

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **Sessions-Nachlese: «Das Ziel ist eine gerechtere Lösung»**

Seite 14 **Dachlawinen und Eiszapfen: Wenn die weisse Pracht Probleme macht**

Seite 57 **Galanthomania: Eine sehr ansteckende Krankheit**



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

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

energie360°



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Ein paar unbescheidene Wünsche für 2017

Ganz neu ist das neue Jahr mittlerweile nicht mehr. Aber da überraschenderweise noch nicht ganz alle meine Wünsche in Erfüllung gegangen sind, erlaube ich mir ein paar davon nochmals anzubringen. Sollten sie bis zum Erscheinen dieser Ausgabe wunderbarerweise erfüllt worden sein, umso besser: Nichts würde ich lieber tun, als sie als erledigt abhaken.

Fangen wir beim Vermietungsreglement der Stadt an. Es ist für mich unverständlich, dass die Stadt einerseits betont, wie dringend die Zahl der «günstigen» Wohnungen erhöht werden müsse, weil das Mietzinsniveau für viele nicht mehr tragbar sei, sich dann andererseits aber nicht wirklich dafür einsetzt, dass die Wohnungen, bei denen sie das Sagen hat, denen zugutekommen, die am meisten darauf angewiesen wären. So steht ein Vermietungsreglement immer noch aus, das ein angemessenes Verhältnis von Belegung, Einkommen und Vermögen nicht nur beim Bezug sicherstellt, sondern dieses auch später kontrolliert. Lieber investiert man in die mittlerweile ziemlich unübersichtliche Reihe von städtischen Institutionen, die sich nuancenreich mit dem Wohnproblem beschäftigen. Könnte man die Ressourcen nicht zweckmässiger einsetzen?

Vielleicht könnte man den Kern des Problems aber auch anders angehen und den Wohnungsbau erleichtern. Zürich soll ja nicht nur den Wohnraum schaffen, die hier schon eine Wohnung suchen, sondern auch noch beträchtlich wachsen. Die Frage ist jedoch, wo all die Wohnungen erstellt werden sollen. Dass nur Verdichtung die Lösung sein kann, ist mittlerweile klar. Mit dieser tut sich die Stadt aber schwer. Über die verpasste Chance bei der neuen Bau- und Zonenordnung habe ich schon zur Genüge geschrieben. Auf Mitte Jahr hat die Stadt den kommunalen Richtplan Siedlung versprochen. Oder muss man eher sagen angedroht? Es wäre (zu?) schön, wenn er tatsächlich eine Lösung präsentieren würde, wo und wie die ersehnten Wohnungen gebaut werden können.

Anfangen könnte man beispielsweise beim Koch-Areal. Dort wäre eigentlich so ziemlich alles besser als die nun schon drei lange Jahre grosszügig geduldete Besetzung.

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

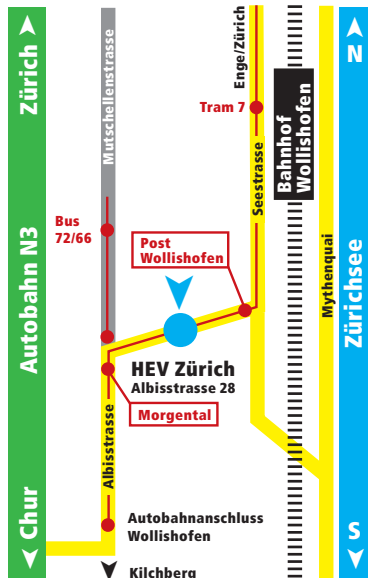
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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. Anita Lankau,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laubke, Alten/ZH
 Alex Sauter, BDO AG
 Lic. iur. Kathrin Spühler,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
 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



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.

Auflage: 59985
(WEMF-bestätigt)

**Nachdruck nur mit
 Quellenangabe**
 (z. B. HEV Zürich 9/2016)
 gestattet.

**Produktebesprechungen
 können nicht aufgenommen
 werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

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

Seite des Direktors

3 Ein paar unbescheidene Wünsche für 2017

Seite des Präsidenten

67 Wohnen ohne Sorgen

POLITIK

Sessions-Nachlese des Präsidenten

7 «Das Ziel ist eine gerechtere Lösung»

AKTUELL

Dachlawinen und Eiszapfen

14 **Wenn die weisse Pracht Probleme macht**

Sesselwechsel

19 **Direktionswechsel bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich**

Kantonaler Richtplan

22 **Teilrevision 2016 liegt öffentlich auf**

Strategische Investitionsplanung von
 Liegenschaften

25 **Immobilie: Wer hat wen im Griff?**

RECHT

Mietrecht

32 **Kann eine ausserordentliche Kündigung nachträglich in eine ordentliche Kündigung umgewandelt werden?**

Stockwerkeigentum

37 **Was ist bei der Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung zu beachten?**

Baurecht

42 **Aus dem Baurekursgericht: Anfechtung einer Ausnahmegewilligung**

NATUR

Schneeglöckchen

57 **Galanthomania: Eine sehr ansteckende Krankheit**

SERVICE

Seminare

31 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
 34 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

41 «Die Wohnungsabnahme»
 45 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
 53 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Drucksachenverkauf

47 Immobilien-Wegweiser durch den
 Steuerdschungel
 49 Bestellformular

54 **Kreuzworträtsel**

64 **Sektionen im Kanton Zürich**



Zum Titelbild
Händeschütteln der Präsidenten

Hans Egloff begrüsst Carlo Sommaruga
 zur Gesprächsrunde im Bundeshaus.

Bild: André Springer



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

Sessions-Nachlese des Präsidenten

«Das Ziel ist eine gerechtere Lösung»

In Bern standen die Budgetdebatten und die Abstimmungen zur Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative im Zentrum der Wintersession. Unmittelbar für Hauseigentümer relevante Geschäfte wurden in den Räten für einmal weniger diskutiert. Mit dem erst kürzlich zum Präsidenten des Schweizerischen Mieterverbandes (SMV) gewählten Carlo Sommaruga (SP) traf Hans Egloff auf einen Gesprächspartner, bei welchem die Themen geradezu gesetzt waren.

Zuallererst einmal herzliche Gratulation an Sie, Herr Egloff, Sie durften einen grossen persönlichen Erfolg verbuchen: am 10. November konnten Sie der Bundeskanzlei weit über 100 000 Unterschriften der Petition zur Abschaffung des

Eigenmietwertes überreichen. Wie geht es nun weiter?

Hans Egloff (HE): Danke, es war tatsächlich ein herausragendes und bleibendes Erlebnis. Wir konnten exakt 145 166 Unterschriften einreichen, eine Zahl, die ich wohl nie vergessen werde. Seitdem werde ich hier im Rat während der Session mindestens einmal pro Tag darauf angesprochen. Es gab viele Gratulationen zu dem, was wir erreicht haben.

Die Petition war mehr als nur ein Zeichen, sie scheint hier im Bundeshaus bei den Parlamentariern auch effektiv angekommen zu sein. Anfang des neuen Jahres wird meine Motion in der WAK (Kommission für Wirtschaft und Abgaben) des Ständerats nun endlich behandelt. Mit der Petition wird dort nun ganz gehörig





Druck aufgesetzt. Dadurch haben wir mit der Petition genau das erreicht, was beabsichtigt war.

Herr Sommaruga, auch für Sie gab es im November einen wichtigen Tag, den Sie sich im Kalender wohl rot angestrichen haben: Sie wurden zum neuen Präsidenten des Schweizerischen Mieterverbandes gewählt. Was ändert sich nun in den Beziehungen zwischen den Hauseigentümern, den Vermietern und den Mietern? Wird es besser, wird es schlimmer oder bleibt alles gleich? Was dürfen wir von Ihnen erwarten?

Carlo Sommaruga (CS): Zuerst einmal besten Dank für die Einladung zu dieser Runde. Ich freue mich, mit Ihnen und anderen Vertretern der Vermieter ins Gespräch zu kommen. Auch wenn wir unterschiedliche Interessen verteidigen, halte ich den permanenten Dialog zwischen uns für äusserst wichtig. Ich bin überzeugt, dass wir zwar nicht in allen, aber zumindest in eini-

gen Fragen gemeinsame Lösungen finden.

Die Situation im Mieterland Schweiz ist alles andere als ideal. Viele Mieterhaushalte müssen eine zu grosse finanzielle Last tragen. Hier ist es mein Ziel, eine gerechtere Lösung zu finden. Der Mieterverband hat dafür seine Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» eingereicht. Innert einem Jahr wurden 125 000 Unterschriften gesammelt. Das rasche Zustandekommen der Initiative zeigt, dass der Mangel an zahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ein reelles Problem darstellt. Wir werden bestimmt viel darüber diskutieren, auch mit dem Haus-

eigentümerverband.

Was verlangt die Initiative genau?

CS: Als Hauptziel fordert sie die jährliche Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, die dem

ZUR PERSON

Carlo Sommaruga, *1959 in Zürich, ist Vater von vier Kindern und lebt in Genf. Er studierte an der Universität Genf Rechtswissenschaften und erhielt 1989 das Anwaltspatent.

