

# Der Zürcher Hauseigentümer



- Seite 7 **Referenzzinssatz für Mieten sinkt auf Rekordtief**
- Seite 11 **Gewitter verstehen keinen Spass – vorsorgen lohnt sich**
- Seite 27 **Nachbarrecht: Was muss geduldet werden, wo sind die Grenzen?**

# Wir schaffen Lieblingsplätze.

## Gratis dazu

Bei Markisen- oder Terrassendach-Bestellung bis 31.7.2017: Komfort-Paket (Handsender Progreso und Funkempfänger Combo) im Wert von rund CHF 370.-.



Mit der Design-Award\*\* ausgezeichneten Kassetten-Markise Cassita verbringen Sie noch mehr Zeit auf Ihrer Terrasse. Die flache, formschöne Kassette in Verbindung mit der Zweipunktaufhängung sorgt für die entsprechende Leichtigkeit und schützt das Tuch sowie die Technik vor unterschiedlichen Wettereinflüssen.

Mehr Informationen zu unseren Terrassendächern und Markisen finden Sie unter: [www.griesser.ch/lieblingsplatz](http://www.griesser.ch/lieblingsplatz)

**Sonnenschutz – automatisch gut.**  
[www.griesser.ch](http://www.griesser.ch)

**GRIESSER**



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

## Frei entscheiden können

Seitdem es der Wirtschaft weltweit nicht gut geht, ist der Energiebedarf massiv gesunken und damit auch die Preise für die Energie. Die Erwartung, dass erneuerbare Energien dank global stetigem Wirtschaftswachstum und steigenden Preisen für fossile Energien bald konkurrenzfähig würden, erfüllt sich nicht. In einem freien Markt würde dies für Solar- und Windenergie unweigerlich das Aus bedeuten. Auf dem Energiesektor sind die Marktkräfte aber längst ausgehebelt worden. Subventionen wuchern förmlich – aus einer Vielzahl von teilweise ganz gegensätzlichen Gründen. So hängen Tausende von Arbeitsplätzen vom Kohleabbau ab. Die Stromproduktion aus Kohle wird daher künstlich am Leben gehalten, obwohl ökologisch fatal. Andererseits fließen Millionen an Subvention in die Produktion von Solar- und Windstrom, weil diese für unsere Umwelt gesünder sind. Der Markt ist mittlerweile so weit aus den Fugen, dass nicht einmal Wasserkraft noch rentiert. Mit der Annahme der Energiestrategie 2050 und dem Wegfall des Atomstroms dürfte der Bedarf an Markteingriffen und Subventionen noch weiter steigen.

Soweit die Fakten. Stellt sich die Frage, wer dies alles bezahlen soll. Ein beträchtlicher Teil der Eingriffe in den Markt wird nämlich über den Strompreis abgewickelt. Und der ist nicht für alle gleich. Seit 2009 kann, wer jährlich mehr als 100 000 Kilowattstunden verbraucht, den Strom dort einkaufen, wo er ihn am günstigsten bekommt. Sie und ich, deren Verbrauch bescheidener ist, müssen den Strom dagegen vom Monopolisten in unserer Gegend abnehmen – zu den von ihm diktierten Konditionen.

Eigentlich bestand ja die Absicht, den Strommarkt zu liberalisieren. Das heisst, jeder Konsument hätte frei wählen können, von wem er den Strom beziehen möchte. Nimmt er das günstigste Angebot des Lieferanten X an oder entscheidet er sich für das teurere von Y? Produziert Y wirklich ökologischer oder schöpft er bloss einen höheren Gewinn ab. Ist X womöglich einfach effizienter und deshalb billiger? Die Liberalisierung ist aber auf halbem Weg steckengeblieben und Sie und ich haben keine Wahl. Wir bezahlen die Zeche. Noch. Eine parlamentarische Initiative will das nun endlich ändern. Vielleicht erleben wir die echte Liberalisierung doch noch.

Albert Leiser



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

**Öffnungszeiten**  
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

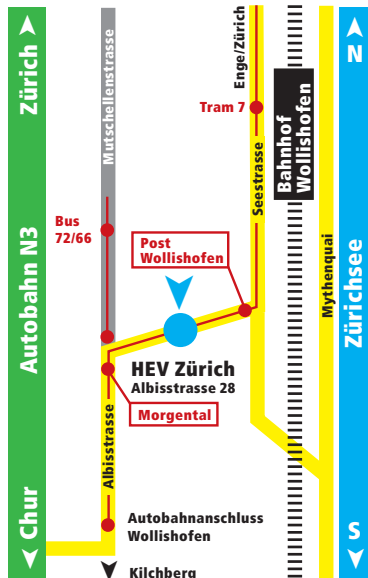
**Telefonzentrale**  
 Tel. 044 487 17 00  
 Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



**Herausgeber**  
 Hauseigentümerverband  
 Zürich (HEV Zürich)  
 in Zusammenarbeit mit  
 Hauseigentümerverband  
 Kanton Zürich  
 (HEV Kanton Zürich)

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

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

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

**Autoren dieser Ausgabe**  
 Lic. iur. Anita Lankau,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Lic. iur. Daniela Fischer,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
 Lic. iur. Harald Solenthaler,  
 Rechtsanwalt, HEV Zürich  
 Lic. iur. Kathrin Spühler,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Lic. iur. Tiziano Winiger,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

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



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

**Auflage: 59985**  
**(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktbesprechungen**  
**können nicht aufgenommen**  
**werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

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

**Seite des Direktors**

3 Frei entscheiden können

**Seite des Präsidenten**

75 Enteignungsrecht «vereinfachen»

**AKTUELL**

Hypothekarischer Referenzzinssatz  
 neu 1,5 Prozent

7 **Referenzzinssatz für Mieten sinkt**  
**auf Rekordtief**

Präventionskampagne der GVZ

11 **Gewitter verstehen keinen Spass –**  
**vorsorgen lohnt sich**

Immobilienbewertung

14 **Swiss Valuation Standard erscheint**  
**in dritter Auflage**

Die ungelesene Post

18 **Fristen kennen keine Ferien**

Basiswissen zum Kanton Zürich

20 **Der Kanton in Zahlen 2017**

Grundstückgewinnsteuer

21 **Gleichbehandlung der Zürcher**  
**Unternehmen kostet wenig**

**POLITIK**

Höchste Zeit für eine faire Lösung  
 25 **Eigenmietwert muss endlich**  
**abgeschafft werden**



Zum Titelbild

**Blitze über nächtlichem Zürich**

Auch wenn Blitze noch so schön aussehen mögen:  
 Gewitter werden oft von intensiven Regenfällen oder  
 Hagel begleitet und können kostspielige Schäden  
 an Gebäuden verursachen.

Bild: Keystone / Christian Camenzind

**THEMA**

Nachbarrecht (Teil 1)

27 **Was muss geduldet werden,**  
**wo sind die Grenzen?**

**RECHT**

Mietrecht

37 **Aufgepasst bei der Wahrung**  
**der Fristen**

Black Magic Dust oder Fogging

42 **Die schwarze Wohnung – wer muss**  
**dafür bezahlen?**

Mietrecht

47 **Ist die Bürgschaft eine Alternative**  
**zu anderen Sicherheitsleistungen?**

Mietrecht

48 **Können die Reparaturkosten einer**  
**defekten Waschmaschine auf alle**  
**Mieter im Haus aufgeteilt werden?**

Mietrecht

50 **Wann beginnt die Frist für die**  
**Kündigungsanfechtung zu laufen, wenn**  
**der Mieter die eingeschriebene Kündi-**  
**gung nicht abholt?**

**NATUR**

Konsequent inkonsequent

67 **Rot vor Wut**

**SERVICE**

**Seminare**

34 2-Tages-Intensiv-Seminar: «Die professionelle  
 Verwaltung einer Liegenschaft»  
 41 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
 45 «Die Wohnungsabnahme»  
 52 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –  
 Aus der Praxis für die Praxis»  
 59 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

Ausflug Mitgliederforum

54 **Bern und sein Bundeshaus**

**Drucksachenverkauf**

57 Ratgeber «Der Mietzins»  
 61 Bestellformular

64 **Kreuzworträtsel**

72 **Sektionen im Kanton Zürich**



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

# Wir kämpfen für Sie.



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



Hauseigentümerversband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 | Fax 044 487 17 18 | [cornel.tanno@hev-zuerich.ch](mailto:cornel.tanno@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Hypothekarischer Referenzzinssatz neu 1,5 Prozent

# Referenzzinssatz für Mieten sinkt auf Rekordtief

**Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten ist um ein weiteres Viertelprozent auf ein neues Allzeittief gesunken. Mit Wirkung ab dem 2. Juni 2017 beträgt er nur noch 1,5 Prozent. Der Hauseigentümerversband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Situation zu überprüfen.**

Das Gesetz kennt bei Änderungen des Referenzzinssatzes keinen Automatismus, weder bei Senkungen noch bei Erhöhungen. Die Kostensituation ist in jedem Mietverhältnis anders.

Der Hauseigentümerversband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse auf-

grund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen.

### Jedes Mietverhältnis ist anders

Für Mietzinsanpassungen sind gemäss Mietrecht verschiedene Kostenfaktoren entscheidend. Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 1,75% auf 1,5% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91%.

Dagegen kann der Vermieter 40% der allgemeinen Teuerung sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Liftabos, Versicherungen etc.) aufrechnen. In zahlreichen Regionen werden für diese Kostensteigerungen von den Schlichtungsbehörden



Fotolia.com/celesteclochard

und Mietgerichten jährliche Pauschalen von 0,5 bis 1% berücksichtigt.

Zudem kann der Vermieter seit der letzten Mietzinsänderung vorgenommene Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen verrechnen:

### Senkungsanspruch nur bei Missbräuchlichkeit

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, wenn der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Zulässig ist zurzeit ein Netto-

ertrag auf den investierten Eigenmitteln von max. 2%; bei Neubauten eine Bruttorendite von rund 3,5%.

Ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, muss den Mietzins nicht senken. Bei Altliegenschaften muss auch ein orts- bzw. quartierüblicher Mietzins nicht gesenkt werden.

Können sich die Mieter und Vermieter nicht einigen, so hat der Vermieter in einem allfälligen Verfahren den zulässigen Ertrag oder die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses zu beweisen. ■

## ZUR INFORMATION

### In welchen Fällen wird der Referenzzinssatz angewendet?

Der Referenzzinssatz gelangt überall dort zur Anwendung, wo bisher der Zinssatz der im örtlichen Hypothekengeschäft führenden Bank (in der Regel die Kantonalbank) massgebend war. Neben den Kostenveränderungen in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinsatzes (Art. 269a Bst. a OR und Art. 12 Abs. 1 VMWG) betrifft dies insbesondere die Überprüfung des Mietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand des Ertrags (Art. 269 OR), die Berechnung der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen (Art. 269a Bst. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG) sowie die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a Bst. c OR).

### Ab wann gilt der Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz gilt ab dem ersten Tag nach seiner Veröffentlichung. Diese erfolgt jeweils zu Beginn der Monate März, Juni, September und Dezember.

### Worauf stützt sich der Durchschnittszinssatz?

Er stützt sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz (Art. 2 der Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzins massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes; Zinssatzverordnung). Dies betrifft alle

Forderungen, die von den Banken gemäss den für sie geltenden Rechnungslegungsvorschriften als Hypothekarforderungen ausgewiesen werden.

### Wie wird der Referenzzinssatz festgesetzt?

Der Durchschnittszinssatz wird vierteljährlich erhoben. Der Referenzzinssatz ergibt sich, indem der Durchschnittszinssatz nach den üblichen Regeln auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet wird (durch kaufmännische Rundung). Dies bedeutet, dass ein Durchschnittszinssatz von beispielsweise 1,62% auf einen Referenzzinssatz von 1,50% abgerundet, ein Durchschnittszinssatz von 1,63% dagegen auf einen Referenzzinssatz von 1,75% aufgerundet wird. Diese Festlegungsmethode gilt seit Dezember 2011. Vorher wurde der Referenzzinssatz aufgrund der jeweiligen Abweichung des Durchschnittszinssatzes vom per 30. Juni 2008 erstmals ermittelten Wert von 3,43% festgelegt.

### Wie erfolgt die Datenerhebung?

Alle Banken, deren auf Schweizer Franken lautende inländische Hypothekarforderungen den Gesamtbetrag von 300 Millionen Franken übersteigen, sind zur vierteljährlichen Meldung der notwendigen Basisdaten verpflichtet. Sie haben den Gesamtbetrag der am Quartalsende (Stichtag) bilanzierten Hypothekarforderungen nach Zinssatz gegliedert zu melden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat mit dem technischen Vollzug der Datenerhebung und der Berechnung des Durchschnittszinssatzes die Schweizerische Nationalbank beauftragt.



«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

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20  
[www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)



**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)



**HÖGG**  
LIFTSYSTEME  
CH-9620 LICHTENSTEIG  
TELEFON 071 987 66 80

**TREPPENLIFTE**

ROLLSTUHLLIFTE  
SITZLIFTE  
AUFZÜGE



Montiert in  
2 Wochen

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

SWISS ENGINEERING +

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

**MEIER + MARTI**  
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)

Präventionskampagne der GVZ

## Gewitter verstehen keinen Spass – vorsorgen lohnt sich

**Gewitter werden oft begleitet von intensiven Regenfällen und starken, sich drehenden Sturmböen, die ungeahnte Kräfte entwickeln. Bei starken Gewittern ist auch Hagelschlag mit Hagelkörnern bis zu drei Zentimetern Durchmesser keine Seltenheit. Die Folgen davon: zerschlagene Storen, überschwemmte Keller und beschädigte Fassaden.**

Harmlos sind Gewitter nicht. Meist sind sie begleitet von intensiven Regenfällen mit Niederschlagsmengen von bis zu 40 Litern Wasser pro Quadratmeter, die Keller und Gebäude überschwemmen. Auch heftige Winde und Sturmböen mit Spitzengeschwindig-

### INFORMATIONEN

Auf [www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch](http://www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch) finden sich umfassende Informationen und praktische Tools zum Thema Gebäudeschutz.

keiten bis zu 100 km/h und mehr sind keine Seltenheit.

