
claudia.spalinger@
spalingerimmobilien.ch

Iris Lesmann
Partnerin, Immobilien-
vermarkterin eidg. FA, EMBA
Direktwahl 044 281 93 91
iris.lesmann@
spalingerimmobilien.ch



Spalinger & Partner Immobilien AG
Freiutstrasse 40 in 8001 Zürich

Anlageimmobilien und Wohneigentum
T 044 281 93 93

mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

Mietrecht

Die Untermiete

Eine teilweise oder vollständige Untervermietung ist grundsätzlich zulässig. Der Vermieter kann die Zustimmung nur unter bestimmten Voraussetzungen verweigern. Dazu gab es in letzter Zeit diverse Bundesgerichtsentscheide und einen interessanten Entscheid des Mietgerichts Zürich.

HEV-Mitglieder, die in der telefonischen Rechtsberatung anrufen, sind immer wieder erstaunt darüber, dass Untermiete grundsätzlich zulässig ist. Art. 262 OR ist relativ zwingend, d.h. es kann kein generelles Untermiet-Verbot im Mietvertrag vereinbart werden. Erlaubt ist lediglich eine Ergänzung der gesetzlichen Regelung, wie z.B. dass der Mieter sein Gesuch um Untervermietung schriftlich stellen muss, oder dass der Vermieter dieses Gesuch innert einer bestimmten Frist ebenfalls schriftlich beantworten muss.

Voraussetzungen (Art. 262 OR)

Der Mieter muss, wie erwähnt, den Vermieter um Zustimmung ersuchen. Bei mehreren Mietern müssen alle zusammen das Gesuch stellen, bei einer Familienwohnung muss das Gesuch ebenfalls von beiden Ehegatten oder beiden eingetragenen Partnern gestellt werden. Der Vermieter kann das Gesuch um Untervermietung ablehnen, wenn einer der vier Verweigerungsgründe von Art. 262 Abs. 2 lit. a, b, c oder Abs. 3 vorliegt. Diese vier Verweigerungsgründe des Vermieters werden im Folgenden unter a) bis d) dargelegt.

a) Weigerung des Mieters, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben

Sämtliche bedeutenden Bestimmungen des Untermietvertrags, insbesondere die Person des Untermieters, der Untermietzins, der Verwendungszweck, die Dauer der Untermiete, bei Teiluntermiete die genaue Bezeichnung der Fläche oder Räume, bei der Wohnungsuntermiete die Anzahl der Bewohner usw., müssen dem Ver-

mieter offengelegt werden. Am besten reicht der Mieter den Untermietvertragsentwurf ein. Wenn er die wesentlichen Bedingungen nicht bekannt gibt, kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete verweigern.

b) Die Bedingungen der Untermiete sind missbräuchlich

Mit dieser Gesetzesnorm soll verhindert werden, dass der Mieter ohne eigene Leistung mehr Geld aus der Sache erzielt als der Vermieter selbst. Ein Untervermietungsgewinn darf nicht missbräuchlich sein, d.h. eine Differenz des Untermietzinses auf den Hauptmietzins muss auf ihre Rechtfertigung geprüft werden. Ob überhaupt und wenn ja, in welcher Höhe ein Zuschlag gerechtfertigt ist, ist in Lehre und Praxis unklar, das Bundesgericht hat lediglich einmal festgestellt, dass ein Gewinn des Mieters zwischen 30% und 40% missbräuchlich sei (BGE 119 II 353ff, S. 360). Der Mieter soll aber seine Investitionen und Auslagen wie z.B. Strom, Internetanschluss, evtl. Mobiliar, regelmässige Reinigung etc. mit einem Aufschlag auf den Hauptmietzins abgeben können. Das Bundesgericht hat im Übrigen kürzlich festgehalten, dass der Vermieter nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag Anspruch auf den missbräuchlichen Teil des Untermietzinses hat, wenn er vom Mieter auf Nachfrage betreffend die tatsächliche Höhe der Untermiete getäuscht wurde (BGER 4A_594/2012 vom 28. Februar 2013).