Carlo Sommaruga arbeitet als Rechtsanwalt beim Genfer Mieterverband. Seit 2007 ist er Generalsekretär der ASLOCA Romande, des Dachverbands der Westschweizer Sektionen des Mieterinnen- und Mieterverbands. Im November 2016 wurde er zum Präsidenten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes gewählt.

Seit 2003 sitzt Carlo Sommaruga für die SP Kanton Genf im Nationalrat.

Renditedruck des Wohnungsmarkts entzogen sind. Dabei ist die Zahl klar definiert: zehn Prozent der neu erstellten Wohnungen müssen gemeinnützige Wohnungen sein. Wir haben in der Initiative auch ein mögliches Instrument für die Umsetzung vorgeschlagen, nämlich ein Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden.

Das sind unsere Anliegen und wir halten diese für angebracht und legitim. So war zum Beispiel auch in einer kürzlich veröffentlichten Publikation von Wüest & Partner schwarz auf weiss zu lesen, dass die Mieten der ausgeschriebenen Wohnungen zwar etwas sinken, dies jedoch nur im hochpreisigen Segment, und dass vor allem weiterhin zahlbarer Wohnraum fehlt.

HE: Da wird es auf jeden Fall viel zu diskutieren geben, wenn wir dann diese Initiative in der Kommission und im Parlament beraten. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird ja vielerorts bereits gefördert, so beispielsweise im Kanton Zürich. Dort bestehen schon die gesetzlichen Grundlagen, jetzt geht es noch um die konkrete Umsetzung, was sich jedoch als nicht ganz einfach herausstellt.

Ich bin aber definitiv der Meinung, dass weitere staatliche Eingriffe diesbezüglich nicht notwendig sind. Der Markt hat sich in den vergangenen Monaten und Jahren verändert und die Situation sich deutlich entspannt. Ich gehe sogar davon aus, dass dann zum Zeitpunkt, wenn wir die Initiative im Rat debattieren, es bereits Leerstände von eineinhalb oder zwei Prozent geben wird. Weshalb brauchen wir noch diese Initiative, die Mietpreise gehen ja bereits zurück.

Wann wird diese Initiative im Parlament behandelt?

HE: Wohl in der zweiten Jahreshälfte 2017. Der Bundesrat wird ziemlich schnell entscheiden müssen, ob er dazu einen Gegenvorschlag präsentieren soll. Falls nicht, dürfte das Geschäft bereits in der kommenden Herbst- oder Wintersession im Rat behandelt werden, aber wohl spätestens in der Frühlingssession 2018.

CS: Es ist wichtig, dass der Bundesrat jetzt rasch handelt, und er muss sich seiner sozialpolitischen Verantwortung bewusst sein. Für Leute, die wenig oder nicht viel verdienen, bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin eine grosse Herausforderung. Für die wirklichen Wenigverdiener gibt es einige subventionierte Angebote der Gemeinden. Angehörige der Mittelschicht jedoch haben keinen Zugang zu diesen Angeboten und die Wohnungen auf dem freien Markt sind oft sehr teuer, ja im spekulativen Bereich. An diese Personen wollen wir uns auch wenden.

HE: Ich bin dezidiert dagegen, dass mittelständische Haushalte staatlich unterstützt werden. Begibt man sich in staatliche Abhängigkeit, verliert man die persönliche Freiheit. Wir haben das ja bereits im Bereich der Weiterbildung und im Gesundheitswesen mit den individuellen





Prämienverbilligungen bei den Krankenkassenkosten oder bei staatlichen Kinderbetreuungsmodellen.

Wichtig ist es, dafür zu sorgen, dass möglichst wenige Menschen vom Staat abhängig sind. Wir hätten definitiv etwas an der Politik zu ändern, falls dem effektiv so wäre, dass wir die von Ihnen erwähnten Haushalte unterstützen müssen.

Benötigen einzelne Menschen tatsächlich Unterstützung, ist es wichtig, auf Subjekthilfe zu setzen und nicht flächendeckende Angebote zu schaffen. Weiter halte ich es für eine sehr schlechte Idee, wenn man generell zehn Prozent der Wohnungen subventioniert und damit aus dem Markt nimmt, denn diese verteuern nur die übrigen Wohnungen.

CS: Die Haushalte tragen mit den ständig steigenden Krankenkassenprämien und den hohen Mieten eine grosse Last und geraten immer stärker unter Druck. Diese Leute leiden tatsächlich, dagegen wollen wir etwas mit unserer Initiative unternehmen. Wenn zehn Prozent in den gemeinnützigen Wohnungsbau gehen,

so bleiben dem restlichen Markt immer noch 90 Prozent. Zudem sind gemeinnützige Wohnungen meistens nicht subventioniert, sondern Angebote von privat organisierten Genossenschaften.

Ich möchte darauf hinweisen, dass wir nicht nur neue preisgünstige Wohnungen fordern, sondern bestehenden bezahlbaren Wohnraum besser schützen wollen. Da können wir uns wohl einfacher finden und gemeinsam mit dem HEV etwas unternehmen.

An welche konkreten Massnahmen denken Sie denn?

CS: So gibt es zum Beispiel die ganze Problematik mit Vermietungsplattformen wie Airbnb. Durch diese Plattformen werden bezahlbare Wohnungen, die teilweise schon lange im Markt sind, zweckentfremdet, um damit grosse Gewinne zu erzielen. In dieser Sache könnten wir vielleicht zusammen mit dem HEV eine unbürokratische Lösung finden. Diese soll den Mietern, wenn sie beispielsweise in den Ferien sind, durchaus ermöglichen, dass sie ih-

«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

re Wohnung während dieser Zeit über Airbnb vermieten. Wir wollen aber dafür sorgen, dass es dabei zu keinem Missbrauch kommt, und vor allem wollen wir verhindern, dass eine Transformation, eine eigentliche Zweckentfremdung dieser Wohnungen stattfindet, nämlich dass diese nicht mehr für die Leute, die hier wohnen, zur Verfügung stehen, sondern nur noch kommerziell für zahlungskräftige Touristen aus aller Welt genutzt werden und dadurch die ursprünglichen Mieter verdrängen.

HE: Das ist ein Thema, wo wir uns gut zusammensetzen können, um Lösungen zu finden. So gibt es die klassische Fragestellung im Eigentümerbereich, zum Beispiel im Stockwerkeigentum. Hier lautet die Frage, ob die Vermietung über Airbnb (wenn dadurch quasi ein Hotelbetrieb herrscht) eine Umnutzung ist, die sich andere Stockwerkeigentümer gefallen lassen müssen.

Weiter muss man sich fragen, was diesbezüglich im Verhältnis Mieter-Vermieter möglich ist, und schliesslich stellt sich die klassische Frage, wie weit man es zulassen will, dass diese Wohnungen eben auch dem Markt entzogen

werden, nur weil der Mieter mit diesem Modell noch zusätzlich Geld verdienen kann.

Der Mieter darf doch seine Wohnung nur mit der Erlaubnis des Vermieters untervermieten.

HE: Ja, aber hier ist eben nicht klar, ob das rechtlich ein Untermietverhältnis ist. Dazu stellen sich viele weitere Fragen, etwa: Wie sieht es mit den baupolizeilichen Vorschriften aus? So hat etwa ein Hotel, was die Sicherheit, Fluchtwege und Ähnliches anbelangt, andere Auflagen als ein einfaches Wohnhaus. Dazu kommen die ganzen steuerrechtlichen Aspekte, also ist dieser Verdienst einkommenssteuerwirksam oder nicht? Irgendwann stellt sich ab einer gewissen Quantität auch die Frage der Mehrwertsteuer und so weiter.

Es gibt in dieser Sache viele offene Fragen, und Untermiete ist in diesem Fall eigentlich ein anderes Thema.

CS: Airbnb und diese ganzen Internetplattformen bringen eine ganz neue Dynamik in den Wohnungsmarkt, nicht nur für Stockwerkeigentümer, sondern auch für Eigentümer ganzer Gebäude. So wurden in Genf komplette Gebäu-

de von den Besitzern direkt über Airbnb vermietet, auch gegen kantonale Gesetze.

Offenbar scheint Airbnb für alle Seiten ein grosses Problem zu sein.

HE: Es muss in dieser Sache einfach mal eine Auslegeordnung sämtlicher Fragen geben. Dann können wir sehen, dass es Fragen allgemeiner Art gibt, andere betreffen nur die Mieter, wieder andere nur die Eigentümer, wieder andere sind dann gemeinsame Fragen.

CS: Da bin ich froh, denn ich habe bereits vorgeschlagen, dass wir nächstes Jahr einen Dialog über dieses Thema beginnen sollen. Herr Egloff hat bereits zugestimmt und wir werden sehen, was für Lösungen möglich sein werden.

Es ist natürlich auch eine neue Thematik, bei der die Erfahrungen fehlen. Es ist eigentliches Neuland und man weiss nicht so recht, wohin die Reise geht.

CS: Ja, es ist neu für alle und man sollte auch darauf achten, was für Erfahrungen in anderen Ländern und grossen Städten gemacht wurden, in welchen Airbnb bereits seit längerer Zeit aktiv ist. Auch in der Schweiz hat jede Stadt damit ihre spezifischen Probleme und wir müssen sehen, wie wir diese im jeweiligen Fall bewältigen können.