Besonders anfällig für Sturmschäden sind Dächer und exponierte Gebäudeteile. Tritt bei einem Gewitter zusätzlich Hagel auf, ist die gesamte Gebäudehülle akut gefährdet. Besonders betroffen sind nicht nur Ziegeldächer, Dachfenster oder Lichtkuppeln, sondern auch Fassaden, Roll- und Lamellenstoren. Schmilzt

## Einlesen statt abtippen?

Ihr Smartphone als **eBanking Belegleser.**

Jetzt kennenlernen auf [zkb.ch/ebanking](http://zkb.ch/ebanking)

Die nahe Bank



Zürcher  
Kantonalbank

der Hagel, erhöhen sich die Wassermengen zusätzlich. Auch von Blitzeinschlägen droht Gefahr, wenn das Gebäude über keine Blitzschutzanlage verfügt.

### Grosses Schadenspotenzial

Gewitter können beträchtlichen Aufwand für die Wiederherstellung, Umtriebe und Folgekosten verursachen. Gebäudeschäden und aufwändige Reparaturen sind die Folge.

Direkte Gebäudeschäden durch Starkregen, Sturm und Hagelschlag erfordern aufwändige Reparaturen oder gar die Wiederherstellung von ganzen Gebäudeteilen. Fast immer ist auch mit Folgeschäden zu rechnen, zum Beispiel, wenn durch ein von Hagelschlag beschädigtes Dach Wasser ins Haus dringt.

Nach Überschwemmungen in Gebäuden und deren Umfeld fallen Aufräum- und Reinigungsarbeiten an. Hinzu kommen Umtriebe und unter Umständen auch hohe Folgekosten, wenn ein Gebäude oder Teile davon vorübergehend unbenutzbar sind.

### Gebäudeschutz ist möglich

Gewitterschäden an Gebäuden lassen sich durch vorbeugende Massnahmen deutlich reduzieren oder ganz vermeiden. Weniger gefährdet sind Häuser, die in gutem, das heisst wetterfestem Zustand gehalten werden. Regelmässiger Un-

terhalt und Kontrollen von Dach, Fassade, Fenster- und Türdichtungen, Abläufen, Entwässerungssystemen usw. bieten den wirksamsten Schadensschutz.

Kündigt sich ein Gewitter an, trägt das richtige Verhalten wesentlich zur Schadenverminderung bei. Zu den wichtigen Sofortmassnahmen zählen beispielsweise die Kontrolle und das Freimachen von Dach und Bodenabläufen, das Ein- respektive Aufziehen von Storen, die Sicherung von losen Gegenständen ausserhalb des Hauses und das Schliessen aller Fenster und Aussentüren.

### Informationsplattform

Auf der eigens dafür gestalteten Website [www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch](http://www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch) wird das Thema Gebäudeschutz vor Unwettern umfassend behandelt. Hauseigentümer und Mieter finden dort detaillierte Informationen zu den Gefahrenelementen von Gewittern, zu den Möglichkeiten des präventiven Schutzes von Gebäuden sowie zum richtigen Verhalten bei akuter Gewittergefahr.

Praktischen Nutzen bieten Checklisten, die nach individuellen Voraussetzungen zusammengestellt werden können. Nützliche Informationen für Planer und Bauherren sowie weiterführende Links runden das Angebot ab. ■



## Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

# Wir renovieren für Sie.



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



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 10 | Fax 044 487 18 20 | [giorgio.giani@hev-zuerich.ch](mailto:giorgio.giani@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

Immobilienbewertung

# Swiss Valuation Standard erscheint in dritter Auflage

**Der Swiss Valuation Standard (SVS) ist der von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragene Immobilienbewertungsstandard der Schweiz. In der neu erschienenen Auflage findet sich unter dem Autorenteam auch ein Vertreter des HEV Zürich.**

Die Schweizer Immobilienwirtschaft erfuhr in der letzten Dekade einen Professionalisierung-Sprung. Der heimische Markt für Liegenschaften wird zwar nach wie vor durch Einheimische geprägt, die Transparenz und Professionalität der Transaktions- und Bewirtschaftungsprozesse ist aber mittlerweile auf dem Niveau entwickelter ausländischer Märkte. Neben der verbesserten Ausbildung hat auch der erstmals von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragene Swiss Valuation Standard SVS einen Beitrag dazu geleistet. Unter dem Autorenteam findet sich neu auch ein Vertreter des HEV Zürich.

Das Autorenteam hat die nun erscheinende dritte Auflage vollständig überarbeitet und um wichtige Inhalte wie beispielsweise der Definition zu vermietbaren Flächen und des Ausbauszustandes von Büroflächen ergänzt. Der Standard erscheint als Buch, das neben der deutschen Fassung auch die Übersetzungen in die französische und neu auch in die italienische Sprache enthält.

Neu wird klar zwischen dem Marktwert und Wertbegriffen, die nicht dem Marktwertkonzept entsprechen, unterschieden. Um Missverständnisse mit der einzig in der Schweiz noch weit verbreiteten Verkehrswertmethode (auch Praktiker- oder Mischwertmethode genannt) zu vermeiden, wird empfohlen, auf den in der Schweiz noch anzutreffenden Begriff des «Ver-



Das Buch ist im Fachhandel zum Preis von ca. 40 Franken erhältlich.

kehrswertes» nach Möglichkeit zu verzichten, wenn damit der weltweit einheitlich und in zahlreichen Regelwerken definierte Marktwert verstanden werden soll.

Anlass zur Diskussion gab die Umsetzung von IFRS 13, wonach im Normalfall das höchste Angebot (im Bieterverfahren) den Marktwert darstellen soll. Es ist zwar richtig, dass sich der Bewerter an den neusten Beobachtungen des Marktes auszurichten hat, die Einordnung der einzelnen Liegenschaft in das Marktgefüge bleibt aber in der Verantwortung des Bewerter. Ein Käufer alleine macht noch keinen Markt. So bleibt die Balance zwischen dem Sachverstand des Bewerter und der «Weisheit» einer Vielzahl von Marktteilnehmern gewährt. ■



**rtw**  
AUFZUGSTECHNIK

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

Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas

Badmöbel

Bänke

Schränke

Türen

Möbel

Einbruchschutz

Parkett

Fenster

Küchenbau

Treppen

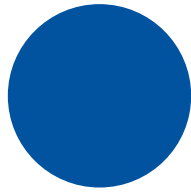
Böden

Garderoben

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

# Facility Service Hauswartungen

**24h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz**



**Alles aus einer Hand**

Laub-, Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Boden-, Rasen-, Heizung-,  
Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plattli-, Kunden-, Fenster-,  
Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-, Schnee-, usw.

-rechnen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen, -kontrollieren,  
-melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten, -reinigen,  
-wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren, -räumen, usw.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

sf home + garden ag  
Kugelilostrasse 48  
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail: [home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

# huber AG

seit 1920

## Spenglerei Bedachungen Schlosserei

Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | [www.spenglerei-huber.ch](http://www.spenglerei-huber.ch)



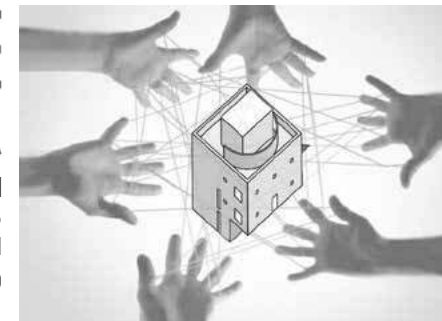
**jetzer  
storen.**

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

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

## RETE CASA

RENOTEAM  
Webereistr. 55  
8134 Adliswil  
T 044 771 33 30  
[www.rete.casa](http://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

## 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



Im privaten Geschäftsverkehr gibt es keine offiziellen Ferien, in welchen der Fristenlauf stillsteht.

### Die ungelesene Post

## Fristen kennen keine Ferien

**Schon bald beginnt wieder die grosse Ferienzeit. Der Nachbar wird sich dann um die Katze und die Pflanzen kümmern und dafür sorgen, dass der Briefkasten nicht überquillt. Damit scheint alles bestens geregelt zu sein – oder am Ende doch nicht?**

Viele Menschen gehen nächstens in ihre wohlverdienten Sommerferien. Sie haben eine Vertrauensperson mit der Fütterung der Tiere, dem Giessen der Pflanzen sowie mit dem regelmässigen Leeren des Briefkastens beauftragt. Unter Umständen wird die Post angewiesen, die Sendungen zurückzubehalten.

Man dürfte meinen, dass nun alles geregelt ist. Dennoch ist es möglich, dass einen

bei der Rückkehr aus den Ferien die eine oder andere unangenehme Überraschung erwartet.

So gibt es im privaten Geschäftsverkehr keine offiziellen Ferien, in welchen der Fristenlauf stillsteht. Dies ganz im Unterschied zu den Gerichtsferien, in denen grundsätzlich der Stillstand des Fristenlaufs gilt. Ausgenommen davon sind jedoch Schlichtungsverfahren und Verfahren in summarischen Verfahren, in welchen die Fristen weiterlaufen.

### Unliebsame Überraschungen nach der Rückkehr vermeiden

Für Eigentümer einer Wohnung ist es beispielsweise denkbar, dass während ihrer Abwesenheit eine ausserordentliche Versammlung der

Eigentümer einberufen und ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, der nicht die Zustimmung der ferienabwesenden Eigentümer findet. Anschliessend wird den abwesenden Eigentümern das Protokoll eingeschrieben zugestellt. Am darauf folgenden Tag beginnt bereits die 30-tägige Frist für die Anfechtung des Beschlusses zu laufen.

Unter Umständen müssen die heimgekehrten Eigentümer unmittelbar nach ihrer Rückkehr einen Beschluss gerichtlich anfechten, von dem sie bis dahin überhaupt keine Kenntnis hatten. Wahrlich kein angenehmer Start nach den Ferien!

Gleiches gilt für Mieter, die in Ferienabwesenheit die Kündigung des Mietverhältnisses erhalten. Auch bei ihnen beginnt nach eingeschriebener Zustellung der Kündigung die 30-tägige Anfechtungsfrist zu laufen. Dies

sogar, wenn die Post im Auftrag der Mieter die Sendungen zurückbehält.

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass während der Ferienabwesenheit der Verwaltung eine Vertrauensperson als Vertreter der abwesenden Eigentümer genannt wird, an die auch die Korrespondenz zu richten ist.

Diese Vertretung kann während der Abwesenheit die Interessen der Eigentümer wahrnehmen. Auf jeden Fall sollten jedoch die Verwaltung oder die Vermieterschaft über die Ferienabwesenheit informiert werden.

Dadurch besteht immerhin die Möglichkeit, dass zum Beispiel eine ordentliche Kündigung in dieser Zeit mit der Absicht, dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit zu nehmen, als missbräuchlich angesehen werden kann. ■

Text: HEV Schweiz



Atmosphäre



Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70

## Der Kanton in Zahlen 2017

**Basiswissen zum Kanton Zürich** Alljährlich gibt das Statistische Amt gemeinsam mit der Zürcher Kantonalbank die Broschüre «Kanton Zürich in Zahlen» heraus. Die leicht verständliche Publikation präsentiert ausgewählte Zahlen und Fakten zum Kanton Zürich.

Sie beleuchtet aktuelle Entwicklungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik mit Hilfe von kurzen Texten und grafischen Darstellungen. Ein Tabellenteil enthält eine Auswahl der wichtigsten Daten auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene.

Der Leser erfährt in der Broschüre zum Beispiel, wie sich der Klimawandel im Kanton Zürich zeigt, wie dynamisch die Gastronomiebranche ist, dass der Kanton Zürich trotz anderslautender Gerüchte keinen Babyboom erlebt, wie das Onlinebuchungsportal Airbnb die traditionelle Hotelbranche herausfordert oder wie rar Wohnbauland im Kanton Zürich geworden ist.

Ausserdem enthält die Broschüre Fundstücke aus dem kantonalen Abstimmungsarchiv.

«Kanton Zürich in Zahlen» kann kostenlos beim Statistischen Amt des Kantons Zürich (Telefon 043 259 75 00) bestellt oder



als PDF-Datei ([www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch), unter «Aktuell») heruntergeladen werden.

Ausserdem liegt sie in sämtlichen Filialen der ZKB auf. (rcv)

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

**WEBER**

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

**WEBER DACH AG** *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch) **044 482 98 66** [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

### Grundstückgewinnsteuer

## Gleichbehandlung der Zürcher Unternehmen kostet wenig

**Ausgelöst durch einen Bundesgerichtsentscheid, hat der Regierungsrat dem Kantonsrat beantragt, dass künftig auch Zürcher Unternehmen ihre Geschäftsverluste bei der Grundstückgewinnsteuer der Gemeinden anrechnen können. Die Finanzdirektion hat die finanziellen Auswirkungen bei ausgewählten Gemeinden erhoben und legt die Zahlen offen.**

Die vorberatende Kommission des Kantonsrates hat ihre Haltung zu der Vorlage kommuniziert (Medienmitteilung Kommission für Wirtschaft und Abgaben, WAK). Die WAK stimmt der Vorlage mehrheitlich zu, wobei die Kommissionsminderheit anführt, die Steuerausfälle für die Gemeinden seien «massiv höher als ursprünglich geschätzt» und hätten allein in der Stadt Zürich im Jahr 2012 rund 43 Millionen Franken erreicht.