c) Wesentliche Nachteile für den Vermieter

Diese Norm ist quasi eine Generalklausel zum Schutz des Vermieters. Von einem wesentlichen Nachteil ist jedoch nur auszugehen, wenn sich die Stellung des Vermieters durch die Untermiete erheblich verschlechtert, so z.B., wenn der Verwendungszweck geändert wird (gewerblicher Untermieter in Wohnräumen) oder wenn eine ins Gewicht fallende Überbelegung zu einer stärkeren Abnutzung der Mietsache führen

würde. Wenn die Nachteile die übrigen Mieter der Liegenschaft betreffen, kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete ebenfalls verweigern.

d) Vertragswidriger Gebrauch durch den Untermieter

Der im Hauptmietvertrag vereinbarte Verwendungszweck ist auch vom Untermieter einzuhalten, d.h. der Untermieter darf das Mietobjekt nicht anders gebrauchen, als es dem Mieter selbst gestattet ist, ansonsten kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete auch verweigern.

Über die vertraglichen Bestimmungen zum Verwendungszweck der Mietsache kann der Vermieter ohne Gesetzesverletzung indirekt eine Beschränkung der Untermiete erreichen. So steht es dem Vermieter im Rahmen der Vertragsfreiheit frei, den Verwendungszweck und bei der Wohnungsmiete insbesondere die Anzahl der Benutzer der gemieteten Sache restriktiv vorzuschreiben, indem er diese etwa auf höchstens fünf Personen festlegt (SVIT-Kommentar Mietrecht III, Art. 262 OR N 5). Dies wurde erst kürzlich vom Mietgericht Zürich ausdrücklich bestätigt (Entscheid Mietgericht Zürich vom 29.04.2014, publiziert in der ZMP 2014 Nr. 6, S. 1f.).

Den Wohnungsvermietern ist daher zu empfehlen, bei der Personenanzahl im Mietvertrag nicht nur eine Zahl («3»), sondern eine Höchstzahl («maximal 3 Personen») festzulegen.

e) Mieter hat keine oder nur vage Absicht, wieder ins Mietobjekt zurückzukehren

Der Vollständigkeit halber sei noch ein weiterer, vom Bundesgericht verdeutlichter Grund zu erwähnen, der es dem Vermieter erlaubt, die

Zustimmung zur Untermiete zu verweigern. Demzufolge ist der Mieter nur zur gänzlichen Untervermietung berechtigt, wenn er konkret beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Das Institut der Untermiete ist also z.B. gedacht für Mieter, die aus beruflichen oder privaten Gründen für eine befristete Zeit an einen andern Ort ziehen und die feste Absicht haben, wieder zurückzukommen. Laut Bundesgericht ist eine Untervermietung also nicht gerechtfertigt, wenn lediglich eine vage Möglichkeit besteht, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen. Dies gilt umso mehr, wenn eine Rückkehr des Mieters ins Mietobjekt überhaupt nicht in Betracht fällt (BGE 138 III 59 vom 10.01.2012).

Fazit

Falls keiner dieser Gründe vorliegt, muss der Vermieter also wohl oder übel die Zustimmung zur Untermiete erteilen. Dem Mieter muss aber klar sein, dass er dem Vermieter weiterhin für den Mietzins, die Nebenkosten sowie auch für vom Untermieter verursachte Schäden am Mietobjekt haftet. Ebenso haftet er für das Verhalten des Untermieters, weshalb ihm auch eine Kündigung drohen kann, wenn sich der Untermieter z.B. nicht an die gesetzlichen Ruhezeiten und die Hausordnung hält ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. Dezember 2015 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Langzeittief von 1,75%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

Seminar

Die Wohnungsabnahme

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung ■ Durchführung

Sonderfälle

Estrich-/Kellerabteil nicht 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 Schlagenhauf**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Hans Barandun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der 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 Seminarart 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

Ein Rechtsvergleich zwischen Spanien und der Schweiz

Das Register für säumige Mieter

Immer häufiger ist in den Medien von Mietern zu lesen, denen es durch Vorspiegelung falscher Tatsachen und vermeintlicher Zahlungsbereitschaft gelingt, einen Mietvertrag abzuschliessen. Nach Mietantritt stellen diese Mieter ihre Zahlungen ein und sind erst nach erfolgter Kündigung und durchlaufenem Ausweisungsverfahren bereit, die Wohnung wieder zu verlassen.