Es ist jedenfalls ein Thema, bei dem wir gemeinsam mit dem HEV Lösungen finden können.

Herr Sommaruga, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch. ■



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



Ihr Spezialist:

TOPDESIGN
innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH
Hagenholzstrasse 82
8050 Zürich
Tel. 044 371 33 33
www.topdesign-innenausbau.ch

**Für Sie
vor Ort.**

EgoKiefer
Fenster und Türen



fortilia / wöllertz

Dachlawinen und Eiszapfen

Wenn die weisse Pracht Probleme macht

Pünktlich zu Jahresbeginn hat es endlich auch bis ins Flachland geschneit, und alle freuen sich über den ersten Schnee dieses Winters. Die weisse Pracht bringt jedoch für Hauseigentümer einige Gefahren mit sich: Eiszapfen und überhängende Schneeanstimmungen können von Dächern stürzen und dabei fremde Sachwerte beschädigen oder gar Personen verletzen.

Der Grund- und Hauseigentümer ist prinzipiell für die Sicherheit auf seiner Liegenschaft verantwortlich. Dabei ist er nicht nur verpflichtet, für schnee- und rutschfreie Eingangstreppten und Zufahrten zu sorgen, er muss gleichzeitig auch verhindern, dass Dachlawinen in die Tiefe stürzen oder Eiszapfen von den Dachrinnen fallen.

Eigentümer in der Pflicht

Dem Eigentümer ist es aber freigestellt, diese Pflicht vertraglich auf einen Dritten zu

übertragen. Bei Mehrfamilienhäusern wird dazu in der Regel meist ein Hauswart beauftragt, so auch bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum.

In Mietliegenschaften hingegen kann die Pflicht zur Schneeräumung stattdessen auf den Mieter überwältigt werden, was im Mietvertrag aber ausdrücklich festzuhalten ist. Gleiches gilt, wenn sich die Pflicht aus der Hausordnung ergibt. Die Hausordnung muss aber in einem solchen Fall ebenfalls als integrierender Bestandteil des Mietvertrages bezeichnet sein.

Ein Spezialfall ist das vermietete Einfamilienhaus: Hier gehört die Schneeräumung immer zu den Pflichten des Mieters.

Effiziente präventive Massnahmen

Die Sicherheit auf einer Liegenschaft kann nur dann gewährleistet werden, wenn rechtzeitig vorkehrende Massnahmen getroffen werden. So profitiert der Hauseigentümer durch eine Optimierung der Gebäudeisolation gleich doppelt:

Einerseits verhindert die optimierte Wärmedämmung die Bildung von Eiszapfen, andererseits wird der Wärmeverlust dadurch markant verringert, was wiederum die Heizkosten reduziert.

Dachlawinen können mit einfachen baulichen Massnahmen wie Schneefangrechen oder Schneerückhalter weitgehend verhindert werden.

Handlungsbedarf bei akuter Gefahr

Was tun, wenn die Gefahr bereits droht? Wenn immer möglich sollten Eiszapfen abgeschlagen werden. Zudem empfiehlt es sich, Sperrungen und Warntafeln an den Gefahrenstellen anzubringen. Dies entlastet den Eigentümer im Schadensfall jedoch nicht von der Haftung.

Wer haftet wann?

Werden durch Dachlawinen oder Eiszapfen Personen oder fremde Sachwerte beschädigt,

haftet grundsätzlich der Grund- beziehungsweise der Gebäudeeigentümer. Im Falle einer vertraglichen Delegation der Sicherheitspflicht auf einen Dritten, zum Beispiel den Hauswart, kann der Eigentümer bei einer allfälligen Schadensersatzforderung Rückgriff auf diesen nehmen.

Zu beachten ist, dass Gebäudeschäden, welche durch Schneerutsch oder herabfallende Eiszapfen entstanden sind, nicht als Elementarschäden gelten und somit von der obligatorischen Gebäudeversicherung nicht gedeckt werden.

Bei Schäden an Dritten kommt die Gebäudehaftpflichtversicherung zum Zuge, dies aber nur, wenn der Hauseigentümer auch bei einer solchen versichert ist. Sollte dies nicht der Fall sein, haftet er persönlich.

Für Schäden an Fahrzeugen kann auf die Kaskoversicherung zurückgegriffen werden. ■



WWW.ATTICO.CH



ATTICO[®]

**DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESchosSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

budget
Hauswart

+ qualitativ günstig

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



Sie suchen eine professionelle
Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70
www.simtra.ch

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

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den
**Energie
Coach ...**

Sanieren lohnt sich!

Open Day Energie-Coaching
Samstag, 25. März 2017

Die Energie-Coachs führen Sie durch drei energetisch
sanierte Liegenschaften und zeigen Ihnen, wie Sie mit einer
langfristigen Strategie mehrfach profitieren können.

Objekte und Anmeldung für kostenlose Besichtigung
unter: www.stadt-zuerich.ch/open-day





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

Wir kämpfen für Sie.



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

Sesselwechsel

Direktionswechsel bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich



Per Mitte April übernimmt Lars Mülli die Leitung der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich. Er folgt damit auf Conrad Gossweiler, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt

In einem mehrstufigen Auswahlverfahren hat sich Lars Mülli als Nachfolger von Conrad Gossweiler durchgesetzt. Die öffentliche Stellenausschreibung und Rekrutierung wurde durch einen externen Personalberater und eine

Findungskommission des Verwaltungsrates begleitet.

Lars Mülli übernimmt per Mitte April 2017 die Position als Direktor und Vorsitzender der Geschäftsleitung der GVZ.

Der 1973 geborene Lars Mülli ist bereits seit März 2011 als Leiter Brandschutz und als Mitglied der Geschäftsleitung für die GVZ tätig. Er verfügt über ein Studium als Bauingenieur ETH und absolviert zurzeit an der HSG in St.Gallen eine Managementweiterbildung zum Executive MBA. ■



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.



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

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



BIENE FENSTER AG

Aus der Zentralschweiz seit 1896

www.biene-fenster.ch
info@biene-fenster.ch
041 935 50 50

Objekt: Seehof Luzern | Architektur: Rigert + Bisang | Foto: Ben Huggler



Kantonaler Richtplan

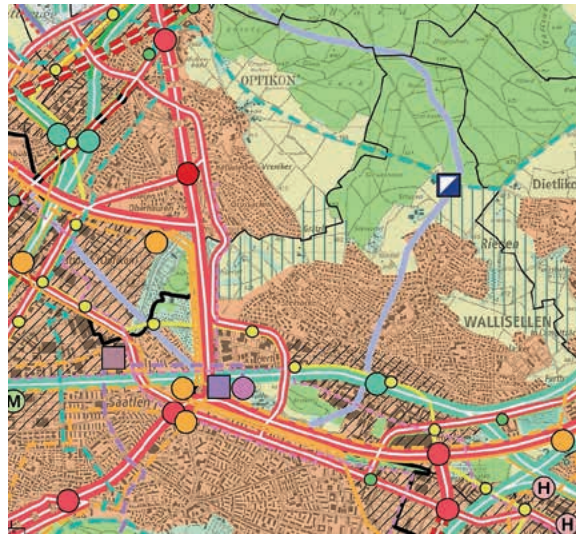
Teilrevision 2016 liegt öffentlich auf

Der Regierungsrat hat die Baudirektion ermächtigt, die öffentliche Auflage der Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans durchzuführen. Diese findet vom 16. Dezember 2016 bis 31. März 2017 statt. Gleichzeitig erfolgt die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger.

Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Um sicherzustellen, dass zeitgerecht auf neue Entwicklungen reagiert werden kann, erfolgt dessen Überprüfung und Nachführung in der Regel mit jährlichen Teilrevisionen. Die kürzeren Verfahren erleichtern sowohl die Mitwirkung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der Bevölkerung als auch die Behandlung der Richtplanvorlagen im Kantonsrat.

Vielfältige Gründe für Teilrevision

Die Gründe für die vorliegende Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans sind vielfältig.



Beispielsweise wurden Gebietsplanungen abgeschlossen, deren Grundsätze und Eckwerte nun Eingang im kantonalen Richtplan finden. Zudem führte der fortgeschrittene Planungsstand von Vorhaben zu Richtplananpassungen. Im Vergleich mit der Teilrevision 2015, welche zahlreiche Vorbehalte aus der letzten Richtplangeneh-

migung des Bundes zu klären hatte, fällt die Teilrevision 2016 deutlich weniger umfangreich aus.

Sie umfasst nur jene Teilkapitel, in denen Änderungen vorgenommen wurden. Beispielsweise wird im Kapitel «Siedlung» neu festgehalten, dass die Überdeckung von Autobahnen und Eisenbahnlinien an geeigneten Lagen im kantonalen Interesse liegt. Im Kapitel «Landschaft» werden die Funktionen der Landschaftsverbindungen aktualisiert. Der fortgeschrittene Planungsstand des Rosengartentrans und -tunnels wird im Kapitel «Verkehr» abgebildet. Im Kapitel «Ver- und Entsorgung» wird neu aufgenommen, dass Kompostieranlagen bei ausgewiesenerm Bedarf, und wenn ihre Gesamtkapazität 5000 Tonnen pro Jahr übersteigt, neu auch ausserhalb des Siedlungsgebiets erstellt werden können. Grund dafür ist, dass es bei Kompostieranlagen im Siedlungsgebiet aufgrund der starken Geruchsemissionen immer wieder zu Interessenkonflikten kommt.

