

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **Kyburg-Forum: Ein Aufruf zu mehr Gelassenheit**

Seite 14 **Graffiti: Ein Zaubertrank gegen Schmierereien**

Seite 23 **Kulturlandinitiative: Starr, bürokratisch und überholt**

50
Jahre
aus
am
FustDipl.-Ing.
FUST
Und es funktioniert.**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-BeratungAlle Geräte im direkten
Vergleich**Infos und Adressen:**
0848 559 111
oder www.fust.ch

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Setpreis nur
3998.-
statt 5089.-**-1091.-****Miele****Waschmaschine WKS 500-71 CH**

- Mit integrierter automatischer Waschmitteldosierung «TwinDos»
- Auf 20 Jahre Lebensdauer geprüft
- Art. Nr. 218176

Miele**Wäschetrockner TKS 800-50 CH**

- «Perfect Dry» sorgt für ein optimales Trocknungsergebnis • Mit Duftoption für langanhaltende Frische Art. Nr. 218652

Grosse V-Zug-Eintauschaktion: Jetzt 3-fach profitieren

1. **GRATIS** Lieferung und Montage von neuen Einbausteamer im Wert von Fr. 234.-*
2. **GRATIS** persönliche Demonstration und Einführung in das Kochen mit Dampf bei Ihnen zu Hause
3. **GRATIS** Lieferung und Montage beim gleichzeitigen Kauf von neuen Induktionsglaskeramik im Wert von Fr. 155.-*

*Inbegriffen: Geräteleieferung, 1-Stunde Montagearbeit pro Gerät und Entsorgung des alten Gerätes. Zusätzlich benötigtes Anschlussmaterial ist nicht inbegriffen.

**Glaskeramik GK 45 TESU Toptronic**

- Komfort-Bedienung dank Slider-Funktion
- Pausentaste und akustischer Timer • Überhitzungsschutz, Sicherheitsabschaltung und Kindersicherung
- Art. Nr. 391757

Combi-Steamer Combair Steam S Mirror

- Konventionelles Backen und Braten oder als Heißluft-Backofen (Backen auf mehreren Ebenen) • Zartgaren / Kombibetrieb: Backofen/Steamer Art. Nr. 391638

nur
1099.-
AktionspreisAuch in Schwarz
erhältlichExklusivité
Fust
55 cm
A+**+1 Jahr
gratis**
Pflegemittel
im Wert
von Fr. 48.-**Electrolux**
Einbau-Geschirrspüler
GA 555 iF

- 30 Minuten Kurzprogramm
- Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser • Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 159836

Der Markt spielt doch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümergebände
Stadt und Kanton Zürich

Da es derzeit kaum möglich ist, ausserhalb des Immobiliensektors Geld so anzulegen, dass es einen nennenswerten Ertrag abwirft, kann man von einem eigentlichen Run auf Liegenschaften sprechen. Mit entsprechenden Folgen für die Preise. Immer wieder wird daher vom Risiko einer Immobilienblase gewarnt und die Banken haben auf Druck der Nationalbank die Richtlinien für die Hypothekenvergabe verschärft.

Nun zeigt sich aber, dass der Markt selbst unter solch schwierigen Verhältnissen regulierend wirkt. Hatten Preise und Mieten bei Büro- und Verkaufsflächen schon vor geraumer Zeit den Zenit überschritten, scheint das nun auch bei den Wohnflächen der Fall zu sein. Jedenfalls wurde an den NZZ Real Estate Days, wie den Medien zu entnehmen war, vor Fehlinvestitionen gewarnt. Auch auf dem Immobilienmarkt wachsen die Bäume also nicht in den Himmel. Übrigens wies ich schon vor einem Jahr an dieser Stelle auf den zunehmenden Leerwohnungsbestand und die rückläufigen Immobilienpreise hin. Ganz überraschend ist die Lage also nicht. Es ist auch nicht das erste Mal, dass der Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen zum Erliegen kommt. Im Unterschied zu 1992 ist heute aber nicht von Schock, sondern von «schleichender Abkühlung» die Rede.

Interessant ist, dass die Investoren ihre Hoffnung auf Verdichtung in den urbanen Zentren setzen. Schade nur, dass gerade die Stadt Zürich, die Investitionen in Wohnliegenschaften besonders nötig hätte, von Verdichtung nicht viel hält. Vielleicht fallen die Worte von Bundesrätin Doris Leuthard für einmal auf fruchtbaren Boden, die ihrerseits für Verdichtung plädierte und in diesem Zusammenhang die Zürcher BZO als ein «nicht unbedingt sehr liberales Produkt» bezeichnete.

Jede Medaille hat zwei Seiten: Für Investoren sind sinkende Preise unerfreulich. Für alle, die sich ein eigenes Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, stellen sie dagegen eine neue Hoffnung dar. Erst recht, wenn eine Lockerung der Tragbarkeitsregeln bei der Kreditvergabe Tatsache werden sollte. Einige Banken suchen bereits nach flexibleren Lösungen. Ich finde, das wäre die richtige Reaktion im aktuellen Marktumfeld.

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

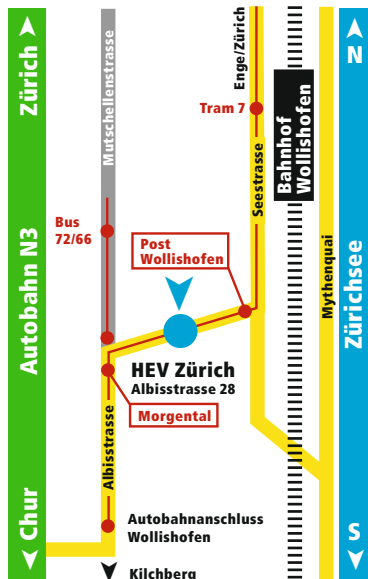
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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
Lic. iur. Anita Lankau,
telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**
Bitte melden Sie sich dazu bei Ihrer
Sektion. Sie finden alle Adressen
und Telefonnummern unter «Sektionen-
Info» am Ende dieser Ausgabe.

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



facebook.com/hev.zuerich

Der Inseratenteil dient der
Information unserer Mitglieder
über Produkte und 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.

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

Seite des Direktors

- 3 Der Markt spielt doch
- Seite des Präsidenten**
- 67 Mein Kühlschrank meint...

AKTUELL

- Kyburg-Forum 2016
- 7 **Ein Aufruf zu mehr Gelassenheit**
- Petition «Eigenmietwert abschaffen»
- 10 **Über 145 000 Unterschriften in nur vier Monaten**
- Mit einem Schutzfilm Sprayereien leicht entfernen
- 14 **Ein «Zaubertrank» gegen Graffiti**

POLITIK

- Abstimmung Kulturlandinitiative
- 23 **Starr, bürokratisch und überholt**



**Zum Titelbild
Kyburg-Forum 2016**

Der «Apéro riche» und angeregte Diskussionen sind ein traditioneller Bestandteil des Anlasses.

Bild: André Springer

RECHT

- Mietrecht
- 31 **Wie muss eine Mietzinserhöhung infolge Totalanierung auf dem amtlichen Formular begründet werden?**
- Mietrecht
- 32 **Anfechtung des Anfangmietzinses**
- Mietrecht
- 35 **Ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR**
- Mietrecht
- 38 **Kündigung des Mietverhältnisses während der Erstreckung**
- Sachenrecht/Dienstbarkeiten
- 44 **Lasten bei der Nutzniessung**

NATUR

- Schutzbaum für Haus und Familie
- 53 **Abschied von einem alten Freund?**
- Ab in die Erde mit den Blumenzwiebeln
- 61 **Das Timing ist entscheidend**

SERVICE

- Seminare**
- 29 Liegenschaften in der Steuererklärung 2016
- 37 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
- 43 «Die Wohnungsabnahme»
- Drucksachenverkauf**
- 47 Hausverwaltungsvertrag / Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum
- 49 Bestellformular
- 64 **Sektionen im Kanton Zürich**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen auch Sie auf unsere gute Vernetzung und langjährige Markterfahrung, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

Wir verkaufen für Sie.



Roger Kuhn und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 | Fax 044 487 17 83 | roger.kuhn@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

Kyburg-Forum 2016

Ein Aufruf zu mehr Gelassenheit

Ständig unter Strom, immer mehr Stress und Hektik – diese scheinbar unaufhaltsame Entwicklung bringt den modernen Menschen immer mehr an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit. Ein wirksames Heilmittel dagegen ist mehr Gelassenheit. Das zumindest ist die Ansicht von Prof. Dr. Wilhelm Schmid, dem Referenten der diesjährigen Herbstveranstaltung des HEV Kanton Zürich.

Rund 150 Personen durfte Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, zur bereits 15. Ausgabe des Kyburg-Forums im Casino Winterthur begrüßen.

Unter den geladenen Gästen fanden sich eine ansehnliche Anzahl aktueller und ehemaliger National- und Kantonsräte sowie die beiden namentlich begrüßten Zürcher Regierungsräte Silvia Steiner und Ernst Stocker.

Vor dem eigentlichen Hauptthema der Veranstaltung wies Hans Egloff auf die Wichtigkeit der kommenden Abstimmungen von Ende November hin. So seien besonders die Ablehnung der Atomausstieg- und der Kulturlandinitiative für die Zukunft der Schweizer Wirtschaft von enormer Bedeutung.

