

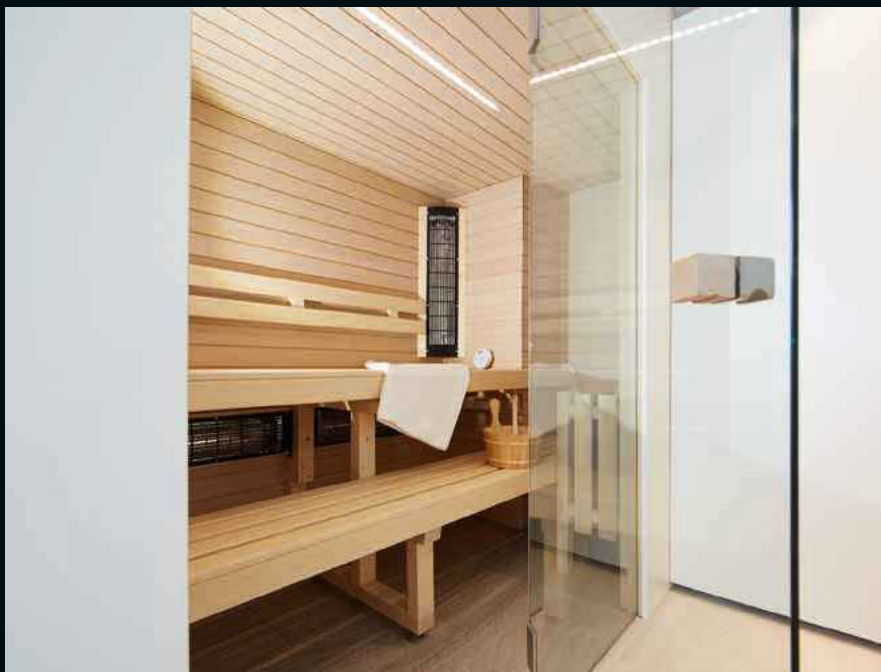
# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 13 **Förderbeiträge für energetisch verbesserte Gebäudehüllen**

Seite 19 **SVIT-Immobilien-Messe öffnet ihre Pforten**

Seite 28 **Sind Einlagen in den Erneuerungsfonds abzugsfähig?**



## Cooler 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](http://www.saunabau-buerki.ch)



SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER

**BÜRKI SAUNABAU AG**

Beratung + Ausstellung  
Riemenstrasse  
8803 Rüschlikon

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



**Albert Leiser**  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Wohnungen statt Worte

Um das Koch-Areal ist es etwas ruhiger geworden, seit die Stadt für die Reklamationen aus der Nachbarschaft endlich ein offenes Ohr gehabt hat. Die Immissionen sind jedoch nur die Spitze des Eisbergs. Der eigentliche Skandal ist die Unfähigkeit der Stadt, das Potenzial eines der letzten grösseren Bauareale auf Stadtgebiet innert vernünftiger Zeit zu realisieren.

Zur Erinnerung: Die Stadt kaufte das Koch-Areal samt einem Wohnbauprojekt im Herbst 2013 wegen angeblicher Dringlichkeit unter Umgehung von Volk und Parlament. Versprochen wurde, darauf rasch ein Projekt mit Wohnungen, Gewerberäumen und einem Park zu erstellen. Mehr als drei Jahre später sind aber weder Wohnungen noch Gewerberäume noch der Park in Sicht. Vielmehr ist das Areal – wie hinlänglich bekannt – immer noch besetzt und ein Ort, an welchem offenbar andere Gesetze gelten als im Resten der Stadt.

Das Überbauungspotenzial der knapp 30 000 m<sup>2</sup> liegt trotz allen Lamentierens über die Wohnungsknappheit immer noch brach. Die aufgewendeten 70,2 Millionen Franken belasten die Stadt ohne jeden Nutzen mit Kapital- und weiteren Kosten. Bisher hat der Stadtrat nicht einmal ein Projekt für die versprochenen Wohnungen, Gewerbebauten oder den Park vorgelegt. Wenn es so weiter geht, kann frühestens in sechs bis sieben Jahren mit einer Überbauung des Koch-Areals gerechnet werden. Ein privater Bauherr muss dagegen kostenbewusst arbeiten und würde ein solches Projekt rascher umsetzen. Er müsste auch nicht auf die Besetzer Rücksicht nehmen, wie es die Stadt wegen der politischen Nähe zu ihnen tut.

Eine Initiative verlangt daher, dass die Stadt das Grundstück so schnell wie möglich an einen privaten Dritten verkauft. Dieser könnte die Überbauung mit Wohn- und Gewerbeflächen zügig vorantreiben und das Quartier Letzi zwischen Rauti- und Hohlstrasse mit einem öffentlichen Park aufwerten. Der HEV Zürich unterstützt die Initiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal», damit nicht immer nur nach mehr Wohnungen geschrien, sondern auch etwas dafür getan wird. Helfen Sie uns, Unterschriften zu sammeln, und laden Sie den Bogen herunter unter [www.fdp-zhstadt.ch](http://www.fdp-zhstadt.ch).

Albert Leiser



**Geschäftsstelle  
Hauseigentümergebiet  
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

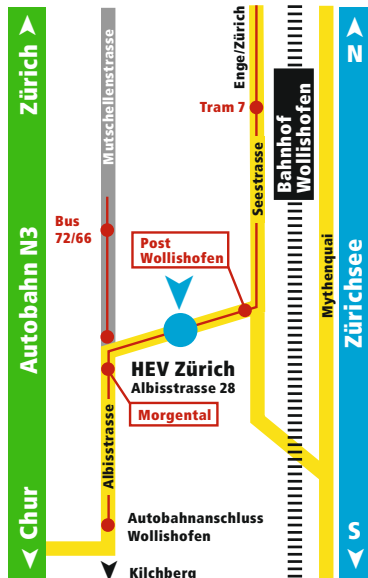
**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

**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**  
Hauseigentümergebiet  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümergebiet  
Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL,  
Leiter Baumanagement HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laub, Alten/ZH  
Lic. iur. Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
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



facebook.com/hev.zuerich

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

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

**Seite des Direktors**

3 Wohnungen statt Worte

**Seite des Präsidenten**

71 Missbräuchliche Vermietung durch den Mieter

**AKTUELL**

7 Nicht bloss ein ästhetisches Problem  
**Schimmelpilz in Wohnungen und  
wie dies zu verhindern ist**

13 Lohnenswerte Investitionen  
**Mindestens 35 Millionen Franken  
Förderbeiträge für energetisch ver-  
besserte Gebäudehüllen**

19 Mekka der Immobilienbranche  
**SVIT-Immobilien-Messe öffnet wieder  
ihre Pforten**

**RECHT**

28 Steuern und Stockwerkeigentum  
**Sind Einlagen in den Erneuerungsfonds  
abzugsfähig?**

33 Stockwerkeigentum  
**Hundekot auf Gemeinschaftswiese –  
wer zahlt die Unkosten?**

36 Stockwerkeigentum  
**Was ist bei der Einberufung der  
Stockwerkeigentümerversammlung  
zu beachten?**

38 Versicherungsrecht  
**Ein teurer Sturmschaden – wer bezahlt?**

40 Aus dem Bundesgericht  
**Was tun mit eingelagerten Gegen-  
ständen eines Mieters?**

46 Mietrecht  
**Wann finden Rück- und Übergabe der  
Mietsache statt, wenn der Kündigungs-  
termin auf ein Wochenende fällt?**

**NATUR**

59 Perfekte Kombinationen für Küche und Garten  
**Von der Kunst des Komponierens**

66 Sommerblüten für Garten, Balkon oder Terrasse  
**Lilien bereits jetzt als Zwiebel pflanzen**

**SERVICE**

24 Ausflüge Mitgliederforum  
**Europarat Strasbourg**

**Seminare**  
31 «Die Wohnungsabnahme»  
35 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»  
45 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
50 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus  
der Praxis für die Praxis»

**Drucksachenverkauf**  
49 Stressfreier Mieterwechsel  
53 Bestellformular

56 **Kreuzworträtsel**

68 **Sektionen im Kanton Zürich**



Zum Titelbild  
**Sanierung eines Mehrfamilienhauses**

Eine effiziente Aussenwärmehülle  
ist ein wichtiger Faktor für einen verbesserten  
Energiehaushalt.

Bild: André Springer



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

# Wir verkaufen für Sie.



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



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

## Nicht bloss ein ästhetisches Problem

# Schimmelpilz in Wohnungen und wie dies zu verhindern ist

**Feuchte Räume sind der ideale Nährboden für Schimmelpilze. Diese können neben einer Beschädigung des Gebäudes auch gesundheitlich Probleme bei den Bewohnern verursachen. Mit baulichen Massnahmen und richtigem Verhalten lässt sich das Risiko einer Schimmelpilzbildung jedoch auf ein Minimum reduzieren.**

Schimmel wird in Innenräumen meistens zu spät entdeckt. Das kann nebst der Beschädigung des Gebäudes zu verschiedenen gesundheitlichen Problemen führen, wie etwa Allergien und Asthma oder Reizungen der Atemwege, der Augen oder der Haut.

Die Hauptursache für die Bildung von Schimmelpilz ist eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in Innenräumen und der dadurch folgende Feuchtigkeitsniederschlag auf kühleren Oberflächen. Dieser feuchte Untergrund bildet ein beliebtes Ziel von Schimmelpilzsporen, die beim Lüften mit der Aussenluft

## BERATUNG

Haben Sie Probleme mit Schimmel, einen grossen Energieverschleiss oder sonstige Baumängel und suchen Beratung für bauliche Massnahmen? Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen kompetent zur Seite (044 487 18 10).

in Wohnräume gelangen. Auf den feuchten Materialien bilden sie Pilzfäden und weitere Sporen aus und somit entsteht eine Gruppe von Pilzen.

## Anstieg der Luftfeuchtigkeit

In unserem Fall sind bei einer Liegenschaft die alten luftdurchlässigen Fenster durch dichte Fenster ersetzt worden, womit am Gebäude bauphysikalische Veränderungen vorgenommen wurden.