Im Kapitel «Öffentliche Bauten und Anlagen» werden unter anderem die Grundsätze und Eckwerte der abgeschlossenen Gebietsplanungen der ETH Hönggerberg Zürich, Hochschulstandort Wädenswil und Kasernenareal Zürich in die Vorlage aufgenommen.

Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision wird den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung und dem Bund zur Vorprüfung unterbreitet. Gleichzeitig können sich Interessierte vom 16. Dezember 2016 bis 31. März 2017 im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich zur Richtplananpassung äussern. Danach werden die eingegangenen Einwendungen ausgewertet. Die überarbeitete Richtplanvorlage wird anschliessend zusammen mit dem Erläuterungsbericht zur Beratung und Festsetzung an den Kantonsrat überwiesen.

Die aufgelegten Richtplandokumente sowie weitere Grundlagen können unter der Webseite www.richtplan.zh.ch eingesehen werden.

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

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



Was wünschen Sie? Zeit zum Leben
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch



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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 auswechseln
 kontrollieren
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 techniek

Basel
 Winterthur
 St. Gallen
 Dietikon
 Zug
 Zürich
 Bern

0848 90 1000
 www.alphaplan.ch

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Strategische Investitionsplanung von Liegenschaften

Immobilie: Wer hat wen im Griff?

Instandhaltungskosten von Liegenschaften können ungeahnte Höhen annehmen, besonders, wenn sie ungeplant und notfallmässig anfallen. Für Eigentümer von Geschäfts-, Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern ist eine vorausschauende Planung der Schlüssel zu langfristiger Sicherheit. Andernfalls stellt sich schnell die Frage: Habe ich die Immobilie im Griff – oder eher sie mich?

Der Investitionsbedarf für die Instandhaltung der Immobilie ist einem als Eigentümer meist kaum oder nur in groben Zügen bekannt. Doch es lohnt sich zu fragen, welche Investitionen im Detail zu tätigen sind, wann genau sie Sinn machen und in welcher Höhe sich die Kosten bewegen werden.

Von der Tabelle zur Echt-Situation

Lebensdauertabellen und allgemeine Mittelwerte für den Ersatz von Bauteilen können bei Fachverbänden wie dem HEV Zürich oder im Internet abgerufen werden. Doch wie es sich in der ganz persönlichen Situation verhält, ob die durchschnittliche Lebensdauer der Bausubstanz unter- oder eher überschritten wird, kann mit-

hilfe einer Gebäudezustandsanalyse geklärt werden.

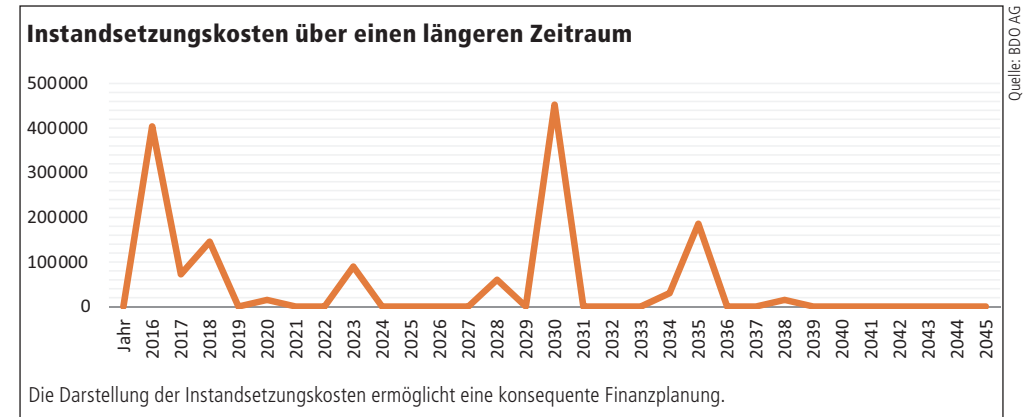
Diese geht über die Anwendung der Lebensdauertabelle hinaus, denn sie berücksichtigt den tatsächlichen Zustand der einzelnen Komponenten und den effektiven Zustand. Die zu erwartenden Investitionen werden objektspezifisch geprüft und berechnet. Diese Informationen werden auf einen Zeitstrahl umgelegt. Eine solche Darstellung erlaubt eine klare Aussage zur finanziellen Planung der kommenden 20–25 Jahre.

Nebst dem Vorteil, Plansicherheit für die Finanzierung zu erlangen, erlaubt eine langfristige Strategie auch, die Investitionen steuerlich zu optimieren.

Vorteile durch grosse Auftragsvolumen

Werden in die Instandsetzungsplanung mehrere Immobilien miteinbezogen, können gleiche Arbeitsgattungen bei verschiedenen Liegenschaften zusammen vergeben werden. Das Auftragsvolumen wächst und die Möglichkeit, bei der Vergabe eines Gesamtauftrages von optimalen Konditionen zu profitieren, vergrössert sich.

Dasselbe gilt für Einfamilienhäuser. Diese Quartiere entstehen typischerweise in einem



Mehrfamilienhaus:
Die Instandhaltung der
Liegenschaft sollte
sorgfältig geplant wer-
den.



beschränkten Zeitraum. Ist einer vorausdenkenden Familie mit Einfamilienhaus bewusst, wann welche Instandhaltungsarbeit nötig wird, kann sie sich mit anderen Hauseigentümern im Quartier zusammenschliessen. Auf diese Weise haben auch Einfamilienhaus-Besitzer die Möglichkeit, das Auftragsvolumen zu steigern und die Verhandlungsgrundlage zu verbessern.

Unterstützung durch Berater

Gerade in der Situation, in der einzelne Hausbesitzer oder auch Stockwerkeigentümer das gemeinsame Gespräch suchen, kann die Unterstützung durch einen neutralen Berater wertvoll sein. Er hat das Fachwissen, den Instandsetzungsbedarf zu erkennen, er kennt die regulatorischen Neuerungen und die Stolpersteine bei der Investitionsplanung. Sein vorausschauendes Konzeptionieren ermöglicht den Hausbesitzern, anhand von Fakten die Instandhaltung der Liegenschaften zu planen.

Vorausschauende Gesamtplanung

Die Kostenaufstellung der Bedarfsanalyse ermöglicht eine weitsichtige und optimierte Zukunftsplanung. Übersteigt der bevorstehende Investitionsbedarf die Rentabilität der Immobilie, kann frühzeitig über einen allfälligen Ver-

kauf, einen Abbruch oder einen Ersatzbau nachgedacht werden. Dabei können umfassende, gesamtstrategische Gesichtspunkte miteinbezogen werden. Erlaubt beispielsweise die geltende Bauordnung der Parzelle eine Vergrösserung oder eine erweiterte Nutzung des Gebäudes und somit eine höhere Rendite?

Für den Laien ist es schwierig, alle Aspekte der Instandsetzung im Auge zu behalten. Hinzu kommen regulatorische Einflüsse. Gesetzliche Anpassungen im Bereich der erneuerbaren Energien, Änderungen bei Steuerthemen oder Neuerungen im Raumplanungsgesetz können eine Immobilienstrategie empfindlich beeinflussen. Dabei kann die Unterstützung durch professionelle Berater vor Fehlinvestitionen und unliebsamen Überraschungen schützen. Mit einer strategischen Investitionsplanung haben Immobilieneigentümer ihre Liegenschaft stets fest im Griff. ■



Alex Sauter
Leiter Immobilien
Zürich-Ostschweiz bei
BDO AG

Foto
zVg



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

Ob Anlageimmobilien oder Wohneigentum: Liegenschaften begleiten den Menschen ein Leben lang. Kommt der Zeitpunkt für eine Veränderung – sei es durch veränderten Platzbedarf, Familienzuwachs, Arbeitsortwechsel, Erbschaft oder die Umstrukturierung des Immobilienbestandes: wir unterstützen Sie gerne bei dem liegenschaftenspezifischen Thema.

Erste Angebote finden Sie unter:

www.spalingerimmobilien.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.

Anlageimmobilien: Mehrfamilienhäuser, Geschäftsliegenschaften und gemischt genutzte Immobilien in der ganzen Deutschschweiz; mehrheitlich für Privatkunden aus der Schweiz und institutionelle Anleger.

Wohneigentum: Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum und Bauland; unsere Kundschaft sind Paare, Familien, Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Vermögensverwalter, Treuhänder, Anwälte und Banken.



Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen mit meinem Team
(Iris Lesmann und Amedeo Pampanini) gerne zur Verfügung.



Spalinger & Partner Immobilien AG
Bellerivestrasse 245, 8008 Zürich
Claudia Spalinger, Inhaberin, Dipl. Immobilien-Treuhänderin
T 044 281 93 90, claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch

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.