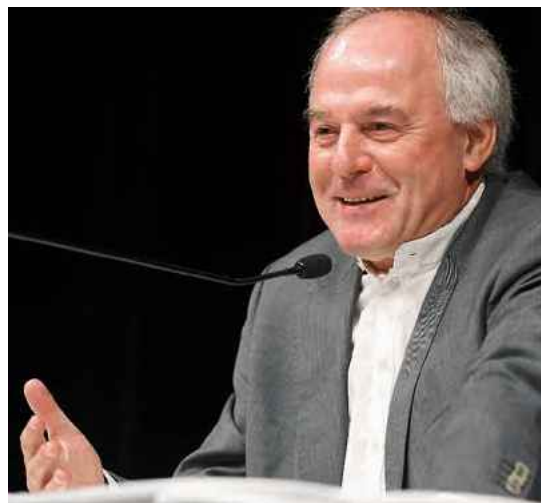
Der HEV-Präsident nahm in der Folge die Teilnehmer in die Pflicht, ihr Stimmrecht auch tatsächlich auszuüben, damit es nicht erneut zu einer Abstimmungsniederlage komme, wie vor einigen Jahren bei der Kulturlandinitiative bereits einmal geschehen, weil man damals die Angelegenheit zu sehr auf die leichte Schulter genommen hätte.

Damit war der politische Teil auch schon zu Ende und mit dem Vortrag «Gelassenheit im persönlichen und gesellschaftlichen Le-

Das Publikum folgte dem Referat mit grösster Aufmerksamkeit.



Wilhelm Schmid: Sein Plädoyer für mehr Gelassenheit stiess im Saal auf offene Ohren.



Bilder: André Springer

ben» von Prof. Dr. Wilhelm Schmid folgte umgehend der Themenschwerpunkt des Abends.

Schmid, der als freier Philosoph in Berlin lebt und als Professor an der Universität Erfurt unterrichtet, ist durch seinen Bestseller «Gelassenheit: Was wir gewinnen, wenn wir älter werden» zu einem ansehnlichen Bekanntheitsgrad gekommen. Schmid war auch während mehrerer Jahre als philosophischer Seelsorger am Spital Affoltern am Albis tätig.

In einem interessanten, kurzweiligen und mit Schalk vorgetragenen Referat erklärte er dem Publikum anhand von sechs Schritten aus der Lebenspraxis, wie man als einzelne Person und schliesslich auch als ganze Gesellschaft gelassener werden kann. Nach Fragen aus dem Publikum stand als sieb-

ter Schritt auf dem Weg zu mehr Gelassenheit schliesslich der «Apéro riche» als krönender Abschluss des gelungenen Abends auf dem Programm. (rcv) ■



Hans Egloff ermahnt das Publikum, auch tatsächlich gegen die Kulturlandinitiative abstimmen zu gehen.

Gody Hotz (Alpiq InTec) zeigt sich beeindruckt von Hans Baranduns (Leiter Akquisition und Spezialmandate HEV Zürich) Höhenflügen in der Immobranche.



Peter Uhlmann, Kantonsrat, Gregor Rutz, Nationalrat und Vizepräsident HEV Kanton Zürich, Pierre Dalcher, Kantonsrat, und Dr. Peter Baumberger, alt Nationalrat (v. l. n. r.).



Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, Prof. Dr. Wilhelm Schmid, die beiden Regierungsräte Silvia Steiner und Ernst Stocker und Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich (v. l. n. r.).



Petition «Eigenmietwert abschaffen» ein grosser Erfolg

Über 145 000 Unterschriften in nur vier Monaten

Der HEV Schweiz hat in Bern die gesammelten Unterschriften der Petition «Eigenmietwert abschaffen» der Bundesversammlung überreicht. Dabei zeigte sich HEV-Präsident Hans Egloff äusserst erfreut darüber, dass 145 000 Unterschriften in einzigartiger Atmosphäre übergeben werden durften.

Der HEV-Präsident, Nationalrat Hans Egloff, war überaus begeistert: «Ich bin zutiefst beeindruckt von der Zustimmung, die wir bei unserem Kampf gegen die ungerechte Eigenmietwertbesteuerung erleben dürfen. Dass wir hier heute anlässlich dieses tollen Volksfestes 145 000 Unterschriften übergeben dürfen, hat unsere Erwartungen bei weitem übertraffen. Der HEV konnte wiederum zeigen, was für ein starker Verband er dank seiner Mitglieder und der vielen Unterstützung ist.»

Die Petition fordert die Bundesversammlung auf, die Besteuerung des Eigenmietwerts als Steuerkonstrukt abzuschaffen oder analog der Motion Egloff «Sicheres Wohnen – Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» eine Wahlmöglichkeit auf Gesetzesebene zu verankern.

Volksfest in Bern

Die Petition soll nun dafür sorgen, die Suche nach einer adäquaten Lösung um Be-

reich der Eigenmietwertbesteuerung voranzutreiben und den Interessen der Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum entgegenzukommen.

Der HEV Schweiz veranstaltete anlässlich der Übergabe ein grosses Volksfest auf dem Bundesplatz, zu dem rund 2500 Mitglieder sowie geladene Gäste teils lange Anreisen auf sich nahmen. Die Unterschriften wurden von verschiedenen National- und Ständeräten als Kantonsvertreter dem HEV Präsidenten übergeben. ■



HEV-Schweiz-Präsident Hans Egloff (l.) und HEV-Schweiz-Direktor Ansgar Gmür bei der Übergabe der Unterschriften.

Bild: HEV Schweiz

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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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

HEIZÖL

MIGROL



Tankrevision

Für alle Tanks obligatorisch

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



*Gültig bei Ausführung bis 31.03.2017

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Pilze gehören in den Wald.

Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN

FREQUENZ WÄHLEN

SPAREN!!



Hauswartung
für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen

Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch

INFO 044 997 10 73

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Mit einem Schutzfilm Sprayereien leicht entfernen

Ein «Zaubertrank» gegen Graffiti

Daran werden die Sprayer keine Freude haben: Die Stadt Zürich hat ein Produkt entwickelt, mit dem sich Graffiti ohne Schäden an Gebäuden relativ leicht entfernen lassen. Jetzt können auch private Hauseigentümer das Wundermittel mit dem Namen «Aravel» beziehen.

Die Fachstelle Graffiti der Stadt Zürich hat für den Schutz und das Entfernen von Sprayereien an Bauten ein neues Produkt entwickelt. Dieses entspricht sowohl den Ansprüchen des Gebäudeunterhalts, der Denkmalpflege als auch des Gewässerschutzes. Im Spätherbst 2016 wird der Graffitischutz endlich auch für den privaten Markt lanciert.

Dabei sind die Anforderungen an einen guten Graffitischutz sehr hoch: So muss er witterungsbeständig sein und darf gleichzeitig keine Rückstände hinterlassen oder sogar Baumaterialien angreifen. Zudem muss das Mittel zum Schutz der Gewässer biologisch abbaubar sein.

Noch vor kurzem galt diese Kombination in der Praxis als schwierig: Ein Teil der auf dem Markt vorhandenen Produkte ist zwar witterungsbeständig, greift aber gewisse Baustoffe an. Andere Produkte wiederum können auf allen Untergründen appliziert werden, sind jedoch nicht sehr beständig und deshalb für einen ökonomischen Gebäudeunterhalt ungeeignet.

Zwei-Schichten-System

Der neu entwickelte Graffitischutz Aravel wird nun diesen Ansprüchen offenbar gerecht. Erreicht wird dies, indem als Prävention eine hauchdünne, praktisch unsichtbare und wasserundurchlässige Schutzschicht auf den Untergrund aufgetragen wird.

Kommt es zu Sprayereien, so haften diese nicht mehr wie bisher direkt auf der Mauer, sondern auf dem Schutzfilm. Für ihre Beseitigung wird ein Entferner, das zweite Mittel aus der Produktfamilie Aravel, aufgetragen. Nach



Vorher - nachher:
Der rote Spraylack wird
komplett entfernt.

Bild: Keimfarben

Bild: Fachstelle Graffiti/Priska Rast



Das Graffiti wird inklusive den beiden Schichten vollständig abgewaschen.

etwa einer Stunde kann alles, inklusive der unteren Schicht, abgewaschen werden.

Für das korrekte Anbringen dieses Graffittschutzes sollten private Hauseigentümer am besten einen professionellen Maler oder Gebäudereiniger beauftragen. Die Kosten betragen gemäss der Graffitibeauftragten der Stadt Zürich rund 18 Franken/m² und der Schutz soll sechs bis acht Jahre wirksam bleiben. Hergestellt wird Aravel von der Firma Keimfarben AG in Diepoldsau und kann auch im Depot Zürich in Oerlikon bezogen werden (www.keim.ch). (rcv) ■

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – GEAK FÜR EINE ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

Ich möchte mein Haus energetisch sanieren. Mein Nachbar empfiehlt mir einen GEAK. Was ist das und was nützt es mir?

[mk] Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) zeigt den energetischen Zustand Ihres Gebäudes und vergibt ihm – ähnlich wie wir es vom Kühlschrank kennen – eine Energieetikette. Sie erfahren auch, wie der Energieverbrauch und die Energiekosten dank einer Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik gesenkt werden können. Anhand von sogenannten U-Werten, die ein Energieberater für Sie berechnet, kann der Fachmann für Fenster, Technik und Fassade anschliessend das richtige Material bestimmen und seine Arbeiten offerieren.

Meine Empfehlung: Mit einem GEAK sind Sie auf alle Fälle gut bedient, denn er ist eine gute Entscheidungs-

lage für die Planung und Umsetzung der Sanierungsarbeiten. So erfahren Sie beispielsweise, ob Sie die Sanierung besser etappenweise oder in einem Zug durchführen. Mit Hilfe des GEAK können Sie zudem abklären, wie viel Sie bei der Hypothek (Umweltbonus) und bei den Steuern sparen können und wie viel Fördergeld Ihnen der Kanton in Aussicht stellt. Erkundigen Sie sich bei Ihrer lokalen Energieberatungsstelle über einen Energieberater in Ihrer Nähe.