Diese Zahl stammt aus einer Erhebung der Finanzdirektion, welche das Kantonale Steueramt bei acht repräsentativen Gemeinden, inklusive der Städte Zürich und Winterthur, für die Jahre 2008 bis 2012 durchgeführt hat. Die Finanzdirektion legt diese Zahlen mit der angefügten Tabelle offen und ermöglicht damit eine Gesamtschau und eine Einordnung.

Die Tabelle zeigt, dass die Ausfälle in normalen Jahren mehrheitlich zwischen null und einigen wenigen Promillen der Grundstückgewinnsteuererträge der betreffenden Gemeinden schwanken und damit verkräftbar sein dürften,

wie der Regierungsrat schon bei der Verabschiedung der Vorlage im Januar 2015 geschrieben hat. Die erwähnten 43 Millionen Franken entsprechen einem Ausreisser, da im Jahr 2012 mehrere Unternehmen aufgrund besonderer Umstände in ausnehmend grossem Umfang Liegenschaften verkauften, auch in anderen Gemeinden. Die Erträge in der Stadt Zürich wären aber auch in diesem Ausnahmejahr mit der neuen Regelung noch immer höher gewesen als im Durchschnitt der Vorjahre.

Mit der neuen Regelung sollen zürcherische Unternehmen den ausserkantonalen gleichgestellt werden, welche ihre Geschäftsverluste schon heute an die Grundstückgewinnsteuern der Zürcher Gemeinden anrechnen lassen können.

Zürich kennt diese Möglichkeit für seine Unternehmen als einziger Kanton nicht. Deshalb sind die in normalen Jahren geringen Ertragsverluste nach Auffassung von Finanzdirektion und Regierungsrat zu Gunsten der rechtlichen Gleichbehandlung und Standortattraktivität verkräftbar. ■

### DIE TABELLE IST VERFÜGBAR UNTER:

[www.news.zh.ch](http://www.news.zh.ch) → Grundstückgewinnsteuer: Gleichbehandlung der Zürcher Unternehmen kostet wenig → Tabelle (pdf)

### Für Infos rund um die Uhr:

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

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Küsnacht ZH

## Der Traum vom Eigenheim zum Greifen nahe

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosszügigem Umschwung, Wohnfläche ca. 151 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer ca. 26,5 m<sup>2</sup> mit Cheminée, Balkon, 2 Nasszellen, schöner Gartensitzplatz, Baujahr 1955, Grundstücksfläche 745 m<sup>2</sup>, Einzelgarage.  
Verkaufspreis: CHF 2 550 000.–.



Oberengstringen

## 4½-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit schöner Weitsicht

In einem kinderfreundlichen, ruhigen und zentralen Wohnquartier gelegen. Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>, Wintergarten ca. 14 m<sup>2</sup>, Keller im Untergeschoss, Personenlift vorhanden, Baujahr 1967 (Renovation Innenausbau 2001).  
Mindestverkaufspreis: CHF 825 000.– inkl. Einzelgarage.



Uitikon Waldegg

## Freistehendes Einfamilienhaus – wo Uitikon am schönsten ist

Die Liegenschaft bietet eine Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> verteilt über zwei Stockwerke. Das Erdgeschoss verfügt über genügend Räume, welche eine kombinierte Nutzung für Wohnen/Arbeiten möglich machen. Im Obergeschoss besticht der grosse Wohn-/Essbereich (ca. 72.5 m<sup>2</sup>) mit überhoher Decke sowie Dachuntersicht mit seinem Charme. Baujahr 1989, Grundstücksfläche 889 m<sup>2</sup>.  
Verhandlungspreis: CHF 2 750 000.– inkl. Doppelgarage.



Winterthur

## Repräsentatives Wohnhaus mit historischem Charme

An zentrumsnaher, sonniger Lage, einseitig angebautes Einfamilienhaus, ca. 181 m<sup>2</sup>, mit Jugendstil- und Verandazimmer, Terrasse, Boden teilw. Terrazzo, Baujahr 1905, Grundstücksfläche 278 m<sup>2</sup>.  
Verhandlungspreis: CHF 1 625 000.–.

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)



## TANKREVISION

Eine Tankanlage soll laut Gesetz regelmässig von einer Fachfirma kontrolliert werden.

### Ihre Vorteile:

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

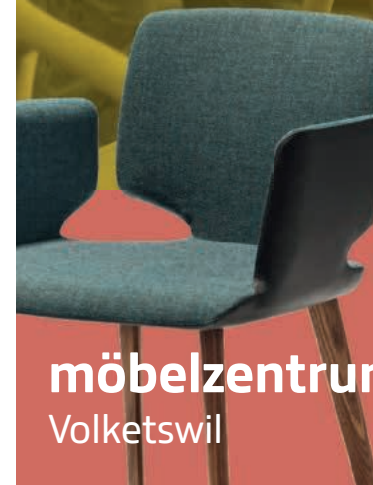


### Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

## Stilvolle Einrichtungen



möbelzentrum  
Volketswil

## 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](http://www.quadragard.ch)



## Aussergewöhnliche und herausfordernde Liegenschaften gesucht

- Wo** Schweiz
- Wann** Jetzt
- Was** Alles was bewohnbar und besonders ist.
- Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Mehrfamilienhaus
  - Sanierungsbedarf, Leerstände, unerwartete Architektur und Lagen

Kommen Sie zu uns.

- Wer** ELIANE J. AG
- Untermüli 7, 6300 Zug, Schweiz  
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.

## Höchste Zeit für eine faire Lösung

# Eigenmietwert muss endlich abgeschafft werden

**Der Hauseigentümerverband vertritt eine neue Position zum Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung. Die Besteuerung der Wohneigentümer mit einem künstlichen Einkommen beim Eigenmietwert muss endlich aufhören. Der HEV Schweiz bietet Hand für eine faire Lösung. Jetzt ist das Parlament gefordert.**

Alle Eigentümer, die ihr eigenes Haus oder ihre Wohnung selbst bewohnen, müssen mit dem Eigenmietwert ein theoretisches Einkommen versteuern. Das ist völlig ungerecht. Das knappe Abstimmungsresultat zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» 2012 des HEV Schweiz zeigte deutlich, dass die Unzufriedenheit gross ist.

Weiter hat der HEV im vergangenen Jahr innert vier Monaten über 145 000 Unterschriften in Form einer Petition «Eigenmietwert abschaffen» gesammelt, welche in Bern der Bundeskanzlei übergeben wurde. Dies alles zeigt klar, dass eine Lösung gefunden werden muss.

Die von der ständerätlichen Kommission WAK beschlossene Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung muss daher zu einer befriedigenden Änderung führen. Diese soll keine neuen Privilegien für Eigentümer schaffen, sondern die bestehende Ungerechtigkeit beenden. Dabei wird sich der Vorstand des HEV Schweiz für folgende Eckpunkte einsetzen:

- Die Besteuerung eines Eigenmietwertes bei selbstbewohntem Wohneigentum am Hauptwohnsitz muss abgeschafft werden. Im Ge-

genzug fällt der Schuldzinsabzug in Bezug auf diese selbstgenutzten Wohnobjekte weg (genereller Systemwechsel). Dies fördert den volkswirtschaftlich erwünschten Schuldenabbau.

- Der HEV erhebt keine Forderungen für Abzüge betreffend Unterhalt, Energiesparen, Denkmalschutz etc. bei selbstbewohntem Wohneigentum. Denkbar ist allenfalls, den Kantonen die Ermächtigung zum Festlegen eines solchen Abzuges in ihrem Steuerrecht zu erteilen.
- Der Systemwechsel wird auf das Wohneigentum am Hauptwohnsitz beschränkt. Der private Schuldzinsabzug in Zusammenhang mit weiterhin steuerbaren Vermögenserträgen muss erhalten bleiben. Dies betrifft beispielsweise Erträge aus Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen. Dies ist konsequent: Wenn ein Ertrag versteuert wird, muss auch der mit der Ertragerzielung verbundene Aufwand abziehbar sein.
- Der Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung muss erfüllt werden. Der Wohneigentumserwerb darf für Junge nicht zum illusorischen Wunschtraum werden. Aufgrund der hohen Immobilienpreise haben junge Leute meist eine grosse Hypothekarbelastung. Ihr Haushaltsbudget ist daher sehr stark belastet. Die Wohneigentumsförderung kann beispielsweise mit einem Ersterwerberabzug gelöst werden. Eine gerechte, ausgewogene Lösung ist überfällig – der Hauseigentümerverband bietet Hand dazu! ■



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



Sie suchen eine professionelle  
Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70  
www.simtra.ch

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

**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

## Nachbarrecht (Teil 1)

# Was muss geduldet werden, wo sind die Grenzen?

**Wenn sich die Nachbarn wegen des Grenz-  
zauns oder wegen Bäume oder Sträucher  
und deren Laubfall oder Lichtentzug in die  
Haare geraten, oder wenn die Nachbarn  
menschlichen oder tierischen Lärm verur-  
sachen – wo ist geregelt, was geduldet wer-  
den muss und was nicht?**

Nach einem Bundesgesetz über das Nachbarrecht werden Sie vergeblich suchen, denn das gibt es im schweizerischen Nachbarrecht nicht. Die für das Nachbarrecht wesentlichen Bestimmungen sind verstreut im privaten und öffentlichen Recht des Bundes, der Kantone sowie der Gemeinden. Die zahlreichen Vorschriften im öffentlichen Recht schränken im Interesse der Allgemeinheit das Eigentum ein und sind zwingender Natur.

Zum Nachbarrecht in einem engeren Sinne gehören die Bestimmungen im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB), welche die Grundeigentümer in der Nutzung ihres Grundstückes regeln oder einschränken. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen finden sich in den Art. 679 und 684 ff. ZGB. Zweck dieser Vorschriften ist es, die Freiheiten der Nachbarn gegeneinander abzugrenzen und so ein möglichst

geordnetes nachbarliches Zusammenleben zu ermöglichen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich vorwiegend auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen im ZGB sowie auf die Polizeiverordnungen der Gemeinden.

## Gute Zäune machen gute Nachbarn

Zäune, Hecken und andere geschlossene oder offene Einfriedigungen dienen einerseits der Kenntlichmachung von Eigentum und Besitz an Grund und Boden, andererseits hindern sie Mensch und Tier daran, sich in das oder aus dem Grundstück zu bewegen.

Das Bundesrecht schreibt grundsätzlich keine Umfriedungspflicht vor, das Gesetz gibt jedoch dem Hauseigentümer das Recht, sein Grundstück auf seine Kosten einzufrieden (Art. 697 ZGB). Das Erstellen von Abgrenzungsvorrichtungen an der Grundstücksgrenze gilt im Rahmen der Bestimmungen der jeweiligen kantonalen oder kommunalen Gesetzgebung als zulässige Eigentumsnutzung.

Da das Zivilgesetzbuch (Art. 688 ZGB) den Kantonen die Befugnis delegiert hat, für Anpflanzungen bestimmte Abstände vom nachbarlichen Grundstück vorzuschreiben, sind im



## DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!  
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG  
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE



Wir machen auch:  
**Anbauten / Balkone**



kellersberger.ch

044 780 30 28  
8820 Wädenswil

der Baumeister

## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**

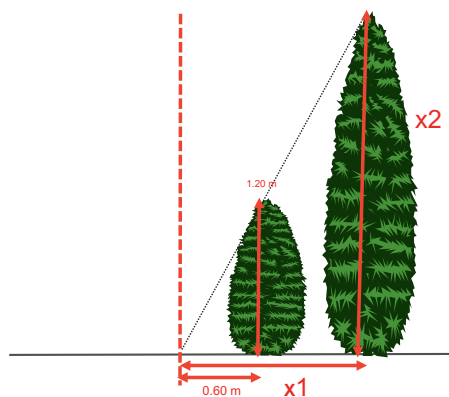
044 308 80 40 · www.franzpfister.ch  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>h</sup>**  
Service

Kanton Zürich für Pflanzen, Bäume besondere Bestimmungen zu beachten. Der guten Ordnung halber sei jedoch angemerkt, dass Pflanzen, Bäume und Einfriedigungen zu einer öffentlichen Strasse im Kanton Zürich der besonderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Strassenabstandsverordnung unterliegen (Ausgeschlossen sind die Stadt Zürich und Winterthur).

- Grünhecken dürfen gegen den Willen des nachbarlichen Grundeigentümers nicht nä-

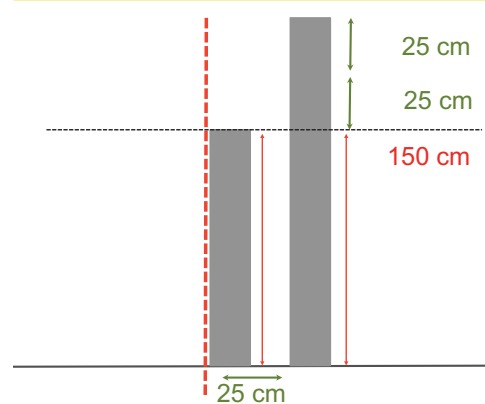
### 1. Grünhecken



her als die Hälfte ihrer Höhe beträgt, jedenfalls aber nicht näher als 60 cm zu der Grenze gehalten werden (§ 177 EGZGB). Die Messung des Grenzabstandes erfolgt am Boden, auf der kürzöglichsten horizontalen Linie zwischen der Grenzlinie und dem grenznächsten Stamm. Der Anspruch des Nachbarn auf Rückversetzung der Hecke unterliegt keiner Verjährungsbestimmung.