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



HEIZÖL **MIGROL**

WINTERAKTION
CHF 50.-
RABATT*

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

Die Fenster der Schweiz.

www.swisswindows.ch

- Einbruchsicher
- Energiesparend
- Schallabsorbierend

SWISS WINDOWS

Genossenschaft
Baupro Altburg

Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Nicht nur im Winter!

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



Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

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

Innovativ seit
mehr als 40 Jahren



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

Seminar

«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 ■ Steuer-
planungsgrundmöglichkeiten

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 Bear-
beitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich 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

Kann eine ausserordentliche Kündigung nachträglich in eine ordentliche Kündigung umgewandelt werden?

Im vorliegenden vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall waren sich die Parteien uneins darüber, ob es sich bei der Kündigung vom 24. Mai 2012 auf den 12. August 2012 um eine ausserordentliche oder um eine ordentliche Kündigung handelt. Das Mietgericht hielt fest, dass die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip zu erfolgen habe.

Die Kündigung eines Vertrages ist ein sogenanntes Gestaltungsrecht. Mit dessen Ausübung wird einseitig die Rechtsstellung der anderen Partei verändert. Aufgrund dieser Wirkung für den Vertragspartner muss die Ausübung eines Gestaltungsrechts auf einer klaren und unzweifelhaften Willensäusserung beruhen.

Die Kündigung muss den klaren Willen ausdrücken, den Mietvertrag auf ein bestimmtes oder einfach bestimmbares Datum aufzulösen. Sie muss eindeutig, unbeding und unwiderruflich sein, andernfalls wäre sie wirkungslos. Zudem muss die Begründung klar und widerspruchlos sein. Besteht keine Einigkeit zwischen den Parteien über den Sinn der Willenserklärung,

muss sie nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt werden.

Art. 266a Abs. 2 OR bestimmt, dass die Kündigung auf den nächsten Termin wirksam wird, falls Kündigungsfrist oder Kündigungstermin nicht eingehalten werden. Diese Bestimmung findet nicht nur auf eine ordentliche Kündigung, die von Art. 266a Abs. 1 OR erwähnt wird, sondern analog etwa auch auf eine Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs Anwendung. Dabei geht es alleine darum, einen Irrtum in Bezug auf den Kündigungstermin zu korrigieren, nicht aber um die Heilung einer Kündigung, deren Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Weder Kündigungsfrist noch -termin eingehalten

Der Beklagte (Vermieter) kündigte mit amtlichem Formular vom 24. Mai 2012 auf den 12. August 2012. Damit hielt er weder die vertragliche Kündigungsfrist von drei Monaten noch den Kündigungstermin ein. Weil die Kündigungstermine im Mietvertrag nicht näher bestimmt wurden, wäre eine ordentliche Kündigung auf den 30. September als im Bezirk Zürich nächster ortsüblicher

Kündigungstermin (Art. 266c OR) möglich gewesen. Mithin wich die Kündigung des Beklagten bezüglich Frist und Termin erheblich von denen einer ordentlichen Kündigung ab.

Auf Befragen erklärte der Beklagte anlässlich der Hauptverhandlung, auf den 12. August 2012 habe er gekündigt, weil dem Untermieter auf dieses Datum gekündigt worden sei und dieser sonst ohne Wohnung dagestanden wäre. Mithin kündigte der Beklagte der Klägerin (Mieterin) nicht irrtümlich, sondern ganz bewusst auf diesen speziellen Termin. Als Begründung gab er im amtlichen Formular die Verletzung von «Mietpflichten» an, gemäss Art. 262 OR, weswegen der Vertrag gekündigt werde.

Weiter gab er an, durch die Verletzung der Kommunikationspflicht durch die Klägerin nicht mehr an den Vertrag gebunden zu sein (Art. 24 OR). Diese Bestimmung regelt Fälle des wesentlichen Irrtums, bei deren Vorhandensein der Vertrag für denjenigen unverbindlich ist, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befand (Art. 23 OR). Dies dürfte denn auch der Grund gewesen sein, weshalb der Beklagte anführte, nicht mehr an den Vertrag gebunden zu sein. Somit war die Willenserklärung bzw. die Kündigung des Beklagten für die Klägerin nicht nur in Bezug auf den Zeitpunkt unklar, sondern als solche an sich. Art. 266a Abs. 2 OR findet daher keine Anwendung.

Aus der Nichteinhaltung der Kündigungsfristen, dem ungewöhnlichen Kündigungszeitpunkt sowie der unklaren und widersprüchlichen Begründung musste die Klägerin nun aber nach dem Vertrauensprinzip auf eine ausserordentliche Kündigung und keinesfalls auf eine ordentliche Kündigung schliessen.

Als Fazit ist somit festzuhalten, dass von einer ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR auszugehen ist.

Möglichkeit einer Konversion ausgeschlossen

Das Gestaltungsrecht schliesst schon begrifflich die Möglichkeit einer Konversion (Umwandlung in ordentliche Kündigung) aus. Erhält der Mieter eine Kündigung, die er nach Treu und Glauben als ausserordentliche Kündigung verstehen darf, muss er nicht damit rechnen, dass der Richter diese Kündigung in eine andere Kündigung umwandelt, die gerade nicht ausgesprochen wurde. Namentlich muss der Mieter sich nicht eine ordentliche Kündigung entgegenhalten lassen, gegen welche andere Abwehrmittel zu ergreifen wären.

Gerade die Existenz der Spezialbestimmung von Art. 266a Abs. 2 OR zeigt, dass die Aufrechterhaltung der Kündigungswirkung nur im Falle eines Irrtums über den Kündigungstermin in Frage kommen kann (Urteil Bundesgericht 4A_189/2011 vom 4. Juli E. 8.2).

Urteil des Mietgerichtes vom 1. November 2013, publiziert in ZMP 2013 Nr. 8.



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

Günstige Dächer

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Ankündigung Vereinsversammlung

VEREINSVERSAMMLUNG HAUSEIGENTÜMERVERBAND ZÜRICH

Donnerstag, 27. April 2017, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.





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

Seminar

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?

Vor rund 50 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben. Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.



Referent

Hans Peter Thomi, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Während vieler Jahre tätig in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und Leiter von mehr als 1000 Eigentümerversammlungen.

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 11. Mai 2017, 16.00 bis 20.00 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 Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- 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.

Flexibel
an jeder
Treppe!

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 11. Mai 2017

(Angaben bitte in Blockschrift)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Parkplatz	Autonummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> mit Ehepartner
Name	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

VERKAUF:
Klosbachstrasse 99
CH-8032 Zürich
Tel. +41 44 267 30 50
info.zuerich@gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:
Eichwatt 5
CH-8105 Regensdorf
Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

GRI BI
CHANGING REAL ESTATE

**Küchenumbau
im Mehrfamilienhaus**
inkl. Baukoordination
und Kostenkontrolle

Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

Weingerstrasse 48
8103 Unterengstringen

beutterküchenag
myKüche.ch

Stockwerkeigentum

Was ist bei der Einberufung der Stockwerkeigentümersammlung zu beachten?

Teil 1 von 2: Form und Frist

Die genaue Form, die Frist und der Inhalt der Einberufung ordentlicher und ausserordentlicher Stockwerkeigentümersammlungen gemäss Art. 712n ZGB sind weder im Sachenrecht geregelt noch im Vereinsrecht (basierend auf Art. 712m Abs. 2 ZGB) spezifisch ausgeführt. Im Vereinsrecht ist wenigstens die Einberufung der Mitgliederversammlung durch einen Fünftel der Vereinsmitglieder statuiert und dass nur über gehörig angekündigte Gegenstände befunden werden kann. Weitere Details zu Form, Frist und Inhalt sind empfehlenswerterweise in das Stockwerkeigentümerreglement aufzunehmen.

Rechtsnatur

Die Einberufung durch den Verwalter oder der damit betrauten Person stellt einen formellen Akt mit rechtlicher und praktischer Bedeutung und Tragweite dar und ist nicht zu unterschätzen. Eine mangelhafte Einberufung kann ungültige oder gar nichtige Beschlüsse nach sich ziehen.

Übermittlung

Die Einberufung ist in mündlicher oder schriftlicher Form wie Brief, E-Mail, SMS, Social Networks, Internetseite der Stockwerkeigentümergeinschaft oder Aushang im Gemeinschaftsraum an die teilnahmeberechtigte Person zu übermitteln. Aus Gründen der Beweisführung ist eine schriftliche Einberufung empfehlenswert. Das Stockwerkeigentümerreglement kann verlangen, dass die Stockwerkeigentümer die Zustellungsadresse (Wohnsitz

oder elektronische Adresse) bekannt geben. Von einem im Ausland wohnenden Stockwerkeigentümer (Risiko eines Zustellungsverzuges der ausländischen Post) kann ausserdem verlangt werden, dass ein Zustellungsbevollmächtigter in der Schweiz bezeichnet wird. Da sich der Stockwerkeigentümer durch eine Vollmacht vertreten lassen kann, hat er dem Verwalter die Vertretungsvollmacht mitzuteilen. Dieser kann die Einberufung dem Vertreter zustellen, ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Primär hat der Stockwerkeigentümer dafür zu sorgen, dass sein Vertreter die Einladung rechtzeitig bekommt. Der Empfänger der Mitteilung wird über Zeitpunkt und Ort der einmal pro Jahr stattfindenden Versammlung informiert und zugleich zur Teilnahme eingeladen. Um eine möglichst grosse Präsenz zu erreichen, ist es zweckmässig, den Zeitpunkt für die Durchführung der Eigentümersammlung weit im Voraus anzukündigen.