In der Folge gab es mit den nun dichten Fenstern keinen natürlichen Luftaustausch mehr, was in den Zimmern die Luftfeuchtigkeit ansteigen liess. Da aber gleichzeitig an den Wänden keine wärmetechnischen Verbesserungen vorgenommen wurden, blieb die Oberflächentemperatur gleich. Die nun feuchtere Luft gelangte dann an die kalte Oberfläche, was zur Kondensierung des Wasserdampfs und schliesslich zur Schimmelpilzbildung führte.

Weitere bautechnische Fehler, welche die Bildung von Schimmelpilz fördern können, sind Wär-



Eine Aussenwärmedämmung trägt auch zu einer Verbesserung des Energiehaushalts bei.



Typischer Schimmelpilzbefall an einer Aussenwand.

mebrücken, wie sie beispielsweise bei Balkonen oder Rollladenkästen vorkommen. Hier wird Wärme schneller nach aussen transportiert und dadurch weisen sie in den Innenräumen kältere Oberflächentemperaturen auf. Mehr als 75 Prozent Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche sind dann für die Bildung von Schimmel ausreichend.

### BEISPIEL

Beträgt die Raumlufthtemperatur 22° C und die Raumlufthfeuchtigkeit 50%, muss die Temperatur der Innenwand höher als 11,1° C sein, damit eine Schimmelbildung vermieden werden kann. Beträgt bei 22° C Raumlufthtemperatur die Raumlufthfeuchtigkeit hingegen 70%, so muss die Temperatur der Innenwand mindestens 16,3° C betragen.

Ebenso als bauliche Fehler zu bezeichnen sind schlechte Wärmedämmungen an den Fassaden, den Dächern, den Kellerböden und Fenstern. Auch hier entstehen hohe Wärmeverluste und an den kältesten Bauteilen kann Schimmel entstehen.

### Schwachstellen eliminieren

Um die Bildung von Schimmelpilz zu vermeiden, bieten sich verschiedene Massnahmen sowohl im baulichen wie im persönlichen Bereich an.

Als zumeist beste bauliche Lösung hat sich für uns die Aussenwärmedämmung erwiesen, die wir im vorliegenden Fall auch der Eigentümerschaft empfohlen haben. Diese garantiert, dass künftig alle Schwachstellen eliminiert werden, die eine Schimmelpilzbildung zur Folge haben könnten.

Weitere Vorteile einer Aussenwärmedämmung sind auch ein angenehmeres Wohnklima, tiefere Heizkosten und bei Mehrfamilienhäusern können die Kosten teils auf die bestehenden Mieten überwältigt werden, da es sich um wertvermehrende Investitionen handelt. Hinzu kommt, dass wärmetechnische Investitionskosten zu 100 Prozent von den Steuern abgezogen werden können.

### Regelmässiges Lüften

Auf Benutzerebene, also im persönlichen Bereich, ist regelmässiges Lüften wohl die wirksamste Massnahme zur Vermeidung von Schimmelpilz. Mit mehrmaligem täglichem rund zehnmütigem Stoss- und Querlüften kann die Luftfeuchtigkeit in den Räumen effizient gesteuert werden (siehe Beispiel). Unmittelbar gelüftet werden sollte unbedingt dann, wenn viel Dampf entstanden ist, dies insbesondere beim Duschen oder Kochen.

Weiter ist auf die Platzierung vor allem von grösseren Möbeln an Aussenwänden zu achten. Hier sind verdeckte Oberflächen wegen fehlender Luftzirkulation kühler als die Umgebung und bilden dadurch kritische Zonen. Deshalb sollte unbedingt ein ausreichender Abstand zwischen Möbeln und Aussenwänden eingehalten werden. ■



**Giorgio Gianì**  
Leiter Baumanagement  
HEV Zürich

Fotos  
zVg



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

Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

## SCHLAGENHAUF

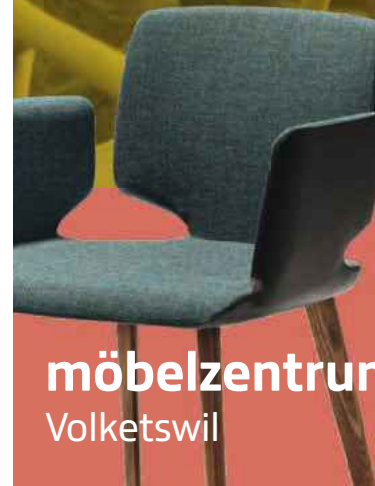
Rundum Freude am Gebäude!



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

0848 044 044 [www.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch) Malen Umbauen Fassaden

## Stilvolle Einrichtungen



möbelzentrum  
Volketswil

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügel-tore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

SIBIRGroup | service

## Einer für alles

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

Telefon 0844 848 848,  
Fax 0844 848 850,  
[service@sibirgroup.ch](mailto:service@sibirgroup.ch)

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



Ihr Partner mit Allmarken-Service

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

Wandseitig  
für mehr  
Sicherheit!



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur  
☎ 052 534 41 31 · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Sie suchen eine professionelle  
Immobilienverwaltung ?

  
SIMTRA

Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

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

# Quooker FLEX

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



Quooker Flex. Maximale Reichweite, maximaler Komfort.

**Quooker**  
DER KOCHEND-WASSER-HAHN

## Lohnenswerte Investitionen

# Mindestens 35 Millionen Franken Förderbeiträge für energetisch verbesserte Gebäudehüllen

**Die Zürcher Regierung hat zwar die Förderbeiträge für Heizungen mit erneuerbaren Energien für 2017 gestrichen, doch für Hauseigentümer, welche die Hüllen ihrer Häuser besser isolieren, gibt es weiterhin Gelder vom Kanton. Finanziert werden diese Mittel jedoch vom Bund.**

Die bessere Wärmedämmung von Häusern reduziert den Ausstoss von CO<sub>2</sub> und ist somit eine wichtige Massnahme gegen die Klimaerwärmung. Wer sein Haus besser gegen Wärme-

verluste dämmt, erhält auch im Kanton Zürich weiterhin Förderbeiträge.

Finanziert werden sie aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe, die der Bund auf Gas und Öl zu Heizzwecken erhebt. Sie sind damit nicht von der Streichung der kantonalen Energiefördermittel im Rahmen der Leistungsüberprüfung 16 (Lü16) betroffen.

## Höhere Beiträge als bisher

Der Kanton Zürich kann für Gesuche, die 2017 eingereicht werden, sogar höhere Beiträge als bisher an die energetische Verbesserung der Ge-



foto:lia / smuki

bäudehülle ausrichten (Wand, Dach und Boden). Als Grundbetrag gibt es hier 40 Franken pro Quadratmeter wärmegeädämmtes Bauteil.

Zusätzlich erhöhte Beitragssätze richtet er in einer auf 2017 beschränkten Aktion für die Wärmedämmung der Aussenwände aus, denn diese werden noch zu selten besser gedämmt. Dafür gibt es zusätzliche 20 Franken pro Quadratmeter. Schliesslich erhält einen weiteren Bonus von 20 Franken pro Quadratmeter wärmegeädämmtes Bauteil, wer mindestens 90 Prozent der Fläche von Fassade und Dach besser gegen Wärmeverluste schützt. Gesamtanierungen führen dank der ganzheitlichen Planung zu besseren Ergebnissen, sie sind somit also sinnvoller als Einzelmassnahmen.

### Keine Belastung der Kantonsfinanzen

Die Förderbeiträge können beim Kanton Zürich beantragt werden, der die Gesuche auch bear-

beitet und die Beiträge ausrichtet. Diese belasten die kantonalen Finanzen nicht, da sie aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe stammen, die der Bund auf Gas und Öl zu Heizzwecken erhebt.

Dem Kanton Zürich stehen im Jahr 2017 mindestens 35 Millionen Franken zur Verfügung. Er darf das Geld allerdings ausschliesslich für Massnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle ausrichten.

Beiträge an neue Fenster sowie andere energetische Verbesserungsmassnahmen sind aus diesen Bundesmitteln nicht möglich.

Die bisher aus dem kantonalen Budget finanzierten Beiträge an Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Abwärme werden im Jahr 2017 nicht mehr gesprochen. Dies hat der Regierungsrat im Rahmen der Leistungsüberprüfung 16 (Lü16) zur Entlastung der Kantonsfinanzen im April 2016 beschlossen. (rcv) ■

### Anforderungen für die genannten Förderbeiträge und die Höhe der Beitragssätze

#### Förderbereich

**Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich**

**Aktion 2017: Aussenwand**

**Bonus: Gebäudehüllen-Effizienz**

#### Anforderung

$U \leq 0,2 \text{ W/ m}^2\text{K}$

Ausnahme: Wand, Boden mehr als 2 Meter im Erdreich:  $U \leq 0,25 \text{ W/ m}^2\text{K}$

Dämmung Aussenwand gegen Aussenklima

Dämmung von mindestens 90 Prozent der Fassaden- und Dachfläche

#### Beitragssätze

40 Franken pro Quadratmeter wärmegeädämmtes Bauteil  
zusätzlich 20 Franken pro Quadratmeter wärmegeädämmte Aussenwand  
zusätzlich 20 Franken pro Quadratmeter wärmegeädämmtes Bauteil

#### Bedingungen zur Berechtigung von Förderbeiträgen:

- Gebäude mit Baubewilligungsjahr vor 2000.
- Das Gebäude ist beheizt.
- Das Gesuch muss vor Baubeginn eingereicht werden.
- Die Massnahmen müssen fachgerecht geplant und ausgeführt werden.
- U-Wert-Verbesserung geförderter Bauteile: mindestens  $0,07 \text{ W/ m}^2\text{K}$ .
- Die Förderzusage ist 2 Jahre ab Datum der Zusage gültig.
- Pro Antrag ab 10 000 Franken ist ein GEAK@Plus Bedingung (falls nicht möglich: Grobanalyse mit Vorgehensempfehlung gemäss Pflichtenheft BFE).
- Es werden keine Förderbeiträge unter 3000 Franken ausgerichtet.