- Andere Einfriedigungen, wie sogenannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen (§ 178 EGZGB). Wenn die Einfriedigungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden. Mauern und geschlossene Ein-

### 2. Geschlossene Einfriedigungen



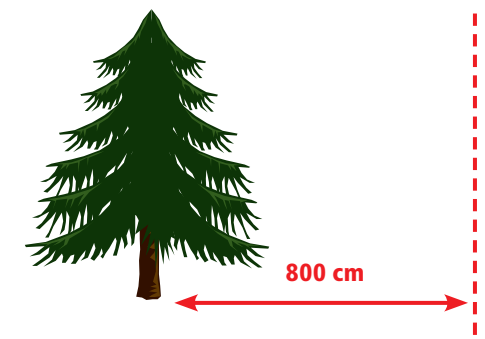
friedigungen bis zu einer Höhe von 80 cm bedürfen keiner baurechtlichen Bewilligung (§1 lit. e Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich).

Nebst den Bestimmungen über die lebenden und die anderen Einfriedigungen regelt der Kanton Zürich die Abstände von Bäumen und Sträuchern zum Nachbargrundstück in den § 169 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch EG ZGB (ZH).

### Dabei gelten folgende minimale Grenzabstände:

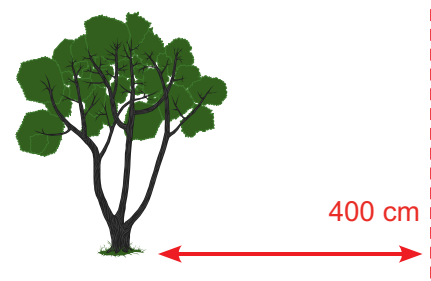
- Für einzelne Waldbäume, grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume, Platanen und Nussbäume 8 m (§ 170 EG ZGB).

### 3. Waldbäume und grosse Zierbäume



- Für Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume wie etwa die Weissbuche und den Goldregen 4 m (§ 170 EG ZGB). Der Grenzabstand bemisst sich für Bäume nach der kleinsten horizontalen Entfernung zwischen dem Mittelpunkt des Stammdurchschnittes an der Erdoberfläche und der Grenzlinie.

### 4. Feldobstbäume und kleinere Zierbäume



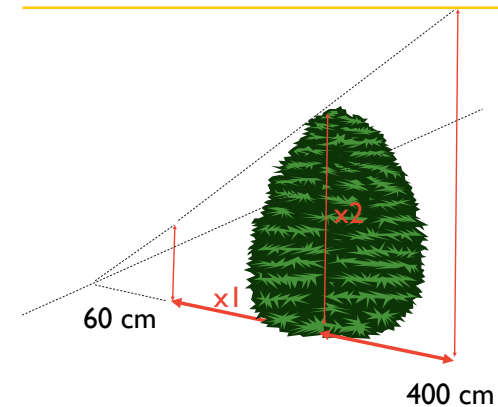
Der Anspruch des Nachbarn auf Beseitigung eines Baumes im Unterabstand nach der kantonalen Gesetzgebung verjährt nach 5 Jahren ab der Pflanzung (§ 177 EG ZGB).

- Für Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher gilt der Mindestgrenzabstand von 60 cm, wobei diese überdies bis auf 4 m von der Grenze so unter der Schere gehalten werden müssen, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt (§ 169 EG ZGB).

Für Sträucher gilt der Mindestgrenzabstand von 60 cm. Ist der Strauch zum Beispiel 140 cm hoch, dann beträgt der Mindestgrenzabstand 70 cm. Bei 100 cm Höhe ist jedoch der Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.

Der Anspruch auf Zurückschneiden eines der unter der Schere zu haltenden Baumes oder einer Pflanze im Unterabstand unterliegt nicht den kantonalen Verjährungsvorschriften. Mangels gesetzlicher Regelung und Rechtsprechung ist für Sträucher zu empfehlen, den Grenzabstand von dem der Grenze am nächsten gelegenen

### 5. Unter der Schere zu haltende Bäume und Sträucher



Stamm oder von der Stammmitte aus zu messen.

Diese Vorschriften können mit einer Abmachung durch die Nachbarn abgeändert, d.h. die Abstände vergrößert, verkleinert oder ganz aufgehoben werden. Soll eine solche Vereinbarung allerdings auch für einen Rechtsnachfolger bindend sein, müsste unter Mitwirkung eines Notars die Dienstbarkeit zur Duldung der kleineren Abstände ins Grundbuch eingetragen werden.

Die Nachbarn können sich jedoch einigen und die Einfriedigung sowie Bäume und Pflanzen auf die Grenze setzen. Stehen Vorrichtungen zur Abgrenzung zweier Grundstücke, wie Mauern, Hecken, Zäune, auf der Grenze, so wird Miteigentum der beiden Nachbarn vermutet (Art. 670 ZGB).

Diese Miteigentumsvermutung gilt nicht nur für die ausdrücklich erwähnten Hecken, sondern auch für Grenzsträucher oder -pflanzen. Ein Baum gilt als Grenzbaum, wenn der Stamm beim Herausreten aus dem Boden von der Grenzlinie durchgeschnitten wird. Entsprechend gilt ein Strauch als Grenzstrauch, wenn zumindest ein Ast auf dem Nachbargrundstück aus dem Boden hervortritt. Die auf der Grenze stehenden Vorrichtungen werden eigentumsmäßig nicht vertikal geteilt, sondern stehen vermuthungsweise im Miteigentum. Die Vermutung kann durch den Beweis einer Abmachung wi-



**Heftiger Regen mehrtsich Offene Rohre sind wichtig**

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

**0848 852 856**  
**info@rohrmax.ch**

**ROHRMAX** 

**Viele Infos auf [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)**

**«Ihre Immobilien-Anliegen sind bei uns in besten Händen.»**

**BDO AG**



**Kontaktieren Sie unsere Experten:**

**BDO AG** Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich, Tel. 044 444 35 55

**BDO AG** Pappelstrasse 12, 8620 Wetzikon, Tel. 044 931 35 85

**BDO**

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

derlegt werden. So besteht kein Miteigentum an einer Grenzmauer, wenn die Parteien ein Überbaurecht daran begründet haben.

Die Pflege der Grenzpflanze oder -vorrichtung steht jedem Nachbar zu. So kann jeder Nachbar zum Beispiel die Äste einer Grenzpflanze zurückschneiden, ohne die Pflanze in ihrem Bestand zu gefährden. Die Kosten von Nutzung und Pflege der Grenzvorrichtungen sind von den Nachbarn im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen (Art. 649 ZGB).

Jeder Miteigentümer hat einen Anspruch auf Teilung des Miteigentumes, was zur Beseitigung der Pflanze führt, sofern sie nicht als dauerndes Grenzzeichen gesetzt wurden oder vertraglich etwas Abweichendes vereinbart wurde.

#### **Hilf Dir selbst, so hilft Dir Gott: das Kapprecht**

Das Kapprecht als unverjährbares Selbsthilferecht darf nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen ausgeübt werden (Art. 687 ZGB). Der Nachbar darf überragende Äste und eindringende Wurzeln kappen und für sich behalten, wenn diese sein Eigentum erheblich schädigen (z.B. durch starke Beschattung, Feuchtigkeit oder Lichtentzug, Behinderung der Aussicht, das Anziehen von Insekten) und auf seine Beschwerde hin nicht beseitigt werden.

Zur Beurteilung, ob das Nachbargrundstück wesentlich und erheblich beeinträchtigt wird, sind der Ortsgebrauch, die Lage, die Beschaffenheit und vor allem die Nutzungsweise des Grundstücks zu berücksichtigen. Schattenwurf und Laubfall müssen sehr stark ausfallen, um eine Kappung des Überhanges zu rechtfertigen. Äste darf man nur stutzen, wenn sie wirklich stark stören, wie wenn sie zum Beispiel das Begehen oder Befahren eines Weges erschweren

In einem zweiten Beitrag in der kommenden Ausgabe werden wir uns auf weitere Aspekte des nachbarrechtlichen Immissionenschutz unter Beizug der jeweiligen kommunalen Polizeiverordnungen konzentrieren.

oder die Aussicht erheblich behindern. Dass von überhängenden Ästen Laub, Nadeln, Blüten oder Früchte in den Garten fallen, genügt in der Regel nicht (BGE 131 III 505). Berühren Äste ein Dach oder eine Hausfassade und verstopfen Laub, Blüten oder Blütenfall immer wieder die Dachrinne, dann dürfte eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegen.

Zur Kappung berechtigt sind nur der Grundeigentümer und der dinglich Berechtigte, welche den Mieter oder den Pächter zur Ausübung des Kapprechtes bevollmächtigen können. Das Recht zur Kappung bezieht sich nur auf Äste und Wurzeln von Pflanzen, deren Stamm jenseits der Grundstücksgrenze steht.

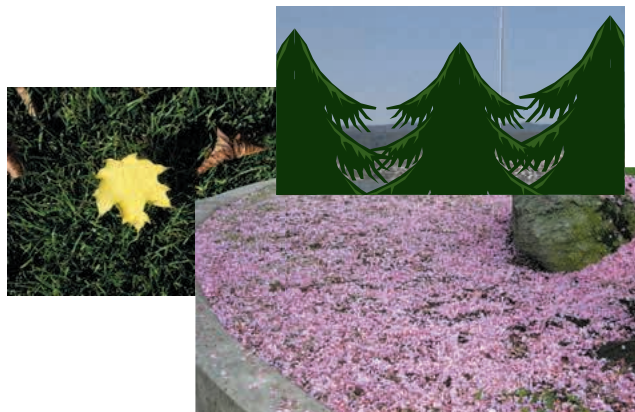
Wer das Kapprecht in Anspruch nehmen will, muss sich vorerst beim Nachbar (auch mündlich) beschweren und ihm eine angemessene Frist zur Beseitigung des Überhangs setzen. Da dies im Streitfall nachgewiesen werden muss, ist es in jedem Fall empfehlenswert, die Schriftform zu wählen. Die Frist muss angemessen sein, wobei auf die Vegetationszeit (März bis Oktober) Rücksicht zu nehmen ist. Die Zeit des Knospenaustriebs und des Blattfalls sollten dadurch gemieden werden.

Die Frist muss zudem lange genug sein, damit dem Nachbar genügend Zeit bleibt, die Sachlage abzuklären und den Überhang allenfalls selbst zu beseitigen oder einen Gärtner damit zu beauftragen. Adressaten der Beschwerde sind Eigentümer oder Mieter.

Sind die Voraussetzungen für eine Kappung erfüllt und werden die schädigenden Wurzeln und Äste nicht innert angemessener Frist zurückgeschnitten, kann der geschädigte Nachbar zur Selbsthilfe greifen und die störenden Pflanzen kappen, wobei er Eigentümer des gekappten Materials wird und für die Kappung auch selbst bezahlen muss.

Hat der geschädigte Nachbar Zweifel über das Vorliegen der Voraussetzungen für das Kapprecht oder will er, dass der verursachende Nachbar selbst für die Kosten der Kappung aufkommen muss, dann muss der geschädigte Nachbar auf Feststellung des Kapprechtes oder einer unzulässigen Eigentumsüberschreitung

## 6. Äste, Blüten und Laubfall



nach Art. 641 Abs. 2 ZGB klagen. Dabei kann er verlangen, dass die Kappung auf Kosten des schädigenden Eigentümers angeordnet wird unter Androhung der Ungehorsamkeitsstrafe nach Art. 292 StGB.

### Die Beseitigung oder das Zurückschneiden einer Pflanze oder eines Baumes im Unterabstand

Die Beseitigung eines Baumes im Unterabstand unterliegt einer Verjährungsfrist von fünf Jahren ab der Pflanzung des Baumes. Das Zurückschneiden von der unter der Schere zu haltenden Bäume oder Pflanzen unterliegt keiner kantonalen Verjährungsbestimmung.

Verursacht jedoch ein nicht unter der Schere zu haltender Baum im Unterabstand übermässige Immissionen, wie erheblichen Schattenwurf oder eine qualifizierte Wegnahme der Aussicht, dann kann die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Beseitigung oder das Zurückschneiden eines Baumes zulassen, obwohl die kantonalen Verjährungsbestimmungen schon eingetreten sind.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung lässt es zu, dass unter sehr restriktiven Voraussetzungen dem privatrechtlichen Nachbarrecht (Art. 684 ZGB und 679 ZGB) und dem Immissionschutz die Bedeutung einer Mindestgarantie zukomme. Allerdings gilt dies nur, wenn

die Einwirkung auf das Nachbargrundstück übermässig ist. Zur Beurteilung der Übermässigkeit steht dem Richter ein relativ grosser Ermessensspielraum offen, und dabei wird im Einzelfall überprüft, ob die Immission nach der Lage, der Beschaffenheit und nach dem Ortsgebrauch des Grundstückes übermässig ist oder nicht.

So wurde Laubfall in einem Wohnquartier als ortsüblich und nicht übermässig erachtet. Im Entscheid BGE 126 III 453 hingegen beurteilte das Bundesgericht den Schattenwurf von Tannen als übermässig. Dabei

ging es um mehrere Waldbäume im Kanton Zürich mit einer Höhe von mehr als 20 Metern, deren Schattenwurf im betreffenden Fall als übermässig angesehen wurde.