Elektronische Zustellplattformen

Soweit dies das Stockwerkeigentümerreglement vorsieht, können Online-Plattformen als Informations- und kommunikationstechnische Systeme, die der sicheren und nachvollziehbaren Zustellung von elektronischen Nachrichten dienen, genutzt werden. Über eine elektronische Quittung wird die Nachvollziehbarkeit, die zum Zeitpunkt der Eingabe bzw. zum Zeitpunkt der Übergabe der elektronischen Nachricht an den Empfänger ausgestellt wird, sichergestellt. Sie kann einen entsprechenden Zeitstempel enthalten und selbst digital signiert werden.

Keine Minimalfristen im Gesetz

Weder das Vereinsrecht noch das Sachenrecht enthalten Minimalfristen für die Einberufung

GESETZESARTIKEL

ZGB Art. 712m Abs. 2

D. Organisation

I. Versammlung der Stockwerkeigentümer

²Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung.

ZGB Art. 712n

2. Einberufung und Leitung

¹Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter einberufen und geleitet, wenn sie nicht anders beschlossen hat.

²Die Beschlüsse sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

ZGB Art. 712p Abs. 2

4. Beschlussfähigkeit

²Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten stattfinden darf.

von Stockwerkeigentümersammlungen. Das Gesellschaftsrecht hingegen setzt für die Aktiengesellschaft wie auch die Gesellschaft mit beschränkter Haftung eine minimale Einberufungsfrist von 20 Tagen für die General- bzw. die Gesellschafterversammlung fest. Demgegenüber liegt die Minimalfrist bei der Genossenschaft bei fünf Tagen. Für das Stockwerkeigentum sind die Fristen des Gesellschaftsrechts nicht einmal analog anwendbar. Sofern das Reglement keine spezifischen Regelungen hinsichtlich Minimalfristen für die Einberufung vorsieht, hat im Streitfall der Richter über die Zulässigkeit der angewendeten Einberufungsfristen zu bestimmen.

Vorbereitung in vernünftiger Weise

Die Einberufungsfrist ist so festzulegen, dass allen Stockwerkeigentümern sowohl die Teil-

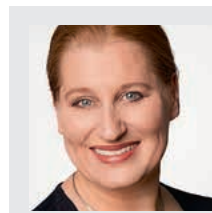
nahme als auch die Vorbereitung der Versammlung in vernünftiger Weise ermöglicht wird. Bei Dringlichkeit kann gegebenenfalls in einem familiären Umfeld eine Einberufungsfrist von einem Tag oder von mehreren Stunden genügen. Für die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung hingegen selbst 20 Tage für Stockwerkeigentümer, die beispielsweise im Ausland wohnen, ungenügend sein.

Eine oder mehrere Einberufungsfristen

Das Reglement kann für ordentliche und ausserordentliche Versammlungen eine oder mehrere Einberufungsfristen festlegen. Für ausserordentliche Versammlungen wird die Einberufungsfrist üblicherweise kürzer als für ordentliche sein. Angesichts von Art. 712p

Abs. 2 ZGB vertritt die herrschende Lehre den Standpunkt, dass die reglementarische Einberufungsfrist mindestens zehn Tage als unterste Limite – sinnvollerweise jedoch zwanzig Tage – betragen sollte.

Die Einhaltung der Frist ist immer dann erfüllt, wenn die Einberufung in der vom Stockwerkeigentümerreglement definierten Form dem Empfänger übermittelt wurde. ■



Anita Lankau
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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



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


Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung

Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen


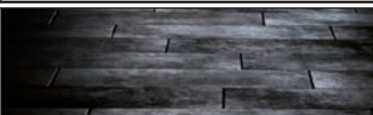
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

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

	Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH – 8820 Wädenswil
	
T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch	

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

im Broëlberg 8

Brandschutz

8802 Kilchberg

Leichtbauwände

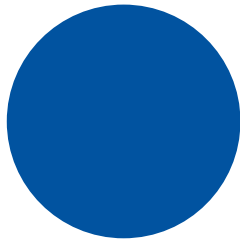
Telefon 044 715 53 00

Isolationen

www.gipsercoduri.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

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, 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

Baurecht

Aus dem Baurekursgericht: Anfechtung einer Ausnahmegewilligung

Vergangenen Sommer hatte das Gericht einen Fall zu beurteilen, bei dem die kommunale Baubehörde ein Bauprojekt bewilligte und für eine Höhenüberschreitung eine Ausnahmegewilligung erteilte. Angefochten wurde die Bewilligung von den Eigentümern der direkt angrenzenden Wohnliegenschaft.

Bewilligt wurde ein Mehrfamilienhaus in der Wohnzone, wo gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (BZO) eine Höhenbeschränkung gilt. Zudem liegt das Baugrundstück unterhalb eines Aussichtspunkts. Die Rekurrierenden beanstandeten, dass die Höhenbeschränkung massiv überschritten und der Blick vom Aussichtspunkt ebenso eingeschränkt sei, die Erteilung der

Bewilligung in diesem und auch in anderen Punkten sei rechtswidrig und unbegreiflich. Denn die BZO hält fest, dass in dieser Wohnzone keine Bauteile die Höhe von 455 m ü.M. überschreiten dürfen. Im zu realisierenden Bauvorhaben würde wegen einer Photovoltaikanlage und einer Liftaufbaute die Höhenbeschränkung um 1,17 m resp. 1,60 m überschritten. Die Bestimmung dient dazu, von einer Aussichtsplattform den Ausblick auf den überkommunal geschützten Ortskern uneingeschränkt zu erhalten.

Ausnahmegewilligung und «besondere Verhältnisse»

Die Ausnahmegewilligung ist in § 220 PBG geregelt: Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu

befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden.

Als «besondere Verhältnisse» gelten Situationen, die wesentlich von tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass die Allgemeinordnung nicht mehr passt. Dies kann beispielsweise die Topographie betreffen oder Form und Lage des Baugrundstücks. Würden Überlegungen für die Begründung von Ausnahmegewilligung in der Vielzahl von Fällen zutreffen, liegt keine Ausnahmesituation vor und ein Dispens wäre unzulässig, denn er zielt auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung. Persönliche Verhältnisse oder dass die Ablehnung der Bewilligung für den Gesuchsteller Härten oder Unzulänglichkeiten mit sich bringt, ist kein ausreichender Grund.

Früher erteilte Ausnahmegewilligungen irrelevant

Das Argument der Vorinstanz, dass das Baugrundstück an peripherer Lage und der Aussichtschutz nicht so wesentlich seien, erachtete das Gericht als irrelevant, ebenso der Ein-

wand, Ausnahmegewilligungen seien schon früher erteilt worden. Dies wäre vielmehr eine rechtswidrige Umgehung der gesetzlichen Ordnung.

Eine Ausnahmegewilligung kann nicht dazu dienen, dass Vorschriften aus Gründen der Optimierung des Bauvorhabens nicht eingehalten werden. Ist eine Regelung aus Sicht der kommunalen Behörde nicht mehr adäquat, muss sie auf dem Wege der Revision der BZO geändert werden.

Vorliegend erachtete das Gericht weder topografische oder örtliche Parameter als relevant, dass die betroffene Parzelle nicht auch ohne Ausnahmegewilligung hätte zonenkonform überbaut werden können, da eben Sinn und Zweck einer solchen genau nicht ist, der Bauherrschaft eine möglichst grosse Ausnutzung oder andere Vorteile im Vergleich zur geltenden Ordnung zu verschaffen.

Im Gesamten kam das Gericht zum Schluss, dass «nicht einmal ansatzweise objektive Dispensgründe zu erkennen» sind, weshalb die strittige Ausnahmegewilligung als rechtswidrig aufgehoben wurde. ■

Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 5. Juli 2016



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

B **Bänninger**
Z **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 


Wir machen auch:
Kleinaufträge

 **kellersberger.ch**
044 780 30 28
8820 Wädenswil
KELLERSBERGER der Baumeister

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch



Neujahrswünsche

Was Ein wundervolles, neues 2017 wünschen wir Ihnen allen!

Wir freuen uns, auf ein weiteres Jahr mit Ihnen.

Wer ELIANE J. AG
Untermüli 7, 6302 Zug
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.

Seminar

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, Projektleiter Baummanagement; Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU; lic. iur. Kathrin Spühler

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Von der Renditeberechnung bis zur

Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

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

Datum: Freitag, 31. März 2017, 8.15 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 31. 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

Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel

Postfach 38
6313 Menzingen / ZG
www.bostadel.ch

Malerei

In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablagen, 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



Kilian Wicki,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80
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



Heftiger Regen mehrts sich Offene Rohre sind wichtig

Alles im Fluss?
Kostenlose Rohrkontrolle
Abwasser + Lüftung

0848 852 856
info@rohrmax.ch



Profitieren Sie!