Viele Leserkommentare zu solchen Zeitungsartikeln fordern die Einführung eines Registers für säumige Mieter. Vor dem Abschluss eines Mietvertrages stehend, würden viele Vermieter auch gerne erfahren, ob ihr zukünftiger Mieter vorgängig wegen Nichtbezahlung des Mietzinses verurteilt oder rechtsgültig ausgewiesen wurde.

Im schweizerischen Mietrecht gibt es jedoch kein obligatorisches, amtlich genehmigtes Anfangsformular für Mietverhältnisse zum Schutz des Vermieters, worin der Mieter als Bewerbungskandidat zwingend deklarieren müsste, ob er in einer gewissen Zeitspanne wegen Nichtbezahlung des Mietzinses rechtskräftig verurteilt oder ausgewiesen wurde. Beabsichtigt der Vermieter mit einem Mieter einen Mietvertrag abzuschliessen, ist dem Vermieter zu empfehlen, von diesem einen Auszug aus dem Betreibungsregister zu fordern. Daraus ist jedoch nicht

ersichtlich, ob der fragliche Mieter wegen Nichtbezahlung des Mietzinses rechtskräftig verurteilt wurde oder ausweisungsverfahren ist.

Möglicher Interessenkonflikt

Vor dem Abschluss eines Mietvertrages ist ein Gespräch mit dem bisherigen Vermieter sicher nicht von Nachteil. Doch dieser könnte sich eventuell in einem Interessenkonflikt befinden, weil er hofft, dass der Mieter baldmöglichst auszieht und somit die Tatsache betreffend Zahlungsmoral der Mietzinse schönredet.

Als bei einer rechtsvergleichenden Konferenz über Immobilienrecht die Rechtsanwältin Barbara Moner Graupera aus Barcelona die spanische mietrechtliche Lösung* zu diesem Problem schilderte, kam ich zum Schluss, diesen Beitrag zu schreiben.

Pragmatischer Ansatz

Die Spanier haben einen differenzierten Ansatz und sie haben sich für ein pragmatisches Instrument entschieden: das Register für säumige Mieter. Darin werden rechtskräftige Urteile gegen Mieter wegen rückständiger Mietzahlungen verzeichnet. Vermieter können sich so vor Abschluss eines Mietvertrages über das Zahlungsverhalten des Mietinteressenten informieren. Durch die Bezahlung der Mietschulden nach der Verurteilung hat der Mieter jedoch den An-

* Mit dem Gesetz 4/2013 vom 4. Juni 2013 zur Einführung von Massnahmen zur Flexibilisierung und Förderung des Mietmarktes von Wohnungen reformierte der Gesetzgeber das spanische Mietrecht und die Wohnraummiete grundlegend. Ausweislich der Gesetzesbegründung sollen die Massnahmen den Mietmarkt stimulieren. Das Register für säumige Mieter wird durch §3 eingeführt.



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

spruch auf die Löschung des Eintrages. Dieser erfolgt so oder so spätestens nach sechs Jahren.

Gleich wie das schweizerische Betreibungsregister gilt das spanische Schuldnerregister als mit dem Datenschutz vereinbar, und bis jetzt wurde das spanische Schuldnerregister noch nicht auf seine Verfassungsmässigkeit überprüft.