Schliesslich verpflichteten kantonale Richter in Zug den Nachbarn, seine nicht im Unterabstand stehenden Thujahecken zurückzuschneiden, weil diese dem Nachbarn seine ausserordentliche und einmalige Aussicht auf den Zugersee versperrten (Urteil des Bundesgerichtes 5A\_415/2008).

Zu guter Letzt ist zu empfehlen, zusammen mit den Nachbarn im Gespräch nach einer Lösung zu suchen. Das Prozessieren erweist sich in der Praxis als äusserst schwierig und recht kostspielig. Mit einer gütlichen Einigung, vielleicht unter Mitwirkung eines Mediators, sparen Sie unter dem Strich Geld und schonen Ihre Nerven. Auch wenn Sie den Prozess gewinnen, ist die gutnachbarliche Beziehung in der Regel definitiv im Eimer. ■



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

## Heizungs-Sanierung mit eigenem Kraftwerk

Bis **75%** Heizkosten-Ersparnis mit einer Solaranlage + der leisesten Wärmepumpe von Swisstherm.

Jetzt vom **5%** Set-Rabatt profitieren.

### 1. Photovoltaik-Anlage

- 20 m<sup>2</sup> Aufdach Solaranlage 3 Kw<sub>p</sub>

### 2. Die neue Wärmepumpe «AWX DYNAMIC»

- Kaum hörbarer Schallleistungspegel: 50dbA
- Leistungsmodulierte Inverter-Technologie
- Sehr hoher Wirkungsgrad
- Subventionierung durch EnergieSchweiz
- 20 Jahre Vollgarantie nach Abschluss eines Serviceabos

Fertig montiert! Ab CHF  
**8'900.-**  
inkl. MwSt\*\*



Fertig montiert! Ab CHF  
**23'900.-**  
inkl. MwSt\*\*



«AWX 16 DYNAMIC»  
Abmessungen B/T/H:  
1430/680/1140

Komplette Sanierung für ein EFH bis 3'500 Liter\* Ölverbrauch/Jahr.

Inkl. Demontage der Ölheizung, Montage der neuen Wärmepumpe und ein neuer Pufferspeicher (500 l)

\* Entspricht der Leistung von max. 16 kW, bei -8° C.  
\*\* Die Preise werden vor Ort überprüft.

# swisstherm®

## WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG

Hardstr. 21, 5103 Wildeg, Tel. 062 887 10 00  
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch

Zweigstellen in Bern, Ostschweiz, Zentralschweiz, Tessin

Ein Unternehmen der **MIGROL**

## 2-Tages-Intensiv-Seminar

# «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Verwaltungsübernahme»  
«Die Nebenkosten»



**Sandra Heinemann**  
lic. iur.  
Leiterin Verwaltung/  
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»  
«Der Wohnungswechsel»



**Hans Barandun**  
Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. Fachausweis  
Leiter Akquisition und  
Spezialmandate

«Der Mietvertrag»  
«Die Mängelrechte  
im Mietrecht»  
«Die Kündigung»  
«Das Mahnwesen  
im Mietrecht»



**Tiziano Winiger**  
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»  
«Die Mietzinsanpassung»



**Cornel Tanno**  
lic. iur. Rechtsanwalt  
Leiter Rechtsberatung

«Die Renovation»



**Giorgio Giani**  
dipl. Architekt HTL  
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



**Erich P. Schneider**  
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des  
Hauseigentümers»



**Pascal Merlo**  
Fraumünster  
Versicherungs-Treuhand AG

## Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

## Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum** 10. und 17. November 2017,  
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

**Seminarort** Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,  
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

**Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen**

Mitglieder\*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar\*\* CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar\*\* CHF 1700.–

\* 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

«Liegenschaftsverwaltung» vom 10. und 17. November 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.

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

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Über 10.000 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

### Mietrecht

## Aufgepasst bei der Wahrung der Fristen

«Mein Mieter ist mit der Zahlung fälliger Mietzinse seiner Wohnung im Rückstand. Gemäss Art. 257d OR werde ich ihm mit eingeschriebenem Brief eine Zahlungsaufforderung mit Zahlungsfrist von (bei Wohn- und Geschäftsräumen) mindestens 30 Tagen zur Bezahlung des Mietzinsrückstandes einräumen. In derselben Zahlungsaufforderung drohe ich an, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Was ist bei der Fristenwahrung hinsichtlich Zahlungsaufforderung und allfälligem Kündigungsschreiben zu beachten?»

Im Mietrecht werden fristauslösende Willenserklärungen aus Beweisgründen meistens per eingeschriebene Post versandt. Bei solchen Sendungen mit Zustellnachweis ist einzukalkulieren, dass die Post an Sonn- und Feiertagen nicht zustellt und eingeschriebene Sendungen auch an Samstagen nicht verteilt werden.

### Die relative oder eingeschränkte Empfangstheorie: Fiktion der Zustellung am Ende der Abholfrist

*Beispiel 1:* Kann Ihrem Mieter die eingeschriebene Zahlungsaufforderung bereits beim ersten Zustellversuch gegen Unterschrift abgegeben werden, so beginnt die 30-tägige Zahlungsfrist

am Tag nach der erfolgreichen Zustellung. Für die Fristberechnung gilt dieser Empfangstag (erfolgreiche Zustellung) als Tag «Null». Der Folgetag ist somit Tag «Eins» der 30-tägigen Zahlungsfrist.

*Beispiel 2:* Kann die eingeschriebene Zahlungsaufforderung nicht sofort dem Mieter übergeben werden, stellt der Briefträger eine Abholungseinladung aus, datiert mit dem Ausstellungsdatum des erfolglosen Zustellversuchs. Dieses Ausstellungsdatum entspricht bereits dem ersten Tag der 7-tägigen Abholungsfrist (vgl. allgemeine Geschäftsbedingungen der Post Ziff. 2.3.7. lit. b; dazu BGE 127 I 31 E. 2b; BGE 123 III 492). Wird dem Mieter die eingeschriebene Zahlungsaufforderung am ersten, zweiten, dritten bis und mit siebten Tag gegen Unterschrift auf der Poststelle ausgehändigt, so beginnt die 30-tägige Zahlungsfrist am Folgetag.

*Beispiel 3:* Holt der Mieter die eingeschriebene Zahlungsaufforderung nicht innert der 7-tägigen Abholungsfrist bei der Poststelle ab, gilt automatisch der letzte Tag der Abholungsfrist als fiktives Zustellungsdatum. Auch wenn der Mieter die eingeschriebene Zahlungsaufforderung nicht abholt und somit nichts davon weiss, wird diese Regel angewendet. Ausnahme dieser Regel (Zustellungsfiktion) kann ein Spitalaufenthalt sein, ohne dass der Mieter die Entge-

## Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

### Domeisen Fenster AG

www.domeisenfenster.ch  
info@domeisenfenster.ch  
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

gennahme seiner eingeschriebenen Postsendung hat anderweitig organisieren können.

Eine Verlängerung des Auftrages «Post zurückbehalten» hat keinen Einfluss auf das fiktive Zustellungsdatum. Die Zustellung einer nicht abgeholtten Zahlungsaufforderung wird selbst dann am 7. Tag fingiert, wenn dieser letzte Tag der siebentägigen Frist auf einen Samstag, Sonntag oder einen allgemeinen Feiertag fällt. Der Folgetag ist als Tag Eins der 30-tägigen Zahlungsfrist zu rechnen.

**Hinweis:** Bei der relativen oder eingeschränkten Empfangstheorie sind zur Sicherheit rund zwei Wochen vor dem gewünschten Zustelltermin der 30-tägigen Zahlungsfrist einzukalkulieren.

Samstage, Sonn- und Feiertage, fingierter Empfangstag und postalische Verzögerungen können die Zustellung ausdehnen: Je nachdem bis zu 12 Tage und mehr.

### Beginn und Lauf der 30-tägigen Zahlungsfrist

Wie oben beschrieben, gilt die tatsächliche oder fingierte Entgegennahme der eingeschriebenen Zahlungsaufforderung als fristauslösendes Ereignis. Bei der Fristberechnung wird dieser Empfangstag als Tag «Null» gerechnet. Der Folgetag ist nun der erste Tag und Beginn der 30-tägigen Zahlungsfrist. Sowohl für den

Beginn wie für den Lauf der 30 Tage sind Samstage, Sonntage oder allgemeine Feiertage unerheblich und werden wie Werktag behandelt.

**Hinweis:** Ihr Mieter hat den Zahlungsauftrag rechtzeitig auszulösen und trägt das Risiko des termingerechten Empfangs. Die Zahlungsfrist ist gewahrt, wenn der gemahnte Betrag Ihrem Konto am letzten Tag der Frist gutgeschrieben oder am letzten Tag der Frist Ihnen durch den Mieter in bar übergeben wird.

### Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist

Fällt das Ende der 30-tägigen Zahlungsfrist auf einen Samstag, Sonntag oder allgemeinen Feiertag, verlängert sich die Frist bis zum darauffolgenden Werktag. Hat Ihr Mieter den Zahlungsrückstand nicht innert Frist beglichen, so können Sie ausserordentlich kündigen, jedoch frühestens am Folgetag nach Ablauf der Zahlungsfrist.

<sup>1</sup> Infolge von allgemeinen und regionalen Feiertagen kann der Zeitpunkt der Zustellung variieren. Dank der Sendungsnummer ist die elektronische Sendungsverfolgung (<https://www.post.ch/de/privat>) jederzeit möglich. Die Zustellung gilt als juristisch bewiesen und der Zustellnachweis als erbracht, sobald die Sendung erfolgreich zugestellt worden ist.

## SO SCHNELL IST IHR EINGESCHRIEBENER BRIEF BEIM EMPFÄNGER

(sofern die eingeschriebene Sendung vor Annahmeschluss bei einer Poststelle oder dem Geschäftsschalter aufgegeben wird und nach Zustellung dem Empfänger direkt ausgehändigt werden kann)

Sendungsaufgabe	Zustellung <sup>1)</sup>
Montag	Dienstag
Dienstag	Mittwoch
Mittwoch	Donnerstag
Donnerstag	Freitag
Freitag	Postfächer auch an Samstagen, sofern das Postfach samstags regelmässig geleert wird und die Fachanlage über einen bedienten Abholschalter verfügt, ansonsten Montag
Samstag / Sonntag	Montag

Quelle: <https://www.post.ch/de/geschaeflich/versenden-und-transportieren/briefe-inland/einschreiben?shortcut=einschreiben> [01.05.2017]

### Die absolute oder uneingeschränkte Empfangstheorie: Fiktion der Zustellung am Beginn der Abholfrist

Für die Zustellung der Kündigung (amtliches Formular!) gilt die absolute oder uneingeschränkte Empfangstheorie.

**Hinweis:** Eine eingeschriebene Kündigung, die vor Ablauf der Zahlungsfrist ausgesprochen wird, ist in der Regel unwirksam bzw. ungültig (vgl. BGE 4C.96/2006 vom 4. Juli 2006).

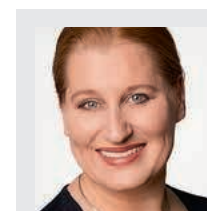
**Beispiel 1:** Kann Ihrem Mieter rechtzeitig die eingeschriebene Kündigung beim ersten Zustellversuch gegen Unterschrift abgegeben werden, so hat dieser die Kündigung mit Übergabe durch den Briefträger empfangen. Der Folgetag ist der erste Tag der mindestens 30-tägigen Kündigungsfrist auf Ende eines Monats.

**Beispiel 2:** Kann die eingeschriebene Kündigung hingegen nicht sofort Ihrem Mieter übergeben werden, erhält dieser eine Abholungseinladung. Am Folgetag (Fiktion der Zustellung am Beginn der Abholfrist) beginnt nun die mindestens 30-tägige Kündigungsfrist auf Ende eines Monats. Dies unabhängig davon, wann die Kündigung tatsächlich abgeholt wird.

**Beachten Sie:** Fällt die Zustellung der eingeschriebenen Kündigung am Monatsende auf einen Samstag oder einen Feiertag, so kann sich unter Umständen die Kündigung nach der Regelung von Art. 266a Abs. 2 OR auf das nächste Monatsende verschieben. ■

Vergleiche auch «Der Zürcher Hauseigentümer» Artikel HEV 10 | 2014, S. 669 ff. sowie HEV 04 | 2007, S. 280.

Unsere fachkundigen Rechtsanwälte unterstützen Sie gerne anlässlich einer persönlichen Beratung (Tel. 044 487 17 11).



**Anita Lankau**  
Lic. iur.  
MAS FHO in REM  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

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



Ausstellung auch samstags geöffnet



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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail [kontakt@decapitanibau.ch](mailto:kontakt@decapitanibau.ch)

## IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

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

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

### Seminar

## «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

### Themen des Seminars

#### Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantearbeiten

#### Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

**Datum:** Freitag, 6. Oktober 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.

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 6. Oktober 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

*Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

## Black Magic Dust oder Fogging

## Die schwarze Wohnung – wer muss dafür bezahlen?

**Treten an Decken und Wänden der Wohnung – obwohl frisch renoviert – schwarze Verfärbungen auf, erschrickt und ärgert sich der Bewohner, Mieter oder Eigentümer. Man sucht dann verständlicherweise erst nach der naheliegenden Quelle, Russ, also Kerzen, Cheminée oder starkem Rauchen und gibt die Schuld dem Bewohner. Stellt sich aber heraus, dass nichts davon zutrifft und auch weitere äussere Einflüsse ausgeschlossen sind, hinterlässt das Betroffene und Fachleute ratlos. Es muss saniert werden, und insbesondere in Mietverhältnissen stellt sich die Frage, wer die Kosten übernehmen muss.**

Die Verfärbungen können innert Stunden oder Tagen plötzlich auftreten, in aller Regel zu Beginn oder mindestens während der Heizperiode präsentieren sie sich meist als schwarzgrau sowie ölig und schmierige Ablagerungen. Sie setzen sich vor allem oberhalb von Heizkörpern ab, an Vorhängen, Fensterrahmen, Kunststoffflächen, elektrischen Geräten und auf der Innenseite von Aussenwänden.