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](http://www.stadt-zuerich.ch/open-day)



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)

Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

# Wir verwalten für Sie.



Sandra Heinemann  
Leiterin  
Verwaltung/  
Bewirtschaftung



Hans Barandun  
Leiter  
Akquisition und  
Spezialmandate

Wir freuen uns auf Ihren Anruf: 044 487 17 50



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

# huber AG

seit 1920

## Spenglerei Bedachungen Schlosserei

Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | [www.spenglerei-huber.ch](http://www.spenglerei-huber.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  SBW  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

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

# Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.



SEIT 1912

[www.herzog-kuechen.ch](http://www.herzog-kuechen.ch)

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

# Ernst Lüssli AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon  
Tel. 044 201 25 50  
Fax 044 201 34 72  
info@ernstluis.ch



## jetzer storen.

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

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

## RETE CASA

RENOTEAM  
Webereistr. 55  
8134 Adliswil  
T 044 771 33 30  
www.rete.casa



Alles aus einer Hand  
Renovation, Um- oder  
Neubau Ihrer Wohnung  
EFH oder MFH  
zu fixen Kosten  
in kürzester Bauzeit  
mit erfahrenen Profis  
aus der Region

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

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



Mehr als 40 Aussteller  
präsentieren sich und ihre  
Angebote an der Messe.

### Mekka der Immobilienbranche

## SVIT-Immobilien-Messe öffnet wieder ihre Pforten

**Am Wochenende vom 17. bis 19. März 2017 wird das Kongresshaus Zürich einmal mehr zum Zentrum für alle Wohnungssuchenden und Interessenten für Wohneigentum. Zum neunten Mal bereits veranstaltet der Schweizer Verband für Immobilienwirtschaft (SVIT) die grösste Messe dieser Art in Zürich.**

Die Messe hat sich inzwischen zum bedeutendsten Handelsplatz für Wohnimmobilien im Wirtschaftsraum Zürich entwickelt. Über 40 Aussteller werden ihre neusten Angebote präsentieren, rund 5000 Besucher werden wieder erwartet.

Wer auf der Suche nach Wohneigentum oder Erstvermietungsobjekten ist, wird hier fündig. Das Angebot umfasst auch Bestan-

desimmobilien und Objekte, die sich erst in Planung befinden.

Auf der anderen Seite nutzen die Aussteller – Bauträger, Projektentwickler, Verkäufer – die Plattform, um sich persönlicher zu präsentieren als zum Beispiel im Internet. Der Messebesuch ist kostenlos.

### Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch

«Wir erwarten im laufenden Jahr nach wie vor sehr tiefe Hypothekenzinsen, sodass die Nachfrage nach Wohneigentum ungebremst bleiben dürfte», so Pascal Stutz, Geschäftsführer des SVIT Zürich und Messeleiter.

Die Messe bringt Angebot und Nachfrage in einem nutzerorientierten und repräsentativen Format zusammen. Ihr Erfolg wird durch



Mit grossem Engagement an der Messe dabei: zwei Mitarbeiter des HEV-Zürich-Verkaufsteams.

die Aussteller bestätigt: Bereits während der laufenden Messe gehen erfahrungsgemäss rund 90 Prozent der Anmeldungen für die nächste Veranstaltung ein.»

Die letztjährige Messe war mit über 5000 Besuchern die erfolgreichste seit Bestehen. Nicht nur die meisten Aussteller sind an der Messe 2017 wieder präsent, auch sämtliche Sponsoren sind erneut mit an Bord. ■

**INFORMATIONEN**

**Datum:** Freitag, 17. bis Sonntag, 19. März 2017  
**Öffnungszeiten:** Freitag, 15.00 bis 19.00 Uhr, Samstag und Sonntag, 11.00 bis 17.00 Uhr  
**Ort:** Kongresshaus Zürich, Claridenstrasse 7, Eingang K  
**Eintritt:** kostenlos  
**Homepage:** www.svit-immo-messe.ch  
**Veranstalter:** SVIT Zürich, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft  
**Kontakt:** Pascal Stutz, Geschäftsführer und Messeleiter, SVIT Zürich, Telefon 044 200 37 81, pascal.stutz@svit.ch  
 Marnie Baldessari, Leiterin Events, SVIT Zürich, Telefon 044 200 37 83, marnie.baldessari@svit-immo-messe.ch



Modelle ermöglichen eine konkrete Vorstellung von künftigem Wohneigentum.



Der HEV Zürich an der  
**SVIT-Immobilien-Messe 2017**

Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch.  
 Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



	11.00 h bis 14.00 h	14.00 h bis 17.00 h	15.00 h bis 19.00 h
Freitag, 17.3.			Roger Kuhn
Samstag, 18.3.	Roger Eggli	Roger Kuhn	
Sonntag, 19.3.	Anja Jörke	Reto Bindschädler	

Änderungen vorbehalten.

**E-Mail:** verkauf@hev-zuerich.ch

**Telefon** 044 487 17 86

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



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

**WEBER DACH AG**  
**Zürich**

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

**www.weberdach.ch**

**044 482 98 66**

**weber@weberdach.ch**

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

Februar 2017



Geroldswil ZH

## 5½-Zimmer-Einfamilienhaus: So schön kann wohnen sein

Versetzt einseitig angebaut, an erhöhter und ruhiger Lage mit schöner Aussicht, NF ca. 154 m<sup>2</sup>, Cheminée, Wintergarten, gepflegter Garten, Baujahr 1988, Doppelgarage, Grundstücksfläche 631 m<sup>2</sup>.

Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.–



Männedorf ZH

## Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Bauland

An sonniger Lage, ca. 900 Meter nordwestlich vom Zentrum/ Bahnhof Männedorf, EG: Atelier (ursprünglich 3-Zi.-Whg.), OG: 3-Zi.-Whg., DG: 2-Zi.-Whg., mehrere Balkone mit Seesicht, gepflegter Umschwung, Grundstücksfläche total 1428 m<sup>2</sup>, Baujahr 1922 (fortlaufend saniert), 4 Aussenparkplätze.

Verhandlungspreis: CHF 2 950 000.–



Uerikon ZH (Gde. Stäfa)

## 4½-Zimmer-Attikawohnung mit Seesicht

In einem sonnigen und kinderfreundlichen Wohnquartier (10 Gehminuten vom Bahnhof), im 2. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, 3 Balkone, Baujahr 1983, sep. Einzelgarage.

Verhandlungspreis: CHF 980 000.–

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

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



# 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](http://energie360.ch/holzpellets)

Energie 360° AG  
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich  
[www.energie360.ch](http://www.energie360.ch)

energie360°



### Ausflug Mitgliederforum

## Europarat Strasbourg

**Der Europarat wurde 1949 gegründet, um sicherzustellen, dass sich die Schrecken des 2. Weltkrieges nicht wiederholen würden, und um in ganz Europa gemeinsam demokratische Prinzipien zu entwickeln.**

Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg, vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedsstaaten

wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

National- und Europarätin Doris Fiala gibt uns die Ehre, uns durch das Palais zu führen und uns einen Einblick in die Arbeit der Mitglieder der nationalen Parlamente, Diplomaten, Experten und anderer Vertreter der Mitglieds-



staaten zu bieten. Anschliessend haben wir das Vergnügen, vom Schweizer Botschafter, Herrn Markus Börlin, in Strasbourg zum Apéro eingeladen zu sein.



**Doris Fiala**

Die FDP-Nationalrätin und Delegierte beim Europarat ermöglicht einen Blick hinter die Kulissen.

### INFORMATIONEN

**Datum:** Mittwoch, 26. April 2017

**Programm:**

6.30 Uhr	Abfahrt mit Comfort-Car ab Busparkplatz Sihlquai beim HB Zürich
ca. 9.30 Uhr	Ankunft Europarat Filmvorführung und Erklärungen, Beobachten des Ratsbetriebs auf der Tribüne, danach Apéro beim Schweizer Botschafter und gemeinsames Mittagessen in der Altstadt von Strasbourg
ca. 15.00 Uhr	Zeit zur freien Verfügung
17.00 Uhr	Rückfahrt nach Zürich
ca. 20.00 Uhr	Ankunft in Zürich Sihlquai

**Kosten:** pro Person: Mitglieder CHF 220.–/Nichtmitglieder CHF 260.–  
Inbegriffen: Carfahrt inkl. Kaffee und Gipfeli bei Hinfahrt, Sandwich und Mineral bei Rückfahrt, Besuch Europarat, Apéro, Mittagessen und Getränke

**Anmeldung:** Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Anmeldeschluss:** Mittwoch, 15. März 2017

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen.

Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet.

Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Ihre Katrin Widmer

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 26. April 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

Anzahl Personen			
Name	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Name	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedsnummer (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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEN  
FIXPREIS

# ATTICO®

## BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM

Wir kennen die Möglichkeiten des effizienten Verdichtens mit zusätzlichem Wohnraum auf bereits bestehenden Liegenschaften. Mit unserer Holz-Systembaulösung ATTICO ermöglichen wir ein- oder mehrstöckige Gebäudevergrößerungen, welche in Effizienz und Qualität keine Fragen offen lassen.

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

# 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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

## STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

**VERKAUF:**  
Klosbachstrasse 99  
CH-8032 Zürich  
Tel. +41 44 267 30 50  
[info.zuerich@gribi.com](mailto:info.zuerich@gribi.com)

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

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

**GRIPI**  
CHANGING REAL ESTATE

## Steuern und Stockwerkeigentum

## Sind Einlagen in den Erneuerungsfonds abzugsfähig?

«Seit zwei Jahren besitze ich Stockwerkeigentum, letztes Jahr erfolgte die erste Einzahlung in den Erneuerungsfonds der Eigentümergemeinschaft. Nun bin ich an meiner Steuererklärung für das vergangene Jahr und frage mich, ob ich die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds als Liegenschaftsunterhalt abziehen kann?»