Viele Infos auf www.rohrmax.ch

Drucksachenverkauf

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Dieses Buch dient den Hauseigentümern als **Wegweiser durch den Steuerdschungel**. Die **Autorin Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, Würenlingen, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.**

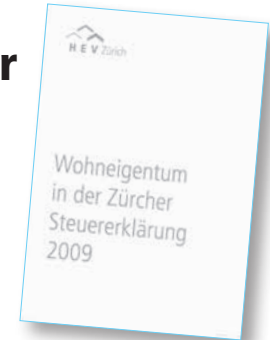
Das Steuerbuch richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das

Buch soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden.



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten)



		für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Artikel-Nr. 40094	Aktion bis 28.2.17	CHF 20.00	CHF 25.00
	ab 1. März	CHF 34.50	CHF 39.50
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010), Artikel-Nr. 20037	Aktion bis 31.3.17	CHF 16.00	CHF 21.00
	ab 1. April	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 50

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

**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

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 (Neuauflage 2016)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 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 (2017/2018)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschlingel (2015) Aktion bis 28.2.2017	20.00	25.00
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
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (Aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 Aktion bis 31.3.2017	21.00	26.00
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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.
 Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

huber AG

seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

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

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
 F. Häseker, P. Häseker
 Gerlisberg, 8302 Kloten
 Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbauanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch
 Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

24th
 Service

Immobilien-Verkauf

Erstvermietung

Bewirtschaftung

ImmoRise GmbH

Ihr engagiertes Familienunternehmen im Zürcher Oberland, welches für Kompetenz und zufriedene Kunden im Immobiliensektor steht. *Möchten Sie Ihr Eigenheim vermieten oder verkaufen?*

Wir sind **kompetent, charmant** und **schnell** im Service und erfüllen unsere Aufgaben mit viel

Leidenschaft. Wir freuen uns, auch Sie von unseren **attraktiven Konditionen** überzeugen zu dürfen. Tel. 055 264 12 44 oder info@immorise.ch; www.immorise.ch

WOHNRAUM.TV

Ihre Sendung
rund um die Themen
Wohnen & Lifestyle.

Ab dem 30.1.2017 mit
folgendem Thema im
Programm:

VZ VermögensZentrum Finantipp
Haus unter dem Hammer:
So «pokern» Sie erfolgreicher

Viele Immobilien werden im Bieterverfahren ausgeschrieben. Um den Zuschlag zu erhalten, müssen Käufer oft mehrmals ein Gebot abgeben. Worauf es ankommt, um dennoch im Budget zu bleiben, erfahren Sie hier.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen präsentiert von:



Täglich um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender.



Und jederzeit auf www.wohnraum.tv

Seminar

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis; lic. iur. Sandra Heinemann

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten?

- Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden?
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der

- Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage
- Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

Datum: Freitag, 7. April 2017, 8 bis ca. 11.45 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

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 7. April 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

Zürcher Sternwarte	ein Zweikämpfer		Werksküche	dt. Krimiserie		Richtung wechseln (Auto)		blütenlose Wasserpflanze		Fotoapparat		asiatisches Buckelrind
		4				stabiles Bauholz						
				kapabel, in der Lage		talentiert	3					
schweiz. Mundartrock-sängerin			Comic-Figur 'Fix und ...'					australischer Strauss	2			auf Umwegen
schweiz. Starkoch (Fredy)								Direktverbindung (EDV)		Platz, Stelle		
schweiz.: jenseits					logisch! (ugs.)			Bezirk im Kanton Waadt				
			grosser Wasserbehälter		schweiz. Volksmusiker							
schweiz. Feldmass	Hochebene	schweiz.: Kanne						niederträchtig		kant. Autokennzeichen		
tschechische Hauptstadt					Lastwagen (scherzhaft)		Wacholder-schnaps					Ära
schweiz. Kabarettist (Alfred) †		Teil der Gitarre		schweiz. Grenzsee								
						französisch: Seele				Billardart		
tropischer Wirbelsturm							5	Ausdruck d. Erleichterung		Gesamteinsätze beim Poker		
				französisch: er		Berg im Unterengadin (Piz ...)						ital.: König
filigran			unempfindlich				1			Gehörorgan		
normal, regulär								'Berner' Maler (Paul)				

HEVZ 1

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und gewinnen Sie!
Teilnahme siehe gegenüberliegende Seite.

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap <http://win.wap.919.ch>

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 15.02.2017. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb.

Sudoku leicht

4	2			7			3
		5		9		7	
	9		3				4
2			7			1	
	1		8		2		7
		7			5		8
6				4			3
		4		5		6	
8			9			4	1

Sudoku schwer

				6		4		
		8			5			3
	2		7			1		
	9				3	2		
5			1		8			7
		6	4					9
		4			2			6
7			9			5		
		1		8				

Schneeglöckchen

Galanthomania: Eine sehr ansteckende Krankheit

Wer im Winter nach Nordengland reist, um dort Gartenferien zu verbringen, muss einen besonderen Grund haben oder ein ganz wenig verrückt sein, denn viele englische Gärten sind in den Wintermonaten geschlossen.

Die Gärtnerin und der Gärtner reisen nämlich auf Pflanzenjagd nach Asien wie etwa Bledlyn und Sue Wynn-Jones (Crüg Farm/Nordwales) oder verbringen Gartenferien in Australien wie Kate und Stephen Rogers (Dove Cottage/ Yorkshire). Einige aber bleiben zu Hause

und öffnen ihre Gartentüre auch oder gar nur im Winter.

Im vergangenen Jahr haben wir wieder einmal eine winterliche Gartenreise gewagt, wissend, dass es auch in Grossbritannien schneien kann und der Verkehr dann schnell einmal chaotisch wird. Man könnte ja zur Not im Hotel bleiben und ein Buch lesen, beispielsweise den im Jahr 2014 in London erschienenen *The Plant Lover's Guide to SNOWDROPS* von Naomi Slade. Die Lektüre hätte gepasst, denn die blühenden Schneeglöckchen in den winterlichen Gärten waren unser Ziel.

Sonnenschein in Nordengland

Wir hatten Glück, konnten wir doch die offenen Gärten meistens bei Sonnenschein besuchen, nur bei Barbara und Richard Ferrari (Bridge

◀ Kräftiges Galanthus Baytop und das zartere Galanthus Richard mit deutlich grünem X.

▼ Wo sich Galanthomane treffen!





Galanthus Tiny Tim.

pliziert und ist in Europa weit verbreitet. Sogar hier im Weinland gibt es eine kleine *Galanthus*-Gesellschaft im Auenwald an der Thur.

Als Halbschattenpflanze bevorzugt diese Art nährstoffreiche, eher neutrale bis kalkige Böden und vermehrt sich gut, wenn die Zwiebeln nicht gestört werden. Wenn man diese Bedürfnisse der Zwiebelpflanze beachtet, ist es einfach, sie im Garten zu etablieren, beispielsweise unter Laub abwerfenden Gehölzen, denn der Wurzeldruck der Bäume und Sträucher schützt die Zwiebeln vor dem Vernässen im Sommer.

Gut wachsen sie auch zwischen den Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*), die oft gleichzeitig blühen. Allerdings muss man die alten Laubblätter der *Helleborus* im Januar entfernen, damit sich die *Galanthus* nicht darunter ducken müssen.

In unserm eigenen Garten haben sich einige Schneeglöckchen dank der Ameisen, die oft Samen verschleppen, in den Rasen «verirrt». Da sie ungestört einziehen müssen, lassen wir



G. Trymposter mit grünen Flecken auf den Aussentepalen.

Farm House/Selby) regnete es leicht, sodass bloss die unheilbar Kranken sich hinlegten, um die grazilen Blüten genau zu betrachten. So ganz nebenbei: Meine Begeisterung für die Gattung *Galanthus* ist gross, aber hingelegt habe ich mich auch an den sonnigen Tagen nicht!

Während der Besuche wurde mir bewusst, wie verbreitet die «Galanthomania» ist, denn wo wir hinkamen, trafen wir Menschen, die sich für die unscheinbaren Blüten der Schneeglöckchen begeisterten und glücklich waren, wenn sie die eine oder andere Pflanze, die offenbar in ihrer Sammlung fehlte, kaufen konnten, denn Verkaufsstände fehlten nicht.

Ich liess mich gern erneut von dieser sonderbaren Krankheit anstecken, denn einerseits freute ich mich über die riesigen weissen Flächen von Gewöhnlichen Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) in Kipling Hall, und andererseits bewunderte ich die vielen verschiedenen Arten und Sorten in den privaten Gärten.