Unter anderem hat die Empa das Phänomen untersucht. Es konnte mittels Rasterelektronenmikroskop (REM) zuerst festgestellt werden, ob die Ablagerungen Russ enthalten. Auf-

grund des Aussehens konnte jedoch nicht gesagt werden, ob die Russteilchen von einer Kerze, einem Dieselmotor oder einer Ölfeuerung stammen.

Für weitere mögliche Ursachen und Herkunft des Black Magic Dust wurde dann die Zusammensetzung analysiert: eine Wischprobe durch Analyse mittels Gaschromatographie-Massenspektrometrie (GC-MS).

Dieses Analyseverfahren generiert Massenspektren der organischen Inhaltsstoffe einer Probe, sozusagen ihre Fingerabdrücke. Durch den Vergleich mit gespeicherten Massenspektren lässt sich herausfinden, welche Substanzen in der Probe vorhanden sind. Im Ergebnis waren die Hauptbestandteile schwerflüchtige organische Verbindungen, so genannte Semi Volatile Organic Compounds oder kurz «SVOC» genannt. Dazu gehören unter anderem Weichmacher. Es konnten aber auch andere SVOC nachgewiesen werden, wie etwa Fettsäuren, die aus Kerzenwachs, Textilien, Leder oder Kosmetika stammen können, aber auch Bestandteile, wie sie in Wandfarben, Lacken, Reinigungsmitteln, Polituren, Schmiermitteln und vielem mehr vorkommen.

SVOC lösen sich und bilden an der Oberfläche von Wänden, Böden, Mobiliar einen klebrigen Film, auf dem Feinstaub haften bleibt.

Andere verdampfen und verbinden sich mit den im Raum vorhandenen Schwebstaubpartikeln zu grösseren Teilchen. Eindeutig können die Ursachen meist nicht festgestellt werden.

Oft taucht das Phänomen in Neubauten oder nach Renovierungen in der Heizperiode auf und eine gute Abdichtung kann dabei den Luftaustausch zusätzlich erschweren. Gesund-

heitsgefährdend ist die Sache offenbar nicht, dennoch ist oft eine Renovation angesagt, und es ist unklar, ob das Phänomen nicht wiederkehrt.

### Schaden an der Mietsache

Im Mietrecht stellen sich deshalb einige Fragen. Aus rechtlicher Sicht stellen schwarze Wände in der Wohnung einen Mangel resp. einen Schaden an der Mietsache dar. Nur, wer hat diesen Mangel zu vertreten? Mieter oder Vermieter?

Falls ein echter Fall von Fogging vorliegt, ist davon auszugehen, dass den Mieter kein Verschulden trifft: Falls sich die Ablagerungen aus den verwendeten Materialien ergeben haben, selbst wenn die Ursache in den vom Mieter eingebrachten Gegenständen liegt, kann diesem keine Sorgfaltspflichtverletzung vorgeworfen werden.

In einem solchen Fall hat dann leider der Vermieter für die Behebung des Mangels aufzukommen. Selbstverständlich trifft auch diesen kein Verschulden, es greift dann allerdings hier der Grundsatz «casum sentit dominus», sinngemäss, wer den Schaden erleidet, bleibt auf diesem sitzen, sofern er eben nicht auf einen Verursacher abgewälzt werden kann.

Schwarze Verfärbungen können jedoch auch durch mieterspezifische Nutzung der Wohnung wie das Abbrennen von Kerzen, Rauchen, herühren. Falls jedoch ein Mieter eine solche Verursachung bestreiten würde, wäre es am Eigentümer, dessen Verschulden nachzuweisen, im Einzelfall dürfte dies wohl nur mittels Gutachten gelingen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass mit dem Neustreichen der Wohnung bis zum Vorliegen einer eindeutigen Aussage zuzuwarten ist, da ansonsten Beweismittel zerstört werden. ■



**Kathrin Spühler**

Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

### INFORMATIONEN

Weitere Informationen dazu finden Sie unter:

<https://www.empa.ch/web/s604/von-schwarzstaeben-und-brandruss>

<http://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/innenraumluft/schwarze-wohnungen-fogging-effekt>

<https://www.hausinfo.ch/de/home/gebaeude/renovation-unterhalt/fogging-schwarzstaubablagerung.html>

**Sicherheit.**

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,  
Telefon 058 359 59 61  
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,  
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,  
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

**Mit LED-Beleuchtung**

**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)

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

KURT R. COMPAGNONI | [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

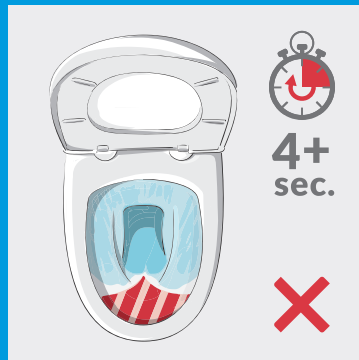
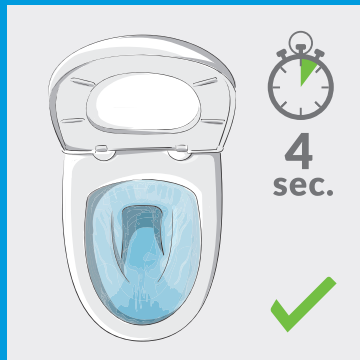
**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Ihre WC-Spülung –  
unsere Kompetenz



**Die WC-Spülung dauert 4 Sekunden!**

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



**REST CLEAN®**  
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG  
Toilettenkultur  
[info@restclean.com](mailto:info@restclean.com)  
[restclean.com](http://restclean.com)

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

## 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

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

**Datum:** Freitag, 1. September 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 Nichterscheinen bleiben die vollen  
SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

#### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 1. September 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>		
Parkplatz Autonummer		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere  
Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

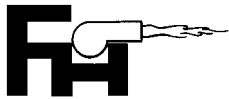
**Möbel nach Mass**  
Grosse Ausstellung



**bochsler**  
Küche, Bad, Möbel nach Mass

Walter Bochsler AG  
Steinackerstr. 38  
8902 Urdorf  
044 736 40 40  
www.bochsler-ag.ch

## Alles aus einer Hand



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

## Ihr sicherer Partner für

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

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



## Wasserschäden / Infiltrationen ?

Professionelle und nachhaltige Sanierung von Terrassen, Flachdächern und Kellergeschossen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Rankstr. 17  
8032 Zürich

Tel. 044 751 07 53  
Mobile 079 327 36 48  
info@davittiengineering.ch  
www.davittiengineering.ch

**davitti engineering**  
baudichtung altbauanierung bauleitung

## Mietrecht

# Ist die Bürgschaft eine Alternative zu anderen Sicherheitsleistungen?

**Nur wenn der Vermieter einverstanden ist, kann der Mieter die Sicherheit in Form einer Bürgschaft leisten. In der Regel wird dies vertraglich vereinbart sein.**

Gemäss Gesetz hat der Mieter eine Sicherheit zu leisten, wenn diese vereinbart und beitragsmässig bestimmt ist.

In der Bestimmung von Art. 257e OR wird als Form der Sicherheitsleistung Bargeld oder Wertpapiere verlangt. Diese können auf den Namen des Mieters entweder auf ein entsprechendes Sparkonto einbezahlt oder bei Wertpapieren in einem Depot hinterlegt werden. Jedenfalls dürfen sie nicht mit dem Vermögen des Vermieters vermischt werden.

Sofern es sich beim Mietobjekt um Wohnräume handelt, darf die Höhe der Sicherheitsleistung nicht mehr als drei Monatszinsen betragen, wobei als Monatszins der Bruttomietzins (Nettomietzins plus Nebenkosten) gemeint ist. Sollte der Mieter trotz vertraglicher Vereinbarung die Sicherheit nicht leisten, riskiert er folgende Konsequenzen:

- Hat sich der Mieter im Vertrag verpflichtet, die Sicherheit vor Mietantritt zu leisten, kann sich der Vermieter weigern, ihm die Mieträumlichkeiten zu übergeben (Art. 82 OR). Es sollte möglich sein, dannzumal den Mietvertrag nach Art. 107 Abs. 2 OR aufzulösen. Demzufolge würde der Mieter Schadenersatz schulden, der in der Höhe des Mietzinsausfalles bis zur Weitervermietung des Mietobjektes, maximal jedoch bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, beträgt.
- Sofern die Sicherheit in Bargeld geleistet werden sollte, kann der Vermieter den Mieter für diesen Betrag – ohne vorgängigen Prozess – betreiben. Der schriftliche Miet-

vertrag bildet somit einen Rechtsöffnungstitel.

- Eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ist nicht auszuschliessen.
- Erfolgte die Mahnung durch den Vermieter vergebens, könnte der Vermieter nach einem Teil der Lehre und der Rechtsprechung ausserordentlich nach Art. 257e OR kündigen. Eine solche Kündigung bringt den Vorteil mit sich, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist. Nicht ausgeschlossen ist allerdings ein Verfahren über die Gültigkeit der Kündigung, welches sich bedauerlicherweise sehr in die Länge ziehen kann.

Wenn der Mieter die Sicherheitsleistung in einer anderen Form (z.B. Bürgschaftsversicherung) als abgemacht anbietet, braucht der Vermieter grundsätzlich nicht auf dieses Angebot einzugehen. Sollte aber das Mietobjekt nicht einfach zu vermieten sein, könnte es sich allerdings lohnen, ein solches Angebot wenigstens näher zu prüfen, sofern es von einem seriösen Anbieter stammt. Wird eine derartige Bürgschaft von einer bekannten Firma oder anerkannten Organisation gegeben, bietet sie in der Regel die gleiche Sicherheit, wie wenn die Kautions durch Bargeld errichtet wurde.

In welcher Form die Sicherheitsleistung besteht, ist eigentlich für die Geltendmachung nicht massgebend. ■



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

## Mietrecht

## Können die Reparaturkosten einer defekten Waschmaschine auf alle Mieter im Haus aufgeteilt werden?

«Ich bin Vermieter eines Wohnblocks mit sieben Mietwohnungen. Immer wieder ist die Waschmaschine in der zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung stehenden Waschküche durch Fehlmanipulation der Mieter defekt. Bis jetzt habe ich die Rechnungen bezahlt, doch jetzt habe ich genug. Kann ich die nächsten Reparaturkosten auf die sieben Mieter aufteilen? Und kann ich die Kosten in der nächsten Nebenkostenabrechnung aufführen?»

Es ist grundsätzlich die Aufgabe des Vermieters, das Mietobjekt mit allen Einrichtungen in einem gebrauchstauglichen und mängelfreien Zustand zu erhalten (Art. 259a OR). Wenn eine Waschmaschine defekt ist, muss grundsätzlich der Vermieter die Reparatur der alten Maschine oder den Kauf einer neuen Maschine bezahlen.

Falls jedoch ein Mieter die zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung stehende Waschmaschine durch unsachgemässes oder unsorgfältiges Verhalten beschädigt hat, haftet dieser Mieter für den Schaden und es können ihm die Reparaturkosten in Rechnung gestellt werden. Falls man die Waschmaschine reparieren kann, haftet der Mieter zu hundert Prozent für die Reparatur. Wenn die Maschine ersetzt werden muss, haftet der Mieter nur noch für den Zeitwert. Die Lebensdauer einer Waschmaschine beträgt gemäss paritätischer Lebensdauertabelle fünfzehn Jahre. Wenn die Maschine also fünf Jahre alt ist, haftet der Mieter für zwei Drittel der Kosten.

### Situation für Vermieter unbefriedigend

Für eine Haftpflicht muss aber zweifelsfrei bekannt sein, wer der Verursacher des Schadens ist. Meistens ist das in einem Mehrfamilienhaus

nicht eindeutig feststellbar, ausser der Schuldige meldet sich freiwillig und gibt sein Missgeschick zu. Es ist nicht erlaubt, die Rechnung einfach auf alle Mieter zu verteilen.

Kann der Vermieter nicht eindeutig einem bestimmten Mieter ein unsachgemässes oder unsorgfältiges Verhalten nachweisen, muss er die Kosten selber tragen. Die Situation ist für den Vermieter unbefriedigend, es bleibt ihm nichts Anderes übrig, als ein Rundschreiben an alle Mieter zu machen mit der Aufforderung, die Gebrauchsanweisung zu lesen und die Waschmaschine sorgfältig zu bedienen.

Reparaturen und Erneuerungen sind ausserdem auch nicht nebenkostenfähig, d.h. weder eine Reparatur noch ein Ersatz der Waschmaschine kann den Mietern in einer Nebenkostenabrechnung belastet werden. Servicekosten hingegen, welche reine Wartungs- und Kontrollarbeiten (ohne Reparaturen) beinhalten, sind nebenkostenfähig. Um die Servicekosten den Mietern in der Nebenkostenabrechnung zu belasten, müssen sie in den jeweiligen Mietverträgen unter den Nebenkosten aufgeführt sein.

Falls der Vermieter die Waschmaschine durch eine Bessere ersetzt, die für die Mieter tatsächlich eine Komfortsteigerung bedeutet, kann der Mehrwert mit einer Mietzinserhöhung auf die Mieter überwältzt werden (mit amtlichem Mietzinsänderungsformular). ■



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

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)

Stiftung  
PWG



## Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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](http://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.