Ja, der Stockwerkeigentümer darf Einlagen in den Erneuerungsfonds jedes Jahr als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehen, sofern mit dem Fonds ausschliesslich der Unterhalt von gemeinschaftlichen Einrichtungen bestritten wird. Dieser Abzug kann gemäss Rechtspraxis nur *jährlich* gemacht werden, d.h. später – zum Zeitpunkt der tatsächlichen Verwendung der Mittel aus dem Erneuerungsfonds – kann kein Abzug mehr erfolgen.

### Dies wurde in einem neueren Bundesgerichtsentscheid bestätigt:

Im zu beurteilenden Fall machten die Eheleute A. als Stockwerkeigentümer für die Steuerperiode 2013 Liegenschaftsunterhaltskosten in der Höhe von CHF 9583 geltend. Davon waren aber im betreffenden Steuerjahr CHF 6563 aus dem Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft bezahlt worden.

In den letzten Jahren hatten die Eheleute A. die Fondseinlagen in der Steuererklärung nicht abgezogen. Sie wollten erst im Jahre 2013, als die Reparaturen durch die Gemeinschaft getätigt und aus dem Fonds bezahlt wurden, den Betrag von CHF 6563 plus ihre persönlichen Liegenschaftsunterhaltskosten im Betrag von CHF 3020, total also CHF 9583, abziehen. Den Steuerpflich-

tigen wurde der Abzug dieser CHF 6563 (bezahlt aus dem Fonds) vom kantonalen Steueramt verweigert.

Auf Einsprache der steuerpflichtigen Eheleute A. hin berücksichtigte das kantonale Steueramt hinsichtlich der aus dem Erneuerungsfonds bezahlten Aufwendungen weiterhin nur die in der Steuerperiode 2013 geleisteten Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Der Einzelrichter des Steuerrekursgerichts wies das von den Steuerpflichtigen erhobene Rechtsmittel mit Urteil vom 19. März 2015 ab. Die dagegen geführte Beschwerde wies der Einzelrichter des Verwaltungsgerichts Zürich mit Urteil vom 3. Juli 2015 ebenfalls ab.

### Beschwerde von Bundesgericht abgewiesen

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 3. August 2015 an das Bundesgericht beantragten die Steuerpflichtigen, das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 3. Juli 2015 sei aufzuheben und die geltend gemachten Abzüge vom Eigenmietwert für die über den Reparaturfonds bezahlten Reparaturkosten seien anzuerkennen. Ein Abzug der Fondseinlagen in den Vorjahren sei unbestrittenermassen nicht erfolgt.

Das Bundesgericht wies die Beschwerde mit Urteil vom 25. August 2016 ab. Als Begründung führte es unter anderem aus, dass zu berücksichtigen sei, dass aus Sicht des einzelnen Stockwerkeigentümers die Einzahlung eines Vorschusses oder eines Beitrags in den Erneuerungsfonds eine definitive Ausgabe darstelle, weil er diese nicht zurückfordern und auch die Auflösung des Fonds und die Auszahlung seines Anteils nicht durchsetzen könne. Daher

sei der Betrag im Zeitpunkt der Zahlung abzugsfähig.

### Fazit

Einzahlungen in den Erneuerungsfonds sind also abzugsfähig, aber nur in derjenigen Steuerperiode, in der die Beträge tatsächlich in den Fonds einbezahlt werden. Dies gilt unabhängig davon, dass diese Gelder meist erst später für Reparaturen ausgegeben werden.

Der Vollständigkeit halber ist noch zu erwähnen, dass derjenige Steuerpflichtige, der beim Abzug für Unterhaltskosten den Pauschalabzug wählt, die Einlage in den Erneuerungsfonds nicht zusätzlich abziehen darf. Nur

wer die effektiven Liegenschaftsunterhaltskosten abzieht und diese einzeln belegen kann, darf die Fondseinlagen auch abziehen. ■

(Bundesgerichtsurteil 2C\_652/2015 vom 25. August 2016)



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

**VIEW**

**Moderne Kommunikation**  
in Ihrem Lift.

**rtw**  
AUFZUGSTECHNIK

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



## Ferienhäuser

- Wo** In den Schweizer Bergen, an den Schweizer Seen
- Was** Manchmal sind Ferienhäuser eine Rechnung die nicht mehr aufgeht.  
In solche Fällen, helfen wir Ihnen sorgfältig beim Trennungsprozess.

## 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, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

## 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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN  
RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

[imoya-immo.ch](http://imoya-immo.ch)

[info@imoya-immo.ch](mailto:info@imoya-immo.ch)

### Stockwerkeigentum

## Hundekot auf Gemeinschaftswiese – wer zahlt die Unkosten?

**Eine Stockwerkeigentümergeinschaft hat festgestellt, dass ein Hund sich auf der gemeinschaftlichen Wiese versäubert. Da ausser einem Stockwerkeigentümer sich in der Umgebung kein anderer Hundehalter befindet, sieht die Gemeinschaft diesen Stockwerkeigentümer als Schuldigen. Obwohl alle Umstände für den Stockwerkeigentümer sprechen, streitet er die Verantwortung ab.**

In diesem Zusammenhang stellt sich nun die Frage, welche Möglichkeiten die Stockwerkeigentümergeinschaft hat.

Damit aus rechtlicher Sicht jemand für eine Sache haftbar gemacht werden kann, muss sie ihm nachgewiesen werden. Das heisst, ohne Beleg kann niemand zur Verantwortung gezogen werden. Demnach genügen allein die Tatsache und das Wissen nicht, dass eine gewisse Person für den Schaden verantwortlich sein könnte.

Wenn nun eine Person in flagranti erwischt wird, wie sie ihren Hund auf der gemeinschaft-

lichen Wiese versäubert, hat sie für den Schaden, welches das Hundegeschäft zurücklässt, aufzukommen. Doch ist einschränkend zu erwähnen, dass diese Person nur für den eindeutig belegbaren Schaden verantwortlich gemacht werden kann.

Da es rechtlich sehr schwierig ist, trotz relativ eindeutiger Vermutung, eine Person für eine derartige Angelegenheit verantwortlich zu machen, ist vielleicht eine Lösung zu suchen, die prophylaktisch wirkt bzw. ein solches Versäubern verhindert. ■



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

## 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

### Domeisen Fenster AG

[www.domeisenfenster.ch](http://www.domeisenfenster.ch)  
[info@domeisenfenster.ch](mailto:info@domeisenfenster.ch)  
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Interkantonale  
Strafanstalt  
Bostadel

Postfach 38  
6313 Menzingen / ZG  
www.bostadel.ch

## Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke
- Gartenmöbel

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



## Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten



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](http://www.bostadel.ch)

«W&W schafft Mehrwerte,  
die wir an unsere Kunden  
weitergeben.»

Dieter Furrer Mitglied der Geschäftsleitung  
Gfeller Treuhand & Verwaltungs AG – Dübendorf



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin  
für Software im Immobilienbereich. [www.wvimmo.ch](http://www.wvimmo.ch)

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wvimmo.ch

## 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 überwält werden?
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage  
■ Der 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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Stockwerkeigentum

# Was ist bei der Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung zu beachten?

## Teil 2 von 2: Inhalt

**Damit das gesetzlich vorgesehene Teilnahmerecht an der Eigentümerversammlung wahrgenommen werden kann, hat die Einberufung, d.h. die Einladung, unter Angabe von Datum, Zeitpunkt und Ort, zusammen mit der Traktandenliste, so zeitig wie möglich zu erfolgen. Die Traktandenliste begleitet die Einladung oder ist darin sogar integriert. Sie darf insgesamt mehrere Sendungen mit Beilagen umfassen, wobei die Abfolge der mitzuteilenden Informationen nicht geregelt ist.**

### Zwingender Inhalt

Damit die Stockwerkeigentümerversammlung rechtsgültig Beschlüsse fassen kann, muss die Einberufung verschiedene Informationen enthalten. In der Einladung sind Datum (Tag, Monat, Jahr), Tageszeit (Stunde und Minute) und Ort (Lokalität evtl. Raum, Adresse; klar und unmissverständlich) zu nennen. Des Weiteren sind die zu behandelnden Traktanden wie das zugestellte Budget, die Jahresrechnung, die Kostenverteilung sowie die Vorschläge und Anträge aufzulisten. Der Auflistung kommt darum grosse Bedeutung zu, weil nur über traktandierte Geschäfte verbindlich abgestimmt werden kann.

### Gehörige Ankündigung

Alle Verhandlungsgegenstände müssen gehörig (Art. 67 Abs. 3 ZGB), in der Regel mittels Traktandenliste, angekündigt werden. Was im Sinne des Gesetzes als gehörig gilt, richtet sich im Einzelfall nach den effektiven Umständen. Die gehörige Ankündigung ermöglicht eine akkurate Vorbereitung und verhindert, von einem Thema überrascht zu werden. Die Bekanntgabe der Traktandenliste ermöglicht den Stimmberechtigten abzuschätzen, ob sie von ihrem Teilnahmerecht,

## GESETZESARTIKEL

**ZGB Art. 67** b. Stimmrecht und Mehrheit

<sup>3</sup> Über Gegenstände, die nicht gehörig angekündigt sind, darf ein Beschluss nur dann gefasst werden, wenn die Statuten es ausdrücklich gestatten.

aufgrund der besprochenen Themen, überhaupt Gebrauch machen wollen. Die inhaltlichen oder formellen Anforderungen an die gehörige Ankündigung kann vom Stockwerkeigentümerreglement konkretisiert werden. Somit ist es möglich, dass die Anträge zu den einzelnen Traktanden angegeben bzw. dass die Traktanden durch Beilagen wie Budget, bauliche Massnahmen usw. ergänzt werden.

Die Informationen, welche aus der Einladung ersichtlich sind, können beliebig ausgeweitet werden. Sie sollten jedoch kurz und prägnant formuliert werden und für die Vorbereitung der Beschlüsse nützlich sein.