Bemerkenswert ist zudem, dass im europäischen Raum das Immobilienrecht durch die nationalen Gesetze geregelt und somit immer noch in der ausschliesslichen Kompetenz der Mitgliedstaaten ist. ■



Baum + Garten AG
Spezialfallarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnliesen, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe







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

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



DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE



**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

S&S Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftsverwaltung

Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00

Bahnhofstrasse 93
8803 Rüschlikon
044 724 16 13

info@sunds.ch

www.sunds.ch

Stockwerkeigentum

Der Ausschuss im Stockwerkeigentum

Bei grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften kann die Einführung eines Ausschusses aus den eigenen Reihen von Vorteil sein. Durch die grosse Zahl von Eigentümern ist in der Regel bei aktuellen Problemen eine speditive Reaktion unmöglich. Mit Führung eines Ausschusses wird bei gewissen Angelegenheiten der Verwalter entlastet und somit hält die Stockwerkeigentümergeinschaft die Macht des Verwalters in Grenzen.

Gemäss Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB ist es keine Pflicht, einen Ausschuss einzuführen, doch sieht das Gesetz vor, dass die Eigentümerversammlung die Befugnis hat, eines oder mehrere Mitglieder in den Ausschuss zu wählen. Grundsätzlich ist der Ausschuss ein Verbindungselement zwischen dem Verwalter und den Stockwerkeigentümern. Da bei grösseren Liegenschaften mit vielen Stockwerkeinheiten der Kontakt zwischen den Eigentümern und dem Verwalter eher selten ist und sich nur auf das Nötigste beschränkt, besteht ein solches Vermittlungsbedürfnis eher häufiger. Der Ausschuss kann in solchen Fällen auch eine Kontrollfunktion gegenüber dem Verwalter ausüben.

Wie bereits oben erwähnt, kann die Grösse des Ausschusses von der Gemeinschaft frei bestimmt werden. Meistens erscheint eine Grösse von etwa zwei bis sieben Mitgliedern als angebracht. Jedenfalls sollte bei der Zusammensetzung des Ausschusses den verschiedenen Interessengruppen innerhalb der Gemeinschaft unbedingt Rechnung getragen werden. Das heisst, wenn eine Stockwerkeigentümergeinschaft zum Beispiel aus mehreren Gebäuden besteht oder separate Treppenhäuser hat, ist dies bei der Zusammensetzung der Ausschussmitglieder zu berücksichtigen.

Wahl durch einfaches Mehr

Über die Wahl der Ausschussmitglieder findet man keine Bestimmungen im Gesetz, sodass für deren Wahl die Regelungen im Reglement mass-

gebend sind. Dabei wird die Wahl als gewöhnlicher Verwaltungsbeschluss anlässlich der ordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung durch einfaches Mehr gefasst. Da die Eigentümer nicht verpflichtet werden können, Ausschussmitglied zu werden, muss die Wahl akzeptiert werden. Erst dadurch entsteht die Rechtsbeziehung zwischen Ausschuss und Eigentümern. Der Verwalter selbst kann nicht Mitglied des Ausschusses sein.

Die Zuständigkeiten und die Aufgaben werden durch die Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung festgelegt. Das Gesetz sieht in Art. 712m Abs.1 Ziff. 3 ZGB Folgendes vor: Aufgabe, dem Verwalter beratend zur Seite zu stehen; Prüfung der Geschäftsführung des Verwalters; Berichterstattung der Versammlung über die Geschäftsführung des Verwalters und das Stellen von Anträgen zuhanden der Versammlung.

Höhere finanzielle Kompetenz

Dem Ausschuss können aber auch weitere Aufgaben übertragen werden, beispielsweise eine höhere finanzielle Kompetenz für Ausgaben, als sie dem Verwalter zusteht; das Verfassen der Hausordnung; die Vertretung des Verwalters in dessen Abwesenheit; die Einberufung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung; das Vorschlags-, Antragsrecht und die Begleitung von baulichen Massnahmen; die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft und die Vermittlung bei Streitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft (Mediation). Empfehlenswert ist, dass die Aufgaben des Ausschusses in einem Pflichtenheft (Ausschussreglement) festgehalten werden. ■



Harald Solenthaler
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Seminar

Liegenschaften in der Steuererklärung 2015

Kurs für Hauseigentümer

NOCH WENIGE PLÄTZE

- 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

Seminarertrag 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 Seminarerträge zu entrichten. Bei Absage am Seminarartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerträge 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

Drucksachenverkauf

Erben und Schenken

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt.

Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen. Zwei Nachlassexperten haben für dieses Buch ihre langjährige Erfahrung aus der Beratungspraxis im VZ VermögensZentrum aufgearbeitet.

Das Buch gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen: Wer erbt, wenn ich kein Testament hinterlasse? Wie formuliere ich meinen letzten Willen rechtsgültig? Wie kann ich meinen Ehepartner so weit wie nur möglich begünstigen? Soll ich mein Vermögen be-



reits zu Lebzeiten weitergeben? Wie kann ich dafür sorgen, dass meine Erben möglichst wenig Erbschaftssteuern zahlen? Wie gehe ich bei der Nachlassplanung am besten vor?

Grafiken und Tabellen veranschaulichen das Wichtigste, das Sie vom Erbrecht wissen sollten. Auch steuerrechtliche Aspekte werden behandelt. Viele Tipps helfen, die häufigsten Fehler beim Erben zu vermeiden. ■

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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Erben und Schenken (überarbeitete Ausgabe 2014) Artikel-Nr. 40055, 119 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular siehe Seite 48

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen**

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

Seminar

Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 15. April 2016, 8 bis ca. 11.45 Uhr
Referenten: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis; 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

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 15. 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

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

Elektroinstallation
Gebäudeautomation
Telematik/IT
Service 24h-Pikett

Nah. Schnell. Professionell.
0848 888 788

Affoltern am Albis, Bäretswil, Bassersdorf, Bauma, Benken, Birmensdorf, Bülach, Dielsdorf, Dietikon, Effretikon, Eglisau, Einsiedeln, Elgg, Feldmeilen, Gossau, Henggart, Hombrechtikon, Menzingen, Mettmenstetten, Pfungen, Regensdorf, Richterswil, Rorbas, Rüslikon, Russikon, Schwerzenbach, Seuzach, Stäfa, Turbenthal, Uster, Wädenswil, Wetzikon, Winterthur, Zumikon.

EKZ Eltop

Bestellformular

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)		2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50 7.50
20010	—	Waschküchenordnung deutsch		2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50 7.50
10507	—	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10501	—	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10012	—	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10504	—	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
30011	—	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10502	—	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
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
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 Mietzinsserhöhung 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 metr. 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	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

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

Wir wollen nicht die Grössten sein, sondern wir sind bestrebt, die Besten zu werden.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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

Malen
Gipsen
Lackieren



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

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



Gartenholzerei GmbH

- > **Gartenholzerei**
- > **Gartenunterhalt**
- > **Cheminéeholz**
- > **Stockfräsen**

Martin Trüb | Wilhofstrasse 32 | 8125 Zollikerberg
martintrueb@gmx.ch | Tel. + Fax 043 499 61 08 | 079 633 00 77



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

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@fritzscheгаerten.ch | www.fritzscheгаerten.ch

Unser Garten

Gartenkalender 2016

Auch das Gartenjahr geht dem Ende entgegen und es wird Zeit, zurückzublicken, sich an Schnee und Kälte, an laue Frühlingsnächte, an Trockenheit und heisse Sommertage und einen glühenden Herbst zu erinnern. Wer gärt, schaut allerdings nicht nur zurück, sondern freut sich auf das neue Jahr, auf die Blüten und Blätter, auf grossartige Diven und unscheinbare Zwerge unter den Pflanzen.