## Mietrecht

## Wann beginnt die Frist für die Kündigungsanfechtung zu laufen, wenn der Mieter die eingeschriebene Kündigung nicht abholt?

**Ein Vermieter hat seiner Wohnungsmieterin rechtzeitig vor Beginn der Kündigungsfrist mit Einschreiben eine Kündigung auf dem amtlichen Formular zugesandt. Die Mieterin holt den Brief bei der Post nicht ab, dieser kommt wieder zurück zum Vermieter. Was passiert, wenn der Vermieter den Brief noch einmal zustellt? Bis wann kann die Mieterin die Kündigung anfechten? Ein neuer Bundesgerichtsentscheid befasst sich mit dieser Frage.**

Der Vermieter teilte der Mieterin die Kündigung am 29. November 2013 mit amtlichem Formular und Einschreiben auf den nächsten vertraglichen Termin mit. Der Postbeamte legte den Abholschein am Montag, 2. Dezember 2013 in den Briefkasten der Mieterin, die das Einschreiben bis spätestens Montag 9. Dezember 2013 bei der Post hätte abholen können. Sie war aber in jener Zeit ferienhalber abwesend und sah den Abholschein erst am Montag, 9. Dezember nach Schalterschluss. Da das Einschreiben nicht innert Frist bei der Post abgeholt wurde, ging es am 10. Dezember 2013 als «nicht abgeholt» zum Vermieter zurück.

Mit normaler Post vom 23. Januar 2014 informierte der Vermieter die Mieterin über die Kündigung und legte eine Kopie der Kündigung bei. Die Mieterin focht die Kündigung am 7. Februar 2014 an und machte geltend, die 30-tägige Anfechtungsfrist habe erst am 24. Januar 2014 zu laufen begonnen.

Das Mietgericht trat auf die Klage nicht ein. Das Obergericht vertrat hingegen die Ansicht,

dass die Mieterin nach einer langjährigen Mietdauer nicht habe damit rechnen müssen, dass der Vermieter ihr eine fristauslösende Mitteilung (Kündigung) zusende. Sie habe daher für ihre Abwesenheit keine Vorkehrungen treffen müssen. Das Obergericht entschied, dass die Anfechtungsfrist erst mit Zustellung des zweiten Briefes vom 23. Januar 2014 zu laufen beginne.

### Absolute Empfangstheorie gilt

Das Bundesgericht sah das anders. Es bestätigte und präziserte seine frühere Rechtsprechung, wonach bei der Zustellung der Kündigung die absolute Empfangstheorie gelte. Die Kündigung gelte demnach als zugestellt, sobald sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt sei, und dann beginne auch die Frist für die Kündigungsanfechtung zu laufen.

Wenn der Postbeamte dem Adressaten einen eingeschriebenen Brief nicht persönlich aushändigen könne und er eine Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach des Adressaten lege, gelte der Brief als zugestellt, sobald der Empfänger gemäss Abholungseinladung bei der Post davon Kenntnis nehmen kann. Wenn vom Adressaten erwartet werden könne, dass er die Sendung sofort abhole, dann handle es sich um denselben Tag, andernfalls in der Regel um den darauf folgenden Tag.

Ein Mieter dürfe eine Abholungseinladung der Post also nicht einfach ignorieren, wenn er im Falle von Abwesenheit oder Ferien ein Einschreiben nicht entgegenneh-

men könne. Auch wenn die Abholfrist im Zeitpunkt des Auffindens der Abholungseinladung bereits abgelaufen sei, müsse sich der Mieter bei der Post erkundigen, wer der Absender des Einschreibens sei, und bei diesem nachfragen, um was es im Einschreiben gegangen sei.

Der Beginn der 30-tägigen Anfechtungsfrist, welche sich aufgrund der absoluten Empfangstheorie berechne, verändere sich aufgrund des Nachfragens und der verspäteten Kenntnisnahme jedoch nicht.

Das Bundesgericht kam daher zum Schluss, dass die Kündigung am 3. Dezember 2013 als gültig zugestellt gelte, weshalb die Mieterin mit der Kündigungsanfechtung vom 7. Februar 2014 die 30-tägige Anfechtungsfrist verpasst habe. Das Bundesgericht bestätigte also den Entscheid der ersten Instanz.

Die Anfechtungsfrist begann damit am 4. Dezember 2013 und lief am 2. Januar 2014 ab (Berchtoldstag ist kein Feiertag im Kanton Genf). Die Mieterin hätte also bei rechtzeitigem Nachfragen noch eine Restlaufzeit der Anfechtungsfrist gehabt und hätte die Kündigung bis am 2. Januar noch fristgemäss anfechten können. ■

*BGE 4A\_293/2016 vom  
13. Dezember 2016*



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

**Küchenumbau im Ein- und Mehrfamilienhaus**  
Tel. 043 455 20 20  
info@beutterkuechen.ch

**beutterküchenag**  
myKüche.ch

**tbo** TREUHAND

Steuerberatung beim HEV Zürich

**Steuern sparen durch  
Steuern planen**

Rechtsanwalt lic. iur.  
**Martin Byland, TBO Treuhand AG**

Terminvereinbarung:  
Frau R. Müllly, Sekretariat  
Rechtsabteilung, 044 487 17 11

Für die Erstbesprechung gilt ein  
Stundenansatz von Fr. 230.–.

Weitergehende Beratungen werden  
individuell vereinbart und budgetiert.

## 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.

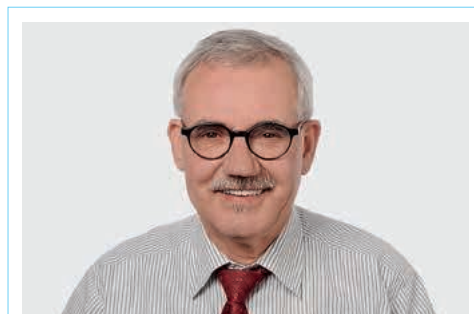
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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 Eigentümersammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

## INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 26. Oktober 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.

**In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!**

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 26. Oktober 2017**

(Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Parkplatz	Autonummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	mit Ehepartner
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
<input type="text"/>	<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
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



### Ausflug Mitgliederforum

## Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Herbst-session den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

**Donnerstag, 21. September 2017**

Anreise/Rückreise individuell

### Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

#### Programm:

- Bern**
- 9.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
  - 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
  - 12.00 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
  - 14.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

**Kosten:** pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–  
 Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

**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, 12. Juli 2017

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 21. September 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Anzahl Personen			
Rechnung geht an		Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	
Name	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
	Datum	Unterschrift	

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



## Die häufigsten Fragen zur Badrenovation



**Natascha Künzi**  
Beratung & Verkauf  
Bad-Ausstellung Adliswil

Vom Ansprechpartner bis zur Materialwahl – bei der Badrenovation tauchen viele Fragen auf. Natascha Künzi gibt Ihnen die wichtigsten Antworten.

### 1. Wer ist mein Ansprechpartner, wenn ich meine Badsanierung angehen will?

Idealerweise werden ein Badplaner, ein Sanitär oder ein Architekt ins Boot geholt. Für die Planung und die Koordination ist es wichtig, dass eine Partei den Lead übernimmt. Erste Vorschläge werden oft schon vorher mit dem talsee Verkaufsberater besprochen.

### 2. Wie lange dauert eine Badsanierung?

Von der Planung über die Bestellung bis zur fertigen Umsetzung der Badsanierung sollte man mindestens drei Monate einplanen.

### 3. Wie lange ist das Bad während dem Umbau nicht benutzbar?

Bei einer Totalsanierung muss damit gerechnet werden, dass das Bad ungefähr 14 Tage nicht benutzt werden kann.

Weitere spannende Antworten finden Sie unter [zuhauseimbad.talsee.ch/hev-zuerich](http://zuhauseimbad.talsee.ch/hev-zuerich) oder rufen Sie uns an!

talsee.ch

**talsee,**

talsee Dietlikon  
Brandbachstr. 6  
8305 Dietlikon  
044 807 40 60

talsee Adliswil  
Zürichstr. 81  
8134 Adliswil  
044 712 66 12

## Drucksachenverkauf

### Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2011 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: Von der Festlegung des Anfangsmietzins, bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

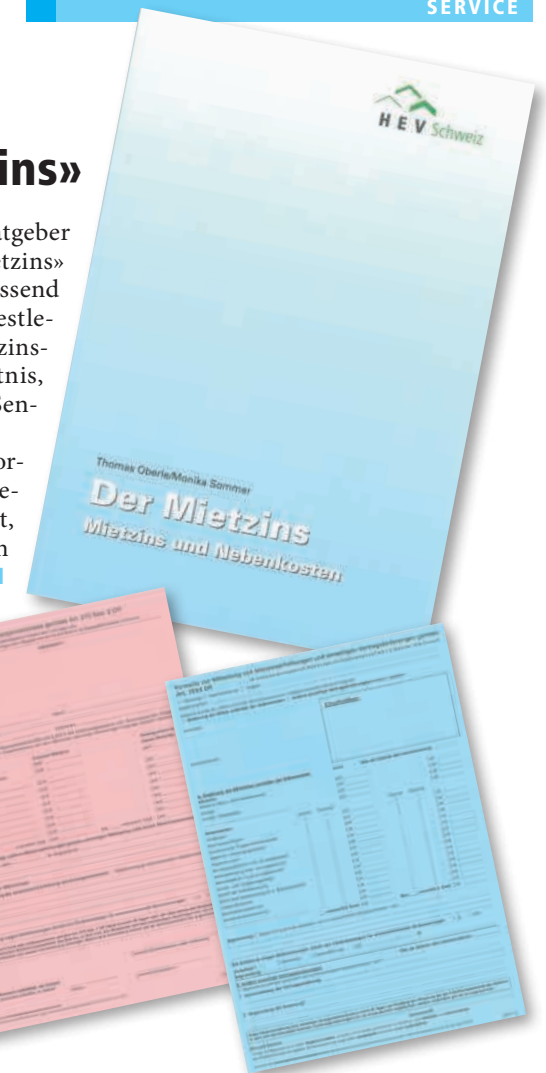
Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

#### Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des  
Anfangsmietzins, (rosa)  
Ausgabe 2014

Mietzinsänderungsformular, (blau),  
Ausgabe 2014

Die Formulare können  
auch als PDF über den Onlineshop  
von HEV Zürich bezogen werden:  
[www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch).



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Der Mietzins</b> Monika Sommer und Thomas Oberle, HEV Schweiz (Ausgabe 2011, 140 Seiten), Artikel-Nr. 40051	CHF 29.50	CHF 35.50
<b>Mietzinsänderungsformular (blau)</b> (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20040A	CHF 1.50	CHF 2.50
<b>Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa)</b> (Ausgabe 2014), Artikel-Nr. 20100	CHF 1.50	CHF 2.50

**Bestellformular siehe Seite 61/62**

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



**SIBIRGroup**

**SIBIR**

**Viel Platz, wenn's ein bisschen mehr sein soll.**

Perfekt für die schicke Stadtwohnung, für die extravagante Loft oder für die Landhaus-Küche. Oldtimer-Kühlschrank in bis zu 10 trendigen Farben – Bedienkomfort und hervorragende Öko-Werte inklusive.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG [www.sibirgroup.ch](http://www.sibirgroup.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

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

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

**GRI BI**  
CHANGING REAL ESTATE

### Seminar

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

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

**Datum:** Freitag, 15. September 2017, 8.30 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 15. September 2017 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

Ein Beruf im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung  
und der Energieeinsparung.

### Eggenberger Kaminfegerie GmbH

Heinz Eggenberger, eidg. dipl. Kaminfegermeister,  
Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94  
info@eggenberger.ch [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)



## Fassadenreinigung mit 5 Jahren Garantie

Bis zu 70% günstiger als ein Neuanstrich!

Rufen Sie uns gratis an und wir reinigen  
Ihnen kostenlos und unverbindlich eine  
Probefläche! **Telefon 0800 22 00 44**



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

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

Brandschutz

Leichtbauwände

Isolationen

im Broëlberg 8

8802 Kilchberg

Telefon 044 715 53 00

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

## Verstopft?



Steiner  
hilft  
sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf  
steiner1.ch

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgungen

**Tel. 044 734 37 76**

**24  
Stunden  
Service**

## Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume	
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)	
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		<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 Liegenschaftsverwaltungs-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 Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung 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	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuereuchungel (2015)	Aktion 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	21.00	26.00
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mieter. 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

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>		
Name	Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>		
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.