Unkomplizierte Pflanze

Galanthus nivalis, das Kleine oder Gewöhnliche einheimische Schneeglöckchen, gilt als unkom-

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

MEIER + **MARTI**
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95
www.meier-marti.ch | info@meier-marti.ch

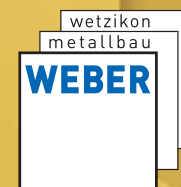
▶ Fällarbeit
 ▶ Hackarbeit
 ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

Das neue Weber Produktesortiment mit 12 Alu-Fensterladen Modellen

- Hagelschlag geprüft und VKF zertifiziert
- 6 Modelle mit Lamellenfüllung und 6 Modelle mit vollflächiger Füllung
- Sonderausführungen, Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- Pulverbeschichtungen in RAL- / NCS-Farben sowie Strukturbeschichtungen
- Einbruchhemmende Verschlüsse und grosses Beschlags-Sortiment für die optimale Sicherheit



Ein 100% in der Schweiz gefertigtes Qualitätsprodukt – direkt vom Hersteller



ERNST WEBER AG METALLBAU • 8620 WETZIKON
TEL: 044 934 30 50 • WEBER-FENSTERLADEN.CH



Tupfenteppich von
Galanthus nivalis Flore Pleno
in Goldsborough Hall.

das Rasenmähen an diesen Stellen bis ca. Mitte Mai sein.

Variantenreiche Winzlinge

Wer das Kleine Schneeglöckchen in seinem Garten hat und die einzelnen Blüten genauer anschaut (man muss sich nicht unbedingt hinlegen!), wird beobachten, dass die Art sehr variantenreich ist. Einerseits variieren die *Galanthus nivalis* in Bezug auf die Grösse und andererseits sind sie nicht alle gleich «gemustert». Vor allem die grünen Zeichnungen auf den inneren, meist verwachsenen Perianthblättern (Innentepalen) sind verschieden, die einen X-, die andern H-förmig markiert oder grün bereift. Manchmal haben die äusseren Perianthblätter (Aussentepalen) einen grünen Fleck.

Seit mir diese Varianten aufgefallen sind, muss ich mich, wenn ich an diesen ganz gewöhnlichen Schneeglöckchen vorbeigehe, oft bücken, um sie genauer anzuschauen. Natürlich

hoffe ich dann, dass das eine oder andere gefüllt ist oder gar gelbe statt grüne Markierungen hat. Meine Hoffnung hat sich noch nie erfüllt!

Glücklicherweise muss man sich nicht auf die «*Galanthus*-Hoffnung» verlassen, sondern kann viele Sorten und Arten kaufen oder geschenkt bekommen. Galanthomane Menschen neigen nämlich dazu, ihre besten Pflanzen, die sich gut vermehrt haben, zu verschenken oder zu verkaufen. Da die Krankheit nicht nur ansteckend ist, sondern sich massiv ausgebreitet hat, werden allerdings Neuheiten teilweise zu horrenden Preisen angeboten. Unheilbar kranke Sammler sollen letztes Jahr über £ 1000 (ca. CHF 1500) für eine einzige Zwiebel bezahlt haben.

Die Preise in den privaten Gärten waren während unseres Aufenthalts im Vergleich moderat und lagen zwischen fünf und fünfundzwanzig Pfund. Ich erfüllte mir daher einen Traum und kaufte zwei verschiedene *Galanthus*



Wo Sammlerherzen höherschlagen.

mit gelben Markierungen. Zudem fand ich den Winzling «Tiny Tim» und einige andere Schönheiten.

Bei Sammlern begehrt

Dabei wurde mir bewusst, dass *Galanthus nivalis* nicht die einzige Art ist, von der es viele Sorten gibt. *Galanthus elwesii* (Breitblättriges Schneeglöckchen) wird als «Grosser Bruder» des *G. nivalis* bezeichnet, da die Art aus dem südlichen Europa kräftiger wächst und breitere grünblaue Laubblätter hat. Die Laubblätter von *G. ikariae* hingegen sind saftig grün. *G. plicatus* wiederum besticht wegen der späten Blüte. Etwa 15 weitere Arten werden von SammlerInnen begehrt, wobei einige wie zum Beispiel *G. fosteri* (zeichnet sich durch glänzend grüne Blätter und starken Honigduft aus) etwas hofiert sein wollen, wenn sie gut wachsen sollen.

Wie erwähnt sind die verschiedenen Schneeglöckchen «einfache» Pflanzen im Garten, wenn sie von der Gärtnerin oder dem Gärtner in Ruhe gelassen werden. Unsere kleine Sammlung

haben wir in Gitterkörbe aus dem Teichbedarf gepflanzt, damit wir sie weniger übersehen, sollte uns das «Jätfeber» überfallen. Die Etiketten stecken ebenfalls dabei, aber da junge Marder diese als Spielzeug (wie kann man nur?) entdeckt haben, verschwinden sie nur allzu oft.

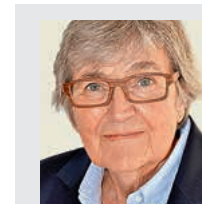
Einige GartenfreundInnen legen grossen Wert darauf, dass die *Galanthus* blühend («in the green») gekauft werden. Selbstverständlich ist dies sinnvoll, wenn man eine Sammlung hat und sicher sein will, was man gekauft hat. Möchte man aber eine Fläche mit den weissen Winzlingen füllen, kann man die Zwiebeln im Herbst pflanzen. Am besten bildet man kleine Gruppen, damit sie sich gut vermehren können und bereits im ersten Jahr wie ein «Tupfenteppich» wirken.

Nur wenig Krankheiten

Während viele SammlerInnen an Galanthomania erkranken, werden die *Galanthus* selber selten krank. In der Fachliteratur wird über Botrytis berichtet, eine Pilzkrankheit, die fast nicht zu bekämpfen ist. Andere klagen über Schnecken. In unserem Garten scheinen diese jeweils noch zu schlafen, wenn die frostharten Schneeglöckchen im Winter blühen, wobei ich die ersten meist an Weihnachten entdeckte, aber dann auf die Hauptblüte bis Mitte Februar warten muss.

Ob ich wieder eine Galanthusreise plane, werde ich ab und zu gefragt. Meine Antwort: «Barbara's Double» fehlt mir noch!»

PS: Ein informatives, gut illustriertes Schneeglöckchenbuch ist 2011 in München erschienen: Günter Waldorf: Schneeglöckchen – Zauber in Weiss. ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Für ganz Grosse
und ganz Kleine



Zürich Wärme ist etwas ganz Besonderes: Aus entsorgtem Abfall entsteht ressourcenschonende und saubere Energie, die fixfertig in die Gebäude geliefert wird. Auch finanziell ist die Nutzung von Zürich Wärme attraktiv: Die Betriebskosten sind sehr niedrig und es entfallen Investitionen in Heizkessel, Öltank oder Kamin.

www.erez.ch/zuerichwaerme

ERZ – Für die saubere Zukunft von Zürich

**Zürich
Wärme**
von ERZ

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

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

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

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**

Stiftung
PWG 

Wenn Sie beim Hausverkauf mehr als Geld verdienen wollen

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

Stiftung PWG | Postfach | 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.

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



«Walde & Partner hat uns in diesem Prozess äusserst umsichtig, einfühlsam und mit Rücksicht auf die Mieterschaft begleitet und beraten.»

Ursula und Jürg Forster
Verkauf Jugendstil-Mehrfamilienhaus
Zürich Hottingen

Wie verkaufen Sie erfolgreich Ihre Immobilie? Die Antwort darauf ist so unterschiedlich wie die jeweiligen Liegenschaften. Seit 1985 begleitet Walde & Partner Menschen persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu ihrem Immobilien-Erfolg.



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Wohnen ohne Sorgen

Glaubt man den Exponenten des Mieterverbandes oder den (linken) Medien, so scheint sorgenfreies Wohnen ein Ding der Unmöglichkeit und herrscht seit Jahren Wohnungsnot. Herr und Frau Schweizer – und selbstverständlich die in der Schweiz lebende ausländische Wohnbevölkerung – sollten demgemäss in berechtigter grösster Sorge sein. Bei den Diskussionen um die schweizweite Einführung der Formularpflicht oder der Anfechtung des (Anfangs-)Mietzins schienen wir jedenfalls kurz vor dem wohnungspolitischen Weltuntergang.

Seit vierzig Jahren lässt die Credit Suisse (CS) Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu ihren Sorgen befragen. Um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten, sollten 1010 Stimmberechtigte ihre fünf wichtigsten bzw. grössten Sorgen nennen. Laut Auswertung der Umfrage vom Sommer 2016 sind die Schweizer insgesamt etwas weniger besorgt als in früheren Jahren.

Hauptsorge – von 46 Prozent der Befragten genannt – bleibt weiterhin die Arbeitslosigkeit, gefolgt von Ausländerfragen und der Altersvorsorge. An vierter bis zehnter Stelle wurden angeführt: Flüchtlinge/Asyl, EU/Bilaterale, Gesundheit, Eurokrise/-kurs, neue Armut, Verkehr und persönliche Sicherheit.

Das erste Sorgenbarometer der CS erschien 1976. Schon damals waren Arbeitslosigkeit und Altersvorsorge die Topsorgen. Interessanterweise war damals der starke Franken ein Problem wie heute. Vor vierzig Jahren wurde Wohnungsbau an neunter Stelle genannt.

Zuletzt etwas irritiert habe ich die Thematik Wohnen unter den aktuell genannten Sorgen vergebens gesucht. Offensichtlich gehört, anders als von den Medien ständig suggeriert, das Thema Wohnen nicht zu den Topsorgen. Und offenbar scheinen die Befragungen durch unseren Verband, die regelmässig eine hohe Mieterzufriedenheit ergeben, eben doch richtig.


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