Monat für Monat werde ich auch im kommenden Jahr nach meinen bevorzugten Lieblingen Ausschau halten und mich freuen, wenn sie auftauchen. Selbstverständlich habe ich nicht nur einen Favoriten pro Monat, aber einzelne sind mir seit Jahren besonders lieb. Doch lassen Sie mich meinen Gartenkalender 2016 beschreiben.

Januar

Im Januar freue ich mich über die Zaubernuss (*Hamamelis x intermedia* «Pallida»): Kein anderes Gehölz kann es in dieser Jahreszeit mit ihr aufnehmen, denn wer hat schon die Eigenschaft, bei starkem Frost die Blütenblätter ein- und sie an wärmeren Tagen wieder auszurollen! In unserm Garten ist es die hellgelb blühende «Pallida», die als erste blüht und mir besser gefällt als die orange oder rot blühenden Sorten. Nach etwa fünf bis sechs Wochen ist der duftende Zauber vorbei, und das Gehölz wirkt nochmals kahl, bevor die Laubblätter im Frühjahr austreiben.

Februar

Viel unscheinbarer ist einer meiner Lieblinge im Februar: Bereits im Herbst hat das Alpen-

www.certum.ch



Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung



Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00

www.soerensen.ch



Zaubernuss im Januar.

Pfingstrose im April.

veilchen (*Cyclamen coum*) seine runden, dunkelgrünen mit silbernen Streifen gezeichneten Laubblätter entwickelt, sodass ich weiss, wo ich die ersten rosa oder weissen Blüten suchen muss. Im Schutz von Laub abwerfenden Gehölzen breiten sich die grazilen, knollenbildenden Stauden gut aus und bilden mit der Zeit ganze Teppiche; sie sind eine echte Konkurrenz zu Schneeglöckchen und Winterlingen im Wettbewerb um meine Gunst im winterlichen Garten.

März

Wenn im März der «Tierlibaum» (*Cornus mas*) blüht und ich mich über die Bienen in den Buchsbäumen freue, kann ich es kaum erwarten, bis ich das erste Lungenkraut (*Pulmonaria officinalis*)



Elfenbeindistel im Juli.

finde. Ich mag die einheimische Stauden nicht nur wegen der gefleckten Blätter, sondern auch wegen der rosa bis blauen Blüten. Da sich die frischen Boden bevorzugenden Lungenkräuter häufig kreuzen und durch Samen vermehren, habe ich es längst aufgegeben, einzelne Arten und Sorten ernsthaft zu sammeln. Vielmehr freue ich mich über Zufalls-treffer.

April

Der englischen Hexe «Molly the Witch» (*Paeonia mlokosewitschi*) gilt meine Zuneigung im April. Ob Hexen für die frühe Blüte der staudigen Pfingstrose zuständig sind, glaube ich nicht, aber die hellgelben, einfachen Blüten gefallen mir auch ohne Zauber. Wie alle Pfingstrosen bevorzugt die Kaukasierin einen lehm-



Blütenhartriegel im Mai.



Augustblüte im August.

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



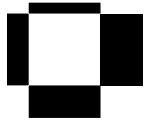
70.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**



Hürlimann Bautenschutz AG

Telefon 052 346 26 26 • Am Dorfbach 36
CH-8308 Illnau • www.huerlimann-bautenschutz.ch

ISOTEC
...macht Ihr Haus trocken!



PWG
STIFTUNG

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

WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 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

gen, nährstoffreichen Boden und bleibt am liebsten ungestört.

Mai

Prunkstück im **Maigarten** ist jeweils der Tschentuchbaum (*Davidia involucrata*), der alle andern Gehölze in den Schatten stellt. Da mein Herz ebenfalls für etwas bescheideneres Gehölze schlägt, freue ich mich über die verschiedenen **Blütenhartriegel** (*Cornus kousa* oder *Cornus florida*), die unsern humosen, neutralen Boden am Waldrand bevorzugen. Die grazilen rosa Blüten des *Cornus kousa* «*Satomi*» sind mir besonders lieb, aber ich mag auch weiss blühende Arten und Sorten.