Jede abgedruckte Frage zum Thema Umbauen und Renovieren belohnen wir mit einem kleinen Geschenk – schreiben Sie uns:

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verwalten für Sie.

Sandra
Heinemann
Leiterin
Verwaltung/
Bewirtschaftung



Hans
Barandun
Leiter
Akquisition und
Spezialmandate



Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 044 487 17 50



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



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

Top-Konditionen für Ihre erste Hypothek bei uns. Jetzt Offerte anfordern!

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

www.zkb.ch/eigenheim

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank



Mit Holzpellets heizen Sie umweltfreundlich

Mit einer Holzpellet-Heizung wählen Sie eine besonders zukunftsorientierte Lösung: Sie setzen auf einen erneuerbaren Energieträger und heizen nahezu klimaneutral.

Neu und exklusiv

Den Kauf einer neuen Holzpellet-Heizung unterstützen wir mit einer Umweltprämie von bis zu CHF 4000.–.



0800 173 173

energie360.ch/holzpellets

Feuern unsere Holzpellets auch Ihre Kreativität an?



Nehmen Sie an unserem Kreativ-Wettbewerb teil:
energie360.ch/pelletkunst

energie360°

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Durch den HEV Zürich verkauft:

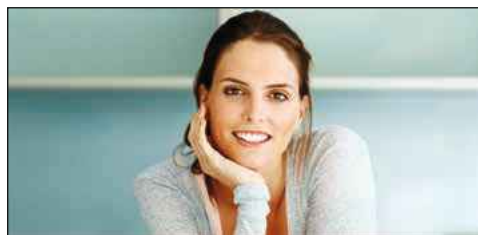


Erfolgreich verkauft – Träume erfüllt.

Wir danken unseren Auftraggebern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.
Profitieren auch Sie von unserer guten Vernetzung und langjährigen Markterfahrung.

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


HEV Zürich



Sie suchen eine professionelle
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

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

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00

www.soerensen.ch

Nasse Wände?
Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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



Hürlimann
Bautenschutz AG

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

Wandseitig
für mehr
Sicherheit!

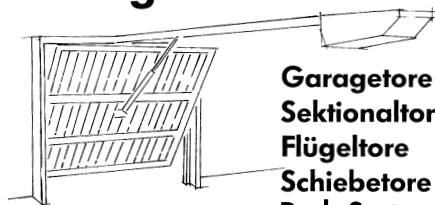


FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Mit normgerechten Handläufen für Innen- und Aussentreppen. Sehr grosse Auswahl und schnelle Lieferung inkl. fachgerechter Montage zum günstigen Festpreis.

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

Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und
Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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



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.



Abstimmung zur «Umsetzung der Kulturlandinitiative» vom 27. November 2016

Starr, bürokratisch und überholt

Die starre Umsetzungsvorlage berücksichtigt das Bevölkerungswachstum zu wenig. Die verfügbaren Reserven im Kanton Zürich reichen für maximal 30 Jahre. Auch ohne Gesetzesverschärfung geht der Kanton sorgsam mit seinen Landreserven um. Ausserdem leistet die Vorlage keinen Beitrag zum Bodenschutz.

Der Kanton Zürich prognostiziert in den nächsten 25 Jahren ein Wachstum von rund 360 000 Personen. Diese Menschen brauchen Platz. Die starre Umsetzungsvorlage ignoriert diese Dynamik. Denn die heute verfügbaren Reserven reichen bei hundertprozentiger Auslastung aber nur rund 30 Jahre. Die angeblichen 70 Jahre Potenzial der Grünen lassen sich nur erreichen, wenn der Flächenbedarf pro Person - und damit der Lebensstandard - gesenkt würde.

Landverlust viel geringer als behauptet

Zwischen 1985 bis 2009 sind im Kanton Zürich 5909 Hektaren Landwirtschaftsfläche verloren gegangen. Das sind 0,08 m² pro Sekunde, wobei ein Drittel auf den Waldeinwuchs zurückzuführen ist. Im gleichen Zeitraum ist aber die Bevölkerung um 182 000 Personen gewachsen. Das entspricht einem Flächenbedarf von 214 m² pro Person. Zum Vergleich: Der nationale Durchschnitt liegt bei über 400 m².

Der Kanton geht also durchaus sorgsam mit dem begrenzten Gut Boden um.

Einseitiger Kulturlandschutz

Soll auf ackerfähigem Kulturland innerhalb von Siedlungen gebaut werden, bietet die Vorlage zwei Möglichkeiten: Zum einen kann dieselbe Fläche an anderer Stelle ausgezont werden. So wird zwar die Zersiedelung gebremst, dafür wird die verfügbare Fläche für die wachsende Bevölkerung kleiner und Wohnen folglich verteuert. Alternativ kann eine «minderwertige Fläche» durch «Humustourismus» aufgewertet werden. Als Folge verschwinden jedoch wertvolle Biodiversitätsflächen. Denn mit der aktuellen Vorlage wird nur ackerfähiges Kulturland geschützt.

Teuer und bürokratisch

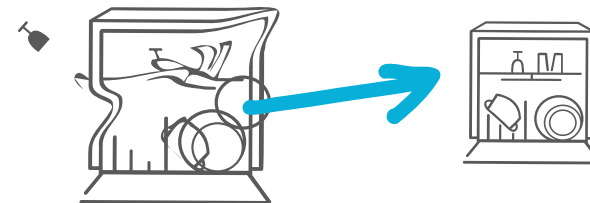
Flächen durch Umzonungen zu kompensieren, wie von den Grünen gewünscht, wäre dabei eher die Ausnahme. Der Bauzonenentwurf zwischen Gemeinden ist in der Praxis sehr bürokratisch und zu teuer. In der Regel würden Flächen durch «Humustourismus» «aufgewertet». Das ist nicht nur ökologisch fragwürdig, sondern verursacht Mehrkosten von bis zu 240 Mio. Franken.

Die Vorlage bringt somit hohe Kosten, aber keinen Nutzen. Darum gilt es, am 27. November ein Nein in die Urne zu legen. ■

Forderungen Kulturlandschutz erfüllt

- Kompensationspflicht für Kulturland ausserhalb von Siedlungsgebieten
- Strikte Trennung zwischen Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet
- Schutz der ländlichen Gebiete durch die «80:20-Regel»
- Limitierung der Bauzonenreserven
- Nationaler «Sachplan Fruchtfolgeflächen»
- Interkantonales Raumordnungskonzept «Metropolitanregion Zürich»
- Keine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Kanton Zürich seit 1995
- Stopp der Zersiedelung durch revidiertes Eidgenössisches Raumplanungsgesetz von 2013
- Kantonale Planungs- und Baugesetzrevision 2014
- Vorbildlicher Richtplan des Kantons Zürich von 2014
- Reduktion des Siedlungsgebiets gegenüber dem Richtplan von 1995 um 132 Hektaren

Gerät kaputt? Anruf genügt!



**SANITAS
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92
Zürich 044 446 11 11

kuechenexpress.ch



Aussergewöhnliche und herausfordernde Liegenschaften

Was Haben Sie Angst, Ihre Liegenschaft selber zu verkaufen?
Fürchten Sie sich nicht - suchen Sie uns auf!

Wer ELIANE J. AG
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
www.elianej.ch, mail@elianej.ch

Eliane J. Saxena Sulamith Morf



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Für alle Arbeiten rund ums Haus

GmbH **KIAL**



Gartenbau



Hauswartung



Umbau

Sonnenbergstrasse 70 | 8134 Adliswil | 044 713 41 56 079 401 28 24 | info@kial.ch | www.kial.ch

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

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

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

Ebner & Co. Parkett
arbeiten

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Quooker FLEX

Quooker Flex ist das aktuellste Produkt aus dem Hause Quooker. Eine Küchenmischarmatur mit kaltem, warmem und kochendem Wasser. Dazu kommt die allerneueste Funktionalität: ein einzigartiger Zugauslauf, der kaltes und warmes Wasser spendet. Was wollen Sie mehr ...



Quooker Flex. Maximale Reichweite, maximaler Komfort.

Quooker
DER KOCHEND-WASSER-HAHN

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

AARAU
BASEL
BERN
FRICK
HÄRKINGEN
LAUFEN
LIESTAL
REGENSDORF
ZÜRICH

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

Domeisen Fenster AG
www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40



- 3-fach-Glas (Minergiestandard) zum Preis von 2-fach-Glas
- Secco-Lüftungssystem inklusive
- Design-Fenstergriffe in Edelstahl gratis zu allen Fenstern

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE



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

reinigen
melden
jäten
technik
rasenmähen
reparieren
unterhalten
kontrollieren
auswechseln
laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Seminar

Liegenschaften in der Steuererklärung 2016

Kurs für Hauseigentümer

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 20. Januar 2017, 8.30 bis ca. 11.30 Uhr

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

Seminarort HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).

Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 20. Januar 2017 (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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Mietrecht

Wie muss eine Mietzinserhöhung infolge Totalsanierung auf dem amtlichen Formular begründet werden?

Das Bundesgericht hat in seiner neusten Rechtsprechung bestätigt, dass eine Mietzinserhöhung mit dem Hinweis «Wertvermehrende Investition infolge Totalsanierung» auf der Formularmitteilung hinreichend klar begründet ist. Zahlenmässige Belege sind kein Gültigkeitserfordernis, können aber vom Mieter verlangt werden.