### Freiwilliger Inhalt

Zusätzliche Inhalte, die durch das Stockwerkeigentümerreglement nicht vorgegeben sind, erfolgen auf freiwilliger Basis, können aber genauso verbindlichen Charakter erhalten. Dazu zählen klassischerweise das Verfassungsdatum, der Verfasser der Einberufung, Anträge zu den Traktanden wie auch Beilagen.

### • Das Verfassungsdatum

Unabhängig davon, ob die Einberufung in Briefform oder in anderer Art und Weise verfasst wird (Aushang, E-Mail usw.), ist der Zeitpunkt der Abfassung durch ein Verfassungsdatum festzuhalten. Obwohl dieses alleine nicht genügt, um zweifelsfrei zu belegen, dass die Einberufung fristgerecht erfolgte, kann es als starkes Indiz dafür gewertet werden. Dabei gilt zu beachten, dass die vom Vorjahr übernommene Standardeinladung

sorgfältig aktualisiert und das tatsächliche Datum der Abfassung korrekt angepasst wird.

### • Der Verfasser der Einberufung

Es gehört zwar zu den Gepflogenheiten, den Verfasser der Einberufung zu vermerken, dies ist aber nicht zwingend notwendig. Im Anfechtungsfall muss dieser jedoch beweisen, dass er der Urheber der Einladung ist und dafür zuständig war. Ansonsten können Beschlüsse, die an der Eigentümerversammlung gefasst wurden, als nichtig erklärt werden, wenn sie durch die unzuständige Person einberufen wurden.

### • Die Anträge zu den Traktanden

Die Traktandenliste beinhaltet die Beschlussgeschäfte und kann vom Verwalter oder anderen dafür vorgesehenen Personen (Abgeordneter, Ausschuss, Untergemeinschaft oder Stockwerkeigentümer) eingebracht werden. Üblicherweise muss der Antrag der Personen, welche die Traktandierung eines Geschäftes verlangen, nicht in die Einberufung einfließen.

Beim Antrag auf Ausschluss ist die Person hingegen, die ausgeschlossen werden soll, zu nennen. Das Reglement der Stockwerkeigentümer kann jedoch eine generelle Pflicht zur Nennung der antragstellenden Person einführen.

### • Die Beilagen

Das Stockwerkeigentümerreglement kann verlangen, dass sachdienliche Unterlagen beigelegt werden. Dazu zählen beispielsweise die Jahresrechnung, die Kostenverteilung und der Kostenvoranschlag, welche so frühzeitig wie möglich allen Beteiligten bekannt zu geben sind. Ebenfalls von Bedeutung kann das Beilegen von Bauplänen sein, um bauliche Massnahmen genehmigen zu können. ■



**Anita Lankau**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Die Fenster der Schweiz.

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



«Wenn eine Küche,  
dann eine **Fierz Küche!**»



Ausstellung auch samstags geöffnet

**fierz**  
KÜCHEN  
seit 1982

**Fierz Küchen GmbH**  
8810 Horgen  
Tel 044 718 17 50  
[www.fierz-kuechen.ch](http://www.fierz-kuechen.ch)

## Versicherungsrecht

## Ein teurer Sturmschaden – wer bezahlt?

**Wenn der Sturm ein Dach abhebt, das fehlerhaft gebaut ist, zahlt die Gebäudeversicherung nicht. Die Gebäudeversicherung sei ja keine Baumangelversicherung, befand zumindest das Verwaltungsgericht Zürich.**

Wenige Monate nachdem ein Ehepaar ein Wohnhaus erworben hatte, löste ein heftiger Sturm die Hälfte des Daches ab und wurde durch die Kraft des Windes auf die andere Hälfte gelegt. Der Schaden belief sich auf rund CHF 120 000.

Die Gebäudeversicherung weigerte sich, etwas an den Schaden zu bezahlen. Sie stützte sich dabei auf ein Gutachten, welches zum Schluss kam, dass Dach sei nur deshalb abgehoben worden, weil es fehlerhaft befestigt gewesen ist. Die Gebäudeversicherung decke zwar Elementarschäden, auch solche, welche durch Stürme verursacht würden, nicht hingegen Schäden, die voraussehbar gewesen seien und die mit zumutbaren Massnahmen hätten verhindert werden können.

Die Gebäudeversicherung konnte aufzeigen, dass der Dachaufbau mit der darunterliegenden Dämmschicht nicht nach den Regeln der Baukunde verbunden worden sind. Wäre richtig konstruiert worden, hätte das Dach eine Windgeschwindigkeit von 180 km/h ausgehalten.

## Nur mässige Böenspitzen

Die Eigentümer zweifelten den Mangel vor Verwaltungsgericht nicht mehr an, führten

jedoch an, dass das Dach auch weggefliegen wäre, wenn es richtig konstruiert worden wäre. Abklärungen zeigten jedoch, dass an besagtem Tag Böenspitzen von lediglich 82 km pro Stunde erreicht worden sind.

Auch die Schäden auf den von den Eigentümern eingereichten Fotos deuteten nicht auf viel höhere Geschwindigkeiten hin. Zudem wies das Gericht in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in der Nachbarschaft keine vergleichbaren Schäden entstanden seien.

Auch nützte es dem Ehepaar nicht, dass der Baumangel nicht bekannt war. Es sei unerheblich, so das Verwaltungsgericht, wer für die fehlerhafte Bauweise verantwortlich sei. Mindestens das zuständige Bauunternehmen hätte den Schaden vermeiden können. Wenn die Gebäudeversicherung in einem solchen Fall zahlen müsste, würde sie zu einer Baumangelversicherung, was «nicht im Interesse der Solidargemeinschaft» sein könne. ■

*Urteil VB.2016.368 vom 23.11.16  
(noch nicht rechtskräftig)*



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



**Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)**

Ihre WC-Spülung –  
unsere Kompetenz

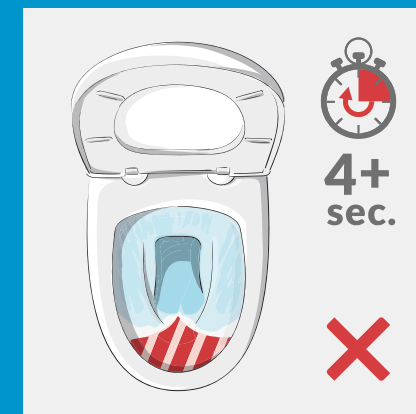
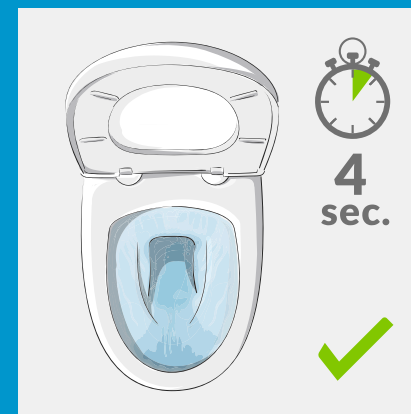


Ihre Toilette spült nicht mehr richtig?

# Wir entkalken Ihre WC-Spülung!



Machen Sie den Test:  
[restclean.com/diagnose](http://restclean.com/diagnose)



**REST CLEAN®**  
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG  
Toilettenkultur  
info@restclean.com  
restclean.com

**Wir beraten Sie gerne.**  
Gratis-Telefon  
0800 30 89 30

Aus dem Bundesgericht

## Was tun mit eingelagerten Gegenständen eines Mieters?

**Vermieter müssen sich immer wieder die Frage stellen, was zu tun ist, wenn in der Liegenschaft Gegenstände des Mieters verbleiben, obwohl dieser schon längst ausgezogen ist. In der Folge sind die Erwägungen der Gerichte dazu klärend.**

Es ging um einen Fall, wo nach erfolgter Kündigung, Ausweisung und Zwangsäumung im November 2010 im Beisein des Mieters die nicht mitgenommenen Gegenstände zuerst in einem Unterstand deponiert und dann in einer Garage eingelagert wurden. Der Mieter wurde dann mehrfach aufgefordert, die Gegenstände abzuholen, man hatte die Entsorgung angedroht, und in der Folge auch vollzogen.

Im Juni 2013 verlangte der Mieter vor Gericht die Herausgabe der Sachen im Betrag von CHF 32 113.– resp. Schadenersatz. Da er zudem ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege stellte, hatte das Gericht die Frage der Aussichtslosigkeit zu beurteilen. Beide Vorinstanzen beurteilten den Fall bereits als aussichtslos (Anmerkung.: Unentgeltlichkeit kann nur gewährt werden bei Mittellosigkeit und wenn das Begehren nicht als aussichtslos erscheint).

Da die Gegenstände im Zeitpunkt der Klage bereits entsorgt waren, erwies sich das Begehren diesbezüglich als aussichtslos. Der Mieter hatte im November und Dezember 2010 Schreiben mit entsprechenden Aufforderungen und Androhungen erhalten und auch beantwortet, beim Schreiben vom Februar 2011 hatte er die Annahme verweigert, zudem hatte er noch eine E-Mail bekommen im gleichen Monat. Gemäss all diesen Schreiben hatte er mit einer Entsorgung rechnen müssen.

### Schadenersatzbegehren aussichtslos

Deswegen erwies sich auch das Schadenersatzbegehren als aussichtslos, denn dieses setzt ei-

nen widerrechtlich zugefügten Schaden voraus und der Vermieter hatte aber alles Zumutbare getan, einen Schaden abzuwenden, indem er den Mieter mehrfach unter Fristansetzung aufgefordert hatte, die Sachen abzuholen. Zudem wurde ihm auch die Entsorgung angedroht. Die Sachen wurden während gut dreier Monaten aufbewahrt, und es ist nicht Sache des Vermieters, Gegenstände dauerhaft aufzubewahren. Der Mieter liess alle Fristen verstreichen und hatte auch nicht in Aussicht gestellt, die Sachen abzuholen. Da der Mieter monatelang darauf verzichtet hatte, die Gegenstände abzuholen, hatten gemäss Gericht die Vermieter von einer konkludenten Einwilligung in die Verwertung ausgehen dürfen, weswegen diese nicht widerrechtlich war und kein Schadenersatzanspruch besteht.