Juni

Wer gern Gärten besucht, tut dies meistens im **Juni**, wenn die Prachtstauden wie zum Beispiel Rittersporn, Mohn, Lupinen oder Riesendolden-Glockenblumen im Schönheitswettbewerb gegen die Rosen antreten. Ich bin jeweils gespannt, ob einige meiner **Clematis** es schaffen, zusammen mit den Kletterrosen zu blühen. Fast immer klappt es mit der violett blühenden *Clematis viticella* «*Etoile Violette*», die ich nicht

nur wegen der Zuverlässigkeit schätze, sondern auch, weil ich sie im frühen Frühjahr, wenn ich die Rosen schneide, bis auf 30 cm Höhe zurückschneiden kann.

Juli

Eine meiner alten Lieben ist die zweijährige **Elfenbeindistel** (*Eryngium giganteum*), die jeweils im Juli überraschend irgendwo auftaucht, da sie sich ihren warmen, sonnigen Standort am liebsten selber aussucht. Ich mag sie wegen der silbernen Gestalt und ihrer Geschichte: «Miss Willmott's Ghost» heisst sie in England im Gedenken an die legendäre Bankierstochter Miss Willmott (1858–1934), die laut Legende mindestens hundert uniformierte Gärtner beschäftigte und darüber bankrott ging. Ihren «Geist» aber verteilte sie grosszügig in andern Gärten, wo sie während ihrer Besuche heimlich Samen der Elfenbeindistel austreute.

August

Ebenfalls an einen leidenschaftlichen Gärtner erinnert mich meine **Augustblüte**, die mehrjährige cremefarbene *Alcea* «*Parkallee*». Der berühmte Karl Förster (1874–1970) soll die aus-



Herbst-
Goldbechers
im September.



Herbststeinbrech im Oktober.

dauernde **Stockrose** gezüchtet haben. Allerdings tauchte sie erst nach der Wende wieder im Handel auf. Da sie gegen Malvenrost immun zu sein scheint und bis im Oktober blüht, eignet sie sich sehr gut für sonnige, trockene Standorte. Wenn man zudem weiss, dass sie im Frühjahr spät austreibt (und man sie daher nicht als erfroren klassiert, wie ich es getan habe), bleibt die hohe Staude viele Jahre ein besonderer Hingucker.

September

Viel kleiner und unscheinbarer ist eine Zwiebelpflanze, die erst im **September** blüht. Einem Krokus ähnlich sind die gelben Blüten des **Herbst-Goldbechers** (*Sternbergia lutea*), auf den ich jeweils ungeduldig warte. Ich brauchte lange, bis ich den richtigen Platz für die Schönheit aus dem nahen Osten fand. Seit sie im durchlässigen, sonnigen Hochbeet wächst, wird sie von Jahr zu Jahr etwas kräftiger. Für mich läutet sie den nahenden Herbst ein.

Oktober

Einen ganz andern Standort braucht mein **Oktoberfavorit**, der **Herbststeinbrech** (*Saxifraga cortusifolia* var. *fortunei*), nämlich frischen humosen und nährstoffreichen Boden im Halb-

schatten. Diese zarte Pflanze kommt mir jeweils wie ein Brautbouquet vor, wobei sie sich schon vor dem Herbst mit glänzend grünen Blättern ankündigt. Da heute viele Pflanzen in Online-Shops angeboten werden, ist es nicht mehr schwierig, die späte Schönheit zu kaufen.

November

Vielleicht fragen Sie sich, ob denn im **November** noch irgendeine Pflanze blühe: Ja, es gibt ein paar davon wie etwa unsere **Stachelblättrige Duftblüte** (*Osmanthus heterophyllus*), die mit ihrem immergrünen Laub und den weissen unscheinbaren Blüten mit einer Stechpalme verwechselt werden könnte. Wie die ebenfalls spät blühenden Ölweiden (*Elaeagnus ebbingei* und *Elaeagnus pungens*) ist sie auf ihren

starken Duft angewiesen, damit sie bestäubt wird. Ich schneide ab und zu einen Zweig für die Vase, der den süssen Duft ins Haus bringt, aber nie lange hält.