Nach dem zu beurteilenden Sachverhalt zeigte die Vermieterin einer Wohnung im Kanton Freiburg im Anschluss an eine Gebäudesanierung eine Mietzinserhöhung an, die mit Formularanzeige vom 1. November 2011 wie folgt begründet wurde:

«Hypothekarzinsatz von 3.250%
auf 2,750% Fr. –59.45 (–5.66%)

Teuerungsausgleich von 109.30 Pt.
auf 115,90 Pt (09,2011) Fr. 25.40 (2,42%)

Kostensteigerung von 03,2003 bis
02,2012 Fr. 46.85 (4,46%)

Wertvermehrende Investitionen infolge
Totalsanierung Fr. 454.85 (4,46%)»

Nachdem der Mieter die Mietzinserhöhung angefochten hatte, hielt das Mietgericht mangels klarer Begründung die Mietzinserhöhung für nichtig.

Das Kantonsgericht Freiburg war der Meinung, dass die Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen zu wenig klar begründet war, weil der Vermieter die Bauabrechnungs-

zahlen nicht zusammen mit dem Formular mitgeliefert hatte.

Das Bundesgericht erkannte zu Recht, dass nach Art. 20 Abs. 1 VMWG der zahlenmässige Beleg für die Überwälzung einer Mehrleistung kein Gültigkeitserfordernis sei.

Der Mieter habe zwar das Recht, die zahlenmässige Begründung und die Belege dazu vom Vermieter zu verlangen. Nach dem obersten Gericht sei eine Begründung nach den Worten des Bundesgerichtes klar, «wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft».

Die Schaffung von Rechtsklarheit zum Thema Begründung der Mietzinserhöhung infolge Totalsanierung ist zu begrüssen. ■

*Urteile des Bundesgerichtes vom
13. April 2016 4A_366/2015 und
4A_368/2015 zu Art. 269d OR, Art. 19
und 20 Abs. 2 VMWG*



Tiziano Winiger

Lic. iur.
MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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

Mietrecht

Anfechtung des Anfangmietzinses

Für die Anfechtung des Anfangmietzinses genügt der Nachweis, dass im örtlichen Markt Wohnungsnot herrscht. Nicht notwendig ist, dass die Mieter darüber hinaus beweisen, sich beim Abschluss des Vertrages in einer Not- oder Zwangslage befunden zu haben. (Präzisierung der Rechtsprechung)

Gemäss dem Wortlaut von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR ermöglichen zwei Alternativen die Anfechtung des Anfangmietzinses. Als Grund für den Zwang zum Abschluss des Mietvertrages werden entweder eine persönliche bzw. familiäre Notlage oder die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnungen oder Geschäftsräume angeführt.

Es ist daher davon auszugehen, dass nach Art. 270 Abs. 1 OR drei Gründe für die Anfechtung des Anfangmietzinses bestehen, nämlich nach der ersten Alternative in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR eine persönliche oder familiäre Notlage, die den Mieter zum Abschluss des – angefochtenen – Vertrages gezwungen hat, nach der zweiten Alternative in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, die den Mieter zum Abschluss dieses Vertrages gezwungen haben, und schliesslich der – hier nicht angerufene – dritte Grund der erheblichen Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem Vormieter gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. b OR.

Der Wortlaut ist klar: Es gibt drei alternative Gründe, die zur Anfechtung des Anfangmietzinses berechtigen. Dies wurde im amtlich publizierten Urteil BGE 136 III 82 denn auch so festgehalten.

Wohnungsnot als selbständige Voraussetzung

In der Auslegung von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR kam das Bundesgericht zum Schluss, dass der Nachweis der Wohnungsnot als selbständige

Voraussetzung zur Anfechtung des Anfangmietzinses zu betrachten ist.

Die im beurteilten Fall von der Vorinstanz vertretene Auffassung, wonach die Mieter und Beschwerdeführer nicht nur die Knappheit des Mietangebots von Wohnungen in Zürich im massgebenden Zeitpunkt nachzuweisen hätten, sondern auch noch beweisen müssten, dass sie aufgrund ihrer persönlichen Situation keine zumutbare Alternative gehabt hätten, verkennt die Selbständigkeit der zweiten Voraussetzung zur Anfechtung des Anfangmietzinses in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR.

Die bundesgerichtliche Praxis hat in der Beurteilung der konkreten Fälle konsequent die drei Alternativen in Art. 270 Abs. 1 OR auseinandergehalten und bei der Beurteilung der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht verlangt, dass persönliche Umstände berücksichtigt werden.

Das Bundesgericht hat (im Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002) im Gegenteil – wie die Vorinstanz richtig erkennt – ein kantonales Urteil aufgehoben, das die beiden Alternativen nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR wie im vorliegenden Fall nicht klar auseinandergehalten hat.

Der vorliegende Fall zeigt im Übrigen, dass die Ansicht der Vorinstanz für die Überprüfung des Anfangmietzinses im Ergebnis wiederum eine eigentliche persönliche Notlage verlangt, wenn sie als sachlichen Grund für den Neuabschluss eines Mietvertrages den Wechsel des Arbeitsortes von Genf nach Zürich nicht genügen lassen will.

Ein derart einschränkendes Verständnis der Voraussetzungen zur Anfechtung angeblich missbräuchlicher Anfangmietzinses ist schon altrechtlich verworfen worden (BGE 114 II 74 E. 3d S. 78) und verkennt nach geltendem Recht die Selbständigkeit der zweiten Voraussetzung in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR, die eben eine wettbewerbsrechtliche Dimension auf-

weist und von der persönlichen Situation des Mieters abstrahiert, so das Bundesgericht.

Mit offiziellen Statistiken belegen

Der Mangel an Wohnungen oder Geschäftsräumen im Sinne von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR (zweite Alternative) kann grundsätzlich mit offiziellen Statistiken belegt werden. Vorausgesetzt ist, dass diese aktuell sind und auf verlässlichen und hinreichend differenzierten Erhebungen beruhen (BGE 136 III 82 E. 2 S. 86).

Soweit verlässliche statistische Daten über den Prozentsatz des im massgebenden Zeitpunkt verfügbaren Bestands von Wohnungen nicht vorhanden sind, ist es dem Mieter auch abgesehen davon möglich, den ihm obliegenden Nachweis der Wohnungsnot auf andere

Weise zu erbringen, namentlich durch den Nachweis intensiver und fruchtloser Suchbemühungen (Urteil 4A_250/2012 vom 28. August 2012 E. 2.2).

(Urteil 4 A_691/2015 vom 18. Mai 2016; BGE-Publikation)



Cornel Tanno
Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

LS Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.

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



WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEN
FIXPREIS

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

Mietrecht

Ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f OR

Verletzung der Pflicht zur Vorsicht und Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f OR als ausserordentlicher Kündigungsgrund: Das Mietgericht bejahte einen Anwendungsfall, da der Mieter sich weigerte, seine Wohnung nach entsprechender Aufforderung durch die Vermieterin, durch ein Reinigungsinstitut putzen zu lassen.

Die Vermieterin teilte am 20. Januar 2014 dem verbeiständeten Mieter mit, dass sie am 1. Februar 2014 den Zustand seiner Wohnung überprüfen möchte. In der Folge wurde er aufgefordert, die Wohnung alle 14 Tage reinigen zu lassen, ansonsten ihm diese gekündigt werde. Am 20. Januar 2015 kündigte die Vermieterin erneut an, dass eine Wohnungsbesichtigung durchgeführt werde; der Mieter weigerte sich weiterhin, die Wohnung reinigen zu lassen, worauf die Vermieterin am 20. März 2015 das Mietverhältnis auf den 30. Juni 2015 kündigte, mit der Begründung, dass sich die Wohnung in einem desolaten Zustande befinde, dass mit dem Gestank des Mieters sämtliche Mietende vertrieben würden und er die Verwaltung beschimpfen täte.

Vor Mietgericht verlangte der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses. Die Vermieterin hatte nämlich vorliegend eine ordentliche Kündigung ausgesprochen, obwohl sie sich darauf beruft, dass die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung mit Erstreckungsausschluss vorliegen. In einem solchen Fall müssen aber auch dann die schwere Sorgfaltspflichtverletzung, eine Wiederholung derselben sowie eine schriftliche Abmahnung gegeben sein.

Sorgfaltspflicht verletzt

Die Sorgfaltspflicht ist Teil des üblichen Gebrauchs der Mietsache respektive des Verwen-

dungszwecks. Das heisst, der Mieter hat die Einrichtungen richtig zu bedienen, reinigen und unterhalten, dies nach Massgabe allgemeiner gesellschaftlichen Anschauungen zur Hygiene. Somit kann auch regelmässiges Putzen erwartet werden.

Der Mieter ist nicht nur verpflichtet, der Mietsache selber Sorge zu geben, sondern auch auf Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, hat dabei alles zu vermeiden, was diese beeinträchtigt, also auch etwa Immissionen durch üble Gerüche. Die Beeinträchtigung muss aber über das übliche Mass, das das Wohnen in einem Mehrfamilienhaus mit sich bringt, hinausge-

SIBIRGroup | service

Einer für alles

Reparatur, Verkauf und Installation
aller Marken für Küche und Waschraum.

Telefon 0844 848 848,
Fax 0844 848 850,
service@sibirgroup.ch

Ihr Partner in Ihrer
Region:
SIBIRGroup AG
Bahnhofstrasse 134
8957 Spreitenbach



Ihr Partner mit Allmarken-Service

www.sibirgroup.ch

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

hen. Eine gewisse gegenseitige Toleranz kann allerdings ebenso erwartet werden.

In tatsächlicher Hinsicht konnte die Vermieterin mit Fotos belegen, dass sich die Wohnung, insbesondere Bad und Küche, in einem desolaten und unhygienischen Zustand befindet, es scheint plausibel, dass der Mieter ein Messi ist und es aus der Wohnung stinkt und auch, dass dies für Mitbewohner unzumutbar ist. Zudem gewährte der Mieter der beauftragten Putzquipe keinen Einlass, die Wohnung konnte nicht gereinigt werden und dadurch ist zudem mit einer Verschlimmerung des Zustands zu rechnen.