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)



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



INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

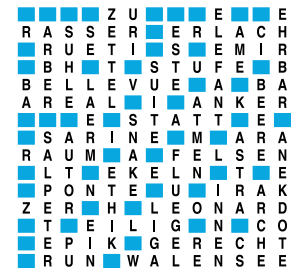
Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

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. Teilnahmechluss ist der 19.07.2017. 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)



PARKETT Lösung vom letzten Heft

Kanton in der Ostschweiz	fester Nieder-schlag	Teil der Katzen-pfote	▼	ätzende Flüssig-keit	▼	▼	ein Tonge-schlecht	Kauf-artikel	Flug-hafen-anzeige: Ankunft	▼	Teil der Woche	init. Tapperts (†2008)
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	schweiz. Software-pionier (Pascal)	▼	▼	▼	▼	▼
edle Pferde-rasse	▼	▼	2	▼	▼	▼	franzö-sisch: vor	▼	Hinweis	▼	▼	▼
Zürcher Museum am See	▼	mehrere Men-schen	▼	Siegerin im Wett-kampf	▼	wohl-erzogen	▼	▼	▼	▼	1	Kunst-stil
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	hierher	▼	zwei-jährlich	▼
Inhalts-losigkeit	▼	▼	▼	▼	▼	Ball-drehung	▼	Besitz, Eigen-tum	▼	▼	▼	▼
ehem. schweiz. Cabaret	sehr altes Auto	▼	Brauch	▼	weib-licher Nach-komme	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
▼	▼	4	▼	▼	▼	▼	▼	Spass-macher	▼	deutsche Vorsilbe	▼	▼
▼	▼	▼	▼	▼	Feuers-brunst	▼	Giess-gefäß	▼	▼	▼	▼	▼
Ballast-stoff	schweiz. Alpen-massiv	▼	ein Baustoff	▼	▼	▼	▼	▼	▼	Waren-gestell	▼	ein Land-fahrer-volk
Stelle eines Verbre-chens	▼	▼	▼	▼	3	Figur der 'Sesam-strasse'	▼	orienta-lischer Fürsten-titel	▼	▼	▼	▼
▼	▼	▼	▼	englisch: und	▼	schweiz.: Pickel	▼	▼	▼	▼	5	▼
Ge-zeiten-strom	▼	alter-tümlich	▼	▼	▼	▼	▼	kant. Auto-kenn-zeichen	▼	▼	▼	Initialen Lan-casters
Not, Misere	▼	▼	▼	▼	6	talent-iert	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Kante, äussere Begren-zung	▼	▼	▼	▼	▼	schweiz. Kaba-rettistin (Ines)	▼	▼	▼	▼	▼	▼

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

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

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

Konsequent inkonsequent

## Rot vor Wut

**Nein, wütend werde ich nicht, wenn ich meine einzige rote Tulpe mitten zwischen den geschnittenen Buchsbäumen entdecke. Vielmehr staune ich, woher das Einzelstück stammen könnte, denn rote Tulpen habe ich mit Sicherheit nie gepflanzt, gehören sie doch nicht zu meinen Lieblingen.**

Obwohl sich Rot und Grün als Komplementärfarben ergänzen, finde ich den Umgang mit den «Roten» schwierig, weil sie dazu tendieren aufzufallen. Meine Tulpe oder das Stopplicht an der Verkehrsampel sind der beste Beweis für diese Eigenschaft.

Rot ist zudem eine Farbe, die mit sehr verschiedenen Bedeutungen besetzt ist: Beispielsweise ist sie Symbol für Freude, Liebe und Leidenschaft, aber auch für Zorn und Aggression. Die Farbe verbindet oder entzweit und wird in vielen Ausdrücken verwendet, wie zum Beispiel

◀ Die buntblättrige Buche bleibt während des Sommers rot.

▼ Früchte des Zwergzierapfels Pom Zai.

Rotes Kreuz, Rotlichtviertel, Rote Armee, Rotkäppchen, Rote Karte, Rotrock, etc.

«Die vollendete Farbe ist das roth», sagte schon Goethe in seiner Farbenlehre. Ob dies stimmt, kann ich nicht abschätzen, aber ich weiss, dass mich unsere Tulpe nicht kalt lässt, und dies nicht nur, weil ich nicht weiss, woher sie stammt. Ich könnte sie ausreissen, aber sie rührt mich wegen ihrer Ausdauer (oder besser Penetranz) jedes Jahr aufs Neue. Sogar die Mäuse, die bekanntlich Tulpenzwiebeln als Delikatesse verspeisen, haben Respekt vor dem Aussenseiter.

### Eleganter als die rosa Schwester

Als wir mit der Planung unseres Gartens begannen, waren wir uns bei der Auswahl der Pflanzen einig, dass wir uns auf die Farben Blau, Rosa, Mauve bis Violett und Weiss konzentrieren würden. Ausnahmsweise durfte die eine oder andere gelbe Blüte einen Platz bekommen, denn die Osterglocken, die ich am Wegrand in Nordengland kennen gelernt hatte, sollten z.B. nicht fehlen, aber auf



Forsythien, Mahonien oder Zaubernuss wollten wir verzichten.

Hingegen duldeten wir in Bezug auf rote Blüten keine Ausnahme, denn obwohl mir die Mohnfelder ebenso gut wie die vielen Osterglocken gefielen, war mir die Farbe zu dominant, zu aufdringlich, zu schwierig in der Kombination mit andern Farben ausser Grün. Stattdessen suchte ich nach rosa Mohn (*Papaver orientale* «Victoria Louise»), weissen Pfingstrosen (*Paeonia lactiflora* «Duchesse de Nemours»), blauem Storchenschnabel (*Geranium magnificum* «Rosemoor») usw. und liess alle rot blühenden Stauden und Gehölze auf meinen Einkaufstouren links liegen, obwohl mich die Wildform der Strauchpfingstrosen (*Paeonia delavayi*) eigenartig anzog und ich die rote Goldmelisse (*Monarda didyma* «Squaw») eleganter fand als ihre rosa Schwester (*Monarda didyma* «Croftway Pink»).



Wer kann schon dem Zauber der Küchenschelle widerstehen.

#### Der Garten «errötete»

Da sich nicht nur die Gärten laufend ändern, sondern auch Gärtnerinnen dazu lernen, schlichen sich allmählich die einen oder andern «Ausrutscher» ein. Die ersten «Roten» waren allerdings keine Stauden, sondern Gehölze mit roter Herbstfärbung, denn im Herbst spielten

Blau, Weiss oder Rosa keine Hauptrolle mehr, obwohl ich mich über die erst im Oktober weiss blühende stachelblättrige Duftblüte (*Osmanthus heterophyllus*) freute, aber die glühende Herbstpracht fehlte.

Erste japanische Ahornbäume hielten Einzug und tauchten unsern Garten im Herbst in ein rotgoldenes Feuer. Dazu passten die roten

Der rote Rhododendron wächst etwas versteckt im Hintergrund.



## schädeli gartenbau – gartenpflege

### Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

- Bau
- Umänderungen
- Unterhalt
- Renovation

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

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

Früchte verschiedener Gehölze wie die der Zierapfelbäume, der Stechpalmen, der Cotoneaster etc. Mein Herbstherz glühte rot (und manchmal auch orange und gelb), ohne dass ich dessen gewahr wurde. Rotblättrige Stauden und weitere Gehölze mischten sich allmählich zwischen die «Grünen». Der Garten «errötete» ab und zu.

Nicht nur die bereits erwähnte *Paeonia delavay* mit ihren einfachen Blüten bekam einen Platz im Garten, sondern auch staudige Pfingstrosen wie beispielsweise die einfach blühende Wildform der «Bueberose» (*Paeonia officinalis*). Auch der kräftig gefüllten Hybride *Paeonia* «Red Charm» konnte ich nicht widerstehen.

Wenn sie im Mai blüht, stehe ich manchmal davor und staune über meinen Geschmack, oder doch eher meine Geschmacksverirrung? Allerdings ist die Blütezeit der erwähnten Päonien kurz. Blattwerk und Wuchsform sind bedeutendere Aspekte der Pflanzen und bestimmen das Gartenbild viel länger. Während der Blüte fällt mir auf, wie die rote Farbe die sanfteren Farben der Mehrzahl unserer Pflanzen übertrumpft. Kein Wunder waren purpurne Gewänder im Mit-



*Paeonia Red Charm*

telalter hohen Würdenträgern vorbehalten.

### Konfrontation mit Feuerwerk vermeiden

Trotz der Erkenntnis, dass die «Roten» auffallen, kamen weitere Stauden hinzu. Die Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*) freut mich im sonnigen Trog meist schon im März. Bald darauf entdeckte ich zwischen den pastellfarbenen Rhododendren einen «Ausrutscher», dessen genauen Namen ich nicht kenne. Wir haben das geschenkte Gehölz in den Hintergrund gepflanzt, um nicht mit einem Feuerwerk konfrontiert zu werden. Noch besser versteckt blüht die gut winterharte Kamelie (*Camellia japonica* «Lugano») seit vielen Jahren im «Dschungel».

Nicht widerstehen konnte ich auch den magentaroten Blüten des Schwarzäugigen Storchenschnabels (*Geranium psilostemon*). Dieser bis ein Meter hohe Storchenschnabel zeichnet sich durch eine lange Blütezeit aus, ist gut standfest und übersteht Trockenphasen. Da Geraniumb Blüten nicht gross sind, übertrump-



*Geranium psilostemon* blüht lang.

fen sie trotz der auffallenden Farbe keine anderen Stauden. Sie beweisen mir jedoch, wie gut sich Rot im Grün macht. Deshalb freuen mich auch die karminroten Etagenprimeln (*Primula beesiana*-Hybriden) vor der grossblättrigen Hosta «Sum and Substance» am Weiherrand. Etage um Etage «schrauben» sich die Blütenkränze vom Mai an in die Höhe. Sie gelten als kurzlebig, aber da sie sich gut versamen, ist der Bestand einfach zu erhalten.

Sogar im Steingarten hat sich ein Rotröckchen eingeschlichen. Die kleinblütige Rosa d'Azure wurde mir für den sonnigen und



Roter Herbst

heissen Standort als besonders robust empfohlen. Der Rat war gut, sie blüht ohne Pflege vom Juni bis zum Oktober.

Weitere rote Rosen haben keinen Platz erhalten, denn in dieser Gattung gefallen mir die pastellfarbenen besser und lassen sich einfacher kombinieren. Deshalb steht momentan ein einsamer Topf mit zinnberroten Rosen etwas verloren da und wartet auf einen Platz. Für den Fototermin aber durfte sich das Geschenk zwischen Grün stellen, wo sich deutlich zeigt, wie stark die Signalwirkung der Farbe ist. Wenn man dies sieht, versteht man, weshalb die roten Uniformen der Soldaten im Kriegsgeschehen längst verschwunden sind.

Freilich gibt es eine viel reichere Auswahl an rot blühenden Stauden und Gehölzen als meine wenigen Aussenseiter. Ich bleibe vorsichtig beim Kauf, aber wenn ich mich an die rote Rabatte in Tintinhull erinnere, kann ich verstehen, dass man sich für diese Farbe begeistern kann und werde nicht rot vor Wut, wenn ich eine nicht meinem Farbschema entsprechende Rose geschenkt bekomme!



**Barbara Scalabrin-Laube**  
Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

## Grosser Online-Pflanzenshop

[www.hauenstein-rafz.ch/shop](http://www.hauenstein-rafz.ch/shop)

Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst, Stauden und Beeren



Rafz · Zürich · Baar  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)

**BOTANICA** RESTAURANT & grosser Schaugarten in Rafz



## 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  
info@sieberluescher-recht.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. 044 454 34 24  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 250 22 22

### WÄDENSWIL

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

### WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch  
P: Urs Kälin c/o Schäfer Treuhand AG  
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen  
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77  
u.kaelin@schaefer-treuhand.ch  
R: RA Dr. Stefan Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG,  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

### WEININGEN

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

### WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch  
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon  
Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
info@hev-wetzikon.ch  
P: Annelies Schneider-Schatz  
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch  
R: Peterhans Mario lic.iur. RA  
Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch  
Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

### REGION WINTERTHUR

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

### ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch  
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch  
Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
P: Gregor A. Rutz  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
Tel. 044 487 17 17  
persönliche Beratung nach Vereinbarung  
Adressänderungen/Mitgliedschaften  
Cornelia Clavadetscher,  
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich  
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



WALDE & PARTNER



**«Wenn wir sagen, wir empfehlen  
Walde & Partner jederzeit vorbehaltlos  
weiter, übertreiben wir nicht.»**

Claire und Ernst Vollenweider  
Verkauf Einfamilienhaus in Schindellegi-Feusisberg

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

Alte Landstrasse 131 8800 Thalwil  
Tel. +41 44 722 61 00 walde.ch

Zollikon · Baden · Luzern · Thalwil · Uster · Zürich



**Hans Egloff**  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Enteignungsrecht «vereinfachen»

Vor einigen Tagen hat der Bundesrat eine Vorlage in die Vernehmlassung gegeben, womit er das Enteignungsrecht an moderne Bedürfnisse anpassen und vereinfachen will. Thematik und Wortwahl lassen für die Eigentümer wenig Gutes erahnen.

Vor einigen Wochen las ich den Bericht eines chinesischen Wirtschaftsprofessors über die neueste Entwicklung der Eigentumsrechte in seinem Heimatland. Demgemäss sollen die Rechte der Eigentümer grundlegend revidiert werden. Mit der Revision werden drei Ziele verfolgt. Das erste Ziel ist, Innovation zu fördern, indem die Ergebnisse kreativer Bemühungen geschützt werden. Dabei geht es also um den Schutz geistigen Eigentums.

Das zweite Ziel ist eine Kampfansage an die Korruption, «die Entwendung staatlichen Eigentums durch Staatsdiener und Private soll ausgemerzt werden». Eine umfassende Amnestie soll der Startschuss zur Erreichung dieses Zieles sein.

Das dritte Ziel – vom Autor als erstes und wohl wichtigstes genannt – sieht die Einschränkung des «Freiraums der Regierung» vor, privates Eigentum von Bürgern und Unternehmen zu beschlagnahmen. Die neuen Leitlinien betonen den gleichen Status staatseigener Betriebe und privater Unternehmen und zudem den «gleichen Schutz der Eigentumsrechte». Privates Eigentum soll nicht länger weniger wert sein als staatliches. Prof. Shang-Jin Wei bezeichnet diese neuen Richtlinien als vielversprechend.

Die Vernehmlassung des Bundesrates zur Modernisierung und Vereinfachung des Enteignungsrechts in der Schweiz werde ich mit Interesse lesen. Es ist zu hoffen, dass unsere Landesregierung den Bericht und die Überlegungen des chinesischen Wirtschaftsprofessors für seine Gesetzesvorlage beachtet hat...

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)