Da es vorliegend um die Beurteilung der Aussichtslosigkeit ging, machte der Mieter vor Bundesgericht diverse teilweise unklare oder unsubstantiierte sozusagen «fadenscheinige» Vorbringen, rügte unter anderem Willkür der Vorinstanzen, Ausflüchte, er hätte die Schreiben nicht bekommen etc. Darauf ist hier nicht weiter einzugehen.

### Vorgehen des Vermieters geschützt

Interessant ist jedoch, dass in diesem Fall alle Gerichte das Vorgehen des Vermieters geschützt haben, es also als korrekt und ausreichend für den Ausschluss der Widerrechtlichkeit an-



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

gesehen wurde, eingelagerte Gegenstände des Mieters nach wiederholter Aufforderung zu Abholung und Androhung der Entsorgung letztendlich auch tatsächlich zu entsorgen.

Sicherheitshalber muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass in diesem Fall so entschieden wurde, und es nicht unbedingt eine Blankovollmacht ist, in jeder Konstellation, auch in unwesentlich anderen oder nur vergleichbaren Umständen, gleich zu handeln. Es empfiehlt sich in jedem Fall, die Rechtslage im Detail über-

prüfen zu lassen, um sich nicht dann doch plötzlich mit weniger aussichtslosen Forderungen konfrontiert zu sehen.

Dennoch scheint es beruhigend, – als Anmerkung der Schreibenden –, dass in diesem Fall die Richter auch den gesunden Menschenverstand haben walten lassen. Wer wirklich an seinem Eigentum hängt, lässt dieses nicht einfach in einer Garage «hängen».

(BGer 4A\_573/2013 vom 07.01.2014)

## Für alle Arbeiten rund ums Haus

GmbH **KIAL**



Gartenbau



Hauswartung



Umbau

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

## elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

**rota**

**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



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

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



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

Email: [info@bug-ag.ch](mailto:info@bug-ag.ch)  
[www.bug-ag.ch](http://www.bug-ag.ch)



Genossenschaft  
**BauPro Altburg**



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-altburg.ch](http://www.baupro-altburg.ch)  
[info@baupro-altburg.ch](mailto:info@baupro-altburg.ch)

Bodenfachmann in ihrer Nähe

HEIZÖL

**MIGROL**



**WINTER  
AKTION**  
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](http://www.migrol-tankrevision.ch)



\*Gültig bei Neubestellungen bis 31.03.2017  
und Ausführung bis Sommer 2017



SCHERRER

## DACHGENERALIST

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

**Bleiben Sie auf dem Boden!**

**Wir sind blitzschnell zur Stelle.**

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8027 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH SPENGLER METALL FASSADE



Stadt Zürich  
Entsorgung + Recycling

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.

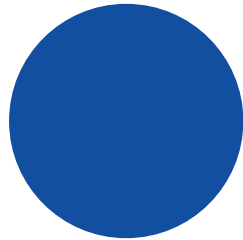
[www.erz.ch/zuerichwaerme](http://www.erz.ch/zuerichwaerme)

ERZ – Für die saubere Zukunft von Zürich

**Zürich  
Wärme**  
von ERZ

# Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



Verlangen Sie für Ihre  
Hauswartarbeiten eine Offerte!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

Tel. 044 313 1344  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail:  
home.garden@swissonline.ch  
www.home-garden-ag.ch

## 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  
■ Auftragsvergabe ■ Mieterorientierung  
■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)  
■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

##### 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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Mietrecht

## Wann finden Rück- und Übergabe der Mietsache statt, wenn der Kündigungstermin auf ein Wochenende fällt?

**2017 darf durchaus als ein aussergewöhnliches Jahr bezeichnet werden, fallen doch die Kündigungstermine und damit die Rück- und Übergabe des Mietobjektes jeweils auf Wochenenden (Fr., 31.03.2017, Fr., 30.06.2017 und Sa., 30.09.2017). Dadurch ergeben sich folgende Fragen: An welchem Datum und zu welchem Zeitpunkt endet die Mietzeit und hat die Rück- und Übergabe der Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln stattzufinden? Wann genau kann der Nachmieter das Mietobjekt ordnungsgemäss übernehmen?**

### Vertraglicher Kündigungstermin

Der primär durch den Vertrag bestimmte, ordentliche Kündigungstermin ist dasjenige Datum, mit bestenfalls definierter Uhrzeit, am Ende der Kündigungsfrist.

Normalerweise fällt der Kündigungstermin auf ein Monatsende. Die Parteien können aber genauso gut den 15. jeden Monats oder ein sonstiges Datum bestimmen.

### Ortsüblicher Kündigungstermin

Sind im Mietvertrag keine Angaben zu den Kündigungsterminen festgehalten, gelten die ortsüblichen Kündigungstermine. Diese können, je nach Kanton bzw. Bezirk und Wohngemeinde, variieren. Die geltenden Kündigungstermine des Wohnorts sind – soweit gemeldet – bei der dem jeweiligen Bezirksgericht angegliederten Schlichtungsbehörde aufgeführt. Sofern ortsübliche Kündigungstermine fehlen, kann das Mietverhältnis, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, auf irgendeinen Termin gekündigt werden. Immer mehr setzen sich die Kündigungstermine «Ende jeden Monats ausser 31.12.» durch.

### Gesetzlicher Kündigungstermin

Ist kein Ortsgebrauch nachweisbar oder ist dieser nicht massgebend, gelten die gesetzlichen Kündigungstermine von Art. 266b bis 266e OR.

### Zeitpunkt der Rückgabe durch den ausziehenden Mieter

Das Mietobjekt ist laut Gesetz spätestens am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit (vgl. Art. 79 OR) abzugeben.

Diese gesetzliche Regelung ist jedoch nicht zwingend. Diverse Interessenverbände (Haus-eigentümer- bzw. Mieterverbände) haben in ihren Vertragsformularen einen alternativen Vorschlag erarbeitet. Darin ist die Rückgabe bis spätestens um 12.00 Uhr des darauffolgenden Tages möglich. Das heisst, wenn das Mietverhältnis auf Ende September gekündigt ist, hat die Rückgabe am 1. Oktober bis spätestens um 12.00 Uhr zu erfolgen. Sofern die Rückgabe auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt, verschiebt sie sich auf den ersten darauffolgenden Werktag.

Vorzugsweise ist mit dem Vermieter rechtzeitig und in gegenseitigem Einverständnis ein Rückgabetermin zu vereinbaren. Es wird als selbstverständlich erachtet, dass auch der ausziehende Mieter bereitwillig ist, dem



**Anita Lankau**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Nachmieter einen früheren Einzug zu ermöglichen.

Da der Rückgabezeitpunkt ein Fixtermin ist, hat der Mieter keinen Anspruch auf eine Nachfristansetzung (Art. 108 Ziff. 3 OR).

### Zeitpunkt der Übergabe an den neuen Mieter

Das Mietobjekt kann – sofern nichts anderes vereinbart wurde – auf den ersten Tag des

Beginns der Miete bezogen werden; zum Beispiel per 1. Oktober, ab 12.00 Uhr.

Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so verschiebt sich der Einzug auf den ersten darauffolgenden, lokalen Werktag. Im aktuellen Kalenderjahr 2017 bedeutet dies:

Montag, 03.04.2017, ab 12.00 Uhr,

Montag, 03.07.2017, ab 12.00 Uhr,

Montag, 02.10.2017, ab 12.00 Uhr.



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). Jahresbericht 2016 und Einladung zur Vereinsversammlung werden Anfang April versendet.

## 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

Der Anschluss an das Glasfaserkabelnetz von UPC:

## Digital TV, Internet und Festnetztelefonie in einem!

✓ Kostengünstige, hochmoderne Angebote im Bereich **Internet** (in allen angeschlossenen Liegenschaften mit bis zu 500 Mbit/s), **Telefon** und **TV**.

✓ **Service- und Unterhalts-Garantie** bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.

✓ **Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots** (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.

Ihre Bewohner wissen die Wahlfreiheit zu schätzen.

Weitere Infos unter: [upc.ch/kabelanschluss](http://upc.ch/kabelanschluss) | 0800 66 88 66



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



## 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](http://WEBER-FENSTERLADEN.CH)

### Drucksachenverkauf

## Stressfreier Mieterwechsel

Mit den vom Hauseigentümerverband angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen.

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrags bis zur Übergabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung von Mieterauswahl und Vertragsabschluss sowie die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert.

«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussab-



rechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

Der 2013 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und

die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes</b> Artikel-Nr. 20033, 1998, 32 Seiten	CHF 9.–	CHF 13.–
<b>Die Beendigung des Mietverhältnisses</b> Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
<b>Mietrecht heute</b> Thomas Oberle Artikel-Nr. 40054, 2013, 156 Seiten	CHF 29.50	CHF 35.50
<b>Protokollformular 1-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4.5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
<b>Protokollformular 4-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
<b>Mängelliste</b> (Garnitur 3-fach) Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

Bestellformular siehe Seite 53/54

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## 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.**



## 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 Eigentümersammlungen.

**Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.**



## 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 Eigentüerversammlung
- 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.

## 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"/>
Name	Vorname	mit Ehepartner
<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"/>	<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

**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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



## Immobilien-Messe



## Wohnangebote im Raum Zürich



## KONGRESSHAUS ZÜRICH

Freitag, 17. März 2017 15.00-19.00 Uhr  
Samstag, 18. März 2017 11.00-17.00 Uhr  
Sonntag, 19. März 2017 11.00-17.00 Uhr

[www.svit-immo-messe.ch](http://www.svit-immo-messe.ch)

Powered by



RAIFFEISEN

NOVIS



TagesAnzeiger

WOHNRAUM.TV



## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50 5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 3.50 5.50 7.50 5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	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
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>	
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: 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
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (Neuaufgabe 2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuaufgabe 2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (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	16.00	21.00
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.