Belästigende Gerüche

Der Kündigung vorausgehend hat eine Mahnung dem Mieter konkret aufzuzeigen, worin die Pflichtverletzung liegt, eine Androhung der Kündigung muss nicht zwingen enthalten sein, es muss ihm jedoch klar sein, wie er sein Verhalten zu ändern hat. Tut er dies nicht, liegt die geforderte wiederholte Pflichtverletzung vor, respektive deren Weiterbestehen.

Wie eingangs erwähnt wurde dem Mieter schriftlich mitgeteilt, dass man die Wohnung besichtigen wolle und im Verweigerungsfall ein Kündigungsrecht bestehe. Anschliessend wurde ihm wiederum schriftlich mitgeteilt, dass die Wohnung alle 14 Tage reinigen zu lassen sei, ansonsten eine Kündigung ausgesprochen würde.

Die Reinigungs- und Sorgfaltspflicht wurde aber weiterhin verletzt, indem die Wohnung in einem äusserst unhygienischen Zustand belassen wurde und aus dieser die Nachbarn stark belästigende Gerüche drangen. Die trotz Mahnung weitergeführte Pflichtverletzung erwies sich somit als objektiv schwer, für Vermieter und/oder Bewohner unzumutbar, wegen der grobfahrlässigen Schädigung der Mietsache und auch der unbegründeten Weigerung, den Vermieter die Mietsache betreten zu lassen.

Unzumutbar für Vermieter und übrige Bewohner

Die Fotos zeigen den Zustand der Wohnung eindrücklich. Man könnte zwar an-

nehmen, dass die relativ lange Zeitspanne zwischen Abmahnung und Kündigung ein Indiz für die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses sein könnte. Jedoch steht auch fest, dass es ein ständiges Thema war, dass der Mieter die Wohnung nicht reinigen lassen wollte, was wiederholt besprochen wurde, und auch, dass die Vermieterin dies und den Gestank nicht dulden wollte.

Es steht der Vermieterschaft allerdings auch zu, mit der Kündigung zuzuwarten, um den Mieter zu schonen. Darauf berief die Vermieterin, und sprach in der Folge die Kündigung als ordentliche und nicht als ausserordentliche aus. Dies und die lange Zeitspanne bis zur Kündigung kann also nicht dahin ausgelegt werden, dass die Fortführung des Mietverhältnisses zumutbar war.

Des Weiteren verletzte der Mieter mit seiner Weigerung, die Wohnung zur Vermeidung von (weiteren) Schäden reinigen zu lassen seine Duldungspflicht als weiterer Bestandteil der Sorgfaltspflicht.

Sogar eine fristlose Kündigung wäre nach Ansicht des Gerichts möglich gewesen, da davon auszugehen ist, dass der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zufügte, plausibel erscheinen allfällige Instandstellungskosten von rund Fr. 50'000.-.

Dass der Mieter ärztlicher Behandlung bedarf und nicht „krankheitseinsichtig“ ist, ist nicht relevant, da die Pflichtverletzung nicht verschuldensabhängig ist. ■

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 5. November 2015, ZMP 2015 Nr. 9)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Seminar

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: lic. iur. **Cornel Tanno**, Rechtsanwalt, HEV Zürich; lic. iur. **Reto Ziegler**, Rechtsanwalt, HEV Zürich; lic. iur. **Martin Byland**, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer ■ Grundstückgewinnsteuer ■ Einkommens- und Vermögenssteuer ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbteilung ■ Steuerfallen ■ Immobiliengesellschaft ■ Steuerplanungsmöglichkeiten

Anschliessend Apéro mit Referenten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 3. Februar 2017, 8.30 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 3. Februar 2017 (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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mietrecht

Kündigung des Mietverhältnisses während der Erstreckung

Sofern in der Erstreckungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeit nichts festgelegt wurde, räumt das Gesetz dem Mieter während der Dauer der Erstreckung ein Kündigungsrecht ein. Sobald eine Kündigung vom Vermieter ausgesprochen wird, steht es in der Regel um das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter vermutlich nicht unbedingt zum Besten. Deshalb wird eine solche Bestimmung in den meisten Fällen auch nicht den Interessen des Vermieters widersprechen.

Mit der Erstreckungsvereinbarung wird das unbefristete oder auch befristete Mietverhältnis um eine gewisse Dauer erstreckt. Zwar wird mit dieser Vereinbarung ein Endtermin des Mietverhältnisses abgemacht, doch hat der Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis früher zu beenden.

Wird die Kündigungsfrist nicht in der Erstreckungsvereinbarung geregelt, kommt die Bestimmung von Art. 272d OR zur Anwendung. Für die Festlegung der Kündigungsfrist und -termine ist die Erstreckungsdauer massgebend. Beträgt die Erstreckungsdauer maximal ein Jahr, beläuft sich

die Kündigungsfrist auf einen Monat, wobei die Beendigung des Mietverhältnisses auf jedes Monatsende möglich ist. Bei einer Erstreckungsdauer von mehr als einem Jahr wird eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf die gesetzlichen Kündigungstermine verlangt.

Mit gewissen Ausnahmen gelten in den Bezirken des Kantons Zürich in der Regel als gesetzliche Kündigungstermine Ende März, Ende Juni und Ende September.

Andere Modalitäten möglich

Die Vorschriften in Art. 272d OR über eine Kündigungsfrist von einem bzw. drei Monaten gelten sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsräume. Die Parteien sind aber frei, im Rahmen einer Erstreckungsvereinbarung andere Modalitäten der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses festzulegen.

Ebenso kann die Schlichtungsbehörde oder der Richter im Erstreckungsentscheid Kündigungsfristen (Voranzeigefristen) bestimmen, welche von der gesetzlichen Regelung abweichen. So kommt es häufig vor, dass dem Mieter das Recht eingeräumt wird, das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat auf Ende eines Monats zu kündigen,

obwohl gemäss dem gesetzlichen Vorschlag eine andere Kündigungsfrist vorgesehen wäre

Das in der Erstreckungsvereinbarung abgemachte vorzeitige Auszugsrecht eröffnet dem Mieter Vorteile, die nicht zu unterschätzen sind. Demzufolge besteht eine Mietzinszahlungspflicht des Mieters nur bis zum Auszugstermin und die Flexibilität für den Mieter ist gewährleistet, weil er verpflichtet ist, wie bei der vorzeitigen Rückgabe nach Art. 264 OR einen entsprechenden Ersatzmieter präsentieren.

Ebenso im Interesse des Vermieters

Grundsätzlich bezweckt die Mieterstreckung, dass dem Mieter für die Suche nach Ersatzräumen mehr Zeit eingeräumt wird. Sind nun solche Suchbemühungen erfolgreich, so kann der Mieter das bestehende Mietverhältnis beenden und den Mietvertrag im Ersatzobjekt antreten, ohne dass ihm grössere Umtriebe entstehen.

Häufig liegt ein solcher Auszug auch im Interesse des Vermieters. Einerseits hat dieser durch die Kündigung zum Ausdruck gebracht, dass er anderweitig über das Mietobjekt verfügen möchte. Andererseits ist er nicht daran interessiert, dass der Mieter um eine zweite Erstreckung – sofern diese nicht ausbedungen ist – ersucht.

Mit der Erstreckung wurde das Mietverhältnis auf einen Endzeitpunkt befristet, sodass eine Kündigung nicht mehr von Nöten ist. Auch in der Zeit nach dem Kündigungstermin, also in der Erstreckungszeit, hat sich der Mieter an seine Pflichten zu halten. Das heisst, im Falle des Zahlungsverzuges oder der Verletzung der Pflicht zur Sorgfalts- und Rücksichtnahme des Mieters ist der Vermieter aber berechtigt, das Mietverhältnis auch vor Ablauf der vereinbarten Erstreckungsdauer das Mietverhältnis ausserordentlich aufzulösen. ■

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Harald Solenthaler
Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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



**Wir schätzen Ihre
Liegenschaft und
verkaufen sie zum
besten Preis!**

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

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK



Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als freistehende Box, verkleidetes Blockhaus im Garten, im Dachgeschoss oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns: www.saunabau-buerki.ch.

Innovativ seit
mehr als 40 Jahren



BÜRKI SAUNABAU AG
Beratung + Ausstellung:
Riemenstrasse
8803 Rüslikon
Tel. 044 713 00 77
info@saunabau-buerki.ch
www.saunabau-buerki.ch
Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

**Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel**

**Postfach 38
6313 Menzingen ZG**

Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

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

Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

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

BSZ HAUSWARTUNGEN AG

Wir freuen uns, Ihnen all Ihre Wünsche rund um die Hauswartung zu erfüllen.

Reinigung

Gartenunterhalt

Schneeräumung

Technischer Dienst

24-Stunden-Pikettdienst

etc.



Tel. 044 225 60 90 hauswart@bszhauswartungen.ch www.bszhauswartungen.ch

Im Zentrum steht für alle die optimale Immobilientransaktion mit individueller Beratung. Dazu tragen wir auf unterschiedlichste Weise und angepasst an die persönlichen Bedürfnisse bei – sei es durch eine ganzheitliche Verkaufsabwicklung, eine Zusammenarbeit mit der Verkäuferschaft oder mit weiteren am Projekt beteiligten Fachleuten. In einem persönlichen Gespräch definieren wir das Vorgehen.

ANLAGEIMMOBILIEN

Mehrfamilienhäuser | Geschäftliegenschaften | gemischt genutzte Immobilien | in der ganzen Deutschschweiz
Unsere Kunden sind mehrheitlich Privatkunden aus der Schweiz und institutionelle Anleger.