Dezember

Noch schwieriger, eine Blüte im Garten zu finden, wird es im **Dezember**: Ab und zu zeigen sich Anzeichen des kommenden Gartenjahres mit dem Aufblühen der ersten breitblättrigen Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) oder der ersten Christrosen (*Helleborus niger*), aber manchmal bedeckt eine weisse **Schneedecke** den Garten und mein Gärtnerinnenherz kommt zur Ruhe.

HAPPY GARDENING 2016 wünsche ich allen Gärtnerinnen und Gartenfreunden! ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



jetzer storen.

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

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

www.verwaltungswechsel.ch



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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

Think Pink

Amaryllis bezaubern in Rosa



Summertime

Kaum eine andere Farbe ist so ausdrucksstark wie Pink. Ihrer Wirkung kann man sich nur schwer entziehen, denn sie setzt ein klares Statement: «Hier bin ich!» Spötter mögen sie als zu künstlich verschmähen. Doch Kenner wissen, dass auch sie zum Farbspektrum der Natur gehört.

Eine rosafarbene Amaryllis mit ihren grossen, exotischen Blüten bringt daher einen ganz natürlichen Farbtupfer ins festlich geschmückte Wohnzimmer. Viele kennen die Zwiebelblume



Lagoon



Rosystar

nur in den klassischen Weihnachtsfarben Rot und Weiss. Dabei gibt es sie in ganz unterschiedlichen Varianten. Wer die Farbe Rosa mag, wird die Amaryllis «Lagoon» lieben. Sie blüht so einzigartig leuchtend, dass sie tatsächlich an die herrlich farbenfrohe Unterwasserwelt einer karibischen Lagune erinnert.

Natürliche Eleganz

Ein zarter, rosiger Teint auf schneeweissen Blättern macht die Amaryllis «Rosy Star» zu einem zuckersüssen Augenschmaus. In voller Blüte erinnert diese wunderschöne Amaryllis an helle Kinderbäckchen, die vor Kälte rot angelaufen sind.

Ein weiteres Schmuckstück ist die Amaryllis «Pink Surprise». Ihre Farbe ist so pur, rein und intensiv, dass sie jeden, der Pink für kitschig hält, direkt vom Gegenteil überzeugt. Pflanzte man die Zwiebel in ein einfaches Gefäss aus Ton, Korb oder Holz, kommt die natürliche Eleganz dieser Amaryllis besonders gut zur Geltung.

Eine Sorte mit einem aussergewöhnlichen Muster ist «Summertime». Mit ihrer feinen Zeichnung, mal eher weiss und dann wieder kräftig pink, ist sie vielleicht sogar die schönste rosa Amaryllis, die derzeit erhältlich ist. ■

Text

Grünes Presseportal GPP

Bilder

BdB

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

www.hev-albis.ch
 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



III
WALDE & PARTNER

Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Tamara Haupt, ich bin als Immobilienberaterin bei Walde & Partner in Thalwil tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

e-Mail: tamara.haupt@walde.ch
Tel. +41 44 722 61 05

Zollikon · Zürich · Uster · Thalwil · Luzern

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und einen guten Start ins 2016



Hans Egloff
Präsident



Gregor Rutz
Vizepräsident



Albert Leiser
Direktor



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand



Max Clerici
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz
Vorstand



Markus Dudler
Vorstand



Andreas Federer
Vorstand



Hans Heinrich Raths
Vorstand



Hansruedi Schneider
Vorstand



Markus Hutter
Vertreter HEV Schweiz



Dr. Peter Baumberger
Beirat



Rolf Hegetschweiler
Beirat



Robert Keller
Beirat



Hans Rutschmann
Beirat

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

AZB
Postfach
8038 Zürich



W I R W Ü N S C H E N F R O H E F E S T T A G E

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