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

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

### Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

Hans Barandun berät Sie gerne.

Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

Hauseigentümergeverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch)

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



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

im Broëlberg 8

Brandschutz

8802 Kilchberg

Leichtbauwände

Telefon 044 715 53 00

Isolationen

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

# LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

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

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

# 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](http://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 22.03.2017. 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](http://www.smsplay.ch/agb)



UMBAU Lösung vom letzten HEV

Ein-zeller		Kose-wort für Gross-vater	keimfrei		höfliche Anrede in England	Ab-schnitt des Korans	Ab-sonderungs-organ		von Sinnen	hoch-kant
schweiz. Zirkus			5		fließt durch Fribourg (La ...)					
					schweiz.: Sonder-angebot		radio-aktives Metall			
Auto-bahntun-nel bei Hergiswil		grosser Ge-stein-sbrocken		schweiz. Nobel-preisträ-ger 1978				2		Storch in der Fabel
Schiffs-lein-wand		schweiz. Haus-schuhe	1				geduldig warten		Abk.: Arbeits-recht	
				Sport-ruder-boot		'Ungläu-biger'				
Ort im Kanton Jura	grösster Strom Südame-rikas	be-stimmter Platz		Oper von Verdi			'trocken' bei Schaum-weinen	4		
							über-dachter Haus-vor-bau			
Miss Schweiz 2009 (Linda)			Vorfahr			kleines Motor-rad (Kw.)		engl. Mehr-wert-steuer		
				Tanz im Jazzstil der 40er Jahre	Sänger des Duos Yello (Dieter)				6	Blut-bestand-teil
5-Sterne-Hotel in Zürich		zement-artiger Baustoff						veraltet: Frau		Schön-ling (franz.)
					franzö-sisch: See		Wachs-zelle der Biene			
	3		Initialen des Autors May		schweiz. Rock-sänger (Kuno)					
franzö-sischer unbest. Artikel		tiefe Ohn-macht				Ort am Bielersee				
Sitz der schweiz. Vogel-warte							Wald-pflanze			

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

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

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

Perfekte Kombinationen für Küche und Garten

## Von der Kunst des Komponierens

**Wer gern in der Küche steht und ein schönes Menu plant, wird nicht nur zu seinen Lieblingskochbüchern greifen, um sich inspirieren zu lassen, sondern beim Vorbereiten sorgfältig überlegen, welche Speisen zueinander passen. Gleiches gilt im Garten, denn auch hier stellt sich die Frage: Wer kommt wo mit wem zusammen am besten zur Geltung?**

Wie wäre es zum Beispiel mit einem Kabeljaufilet auf einem Pastinaken-Walnusspurée als warme Vorspeise? – Was verlockend tönt, wird bald verworfen; entweder wird der Kabeljau durch ein Lachsrückfilet ersetzt oder statt der Pastinake ein Kürbis verarbeitet, denn das Auge isst ja mit: ein weisser Fisch auf

einem fast weissen Purée wird vermutlich als fad empfunden, auch wenn er es durchaus nicht ist. Legen wir ihm also etwas Farbigeres unter und die Freude am Essen wird – wenn dann noch alles mit einem Kräuterbouquet ergänzt wird – mit grosser Wahrscheinlichkeit perfekt sein.

Genauso wie die Köchin ihre Gerichte nach verschiedenen Kriterien plant und auf Geschmacksverbindungen, Abfolge der einzelnen Gänge, Ästhetik, saisongerechtes Einkaufen etc. achtet, wird die Gärtnerin eine Pflanze nicht gedankenlos irgendwo «verlochen», sondern sorgfältig überlegen, wer wo und mit wem zusammen am besten zur Geltung kommt. Sie wird dabei zum Gartenbuch statt zum Kochbuch greifen und sich anregen lassen.

Leider habe ich öfter die Möglichkeit, ein feines Menu zu planen, als eine ganze Rabatte

◀ Fast wie ein Klassenfoto!

▼ Das beschriebene Beispiel.



neu zu bepflanzen. Ab und zu kann ich jedoch eine etwas verwahrloste Ecke verbessern oder einen Teil eines Beetes erneuern.

### Kopf vor Bauch

Bei der Bepflanzung einer Rabatte oder eines Teils davon geht es (ähnlich wie beim Planen eines Menüs) um die Kombination von Farben und Formen, um Strukturen, Höhenunterschiede, Blühzeiten, Rhythmus und nicht zuletzt um den eigenen Geschmack.

Einige meiner Gartenfreunde und -freundinnen planen perfekt «aus dem Bauch» heraus, andere hingegen gehen systematischer vor. Ich selber vertraue (in Bezug auf den Garten) meinem Kopf mehr als meinem Bauch



Bilden einen schönen Gegensatz: Weisse Rispen und Bälle.

und gehe nach Kriterien vor, die sich bewährt haben:

Als erstes überlege ich mir, welche Standortbedingungen zu beachten sind. Ich wähle dazu ein Beispiel: schwerer Boden, mit Tendenz zu Trockenheit im Hochsommer und lichter Halbschatten unter Laub abwerfenden Gehölzen, Abendsonne.

PS: In diesem Bereich ist eine Wassergabe im Sommer häufig nötig, da ich verschiedene Hortensien in der Nähe gepflanzt habe, die bei Hitze zu trocken stehen.

Bin ich mir über die Konditionen im Klaren, beginnt der schönste Teil meiner Kopfarbeit, nämlich das Erstellen einer Liste von in Frage kommenden Pflanzen. Zuerst schaue ich mir

jeweils meine Wunschzettel an, die bei verschiedenen Gartenbesuchen und während der Lektüre von Fachliteratur entstanden sind.

Vielleicht kann ich mir einen Wunsch erfüllen: Der silberne Hahnenfuss (*Ranunculus aconitifolius* «Pleniflorus») mit den weissen Blütenbällchen über den dunklen Laubblättern gefällt mir, obwohl die Staude nach der Blüte vollkommen einzieht. Diese Staude wächst in schweren, nährstoffreichen Böden und mag Sonne und Halbschatten. Sie würde passen.

### Kategorien «Hasspflanzen» und «Ausgeträumt»

Wie wäre es aber mit einem Gefleckten Knabenkraut (*Dactylorhiza maculata*), einer einheimischen Orchidee, die ich besonders gern mag? Sie muss auf die Liste «Ausgeträumt» gesetzt werden, denn leichten, lockeren Boden an einem halbschattigen, leicht feuchten Platz kann ich ihr nicht bieten.



Eine grosszügige und schöne Komposition.

Mit meinen Träumen komme ich oft nicht weit und gehe daher bald systematischer vor: Ich greife zu einer Pflanzenenzyklopädie, blättere darin und schreibe mir mögliche Stauden und Gehölze heraus. Dabei überlege ich bereits, wer zu wem passen könnte. «Hasspflanzen»<sup>1</sup> sortiere ich selbstverständlich aus.

Gehen mir die Ideen aus, hilft manchmal das englische Buch *The Encyclopedia of Planting Combinations* von Toni Lord und Andrew Lawson, Toronto 2002, (deutsche Version antiquarisch erhältlich) weiter. Darin werden in alphabetischer Reihenfolge Stauden und Gehölze in Text und Bild vorgestellt und mögliche Partner aufgelistet.

Beispielsweise werden Funkien unter rotblättrige, japanische Ahorne gepflanzt. Bevor diese austreiben, könnten sich Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*) dazwischen breitmachen. Dies wäre am leeren Platz ein mögliches Bild. Allerdings würde ein Ahorn bestimmt die halbe Lücke ausfüllen, aber der bestehende, fast schwarzblättrige Holunder *Sambucus nigra* «Pink Beauty» mit rosa Blüten hätte eine ähnliche Wirkung.

### Wunsch und Wirklichkeit

Meine Liste wird lang und länger. Die neue Ecke aber ist nur etwa zwei Quadratmeter gross! Als nächster Schritt wird zensuriert, die Liste gekürzt und der Realität angepasst. Die Vorstellung von der möglichen Gemeinschaft wird realer.

Blattformen und Grüntöne der einzelnen Pflanzen stehen im Vordergrund, denn die Blüten spielen im Gartentheater während kürzerer Zeit eine Rolle als das Blattwerk.

Höhenunterschiede und verschiedene Blühzeiten sind erwünscht. Das Beet soll wie ein «wogendes Meer» wirken und nicht als «Klassenfoto» erscheinen, mit hohen Pflanzen (grossen Kindern) im Hintergrund und den kleineren im Vordergrund. Der nach der Blüte einziehende *Ranunculus* muss von andern Pflanzen überdeckt werden. Diese Aufgabe könnte eine *Hosta* übernehmen.

Das handförmig geteilte Laub der Sterndolde *Astrantia major* wäre ein guter Kontrast zu den Blättern der Funkie. Zudem blüht die Stern-

<sup>1</sup> «Hasspflanzen»? – Ja, tatsächlich gibt es ganz wenige Pflanzen, die ich nicht mag. Auch Pflanzen sind wie Nahrungsmittel Geschmacksache.



# Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | pwg.ch

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



Brenner AG  
Gartenbau



INSPIRATION  
FÜR IHREN  
GARTEN

Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch



Pink am Rande des Weihers.

dolde zweimal, nämlich im Frühsommer und nach einem Rückschritt nach der ersten Blüte im Herbst.

Da ich noch nach etwas höher Wachsen dem suche, scheint mir die dunkle Septembersilberkerze (*Cimicifuga simplex* «Brunette») mit den braunroten Blättern gerade richtig zu sein. Und wie wäre es mit den schwertförmigen Blättern der Iris *foetidissima*? Die orangen Samenstände leuchten bis an Weihnachten.

Im Vordergrund hätten Lungenkräuter (*Pulmonaria*), Elfenblumen (*Epimedium*), Schneeglöckchen (*Galanthus*) oder Frauenhaarfarn (*Adiantum pedatum*) – ein Unkraut in unserm

Garten – Platz. Die alten Hortensien passen zum Farbschema, nämlich weiss und rosa-farbene Blüten.