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

WOHNEIGENTUM

Einfamilienhäuser | Stockwerkeigentum | Bauland | in Zürich sowie angrenzenden Gebieten
Unsere Kundschaft sind Paare, Familien, Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Vermögensverwalter, Treuhänder, Anwälte und Banken sowie Architekten und Generalunternehmungen.



Iris Lesmann Partnerin und Immobilien-Vermarkterin mit eidg. FA, Executive MBA
Direktwahl 044 291 93 91 | iris.lesmann@spalingerimmobilien.ch

**JEDE LIEGENSCHAFT IST EIN UNIKAT. EBENSO JEDE LIEGENSCHAFTEN-HANDÄNDERUNG.
WIR BEGLEITEN SIE GERNE DABEI.**

Seminar

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: lic. iur. **Sandra Heinemann**; **Rolf Schlagenhauf**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH;
Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

Sonderfälle: Estrich-/Kellerabteil ■ Alter Mieter will selber
Schäden beheben ■ Mieter nicht mehr auffindbar ■ Investitionen
des Mieters/Übertragung auf neuen Mieter

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden
■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern,
wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro mit Referenten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften
lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 3. März 2017 2016, 8 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 3. März 2017 (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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Sachenrecht/Dienstbarkeiten

Lasten bei der Nutzniessung

Der Nutzniessungsberechtigte hat die Nutzniessungssache nach Art. 764 ZGB auf eigene Kosten, wie ein vernünftig wirtschaftender Eigentümer, in seinem Bestande zu erhalten. Die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung sowie die Zinsen, Steuern und Abgaben sind gemäss Art. 765 ZGB pro rata temporis seiner Berechtigung vom Nutzniesser zu tragen. Alle anderen Lasten trägt der Eigentümer (Art. 765 Abs. 3 ZGB).

Szenario

Die Kinder erben vom verstorbenen Vater das Elternhaus. Die einstige Partnerin des Verstorbenen erhält die Nutzniessung daran. Was bedeutet diese nicht seltene Übertragungsvariante der Liegenschaft hinsichtlich Unterhalt, Bewirtschaftung und Substanzerhaltung für die einstige Lebenspartnerin des Vaters und für dessen Kinder?

Einerseits darf die Nutzniessungsberechtigte das Haus selber bewohnen oder es vermieten und allfällige Mietzinseinnahmen behalten. Andererseits darf die einstige Partnerin das Haus als Nutzniesserin nicht vernachlässigen.

Bei Verletzung der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Substanzerhaltungspflicht können die Kinder im äussersten Falle, als Eigentümer der Liegenschaft, der einstigen Partnerin des Vaters gerichtlich das Nutzniessungsgut entziehen und einen Beistand (Art. 762 ZGB) einsetzen lassen.

Anzeigepflicht

Die Regeln bezüglich Unterhaltskosten und Bewirtschaftung wie auch hinsichtlich Kapitalzinszahlungen, Steuern und Abgaben sind dispositiver Natur. Die Parteien können eine andere Aufteilung vereinbaren.

Unabdingbar hingegen ist die (beweispflichtige) Anzeigepflicht. Die ehemalige Lebenspartnerin des verstorbenen Vaters hat bei Wahr-

nehmung des Bedarfes von wichtigen Arbeiten oder Vorkehrungen zum Schutze des Gegenstandes seine Kinder unverzüglich zu benachrichtigen.

Lastentragung bei ungeteilter Nutzung

Die einstige Lebenspartnerin hat – vorbehaltlich anderer Abrede – von sich aus in der Regel für folgende Auslagen (Auflistung von Beispielen nicht abschliessend) aufzukommen:

- gewöhnlicher Unterhalt (Pflege, Reinigung)
- Erneuerungen und Ausbesserungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören (Zäune, Wege)
- laufende Reparaturen (zerbrochene Fenster, schadhafte Stellen des Daches, Schlösser)
- auch kostspieligere Unterhalts-/Reparaturarbeiten (z.B. Erneuerung des Heizkessels, des Verputzes, der elektrischen Anlagen usw.) anteilmässig (in Höhe einer üblichen Abschreibung), sofern deren Kosten aus dem Ertrag bestritten werden können
- Unterhaltungspflichten entstehen jedoch auch für Güter, die keinen Ertrag abwerfen (hier ist zu überlegen, ob die Nutzniessung vom Berechtigten allenfalls abgelehnt werden soll)
- Heiz- und Nebenkosten
- Hypothekarzinsen
- periodische Steuern und Gebühren, wenn sie mit dem Ertrag und Genuss zusammenhängen (die dem Ertrag entsprechenden periodischen Einkommens-, Vermögens- und Verrechnungssteuern, die laufenden Abgaben des Grundeigentümers wie die Beiträge an die Strassenreinigung, Spezialsteuern auf Liegenschaften und Benützungsgebühren)
- Versicherungsprämien (Feuer und andere Gefahren)
- Amortisationszahlungen und Verzugszinsen aus verspäteter Kapitalrückzahlung
- sofern der Eigentümer gemäss Art. 764 Abs. 3 ZGB nicht Abhilfe schafft: freiwillige Kos-

tenübernahme (zur Vermeidung einer Ertragsbasisverringerung)

- über Jahre vernachlässigte kleinere Reparaturen, die zu grossen Beträgen angewachsen sind

Demgegenüber werden nachfolgende monetäre Verpflichtungen (Auflistung von Beispielen nicht abschliessend) den Kindern zugeordnet:

- aussergewöhnliche Reparaturen: Gross-/Hauptreparaturen (Fassade)
- Sanierungen (Ersetzen einer Heizung/elektrischer Anlagen/sanitärer Anlagen/eines Daches, alles, was die konstruktive Bausubstanz betrifft)
- Ausserordentliche Erneuerungsarbeiten und wesentliche Veränderungen am Objekt
- Umgestaltung des Grundstückes (Anschlussbeiträge für Kanalisation, Vermessungs- und Parzellierungskosten)
- Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern

Lastentragung bei geteilter Nutzung

Sofern die Ausübung der Nutzniessung an einem Grundstück nur auf einen bestimmten Teil eines Gebäudes oder eines Grundstücks beschränkt wird (Art. 745 Abs. 3 ZGB), verändert sich der Charakter der Nutzniessung (BGE 116 II 281 S. 285). Die Aufteilung der Berechtigung bestünde nicht mehr zwischen dem Genuss einerseits und dem nackten Eigentum andererseits. Vielmehr hätte neben dem Nutzniesser auch der Eigentümer Nutzen und Lasten an einem Teil der Liegenschaft. Die Parteien sollten sich darüber vorab vertraglich verständigen. ■



Anita Lankau
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

**IMMOBILIEN
BEWIRTSCHAFTUNG
WIR ÜBERNEHMEN
DIE VERANTWORTUNG.**



Seitzmeir

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN SEIT 1917.

Seitzmeir Immobilien AG | Brunnaustrasse 39 | 8002 Zürich

WWW.SEITZMEIR.CH

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10
www.quadragard.ch

Koster AG
Haustechnik aus einer Hand



Zürich | Bachenbülach | Männedorf
Telefon 044 431 66 55
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch



**Bänninger
Zolliker**

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



Goldenbohm AG

Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der

Interessen-
Gemeinschaft **altbau**



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Mit normgerechten Handläufen für Innen- und Aussentreppen. Sehr grosse Auswahl und schnelle Lieferung inkl. fachgerechter Montage zum günstigen Festpreis.

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur

☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

Drucksachenverkauf

Hausverwaltungsvertrag / Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum

Die Verwaltung von Grundeigentum ist eine anspruchsvolle Angelegenheit.

Der HEV Zürich bietet daher eine ganze Palette von Hilfen an: von Seminaren, Büchern und Broschüren zum Erlernen der wichtigsten Grundlagen bis zu Formularen für alle erdenklichen Situationen. Wer seine Liegenschaft

aber nicht selber verwalten mag, sucht am besten eine professionelle Liegenschaftsverwaltung. Auch das bietet der HEV Zürich an. Seine Liegenschaftsverwaltungsabteilung verfügt über bestqualifizierte Fachleute und wird nach Bedarf von der eigenen Bau-, Schätzungs-, Rechts- oder gar Verkaufsabteilung unterstützt.

Wollen Sie die Verwaltung jedoch einem Privaten übergeben oder umgekehrt selber für andere Liegenschaften verwalten, so empfehlen sich die Vertragsformulare des HEV Zürich. Denn die Begriffe «Liegenschaftsverwaltungsvertrag», «Hausverwaltungsvertrag» sucht man im OR vergebens.

Dementsprechend enthält das Gesetz keine Aufzählung der Aufgaben des Liegenschaftsverwalters.

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

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

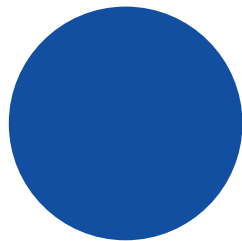


	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Hausverwaltungsvertrag inkl. Allgemeine Bedingungen (2012) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00
Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum inkl. Allgemeine Bedingungen (2014) Artikel-Nr. 10070, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.00

Bestellformular siehe Seite 49 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Auf den Punkt gebracht
Die Hauswartung von A–Z!

Verlangen Sie für Ihre
Hauswartarbeiten eine Offerte!



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

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) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 5.50	7.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 5.50 5.50	3.50 7.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 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	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	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 (2016)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	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 2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (Neuaufgabe, lieferbar ca. Ende November 2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuaufgabe 2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	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 (2015)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (Aktualisierte Auflage 2016)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (Aktualisierte Auflage 2016)	47.00	53.00
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
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

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 | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | pwg.ch

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit.



Heftiger Regen mehrt sich Offene Rohre sind wichtig

Alles im Fluss?
Kostenlose Rohrkontrolle
Abwasser + Lüftung
Profitieren Sie!

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX 

Viele Infos auf www.rohrmax.ch

BESTELLCOUPON

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch
Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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



Schutzbaum für Haus und Familie

Abschied von einem alten Freund?

Unser Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) macht uns Kummer: Seit zwei Jahren sieht er immer kläglicher aus, und im Juni dieses Jahres blühte er kaum. Bereits im August warf er seine Blätter ab und dient seither nur noch als Gerüst für ein wuchsfreudiges Efeu (*Hedera colchica*).

Ob wir ihn fällen, auf den Stock schneiden oder als Gerüst für eine Kletterrose nutzen, werden wir während der kommenden Wintermonate entscheiden.

◀ Schmuckes Blattwerk des *Sambucus nigra* *Aureomarginata*.

▼ *Sambucus nigra* *Black Beauty*.

Vieles spricht gegen das Fällen, war der alte Baum doch unser erstes Gehölz im Garten, damals als Jungpflanze am Waldrand (mit Bewilligung des Waldbesitzers!) ausgegraben und als Schattenspender neben den Komposthaufen gepflanzt. Kompost und Gemüsegarten mussten bald unserem Weiher weichen, der Holunder aber wuchs weiter und bekam einen prominenten Platz am Wasser als Beschützer unserer Frösche und Enten.

Allerdings ist gerade dieser Standort ein Problem geworden: Dürre Äste und das ungestüme Efeu können nämlich teilweise nur vom Wasser aus gezähmt werden. Es gilt daher jeweils abzuwarten, bis der Winter trittfestes Eis anbietet,



damit unsere Baumpflegerin beim Schneiden und Ordnen nicht ertrinkt oder mindestens ein unfreiwilliges eiskaltes Bad nimmt.

«Medizinkiste des Landes»

Einen weiteren Grund, den *Sambucus* zu behalten, sind seine Kraft und seine Symbolik, gilt er doch als Schutzbaum für Haus und Familie. Marianne Beuchert nennt ihn in ihrem Buch Symbolik der Pflanzen (Frankfurt 1995) gar «Medizinkiste des Landes».

Tatsächlich wird Holundertee (aus Blüten oder getrockneten Früchten) als schweisstreibendes Mittel bei Erkältungen und Fieber empfohlen. Da die Beeren sehr Vitamin-C-haltig sind, gelten Beerensaft, Konfitüre oder Mus als gesund und stärkend. Ferner könnte man aus gequetschten Blättern und Rinde einen Breiumschlag machen, der bei Verstauchungen helfen soll.

Blätter, Rinde und ungekochte Beeren sind leicht giftig und deshalb besser nur äusserlich anzuwenden. Die verschiedenen Wirkstoffe wer-



Als der alte Holunder noch blühte.

den als anregend, schleimlösend, blutreinigend, pilztötend, blutstillend, krampflösend, entzündungshemmend, harntreibend und erweichend beschrieben.

Wer einen Holunder im Garten hat, kann also beinahe auf eine Hausapotheke verzichten.

Herberge der Hausgeister

Wir selber nutzen unseren alten Baum kaum als Nutz- oder Heilpflanze, aber der Gedanke, dass er die Menschen schon in der Steinzeit beschützte und dass er nicht klein beigibt, wenn man ihn abschlägt oder auf den Stock setzt, lässt mich nicht kalt. Er soll uns überdies vor Hexen, Blitz und Donner, vor Feuer und Schlangen beschützen und den guten Hausgeistern Herberge sein.

Auch wenn wir an diesen Eigenschaften zweifeln sollten, freuen wir uns über die vielen Vögel, die den



Sambucus racemosa in Blüte.

▶ Fällarbeit
 ▶ Hackarbeit
 ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Wir machen auch: **Kundenarbeiten**

K
 KELLERSBERGER
 der Baumeister

kellersberger.ch
 044 780 30 28
 8820 Wädenswil

schädeli
gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien
Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

- Bau
- Umänderungen
- Unterhalt
- Renovation

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Kügeliloostasse 39 | 8046 Zürich
Telefon **044 371 41 30** | Fax 044 311 91 35

Holunder nutzen, und streiten, ob der Blütenduft im Juni süss oder unangenehm sei. Ab und zu kochen wir Konfitüre für einen Freund. Mit etwas Whisky verfeinert (natürlich nur um sie zu sterilisieren!), schmeckt sie in kleinen Dosen sogar mir, obwohl ich den Geschmack der Beeren nicht aufregend finde. Zum Einkochen holen wir die Früchte lieber am Waldrand, denn unsere eigenen hängen in unerreichbarer Höhe.

Teufel und Tod

Nicht verheimlichen will ich die negativen Charakteristiken, die dem Holunder vor allem in Grossbritannien zugeschrieben werden. Wer so viele positive Eigenschaften hat, muss ja auch eine dunklere Seite haben, nämlich laut Legende eine rätselhafte Beziehung zum Teufel und zum Tod.

Deshalb sollte man Holunderholz nie für den Hausbau verwenden. Vermutlich wäre dies sowieso nicht empfehlenswert, weil das Innere des Holzes mit einem weichen Mark ausgefüllt ist und eher nicht als stabiles Bauholz dient.

Alle diese Gedanken um unseren alten Baum machen uns den Entschluss über sein Schicksal schwer, obwohl wir weitere *Sambuci* im Garten haben, also ohne ihn kaum ungeschützt wären.

Ich mag beispielsweise den *Sambucus nigra* «Black Beauty» wegen der dunklen, purpurbraunen Blätter und den rosaroten Blüten. Seine fast schwarzen, glänzenden Früchte sieht man zwischen dem dunklen Blattwerk fast nicht, wenn man kein Vogel ist. Leider wird dieses Gehölz innert acht Jahren bis drei Meter hoch. Setzt man es dann auf den Stock, treibt es wieder aus, aber auf die attraktiven Blüten muss man während eines Jahres verzichten.

Etwas weniger schnell wächst *Sambucus nigra* «Black Lace», der

ebenfalls rosa blüht und fein geschlitzte Blätter hat.

Elegantes Gewächs

Wegen der Laubblätter haben wir zudem den weissbunten *Sambucus nigra* «Aureomarginata» gepflanzt, ebenfalls ein wüchsiger Strauch, den wir ab und zu auf den Stock schneiden, da die cremeweissen Blüten zwischen den grünweissen Blättern eher unwichtig sind.

Als eleganter Holunder gilt *Sambucus nigra* «Laciniata» mit rahmweissen Blüten und geschlitzten Blättern. Er wird nur etwa drei Meter hoch. Trotzdem mussten wir ihn vor einigen



Früchte des *Sambucus nigra* Aureomarginata.



Der einst prächtige Holunder bietet einen traurigen Anblick.

Jahren auf den Stock schneiden. Entgegen allen Erwartungen hat er nicht mehr ausgeschlagen. Ob da die Mäuse am (Wurzel-)Werk waren?

Den Roten Holunder *Sambucus racemosa* hingegen haben wir mehrere Male gekappt, ohne Schaden. Ich mag diese Art wegen der roten Beeren und der grünlichen Blütenrispen.

Ideales Versteck

Manchmal frage ich mich, weshalb ich mich immer wieder für Holunder in Arten und Sorten begeistere, obwohl sie in unserem Garten eher zu gross werden und wir regelmässig unzählige Sämlinge ausjäten.

Sie sind anspruchslos, frosthart, ertragen Halbschatten und sind in unserm Garten sehr gesund. Selten werden sie von Blattläusen befallen, die aber nach kurzer Zeit wieder verschwinden. Dies sind alles positive Charakteristika, die aber auch andere Gehölze aufwei-

sen. Da wir zudem keinen eigenen Wein anbauen, können wir die Blüten nicht zum Aromatisieren des Weissweins und die Beeren zum Färben des Rotweins verwenden, was sowieso verboten ist.

Ich hoffe auch nicht, dass wir einst unsere Wertsachen unter einem der Holunder vergraben müssen. Dies tat man nämlich früher in unruhigen Zeiten. Nach getaner Arbeit kappte man das Gehölz und machte sich auf die Flucht. Kam man nach Jahren zurück, hatte der Holunder wieder ausgetrieben, und es war einfach, die Schätze zu finden. Gleiche Wuchseigenschaften hat übrigens auch der Haselstrauch (*Corylus avellana*).

Noch eine Chance

Ich finde keine wirkliche Erklärung für meine Vorliebe, aber eine Entscheidung habe ich getroffen: Wir geben dem alten Freund eine weitere Chance, befreien ihn etwas vom Efeu und lassen eine Kletterrose ihr Glück versuchen.

Zur Feier dieses Entscheids werde ich mir einen Holunderzweig schneiden, ihn aushöhlen und zu einer Flöte schnitzen. Wenn ich dann im Schatten des Gehölzes sitze und den Vögeln ein Lied pfeife, wird meine Katzenmusik bestimmt alle Geister vertreiben, leider auch die guten!

Sollte sich der alte Freund aber trotzdem von uns verabschieden, werde ich vielleicht nach Aender reisen und dort den mit 150 Jahren vermutlich ältesten *Sambucus nigra* in der Schweiz besuchen. ■

(Quelle: Michel Brunner. Baumriesen der Schweiz. Zürich 2009)



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

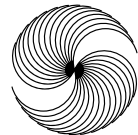


jetzer
storen.

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

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

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

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

huber AG
 seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei
 Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | www.spenglerei-huber.ch

WOHNRAUM.TV

Ihre Sendung
 rund um die Themen
 Wohnen & Lifestyle.

Ab dem 5.12. mit folgendem
 Thema im Programm:

**VZ VermögensZentrum Finanztipp
 Vertragsklauseln beim Wohnungskauf**

Wer eine Wohnung kauft, die noch im Bau ist, geht einige Risiken ein. Oft sind die Verträge zum Nachteil der Käufer formuliert. Erfahren Sie, wie Sie sich diesbezüglich vor bösen Überraschungen schützen können.