Im Hintergrund nimmt der rotblättrige Wasserdost (*Eupatorium* «Chocolate») die Farbe der dunklen Blätter von Holunder und Silberkerze auf, so dass ein Rhythmus entstehen könnte.

## Gute Vorsätze nützen wenig

Das Bild im Kopf wird konkret, und die Einkaufsliste ist fertig. Nun muss ich nur noch in die Gärtnerei fahren und hoffen, dass alle Pflanzen erhältlich sind!

Wer das beiliegende Bild anschaut, wird sich fragen, was denn das gelb blühende Johanniskraut (*Hypericum x inodorum* «Autumn Blaze») in meiner Komposition verloren habe. Nun, ich konnte nicht widerstehen und habe das Kleingehölz mit den roten Früchten trotz guten Vorsätzen mitgenommen.

Mit meiner Einkaufsliste im Delikatessgeschäft geht es

mir oft nicht besser, so «sass» statt des oben erwähnten Kabeljaus ein Saiblingfilet vom Bodensee auf einem Nest von Mönchsbart (*Salsola soda*) statt auf dem Kürbisgemüse. Ausgezeichnet geschmeckt hat es dennoch. ■



Barbara Scalabrin-Laube  
Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Telefon: 052 345 21 22  
E-Mail: info@faellag.ch  
Internet: www.faellag.ch

Wo andere an ihre Grenzen stossen,  
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne



Wir machen auch:  
**Badezimmer-Umbau**



kellersberger.ch

044 780 30 28  
8820 Wädenswil

KELLERSBERGER der Baumeister

Ihre Liegenschaft in  
guten Händen.

Vermittlung, Kauf und  
Verkauf – individuell  
und sympathisch.

**ubv**

UBV Immobilien  
Treuhand AG  
Uetikon am See



**Edwin Bamert**

Dipl. Immobilien-Treuhänder  
T 044 922 90 09

bamert.edwin@ubv-immobilien.ch



Auch bei  
wenigen  
Stufen!

**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

**WOHNRAUM.TV**

Ihre Sendung  
rund um die Themen  
Wohnen & Lifestyle

Neu ab 6. Februar 2017 alle 2 Wochen

**Aktuell im Programm:**

**VZ VermögensZentrum Finanztipp**

**Unfall oder Krankheit –  
So bleibt das Eigenheim tragbar**

Ein Schicksalsschlag kann zu finanziellen Engpässen führen.

Im schlimmsten Fall verlangt die Bank, dass ein Teil der Hypothek zurückbezahlt wird.

Wie das Eigenheim tragbar bleibt, erfahren Sie hier.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen präsentiert von:

VZ VermögensZentrum

crowdhouse

HEV ZÜRICH

In Ausstrahlungswoche  
täglich um 17.30 Uhr  
auf Ihrem Regionalsender

TELE  
ZÜRICH

TELE  
BÄRN

TELE  
LUZERN

tele  
BASELSTADT

tv

Baselstschweiz

Baselstschweiz

LUZERN GEMEINDE TV

Und jederzeit auf [www.wohnraum.tv](http://www.wohnraum.tv)

Sommerblüten für Garten, Balkon oder Terrasse

## Lilien bereits jetzt als Zwiebel pflanzen

**Vom Balkan und dem Mittelmeerraum bis Nordamerika und Asien – Lilien kommen in vielen Teilen der Erde natürlich vor. Sogar im kalten Sibirien sind sie zu finden.**

Geht man in ihre Entstehungszeit zurück, landet man auf den Hochebenen des Himalayas. Kein Wunder also, dass diese Zwiebelblumen auch hierzulande winterhart sind.

Im Gegensatz zu Dahlien, Begonien oder Gladiolen halten Lilien jedem noch so harten Frost stand. So ist denn auf den Feldern der professionellen Liliengärtner auch zum Jahreswechsel Erntezeit und es werden mitten im Winter Lilien in bester Qualität angeboten. Was im ersten Moment verrückt erscheint, macht durchaus Sinn.

Da die Lilienzwiebeln keine schützende Aussenhaut besitzen, trocknen sie an der Luft leicht aus. Deshalb wird empfohlen, Lilien so früh wie möglich in die Erde zu pflanzen – am besten schon im Januar. Dort sind sie optimal aufge-

hoben und können im Frühjahr wurzeln und austreiben.

### Roselily Felicia

Eine der aufregendsten Neuheiten in der Welt der Lilien sind die sogenannten Roselilies, deren gefüllten Blüten mit ihren vielen, übereinanderliegenden Blütenblättern sehr imposant wirken. Die gefüllten Blüten bringen die leuchtenden Farben umso besser zur Geltung und verströmen ausserdem einen zart-süsslichen Duft. Da sie nicht allzu hoch wachsen, kann man die Roselilies auch in grösseren Töpfen pflanzen und auf Balkon und Terrasse geniessen.



①

Die Sorte «Roselily Felicia» blüht in verführerischem Rosa. Sie passt sehr gut in romantische Cottage-Gärten zusammen mit zarten Farbtönen von Lavendel, Jungfer im Grünen oder Anemonen.

In einem kräftigen, dunkleren Magenta blüht die Orientallilie «Deep Impact». Ein weisser Streifen am Rand der Blütenblätter setzt einen starken Kontrast und lässt ihre Farbe noch satter erscheinen. Sie ist eine der schönsten Lilien überhaupt – nicht zuletzt, weil sie so viele Blüten bildet.

### Stark und schön

Lilien werden in erster Linie für den Schnittblumenmarkt gezüchtet und veredelt. Will man sie im Garten kultivieren, enttäuschen manche Sorten, weil sie für diesen Zweck nicht robust genug sind.

Einen kräftigen gesunden Wuchs bringt aber zum Beispiel die Lilie «Captain Tricolore» mit.

Die elegant wirkende Blütenschönheit verbindet beste Garteneigenschaften mit einer aussergewöhnlichen Farbgebung. Ihr sommerlicher Mix aus Rosa, Weiss und Gelb zaubert Ferienstimmung in den Garten.

Beinahe schon tropisch mutet die Lilie «Spectator» an. Ihre grazilen Blüten leuchten in reinem Weiss und strahlen mit einem einzigartigen, pinkfarbenen Sternmuster. Dunkelrote Tupfen runden das Blütenkunstwerk ab.

**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
[www.fluwel.de](http://www.fluwel.de)

① Fast tropisch: die Lilie «Spectator» leuchtet mit weissen Blüten mit pinkfarbenem Sternmuster und dunkelroten Tupfen.

② «Roselily Felicia» blüht in verführerischem Rosa.

③ In einem kräftigen Magenta blüht die Orientallilie «Deep Impact».

④ «Captain Tricolore» ist eine Lilie mit drei Farbtönen in einer Blüte: Rosa, Weiss und Gelb.



②



③



④

## 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

### WALLISELEN 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



Thomas Moser, Elisa Berardelli, Gorana Markovic, Nicolo Taddei, Karen Gräfensteiner-Deyaert

## Beim Immobilienverkauf an Ihrer Seite

Wie verkaufe ich erfolgreich mein Mehrfamilienhaus? Walde & Partner findet seit 1985 die passenden Antworten beim Verkauf von Anlageimmobilien. Persönlich, professionell und engagiert begleitet Sie unser Spezialisten-Team von A bis Z durch den Verkaufsprozess. Kontaktieren Sie uns für ein kostenloses Beratungsgespräch oder eine Marktwertschätzung.



**Hans Egloff**  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Missbräuchliche Vermietung durch den Mieter

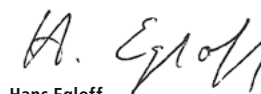
Nicht sehr häufig, aber immer wieder werden Missbräuche bei Untervermietungen ruchbar. In langjährigen Mietverhältnissen liegen die Mietzinse oftmals weit unter dem ortsüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen. Es ist für den Mieter daher lohnenswert (statt den Mietvertrag zu kündigen), die günstige Altbauwohnung zu einem höheren Mietpreis an einen oder mehrere Untermieter weiterzuvermieten. Der Mieter kommt so ohne eigene Leistung zu einem monatlichen Zusatzeinkommen.

In der Praxis zeigen sich diverse «Spielformen» solcher gewinnbringenden Untervermietungen (konstante Untervermietung über mehrere Jahre ohne Rückkehrabsicht des Mieters, Untervermietung einzelner Zimmer zu überhöhten Preisen an mehrere Personen etc.). Solche Untervermietungen erfolgen zum grossen Teil unerlaubt. Der Vermieter wird über das Gebaren nicht informiert und hat keine Ahnung, dass sich in der Mietwohnung Untermieter befinden. Häufig erfährt der Vermieter erst aufgrund von Beschwerden der anderen Hausbewohner von den unbekanntenen Personen im Miethaus.

Mieter müssten zwar gemäss Gesetz die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Geschieht dies nicht, so hat er allerdings kaum Konsequenzen zu befürchten. Denn vom Vermieter wird in der Praxis verlangt, dass er die Missbräuchlichkeit der Untermiete nachweist. Wie soll der Vermieter beispielsweise beweisen, dass der Mieter keine Absicht hat, jemals wieder in die Mietwohnung einzuziehen?

Um diesem Tun einzelner Mieter einen Riegel zu schieben, habe ich in Bern einen Vorstoss eingereicht. Damit will ich die rechtmässige Untermiete nicht verhindern. Zur Vermeidung von Missbräuchen sollen im Gesetz aber klare, praxistaugliche Regeln verankert werden, deren Missachtung auch sanktioniert werden kann.

Die Argumentation des neuen Mieterverbandspräsidenten Nationalrat Carlo Sommaruga gegen mein Ansinnen ist an Wortgewalt kaum zu überbieten – ebenso meine Verwunderung: Verlangt ein Vermieter 4.85 Franken zu viel an Monatsmiete, wird er wegen Missbrauchs «vor den Kadi gezerrt». Tut dies ein Mieter um ein Mehrfaches, scheint dies einfach nur schützenswert!



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](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)