Täglich um 17.30 Uhr
 auf Ihrem Regionalsender.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen präsentiert von:



Und jederzeit auf www.wohnraum.tv

Besonders eindrucksvoll ist die Tulpenmischung «Big Ups», die aus verschiedenen Sorten mit sehr grossen Blüten besteht.



Ab in die Erde mit den Blumenzwiebeln

Das Timing ist entscheidend

Wenn im Herbst die Blätter der Bäume und Sträucher zu Boden fallen, ist das die ideale Pflanzzeit für Blumenzwiebeln. Solange der Boden frostfrei ist, kann man Tulpen, Narzissen, Krokusse und Co. einpflanzen und so jetzt für einen blütenreichen Frühlingsgarten sorgen.

Wer im kühlen Herbst zur Schaufel greift und eine Zwiebel nach der anderen in die Gartenerde setzt, freut sich auf ein schönes Ergebnis. Umso bedauerlicher ist es, wenn diese Vor-

freude enttäuscht wird. Für ein optimales Ergebnis ist das Timing wichtig: Spätestens nach Weihnachten ist das Zeitfenster für die Pflanzung vorbei. Für die Zwiebeln sind die niedrigen Temperaturen der Wintermonate ein Signal, nach dem sich ihre innere Uhr stellt. Wird dieser Ablauf gestört, kann es passieren, dass sie sich im Frühling nicht voll entfalten.

Häufig unterschätzt wird auch, wie wichtig die Qualität der kleinen Kraftpakete ist. Je dicker die Zwiebeln, desto mehr Wuchs-



Eine ausdrucksstarke Tulpenmischung mit fröhlichen Farben in Gelb, Rot und Weiss ist «Torch Song».

und Blühkraft steckt in ihnen. Sie sollten nicht zu trocken, aber auch nicht zu feucht und frei von Fäulnis und Schimmel sein.

Erprobte Kombinationen

Besonders die Auswahl an Tulpenschönheiten ist riesig. Am besten pflanzt man davon nicht nur eine Handvoll, sondern gleich ein ganzes

- ① Dass schöne Tulpen nicht nur aus Holland kommen, beweist «Blushing Girl», die in Lettland gezüchtet wurde.
- ② Eine Neuheit ist die Tulpe «Dream Touch». Sie überzeugt mit sehr eleganten Blüten, die üppig gefüllt sind und violett leuchten.
- ③ Die geflamme Tulpe «Marilyn» ist zeitlos schön und ähnelt den legendären Sorten aus der Zeit des Tulpenfiebers.

Beet. Nur dann kann sich ihr Charme voll entfalten.

Das lässt sich besonders gut bei den Profis in Holland sehen, die in Parks und Schlossgärten grosse Tulpenbeete pflanzen, bei deren Anblick man ehrfurchtsvoll stehen bleibt und einfach staunt. Wer dort schon einmal im Frühling die Tulpenfelder gesehen hat, kann bestätigen: Bei Tulpen gilt, je mehr, desto besser.

Grosse Blüten, viele Farben

Wer sich nicht auf eine Tulpensorte beschränken will, pflanzt einfach eine Blumenzwiebelmischung. Dabei gibt es immer wieder neue Kombinationen.

Besonders eindrucksvoll ist die Tulpenmischung «Big Ups», die aus verschiedenen Sorten mit sehr grossen Blüten besteht. Hier machen die Kontraste zwischen Creme-,

Rosa-, Orange- und Rottönen diese Mischung so lebendig. Je grösser die Fläche ist, auf der sie in Ihrem Garten wachsen darf, desto besser kommt die Tulpenmischung zur Geltung.

Geflamme «Marilyn»

Schon zu Zeiten des Tulpenfiebers im 17. Jahrhundert waren geflamme Tulpen erste Wahl. Für sie gaben reiche Kaufleute ein Vermögen aus. Leider waren die Zwiebeln mit einem Virus befallen, die sie letztlich wertlos machten. Kerngesund und genauso schön wie die historischen Tulpen «Semper Augustus» und «Zomerschoon» ist die pink-weiße Sorte «Marilyn».

Traumtulpen in Violett und Rosa

Eine Neuheit in der Tulpenwelt ist die Sorte «Dream Touch». Sie überzeugt mit sehr

eleganten Blüten, die üppig gefüllt sind und violett leuchten. Der Clou dabei ist der weisse Rand der Blütenblätter – eine echte Traumtulpe.

Dass schöne Tulpen nicht ausschliesslich aus Holland kommen, beweist «Blushing Girl». Ihre schneeweissen Blüten tragen einen leichten rosa Schimmer – wie helle Wangen, die vor Kälte erröten. Diese langstielige Tulpe wurde in Lettland gezüchtet. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
www.fluwel.de



1



2



3

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
 P: Barbara Gautschi,
 info@hev-adliswil-langnau.ch
 c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
 Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
 Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
 R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
 kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
 P: René Homberger
 R: Mo, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
 Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

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: Andres Bühler, Postfach 516, 8180 Bülach
 hev.buelach@bluewin.ch
 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, Rechtsanwälte
 Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

ENGSTRINGEN

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

HORGEN

www.hev-horgen.ch
 P: Bruno Cao
 GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
 Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
 Mediatorin
 zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
 sieberluescher@bluewin.ch

KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch
 P: Jürg Lehner
 info@hev-kilchberg.ch
 Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
 Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

KLOTEN

www.hev-kloten.ch
 P: Henry Lehnerr
 GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
 R: Henry Lehnerr
 PALMERA Immobilien
 palmera-immo@bluewin.ch
 Im Seewadel 1, 8309 Nürensdorf
 Tel. 044 202 77 00
 Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
 P: Markus Dudler
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
 Tel. 044 266 15 00

MEILEN

www.hev-meilen.ch
 P: Christian Winzeler
 GS: Girschweiler Partner AG,
 Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
 Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
 info@hev-meilen.ch
 R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
 P: Dr. iur. Peter P. Theiler
 R: keine telefonische Auskünfte;
 persönliche Auskünfte in der Regel am
 2. Donnerstag jeden Monats,
 18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
 Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

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

USTER

www.hev-uster.ch
 P: Rolf Denzler, 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: Daniel Weber
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
 GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
 Tel. 044 932 44 77, 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, MLaw, 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
 Adressänderungen/Mitgliedschaften
 Cornelia Clavadetscher,
 HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
 cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
 Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Bernadette und Andrea Wallimann Verkauf Wohn- und Gewerbeliegen- schaft in Maur/ZH

«Von der Firmenpräsentation über den Erstkontakt, die Offerte, das Vermarktungsvorgehen, das grosse Beziehungsnetz bis hin zum Verkaufsabschluss war alles perfekt.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

Wenn Sie sich mit dem Verkauf Ihrer Anlageimmobilie befassen, sind Sie bei mir richtig.

Thomas Moser

thomas.moser@walde.ch
Tel. +41 44 396 60 70 www.walde.ch

Zollikon | Baden | Luzern | Thalwil | Uster | Zürich

Mein Kühlschranks meint...



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Nach dem Reaktorunfall von Fukushima hat eine Mehrheit der eidgenössischen Räte in Bern entschieden, geordnet aus der Kernenergie auszusteigen. Im Rahmen der unlängst verabschiedeten Energiestrategie 2050 wurde dieser Entscheid bestätigt. Das Ende des Atomenergiezeitalters in der Schweiz ist quasi beschlossene Sache.

2011 haben die Grünen die Atomausstiegs-Initiative «Für den geordneten Ausstieg aus der Atomenergie» lanciert. Mit dieser Initiative wird ein Betriebsverbot für AKW und eine maximale Laufzeit von 45 Jahren ab deren Inbetriebnahme gefordert. Bei Annahme der Initiative müssten Beznau I und II und Mühleberg sofort vom Netz genommen werden. In den Jahren 2024 (Gösgen) und 2029 (Leibstadt) müssten die beiden letzten Kernkraftwerke abgeschaltet werden.

Die fünf Schweizer Kernkraftwerke produzieren knapp 40 Prozent der Landesstromproduktion. Der bei Ausserbetriebnahme der Werke wegfallende Strom müsste grösstenteils im Ausland eingekauft werden, verbunden mit der entsprechenden Abhängigkeit. Zur Auslandsabhängigkeit gehört untrennbar der Aspekt bzw. die Frage nach der auch in der Bundesverfassung festgeschriebenen Versorgungssicherheit.

Sofort aus der Atomenergie auszusteigen würde bedeuten, dass wir den fehlenden Strom aus dem Ausland importieren müssten: etwa aus Frankreich mit einem Atomstromanteil von 76 Prozent oder aus Deutschland mit einem Energieanteil von 42 Prozent aus (Braun-) Kohlekraftwerken. Es ist wohl eine ökologische Heuchelei, wenn die Initianten gleichzeitig eine Energiewende fordern, die auf Einsparungen, Energieeffizienz und dem Ausbau erneuerbarer Energien basiert.

Meinem Kühlschranks ist relativ egal, woher der Strom kommt, Hauptsache, er kommt ohne Unterbruch und kostet nicht zu viel. Die Bedürfnisse allein meines Kühlschranks sind für mich aber (noch) nicht ausschlaggebend. Neben den oben dargelegten Aspekten gehört noch ein anderer mit dazu. Ich meine die Sicherheit bei der Stromproduktion: Das Betreiben von Schweizer AKW nach unseren Sicherheitsstandards ist dem Bezug von billigem Strom aus dem französischen KKW Fessenheim gleich ennet der Grenze wohl allemal vorzuziehen...


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 **id**group.org®

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch