

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 «Die Situation mit den Zweitwohnungen ist für uns sehr unbefriedigend»

Seite 37 Hat die Vermieterin eine fehlerhaft adressierte Zustellung zu verantworten?

Seite 59 Überlebenskünstler: Die ungeahnten Kräfte der Gehölze

Ihre WC-Spülung –
unsere Kompetenz



Spült Ihr WC auch in nur 4 Sekunden?

Machen Sie
den einfachen
Selbst-Test!

 [restclean.com/diagnose](https://www.restclean.com/diagnose)



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

REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

RESTCLEAN AG
Toilettenkultur
info@restclean.com
[restclean.com](https://www.restclean.com)



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Neustart mit Realismus – ohne ideologische Brille

Starten wir das neue Jahr voller Zuversicht! Lassen wir unsere guten Vorsätze nicht im Januarloch verschwinden. Dieses Jahr bietet sich die Gelegenheit, die rot-grüne Mehrheit im Stadtrat zu schwächen, wenn nicht zu knacken. Das ist dringend nötig, denn diese ruht sich auf ihren vermeintlichen Lorbeeren aus und verspricht für die Zukunft einfach mehr vom Selben.

Geändert haben sich nur die Schlagworte. «Stadt für alle» heisst es jetzt beispielsweise. Wobei «alle» vielleicht etwas gar hoch gegriffen ist, auch wenn man in den kommenden vier Jahren 10 000 gemeinnützige Wohnungen erstellen will. Wo sie hinkommen sollen und wer sie bewohnen dürfen soll, ist noch unklar. «Alle» jedenfalls sicher nicht. Klar ist nur, dass der Steuerzahler sie berappen soll. Dazu passt, dass man sich das rote Wien als Vorbild nimmt, wo 60 Prozent der Bewohner vergünstigt wohnen. Allerdings müssten sich dann Zürcher auch punkto Wohnbedürfnisse den Wienern anpassen und sich mit engeren, dunkleren, generell bescheideneren Wohnungen begnügen. Vergessen wir das lieber.

Es ist vielmehr Zeit, die ideologische Brille abzulegen und sich an eine Stadtplanung zu machen, die den Namen verdient. Wo ist Verdichtung wünschenswert, welche Infrastruktur ist dafür nötig, wie kann der Verkehr geführt werden? Optimale Lösungen sind nur möglich, wenn alle Betroffenen – insbesondere die Bevölkerung – verstehen, dass Verdichtung nicht gleichzusetzen ist mit finsternen Strassenschluchten und stets beschatteten Wohnungen. Und für die Realisierung sind alle zu berücksichtigen, denn vergessen wir nicht: Der Grossteil der Gebäude, die Zürich so lebenswert machen, wurden von Privaten gebaut. Sich zum Vorneherein auf gemeinnützige Bauträger zu beschränken, ist fehl am Platz.

Eine solche unideologische Betrachtungsweise wird sich nur durchsetzen, wenn sich die Mehrheitsverhältnisse in der Stadtregierung ändern. Es genügt nicht, Zürich ordentlich zu verwalten. Um die erreichte Lebensqualität zu erhalten und die Standortattraktivität zu erhöhen, braucht Zürich einen Neustart.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hausigentümergebiet 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 Bauberaterung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr
und 13.00–17.00 Uhr
Telefon 044 487 18 18

Herausgeber

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe

Alessia De Carlotti,
Kaufrau in Ausbildung HEV Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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

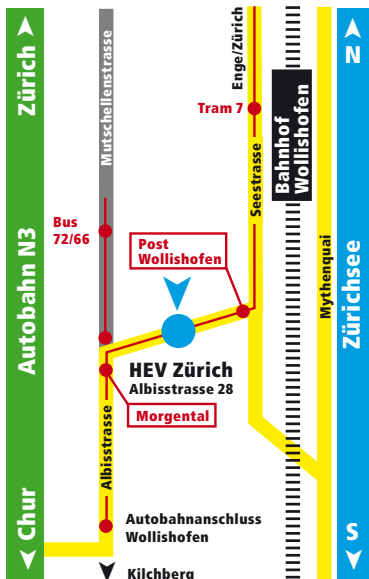


facebook.com/hev.zuerich

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

printed in
switzerland

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



SEITE DES DIREKTORS

3 Neustart mit Realismus – ohne ideologische Brille

SEITE DES PRÄSIDENTEN

67 Hauseigentümer müssen sich warm anziehen!

POLITIK

SESSIONS-NACHLESE DES PRÄSIDENTEN

7 «Die Situation mit den Zweitwohnungen ist für uns sehr unbefriedigend»

AKTUELL

LEHRLINGSAUSFLUG 2017

17 Von einer Achterbahn zur nächsten

«OPEN GOVERNMENT DATA»

20 Kantonale Geodaten sind kostenlos und ohne Einschränkung verfügbar



ZUM TITELBILD

Gemeinsam um die Wette strahlen

Marco Chiesa, neuer Präsident des
APF-HEV Ticino, und Hans Egloff scheinen sich
bestens zu verstehen.

Bild: André Springer

RECHT

MIETRECHT

24 Unter welchen Voraussetzungen ist eine Kündigung wegen umfassender Sanierung möglich?

STOCKWERKEIGENTUM

28 Welchen Zweck hat der Erneuerungsfonds?

ÖFFENTLICHES RECHT

31 Die Anschlussgebühr

MIETRECHT

37 Hat die Vermieterin eine fehlerhaft adressierte Zustellung zu verantworten?

STOCKWERKEIGENTUM

40 Erlass und Durchsetzung eines richterlichen Verbotes

«BETREUTES WOHNEN» IN ALTERSRESIDENZEN

42 Kein Schutz vor missbräuchlichen Miet- zinsen beim Pensions- und Pflegevertrag?

MIETRECHT

45 Ist der Vermieter verpflichtet, die Wände zu streichen?

NATUR

ÜBERLEBENSKÜNSTLER

59 Die ungeahnten Kräfte der Gehölze

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

22 Europarat Strasbourg

Seminare

27 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

35 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

39 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

47 «Die Wohnungsabnahme»

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

Drucksachenverkauf

49 Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

53 Bestellformular

56 Kreuzworträtsel

64 Sektionen im Kanton Zürich



Sandra Heinemann,
Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung
freut sich auf Ihren Anruf:
044 487 17 50 oder per E-Mail:
sandra.heinemann@hev-zuerich.ch

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

Sie wollen nicht selbst Mieter suchen, Schäden beurteilen oder Wohnungen abnehmen? Verträge und Abrechnungen Profis überlassen? Unsere 30 Experten entlasten Sie von allen Verwaltungsarbeiten. Und schauen, wenn nötig, mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



SESSIONS-NACHLESE DES PRÄSIDENTEN

«Die Situation mit den Zweitwohnungen ist für uns sehr unbefriedigend»

Wahlen in die verschiedenen Präsidien und Budgetdebatten stehen in der Wintersession jeweils ganz oben auf der Traktandenliste. Ein wichtiges Thema ausserhalb der Ratsgeschäfte bleibt weiterhin die Problematik rund um die Zweitwohnungen. Darüber unterhielt sich Hans Egloff mit Marco Chiesa, Tessiner Nationalrat (SVP) und neuer Präsident des APF-HEV Ticino.

Wir befinden uns noch ziemlich am Anfang der Session. Welche interessanten Geschäfte wurden bisher behandelt?

Hans Egloff (HE): In der Wintersession gibt es eigentlich jeweils nur zwei dominierende Themen. Das eine sind die Wahlen in die Präsidien, also in der ersten Woche die neuen Nationalrats- und Ständeratspräsidenten sowie Vizepräsidenten, und jetzt in der zweiten Woche ist es die Wahl des Bundespräsidenten und des Vizepräsidenten. Diese Wahlen werden von den Parlamentariern dann in angemessenem Stil gefeiert.

Das andere grosse Thema der Session ist die Budgetdebatte. Auch hier gilt jeweils dasselbe Motto: Wenn in Aussicht steht, dass viel Geld in die Kasse fliesst, dann wird auch viel



Geld ausgegeben. Darüber wird es noch einige Diskussionen geben.

Abgesehen davon wird im Ständerat auch noch über die umstrittenen Lärmessmethoden diskutiert. Worum geht es dabei genau?

HE: Bei diesen Methoden misst man den Lärm in der Mitte eines Raumes, und zwar bei offenem Fenster. Heute ist diese Messart jedoch völlig überholt, denn in Häusern mit Minergiestandard sollen die Fenster ja dauernd geschlossen bleiben. Somit sind diese Lärmessmethoden eigentlich ein schlechter Witz, denn für Messungen bei geschlossenen Fenstern müssen andere Grenzwerte eingehalten werden. Dadurch verzerrt man die Resultate, was dazu führen kann, dass man schliesslich nur das verdichtete Bauen verhindert.

Herr Chiesa, Sie sind ja nicht nur Tessiner Nationalrat, sondern seit knapp zwei Monaten auch neuer Präsident des Hauseigentümerverbands Kanton Tessin, des APF-HEV Ticino. Was sind Ihre Ambitionen und Ziele in dieser neuen Funktion?

Marco Chiesa (MC): Zuerst möchte ich mich an dieser Stelle für die Gelegenheit bedanken, unsere kleine Sektion etwas bekannter zu machen. Bei den Lesern des «Zürcher Hauseigentümers» stosse ich damit bestimmt auf offene Ohren.

Obschon der APF-HEV Ticino bereits seit sieben Jahren besteht, ist er noch relativ wenigen Tessinern und Deutschschweizern bekannt. Das will ich nun definitiv ändern.

Ich habe sehr gute Verbindungen in die ganze Schweiz, welche ich dafür gerne dafür nutzen werde. Als Präsident ist es mir sehr wichtig, dass



der APF-HEV Ticino die Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz und den anderen Sektionen intensiviert, um gemeinsam ein grosses Netzwerk für die ganze Schweiz zu bilden. Dadurch können wir die Interessen unserer Mitglieder besser wahrnehmen.

Können Sie ein konkretes Beispiel nennen?

MC: Etwa die aktuelle Situation mit den Zweitwohnungen im Tessin ist für uns, jedoch auch für andere Kantone wie z.B. Wallis, Graubünden oder Bern, als Tourismuskanton sehr unbefriedigend. Die Doppelspurigkeiten zwischen den raumplanerischen Bestimmungen und den Gesetzesregelungen über die Zweitwohnungen stel-



ZUR PERSON

Marco Chiesa, *1974 in Lugano, ist verheiratet, Vater von zwei Kindern und lebt in Ruvigliana/Lugano. Er studierte an der Universität Freiburg i. Üe. und schloss mit dem Lizentiat in Staatswissenschaften ab. Danach absolvierte er einen Executive Master in Health Economics und Management an der Tessiner Fachhochschule. Im Tessin war Marco Chiesa bereits im Kantonsrat sowie im Gemeinderat der Stadt Lugano tätig. Als Nationalrat (seit 2015) ist er Mitglied der ausserpolitischen Kommission, Vizepräsident der Tessiner Deputation der eidgenössischen Räte und Präsident der Delegation für die Beziehungen zum italienischen Parlament. Seit 2005 arbeitet Marco Chiesa als Leiter des Alters- und Pflegezentrums Opera Mater Christi in Grono.

no natürlich bestens in bei-den Welten aus. Die Sektion Zürich gilt allgemein als sehr dynamisch und wir versuchen dadurch, etwas von dieser Dynamik auch in den APF-HEV Ticino rüberzubringen.

Diese gute Verbindung ist gerade auch sehr vorteilhaft für Personen aus dem Kanton Zürich, die ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung im Tessin besitzen. Mit einer Zweitmitgliedschaft oder besser noch mit einer Vollmitgliedschaft bei uns haben sie sozusagen alle Trümpfe in der Hand.

Als Zweitwohnungsbesitzer im Tessin bleibt man ja auch nicht gerade von Sorgen verschont.

len die Bestandesgarantie für Wohnungen und Häuser in Frage, welche schon vor Annahme der Weber-Initiative bestanden haben und die als Erst- oder Zweitwohnungen frei verwendet werden konnten. Um in dieser Angelegenheit Veränderungen zu ermöglichen, brauchen wir die Unterstützung und die Kräfte eines grossen Verbandes oder besser noch vieler grosser Verbände. Mit einem Alleingang können wir hier nicht genug erreichen. Deshalb ist dieses ganze HEV-Netzwerk für uns sehr wichtig.

Es besteht ja bereits eine starke Verbindung des APF-HEV Ticino zur HEV Sektion Zürich.

MC: Richtig, und das vor allem in der Person von Tiziano Winiger. Das ist für uns eine sehr vorteilhafte Situation, denn er kennt sich als Jurist beim Rechtsdienst des HEV Zürich und gleichzeitig als Direktor des APF-HEV Tici-

HE: Die ganze Zweitwohnungsthematik ist sehr problematisch. Ein klassischer Konflikt entsteht



dann, wenn man seine Zweitwohnung selber einmal als Erstwohnsitz genutzt oder an eine einheimische Person vermietet hat, welche dann dort Erstwohnsitz hat. Dadurch verliert man den Zweitwohnungsstatus. Das bedeutet, dass ein Haus, welches vorher einmal eine Million Franken wert war, nur noch 700 000 Franken wert ist, weil es nicht mehr als Zweitwohnung benutzt werden kann. Das ist nur ein Beispiel von vielen Problemen, die es zu diesem Thema gibt.

MC: Im Tessin hat es sehr stark vom Tourismus abhängige Regionen wie etwa das Locarnese, wo ganz klar etwas geändert werden muss, um die

Situation mit den Zweitwohnungen zu verbessern. Die geplante Initiative des HEV Schweiz (Volksinitiative Schweiz +: Für starke Regionen im ganzen Land – Rechtssicherheit für Zweitwohnungen), die nächstes Jahr im Juni lanciert werden soll, könnte darauf eine sinnvolle Antwort geben.

Vielleicht haben inzwischen auch Sektionen aus anderen Kantonen erkennen können, welche Bedeutung Zweitwohnungen für die Tourisuskantone in der Schweiz haben. Ich verstehe natürlich die Haltung von Sektionen aus Gebieten, welche davon weniger oder überhaupt nicht betroffen und somit auch weniger an dieser Problematik interessiert sind. In unserem föderalis-



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

tischen Land ist es jedoch wichtig, dass man sich gegenseitig hilft.

Es gibt andere Themen, die für den Kanton Tessin weniger relevant sind, aber die Problematik mit den Zweitwohnungen ist für uns essentiell und wir benötigen in der Tat ein gewisses Mass an Solidarität von den übrigen HEV-Sektionen. In der Schweiz haben wir je nach Region unterschiedliche Probleme, wir sind jedoch hier, um uns gegenseitig zu unterstützen.

HE: Die Zweitwohnungsinitiative wurde wohl auch deswegen angenommen, weil ihr viele Personen zugestimmt haben, die bereits eine Zweitwohnung besitzen und sich nicht ihre schöne Aussicht zabauen lassen wollten. Zudem ist dadurch der Wert ihrer eigenen Zweitwohnung gestiegen, weil in der Folge weniger Wohnungen auf den Markt kommen.

MC: Es gilt hier aber zu betonen, dass die 20-Prozent-Quote weiterhin gelten soll, die Regeln werden also nicht geändert. Wir müssen aber dafür sorgen, dass die vorhin von Herrn Egloff erwähnte Situation, dass eine Zweitwohnung plötzlich zur Erstwohnung wird und dadurch massiv an Wert verliert, verhindert werden kann. Diese Möglichkeit wollen wir künftig ausschliessen. Es liegt im Interesse der Eigentümer, den Wert ihrer

Immobilie zu schützen. Kommt es zu dem erwähnten Preiszerfall, wird auch niemand mehr investieren.

Und mit der Initiative können Sie das ändern?

HE: Ja, und ich möchte nochmals bekräftigen, dass die 20-Prozent-Quote bestehen bleibt. Alles andere wäre undemokratisch, denn die Schweizer Stimmbürger haben der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. Es geht bei der Initiative darum, verschiedene Verbesserungen am bestehenden System vorzunehmen. Dabei ist es für uns von zentraler Bedeutung, dass in diesem Bereich Rechtssicherheit hergestellt wird. Also wenn ich eine Zweitwohnung habe, soll ich die Gewissheit haben, dass diese Wohnung mir auch künftig als Zweitwohnung erhalten bleibt.

Meine Herren, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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

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



Wir wünschen Ihnen ein gutes neues Jahr

GUYER

Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon
044 268 44 44

www.guyer.ch

Im Notfall sind wir 24 Stunden für Sie da.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Birmensdorf

5½-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Im ruhigen Quartier Haslen, Nähe Waldegg, gelegen. Wohnfläche ca. 114 m², Wohnen/Essen ca. 31,8 m² mit Balkon, offene Küche (Ausbau ca. 1997), Bad/WC, Dusche/WC, 4 Zimmer (ca. 10 m² / 10 m² / 13,6 m² / 13,9 m²). Verhandlungspreis: CHF 705 000.– inkl. Aussenparkplatz.



Gattikon (Gde. Thalwil)

Wo Gattikon am schönsten ist

Inmitten des Erholungsgebietes, welches sich von Zürich-Wollishofen über den gesamten Zimmerberg bis Samstagern erstreckt, befindet sich die 3½-Zimmer-Wohnung an sonniger und ruhiger Lage. Im 3. Wohngeschoss (Lift vorhanden), ca. 80,5 m², Wohnzimmer mit Balkon, 2 Nasszellen, Baujahr 1973, Keller im UG. Verhandlungspreis: CHF 520 000.–.



Oberengstringen

Die perfekte 4½-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Direkt an der Stadtgrenze zum Stadtquartier Höngg und am Uferweg der Limmat gelegen. Offenes Wohn-/Esszimmer (ca. 27/22,5 m²), Küche (renoviert 2015) mit Ausgang auf den Balkon, Dusche/WC, Bad/WC. Baujahr 1967. Verhandlungspreis: CHF 750 000.– inkl. 2 Einzelgaragen.



Pfäffikon ZH

«Villa Flora» – 2-Familien-Haus (Arztpraxis/Wohnung)

Denkmalgeschütztes, repräsentatives Zweifamilienhaus in der Nähe des Bahnhofs Pfäffikon. Im Parterre befinden sich die Praxisräume und im OG eine Maisonettewohnung. Sanierungsbedarf vorhanden. 1 Aussenparkplatz. Verhandlungspreis: CHF 990 000.–.



Thalwil

Singlewohnung mit Fernsicht

An begehrter, unverbaubarer Aussichtslage (Sicht in die Voralpen, über den Zürichsee bis zum Pfannenstiel). 2½-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 63 m², Terrasse ca. 24 m², Kellerabteil im Eingangsgeschoss, Baujahr 1976. Verhandlungspreis: CHF 685 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage.



Uetikon am See

Steuergünstig und grosszügig Wohnen – 5½-Zimmer-Wohnung

An ruhiger und zentraler Lage. 5½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (Lift vorhanden, rollstuhlgängig), NF ca. 161 m², grosser gedeckter Balkon, Waschturm in der Wohnung (neu 2017), Dusche/WC, Bad/WC, Baujahr 1998. Verhandlungspreis: CHF 1 245 000.– zzgl. Einstellplatz in UN-Garage mit zus. Abstellraum.



Wetzikon

5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Schopfgebäude

Ideale Familienlage: Westlich der reformierten Kirche in einer sonnigen Wohngegend gelegen. Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 116 m². Sep. Schopf, welcher zurzeit als Lagerraum genutzt wird. Schöner Garten, Grundstücksfläche 497 m², Garage und Abstellplätze. Verhandlungspreis: CHF 795 000.–.



Zürich-Affoltern

3½-Zimmer-Gartenwohnung

An zentraler Lage in der Nähe der S-Bahn-Station Zürich-Affoltern, in einem ruhigen und sonnigen Wohnquartier, ca. 106 m², Wohn- und Esszimmer je mit Ausgang zu einem Sitzplatz, Bad/WC, Dusche/WC, Baujahr 2009, Keller im UG. Verhandlungspreis: CHF 920 000.– inkl. Einstellplatz in UN-Garage.



Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

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



Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haussegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Die drei Lernenden (1.4.5. v.l.), der Lehrabschlussgänger (2.) und ihre beiden Ausbilderinnen.



LEHRLINGSAUSFLUG 2017

Von einer Achterbahn zur nächsten

Vergangenen August haben die Auszubildenden des HEV Zürich ihren alljährlichen Lehrlingsausflug unternommen. Zu ihrer grossen Freude ging es dieses Mal in den Europapark nach Rust.

Der Tradition entsprechend ist es die Aufgabe des Zweitjahr-Auszubildenden, den Lehrlingsausflug zu organisieren. Dabei verbringen wir Lernenden inklusive dem Lehrabschlussgänger einen gemeinsamen Tag zusammen mit unseren Ausbildnern fernab der Geschäftsstelle in Zürich-Wollishofen.

Dieses Jahr sollte uns die Reise nach Deutschland in den Europapark führen, was natürlich bei



fast allen von uns schon im Vorfeld für helle Begeisterung gesorgt hat. So haben wir uns Ende August am frühen Morgen noch ziemlich verschlafen getroffen und uns auf den Weg nach Rust gemacht. Glücklicherweise konnten wir einen kleinen Bus mieten und Salvatore Forte, den Equipenchef von HausWert, als unseren Privatchauffeur engagieren. Dadurch waren wir flexibler unterwegs als mit einem regulären Car und viel bequemer war es dazu auch noch.

Nach gut zwei Stunden Fahrzeit haben wir schliesslich unser Ziel erreicht, und weil es immer noch ziemlich früh am Morgen war, hatte es im Europapark noch nicht allzu viele Leute. Das heisst, wir mussten bei den meisten Bahnen noch nicht sehr lange Schlange stehen. Als erstes ging es dann natürlich sofort zu den beliebtesten Bahnen wie etwa der «Silver Star» und der «Blue Fire».

Spätestens an dieser Stelle muss ich leider eingestehen, dass ich in Wahrheit gar nicht gerne Achterbahn fahre. Doch was blieb mir denn neben sieben Achterbahnfahrern schon übrig? Ich hatte keine Wahl – also habe ich mich meinem Schicksal gefügt.

Unser Tagesprogramm lautete also: von einer Achterbahn ab zur nächsten. Nur am Mittag gab es einen kurzen Unterbruch für eine Essenspause

in einem Restaurant. Hier fuhren zur Abwechslung nicht wir, sondern das Essen Achterbahn, denn man konnte seine Bestellung in einen Computer eingeben und kurze Zeit später wurde das Essen über eine Art Achterbahn serviert. Nach diesem kleinen Spektakel ging es für uns auch bereits wieder weiter, das heisst, wieder zurück auf die Achterbahnen.

Doch irgendwann hat auch alles Schöne ein Ende und nach einem langen, lustigen und aufregenden Tag mussten wir uns schliesslich auf den Heimweg zurück nach Zürich machen. Ich möchte mich im Namen aller Lehrlinge hier nochmals bei unseren beiden Ausbilderinnen und vor allem bei Herrn Leiser und Herrn Hotz herzlich bedanken, welche uns jedes Jahr einen solchen Ausflug ermöglichen.



Alessia De Carlotti

Kauffrau im 3. Lehrjahr
HEV Zürich
Aktuell in der Verwaltung
tätig

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

Donnerstag, 26. April 2018, Hotel Spirgarten, Zürich

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



A L P H A P L A N A G

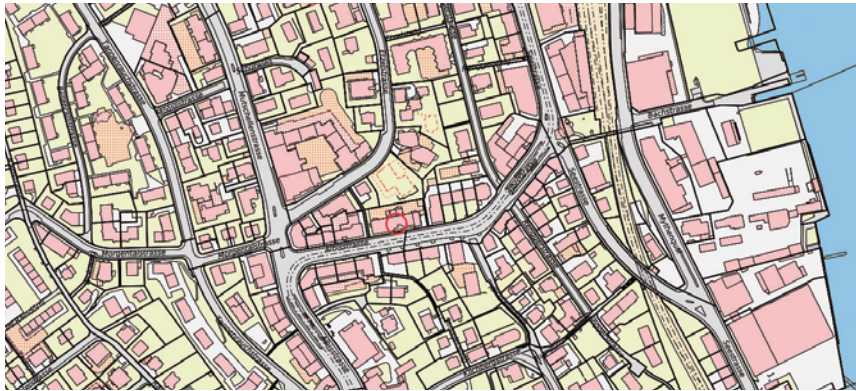


Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
melden
reparieren
jäten
technik
rasenmähen
auswechseln
kontrollieren
unterhalten
laubrechen



Die nähere Umgebung der Geschäftsstelle des HEV Zürich in Wollishofen.



«OPEN GOVERNMENT DATA»

Kantonale Geodaten sind kostenlos und ohne Einschränkung verfügbar

Das Geografische Informationssystem des Kantons Zürich verwaltet eine riesige Menge von raumbezogenen Daten. Sämtliche Geodaten, welche die Grundsätze von «Open Government Data» (OGD) erfüllen, können ab sofort kostenlos bezogen und ohne Einschränkung genutzt werden. Das bedeutet einen einfacheren Zugang zu den Daten sowie eine erleichterte Nutzung via Apps, die von Dritten entwickelt werden können.

Open Government Data (OGD) sind Datenbestände der öffentlichen Verwaltung, die zur freien Weiternutzung und in maschinenlesbarer Form offen zugänglich gemacht werden. Voraussetzung ist, dass dadurch keine Datenschutz-, Urheberrechts- oder Informationsschutzbestimmungen verletzt werden. Mit Inkrafttreten der revidierten Geoinformationsverordnungen per 1. Januar 2018 erfüllen über 200 Geobasisdatensätze des Kantons und der Gemeinden sowie weitere Geodaten des Kantons diese Kriterien. Diese Datensätze können ab sofort bezogen werden.

Naturgefahren-, Energie- und viele weitere Daten zugänglich

Zu den wichtigsten Geobasisdaten, die frei genutzt werden können, gehört der Grunddatensatz der amtlichen Vermessung. Die amtliche Vermessung dokumentiert das Grundeigentum, indem sie Grundstücksgrenzen definiert sowie Gebäudestandorte, Gewässerläufe oder Waldränder erfasst und nachführt. Sie bildet die Grundlage für nahezu alle Bereiche, in denen räumliche Informationen gefragt sind.

Daneben werden zahlreiche weitere Geodaten zugänglich gemacht, wie zum Beispiel das digitale Terrain- und Oberflächenmodell des Kantons Zürich, Naturgefahren- oder Energiedaten. Basierend auf diesen Daten sind Apps in den Bereichen Liegenschaftsbewertung, Erreichbarkeit, Naturgefahren und Energiepotenziale zu erwarten.

Einfacher Datenbezug mit wenigen Klicks

Der Kanton Zürich bietet sämtliche Geodaten-sätze als kostenlosen Basisdienst an. Leistungen, die darüber hinausgehen, werden als Mehrwertdienste bezeichnet und können von jedermann

auf dem Markt angeboten werden. Der Kanton bietet zwei kostenlose Mehrwertdienste an, die er als marktfördernd betrachtet: einen Datenshop-Dienst sowie dessen Integration in den kantonalen GIS-Browser. Über den Datenshop-Dienst, eine standardisierte Schnittstelle, können Geodaten in verschiedenen Formaten und räumlichen Ausschnitten automatisch als Datei zum Download bezogen werden. Der Dienst kann von Dritten, die Mehrwertdienste anbieten wollen, beliebig eingebunden und genutzt werden.

Für den Datenbezug über den GIS-Browser steht eine Anleitung zur Verfügung. Für GIS-Anwendungen empfiehlt es sich, die Daten als Geodienste zu beziehen. So bleiben sie laufend aktuell. Die Beschreibung und der Aufruf aller Geodienste befinden sich in der Dokumentation «GeoLion». Entwickler können den «Datenshop-Dienst», eine Schnittstelle für die Einbindung in eigene Applikationen, nach einer Testphase nun ohne Einschränkungen produktiv verwenden.

Mit dem GIS-Browser (maps.zh.ch) steht schon heute ein modernes Werkzeug zur Verfügung, um verschiedene Geodaten in einer Karte zu visualisieren. Die Integration des Datenshop-Dienstes erweitert die Funktionalität des GIS-Browsers und ermöglicht einen einfachen Datenbezug: Mit wenigen Klicks können Geodatensätze, die in der Karte angezeigt werden, auch bestellt und an eine E-Mail-Adresse geliefert werden. Dabei ist keine Registrierung nötig.

Weitere Informationen erhalten sie unter www.geoportal.zh.ch/opendata.

KORRIGENDUM

In der Ausgabe 12/2017, Seite 40, Berechnungsbeispiele, ist bei der Umsetzung leider ein Fehler passiert. Im unteren Beispiel «Für Stockwerkeigentum» lautet die korrekte Berechnung:

$$\frac{\text{CHF } 27\,000.- \times 5 \text{ (4 genutzte Zimmer + 1 Raum)}}{6 \text{ (5 vorhandene Zimmer + 1 Raum)}} = \text{CHF } 22\,500.-$$

Wir möchten uns bei unserer Leserschaft dafür entschuldigen.



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



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Europarat Strasbourg

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



Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg, vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedsstaaten wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische

Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

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



Doris Fiala

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

INFORMATIONEN

Datum: Mittwoch, 25. April 2018

Programm:

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

Kosten:

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

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 21. März 2018

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.

Ihre Katrin Widmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Europarat Strasbourg» vom 25. April 2018 (Angaben bitte in Blockschrift)

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

MIETRECHT

Unter welchen Voraussetzungen ist eine Kündigung wegen umfassender Sanierung möglich?

Das Bundesgericht hatte wieder einmal die Gültigkeit einer Kündigung wegen umfassender Sanierung zu prüfen. In diesem Entscheid (4A_409/2016, 4A_411/2016) fasst das höchste Gericht zudem die Voraussetzungen der Kündigung im Hinblick solcher Sanierungen zusammen.

Darin bestätigt das Gericht, dass es einem legitimen Interesse des Vermieters entspricht, das Mietverhältnis aufzulösen, wenn umfassende Sanierungsarbeiten nach dem Auszug des Mieters rascher und günstiger ausgeführt werden können. Die bisherige Rechtsprechung zu diesem Thema fasst das Bundesgericht ausserdem wie folgt zusammen:

- Die Gültigkeit einer ordentlichen Kündigung im Hinblick auf umfassende Sanierungsarbeiten hängt nicht davon ab, ob die geplanten Arbeiten notwendig oder gar dringlich sind. So ist es nicht massgeblich, ob die Lebensdauer gewisser Einrichtungsgegenstände bereits abgelaufen ist.
- Der Entscheid über die Art und den Umfang einer Sanierung liegt grundsätzlich aus-

schliesslich beim Vermieter. Dieser kann ein legitimes Interesse daran haben, die Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen zu Gunsten der Mieter in Kauf zu nehmen (vgl. BGE 135 III 112).

- Die Bereitschaft des Mieters, während der Sanierung im Mietobjekt zu verbleiben und die Arbeiten zu dulden, ist irrelevant.
- Als missbräuchlich zu qualifizieren ist eine Kündigung im Hinblick auf umfassende Sanierungsarbeiten nur ausnahmsweise, wenn die Durchführung der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur sehr unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie etwa beim Streichen von Wänden, blossen Aussenrenovationen oder Balkonbauten (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A_126/2016 vom 3. August 2012).
- Massgebender Zeitpunkt zur Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung ist der Zeitpunkt, an welchem diese ausgesprochen wird.

- Im Zeitpunkt der Kündigung muss ein ausgereiftes Projekt vorliegen. Dies hat der Vermieter in der Regel mit Dokumenten zu belegen (Kostenvoranschlag, GU-Vertrag, Pläne etc.)
- Die Gültigkeit der Kündigung setzt hingegen nicht voraus, dass der Vermieter eine allenfalls erforderliche Baubewilligung bereits erhalten hat, ja nicht einmal, dass das Baugesuch bereits eingereicht wurde. Der Vermieter ist im Übrigen auch nicht gehalten, einen Finanzierungsnachweis für das von ihm beabsichtigte Projekt vorzulegen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 4A_210/2014 vom 17. Juli 2014, in MRA 3/15, S. 133 ff).

Das Bundesgericht verlangt in anfangs genanntem Entscheid in Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung, der Mieter müsse anhand der Kündigungsbegründung abschätzen können, ob tatsächlich ein ausgereiftes Sanierungsprojekt bestehe, welches eine Kündigung rechtfertigt. Der Mieter müsse abschätzen können, ob die Anfechtung einer Kündigung erfolgsversprechend ist oder nicht.

Diese Erwägungen des Bundesgerichts überzeugen schon deshalb nicht, weil die Begründung einer Kündigung von Gesetzes wegen kein Gültigkeitserfordernis darstellt (Art. 271. Abs. 1 OR).

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung muss dem Vermieter hingegen geraten werden, in einem Begleitschreiben zur Kündigung das Sanierungsprojekt näher umschreiben, indem er auf die einzelnen Arbeitsgattungen hinweist (z.B. Ersatz Küche, Bad; Erneuerung Bodenbelag, Ersatz Fenster, Ersetzen der elektrischen und sanitären Leitungen).

MALER
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



**Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?**



SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte

Günstige Dächer

WEBER

WEBER DACH AG

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

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

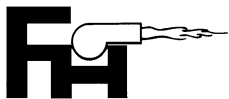
im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

Domeisen Fenster AG

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

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, Lic. iur., Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

Datum: Freitag, 16. März 2018, 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 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

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 16. März 2018

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		Vorname	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

STOCKWERKEIGENTUM

Welchen Zweck hat der Erneuerungsfonds?

Der Erneuerungsfonds wird vor allem bei Stockwerkeigentum errichtet. Doch bei Miteigentum, wie z.B. eine gemeinsame Tiefgarage oder eine gemeinsame Heizung, besteht für die Begründung eines Erneuerungsfonds ebenfalls eine Berechtigung.

Der Erneuerungsfonds ist durch jährliche Einlagen der Stockwerkeigentümer ein geäuftetes zweckgebundenes Sondervermögen, welches die nötigen Mittel für künftige grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten bereitstellen soll. In Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB wird festgehalten, dass die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Befugnis hat, über die Schaffung eines Erneuerungsfonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu befinden.

Obwohl keine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung eines Erneuerungsfonds besteht, bezwecken regelmässige Fondseinlagen der Eigentümer eine Verteilung der Unterhaltsaufwendungen auf eine längere Zeitspanne, sodass zum gegebenen Zeitpunkt die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital vermieden werden kann.

Oft wird bei Neubauten in den ersten zwei Jahren nach der Gebäudeerstellung auf die Äufnung eines Erneuerungsfonds verzichtet, da während dieser Zeitspanne erfahrungsgemäss keine Massnahmen anfallen, die von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind, zumal allfällige Mängel durch die Werkgarantie des Erstellers gedeckt sind. Dementsprechend ist der Erneuerungsfonds ein wichtiges Instrument der Unterhaltsstrategie und der Werterhaltung des Stockwerkeigentums, da es die Finanzierung solcher baulichen Massnahmen erleichtern kann.

Zwei Varianten

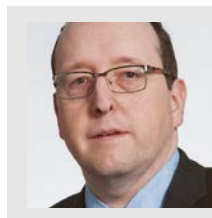
Der Erneuerungsfonds kann auf zwei Varianten errichtet werden. Einerseits kann die Errichtung des Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergemeinschaft im Begründungsakt

oder im Reglement erfolgen, andererseits ist eine Errichtung des Erneuerungsfonds mittels Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung möglich.

Ein derartiger Beschluss kann jederzeit – unter Vorbehalt einer anderslautenden Vereinbarung – mit einfachem Mehr gefasst werden. Vielfach wird jedoch die Errichtung bereits im Rahmen des Begründungsaktes oder im Reglement vorgesehen.

In der Regel müssen die Stockwerkeigentümer über die Höhe der jährlichen Fondseinlage bestimmen. Dabei verfügen sie über einen grossen Handlungsspielraum, weil das Gesetz keine Vorgaben macht. Als Bemessungsgrundlage für den jährlichen Beitrag in den Fonds wird in der Praxis häufig auf den Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft abgestellt. In diesem Zusammenhang hat sich eine jährliche Fondseinlage zwischen 0,2 und 0,5 % als geeignet und tragbar erwiesen.

Die Höhe der fraglichen Einlage sollte sich nach der konkreten Situation, insbesondere in Anbetracht des künftigen Erneuerungsbedarfs, richten. Gerade bei älteren Gebäuden sollte die Fondseinlage bei mindestens 0,5% angesetzt werden.



Harald Solenthaler

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Weihnachten dauert diesmal etwas länger !

Öl-Heizung-Sanierung Winter-Aktion

Nur für kurze Zeit
(bis Ende März 2018)



1.

«VARIO CONDENS» der neue Swisstherm Öl-Brennwert-Kessel

- kleinste Abmessungen
- Chromstahl-Heizkessel
- flüsterleiser Betrieb
- 1-stufiger Brenner (inkl.) oder modulierender Brenner (Mehrpreis)

2. gratis dazu

Der neue Wärmepumpen-Boiler VT270-OHE

- 3 x günstigere Warmwasser Produktion
- subventionsberechtigt von CHF 450.- bis 1'500.-
- bei Ausführung bis Ende März 2018

«VARIO CONDENS 18»
Abmessungen B/H/T: 600/1357/580

WP-Boiler VT270-OHE
Abmessungen: Ø 707, H 1768

Komplette Sanierung für ein EFH bis 3'500 Liter* Ölverbrauch/Jahr. Inkl. neuem Kamin sowie Demontage und Montage der neuen Anlage.

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

swisstherm®

WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG

Badenerstr. 569, 8048 Zürich, 044 495 15 15
energie@migrol.ch, www.swisstherm.ch

Hauptsitz: Hardstr. 21, 5103 Wildegg, 062 887 10 00
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch

Zweigstellen in Frauenfeld TG, St. Gallen, Uetendorf BE,
Buttikon SZ, Mezzovico TI

Ein Unternehmen der  MIGROL

budget
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

WOCHE MONAT

JAHR BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

1 2 3

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

Vorteile: 👍

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

**Preis berechnen**

Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

ÖFFENTLICHES RECHT

Die Anschlussgebühr

«Letztes Jahr haben wir an unserer Liegenschaft eine Aussensanierung vorgenommen, auch im Innern haben wir in den Wohnungen Unterhaltsarbeiten vorgenommen, es wurden auch die Küchen moderat saniert. Nun erhalten wir von der Gemeinde eine Abrechnung für Anschlussgebühren und fragen uns, ob das zulässig ist, wir haben ja keine Erweiterungen vorgenommen, die zu mehr Anschlüssen oder erhöhtem Abwasserverbrauch führt.»

Neubauten

Grundsätzlich sind Anschlussgebühren dazu da, die Kosten der Erstellung der Infrastruktur zu decken, an welche eine Liegenschaft angeschlossen wird. Es ist sozusagen ein Einkauf in das Infrastrukturnetz resp. die Möglichkeit, dieses zu nutzen.

Sobald der Anschluss erfolgt und die Benutzung möglich ist, ist die Gebühr (an die Gemeinde) geschuldet. Nach welchen Parametern die kostendeckenden Gebühren für die Siedlungsentwässerung festzulegen sind, wird den Gemeinden weder von Bund noch Kanton Zürich vorgeschrieben, Schematisierungen sind möglich und es ist demzufolge zulässig, die Anschlussgebühr auf der Grundlage der Gebäudeversicherung zu berechnen. Bemessungskriterien, die einen Bezug zur Beanspruchung der öffentlichen Kanalisationsanlagen haben, sind jedoch wichtig, so etwa das Gebäudevolumen, die Anzahl Zimmer und die Ausnutzung.

Die Anschlussgebühr muss aber nicht von der tatsächlichen Nutzung des erfolgten Anschlusses abhängig sein, so kann eine Gebührenordnung auch nach dem gesamten Grundstückspotenzial und nicht nur eines einzelnen Gebäudes orientiert sein, die gewichtete Grundstückgrösse ist denn auch eine dem Verursacherprinzip entsprechende in der Praxis anerkannte Grösse.

Umbauten und Ersatzbauten

Auch bei nachträglichen baulichen Veränderungen darf eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, sofern die entsprechenden Vorschriften dies vorsehen, auch wenn es dadurch gar nicht

zu einer Mehrbelastung kommt. Darum gilt, da bei Anschlussgebühren wie erwähnt oft der Gebäudeversicherungswert als Grundlage dient, die Erhöhung desselben als Vermutung für eine zusätzliche Beanspruchung des Kanalisationssystems, welche die Erhöhung der Gebühr rechtfertigt und die dann folgerichtig nach der Erhöhung des Versicherungswertes berechnet wird.

Ersatz- und Um- oder Erweiterungsbauten werden grundsätzlich gleich behandelt, auch unter anderem darum, da eine scharfe Abgrenzung kaum möglich ist.

Kostentragung

Anschlussgebühren unterstehen der Mehrwertsteuer, welche auf die Leistungsbezüger abgewälzt werden darf. Wer Schuldner der Gebühr ist, können die Gemeinden im Rahmen ihrer Autonomie in den kommunalen Verordnungen regeln.

Sofern diese nichts anderes vorsehen, bleibt Schuldner der Gebühr der Eigentümer im Zeitpunkt der Entstehung der Leistungspflicht, auch wenn nachher ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. In der Regel ist also die Gebührenschuld eine persönliche Schuld dieses Eigentümers, für den Übergang dieser Schuld auf den Rechtsnachfolger bedarf es einer gesetzlichen Grundlage in der kommunalen Gebührenverordnung.

In den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen der **Stadt Zürich** ergeben sich die Gebühren wie folgt: (Auszug aus dem Tarif über die Abgabe von Wasser durch die Wasserversorgung Zürich [Wassertarif].)

Gemeinderatsbeschluss vom 23. September 2009

D. Anschlussgebühr Art. 9 Berechnungsbasis

Die Anschlussgebühr wird nach Massgabe der Leistungsfähigkeit des Anschlusses berechnet und beträgt Fr. 3000.– pro Kubikmeter / Stunde der Nenngrösse des Wasserzählers.

Art. 10 Neuanschluss
Einmalige Anschlussgebühren sind bei jedem Neuanschluss zu entrichten.

Art. 11 Um-, Erweiterungs- und Ersatzneubauten
1. Bei Um-, Erweiterungs- und Ersatzneubauten ist die Gebühr für die Leistungsfähigkeit gemäss der Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Nenngrösse des Wasserzählers zu entrichten.

Die Stadt Zürich hat also nicht den Gebäudeversicherungswert als Berechnungsgrösse, viele Gemeinden sehen dies jedoch in den kommunalen Verordnungen und Tarifen so vor.

Flächen im Miteigentum werden entsprechend ihrem Anteil aufgeteilt. Ausserhalb der Bauzone gilt die massgebende Fläche gemäss Art. 9 Abs. 3 GebVo.

Beispiel Gemeinde Dänikon: Gebührenpflicht

Für den Anschluss von Grundstücken (Liegenschaften, Bauten und Anlagen etc.) an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung privater Leitungen erfolgt.

Art. 5 Bemessung der Anschlussgebühr

1. Die Anschlussgebühr für Grundstücke beträgt 1 % der Gebäudeversicherungssumme der angeschlossenen Gebäude (Basiswert mal Teuerungsfaktor).
2. Bauliche Werterhöhungen wie Innen- und Dachausbauten sowie Vergrösserungen des umbauten Raumes unterliegen der Gebührenpflicht zu den Ansätzen gemäss Absatz 1.
3. Rein werterhaltende bauliche Massnahmen wie Sanierungen und Erneuerungen ohne Ver-

grösserungen des umbauten Raumes sowie Aussenisolationen und bauliche Massnahmen für den Lärmschutz unterliegen keiner Gebührenpflicht.

Beispiel Gemeinde Richterswil:

Art. 9 Gebührenpflicht
Für den Anschluss von Liegenschaften an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen ist eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung privater Leitungen erfolgt.

Art. 10 Bemessung

1. Die Anschlussgebühren werden nach dem Gebäudeversicherungswert (Gebäudeversicherung des Kantons Zürich) sämtlicher angeschlossener Haupt- und Nebenbauten bemessen.

2. a Eine Gebührenaachzahlung hat bei baulichen Änderungen zu erfolgen, sofern diese eine Steigerung des Basiswertes der Gebäudeversicherungssumme zur Folge haben. Als Basis des nachzuzahlenden Betrages gilt der in der Gebäudeschätzung (Gebäudeversicherung des Kantons Zürich) ausgewiesene Anteil der baulichen Wertvermehrung. Der Gemeinderat legt einen Freibetrag fest.

Wie diese Beispiele zeigen, gibt es vielfältige Möglichkeiten, die Anschlussgebühren zu regeln, sei es bei der Bemessung oder auch, ob eine nachträgliche Gebühr erhoben wird. Es ist den Gemeinden überlassen, die Grundlagen in Verordnungen und Tarifordnungen oder Richtlinien festzulegen.



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



DACHGENERALIST


Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach,
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?
Bleiben Sie auf dem Boden!
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein. **Absolut wasserdicht!** 
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

12 Jahre Erfahrung, über 9'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntuere.ch

Auskunft und Beratung Tel: 079 - 533 15 70

Stiftung
PWG



Wenn Sie beim Hausverkauf mehr als Geld verdienen wollen

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

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

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

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

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

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

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24th
Service**

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

**NOCH PLÄTZE
FREI**

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich; Martin Byland, lic. iur. 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 Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-
schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-
schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,
Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei
Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 2. Februar 2018, 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 unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbst-
verständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 2. Februar 2018

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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



Claudia Spalinger

Dipl. Immobilientreuhänderin

Mit über 25 Jahren Erfahrung
im Immobilienverkauf

Öffnet Ihnen mit ihrem Team die Türen von
Anlageimmobilien und Wohneigentum

www.spalingerimmobilien.ch

Spalinger & Partner Immobilien AG

T 044 281 93 93, mail@spalingerimmobilien.ch

Standort Zürich: Bellerivestrasse 245, 8008 Zürich

Standort Goldküste: Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Mitglieder der Schweiz. Maklerkammer SMK/SVIT und HEV

GEPRÜFTER
IMMOBILIEN
SPEZIALIST



MIETRECHT

Hat die Vermieterin eine fehlerhaft adressierte Zustellung zu verantworten?

In einem Entscheid hatte das Mietgericht Zürich unter anderem zu prüfen, ob anlässlich ausstehender Mietzinszahlungen die Vermieterin für eine falsche Zustellung die Verantwortung trägt, derweil ihr Mieter sich in Haft befindet. Des Weiteren hatte das Gericht zu beurteilen, ob trotz ungenügender Vollmacht ein Aufhebungsvertrag vorliegt, der das Mietverhältnis beendet.

Gemäss Art. 257d OR kann die Vermieterin, wenn ihr Mieter nach Übernahme der Mietsache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist, schriftlich (mit genauer Bezeichnung der ausstehenden Beträge) eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen (bei Wohn- und Geschäftsräumen) setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Fristablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Wird der Rückstand innert der gesetzten Frist vom Mieter nicht bezahlt, kann die Vermieterin das Mietverhältnis vorzeitig mit einer Frist von mindestens 30 Tagen (bei Wohn- und Geschäftsräumen) auf Ende eines Monats auflösen (vgl. Art. 257d Abs. 2 OR).

Richtet die Vermieterin das fehlerhaft adressierte Mahnschreiben mit Kündigungsandrohung zuhänden des im Gefängnis befindlichen Mieters somit an eine **falsche (Gefängnis-)**

Adresse und die mit offiziellem Formular mitgeteilte Kündigung wiederum an die Wohnadresse, obwohl sie Kenntnis der Inhaftierung hat, ist die Kündigung nichtig. Das Mahnschreiben wurde an die Rotwandstrasse 37, 8004 Zürich, und nicht, was (dannzumal) korrekt gewesen wäre, an die Rotwandstrasse 21, Postfach 1266, 8004 Zürich, gesandt.

Die Postfachadresse wurde übrigens in der Zwischenzeit aufgehoben, weshalb ein Kontrollblick auf die Webseite des entsprechenden Justizvollzugs oder bei Unklarheit eine aufschlussreiche telefonische Anfrage sich stets lohnt.

(Vgl. https://justizvollzug.zh.ch/internet/justiz_inneres/juv/de/ueber_uns/organisation/ugz/gefaengnisse/gfz.html)

Laut Bundesgericht gilt unter Abwesenden eine Sendung, unabhängig von der tatsächlichen Kenntnisnahme durch den Empfänger, als zugestellt, wenn sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt und der Absender mit der Kenntnisnahme rechnen durfte. Der Mieter machte vor Gericht geltend, die Vermieterin habe spätestens im Juni 2013 von seiner Inhaftierung Kenntnis erhalten. Über die Mahnung und Betreibung sei er nie informiert worden respektive erst, als sich das Sozialzentrum im Januar 2014 für ihn eingesetzt habe. Somit sei das Mahnschreiben vom



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

13. September 2013 mit der Zahlungsfrist samt Kündigungsandrohung nicht an die korrekte Zustelladresse gesandt worden. Summa summarum ist davon auszugehen, dass das Mahnschreiben vom 13. September 2013 nicht in den Machtbereich des Mieters gelangt ist, womit keine gültige Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR vorliegt. Obwohl der Vermieterin der aktuelle (Gefängnis-)Aufenthaltort bekannt war, wurde die Kündigung doch an die Wohnadresse an der P-str. X in Zürich gesandt. Da davon auszugehen ist, dass auch die Kündigung nicht in den Machtbereich des Mieters gelangt ist, greift die von der Vermieterin geltend gemachte Zustellfiktion ebenso wenig. Dies ist auch der Fall, obschon das Einschreiben mit dem Vermerk «nicht abgeholt» retourniert wurde.

Die Kündigung vom 18. Oktober 2013 per 30. November 2013 ist deshalb unwirksam und damit für alle Betroffenen unbeachtlich, und das Mietverhältnis wirkte folgerichtig über den 30. November 2013 hinaus.

Beendigung durch gegenseitiges Einvernehmen

Wie jedes andere Vertragsverhältnis auch lässt sich ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis genauso durch Vereinbarung auflösen. Im Unterschied zur Vertragsbeendigung durch Kündigung geht die Vertragsauflösung von beiden Parteien gemeinsam aus. Den Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses haben die Parteien gemeinsam zu bestimmen. Sie sind weder an gesetzliche noch an vertragliche Kündigungsfristen oder -termine noch an eine besondere Form gebunden. Selbst wenn die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen haben, kann der Aufhebungsvertrag mündlich vereinbart werden (vgl. Art. 115 OR). Bei einer Familienwohnung ist die Zustimmung beider Ehegatten notwendig.

Die Rückgabe des Mietobjekts (und damit Beendigung des Mietvertrags) fand am 12. Dezember 2013 durch die Sozialarbeiterin M. statt. Der Mieter machte demgegenüber geltend, die Sozialarbeiterin M. sei nicht ausreichend bevollmächtigt gewesen. Die Vermieterin berief sich auf eine E-Mail von L. vom Justizvollzug des Kantons

Zürich, in welchem ihr mitgeteilt wurde, der Mieter habe eine Vollmacht explizit für die entsprechende Sozialbehörde unterzeichnet. Durch Akten lässt sich weder die durch den Mieter erteilte Vertretungsvollmacht noch eine schriftliche Ermächtigung belegen. Der beweiselasteten Vermieterin gelingt es nicht, die Vertretungsvollmacht zu beweisen.

Der Mieter hat jedoch die Weitervermietung der Wohnung zu keinem Zeitpunkt beanstandet oder abgelehnt. Er führte vielmehr aus, wäre er informiert gewesen, hätte er die erforderlichen Vorkehrungen schneller getroffen. Die Beendigung des Mietverhältnisses lag ganz in seinem Interesse. Auch er hätte, um die Anhäufung zusätzlicher Mietschulden möglichst zu vermeiden, rasch einen Nachmieter gesucht und/oder aus wichtigem Grund gekündigt. Somit geht auch der Mieter von der Beendigung des Mietverhältnisses aus, weshalb die Massnahmen der Sozialarbeiterin M. als integral genehmigt anzusehen sind. Wenn der Mieter, trotz Mitteilung, nichts gegen die unterstützenden Handlungen des Sozialdienstes des Gefängnisses, die Wohnung zu räumen und dem Vermieter zurückzugeben, unternimmt, so stellt dies eine konkludente Zustimmung zu einer Vertragsaufhebung dar.

Somit ist vom Vorliegen eines Aufhebungsvertrags per 12. Dezember 2013 auszugehen. Der Mieter hat der Vermieterin für den Zeitraum von Mai bis 12. Dezember 2013 die ausstehenden Mietzinse zu bezahlen. Im vorliegenden Fall schuldete der Mieter der Vermieterin zusätzlich Schadenersatz in der Höhe des einstigen Mietzinses für den Zeitraum vom 13. Dezember 2013 bis 31. Januar 2014.

Urteil des Mietgerichts MG150038-L/U vom 29. August 2016 (ZMP 2016 Nr. 1)



Anita Lankau

Lic. iur.
MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

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

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 ■ Garantiarbeiten

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.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 13. April 2018, 8.15 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 13. April 2018

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

STOCKWERKEIGENTUM

Erlass und Durchsetzung eines richterlichen Verbotes

Ist der einzelne Stockwerkeigentümer berechtigt, den Erlass eines gerichtlichen Verbotes zu beantragen und darf er bei Verletzung des gerichtlichen Verbots selbständig einen entsprechenden Strafantrag stellen?

Das Bundesgericht hat diese Frage im Urteil vom 27. Februar 2014 auf Grunde des folgenden Sachverhaltes beantwortet:

Besucherparkplätze einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft waren mit einem Verbot im Sinne von Art. 258 ZPO belegt worden. Dritte missachteten das Verbot und ein Stockwerkeigentümer stellte gestützt auf das allgemeine Verbot Strafantrag.

Da die Besucherparkplätze zu den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft gehörten und da der Verwalter in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung zuständig war, kamen die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft und das Kantonsgericht Basel-Landschaft zum Schluss, der einzelne Stockwerkeigentümer sei zum Strafantrag nicht legitimiert.

Nach dem Bundesgericht sei jeder Miteigentümer grundsätzlich berechtigt, den Erlass eines gerichtlichen Verbotes zu beantragen. Wie bei der Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB dürfe jeder Miteigentümer jede ungerechtfertigte Einwirkung auf sein Grundstück abwehren. Somit sei jeder Miteigentümer befugt, sich gegen ungerechtfertigte Einwirkungen auf sein Eigentum zu wehren, und zwar nicht bloss gegen Störungen Dritter, sondern auch gegen solche von anderen Miteigentümern. Unabhängig davon, wer das Verbot bewirkt hat, stehe jedem einzelnen Stockwerkeigentümer das Recht zu, sich gegen die Verletzung zu wehren.

Urteil des Bundesgerichtes vom

27. Februar 2014 (Urteil Nr. 6B_880/2013)

Gesetzliche Grundlage: Art. 258 Abs. 1 ZPO. Wer an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, kann beim Gericht beantragen, dass jede Besitzstörung zu unterlassen ist und eine Widerhandlung auf Antrag mit einer Busse bis zu 2000 Franken bestraft wird. Das Verbot kann befristet oder unbefristet sein.

«Unberechtigten wird das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf der Liegenschaft Kat. Nr. _____ (Katastrnummer), _____ (genaue Bezeichnung der Berechtigten Personengruppe/ n, Beispiele):

- Mieter auf den ihnen zugewiesenen Parkplätzen
- Besucher der _____ (z.B. Mieter) während der Dauer ihres Besuchs
- Kunden der _____ während _____ (Dauer)
- Lieferanten im Verkehr mit den Mietern während der Dauer ihrer Verrichtung
- Zulieferer/Lieferanten während der Dauer des Güterumschlages
- Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit *

Wer dieses Verbot missachtet, wird auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2000 bestraft.»

* Stets aufzuführen sind Berechtigte von Dienstbarkeiten, die das Grundstück belasten und dem gerichtlichen Verbot entgegenstehen. Soll zum Beispiel das Führen von Fahrzeugen verboten werden, so stehen Durchfahrtsrechte zugunsten anderer Liegenschaften dem Verbot entgegen. Deshalb sind in einem solchen Fall «Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit» zu nennen.

Eckdaten zur Erwirkung eines gerichtlichen Verbotes nach Art. 258-260 ZPO:

Wer ist zuständig?

Örtlich zuständig ist zwingend das Gericht an dem Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist. Bei Grundstücken in der Stadt Zürich, welche im Grundbuch aufgenommen sind, ist folgendes Gericht zuständig: Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz Postfach, 8036 Zürich

Wie ist das gerichtliche Verbot einzugeben?

Das Gesuch samt Begründung muss von einer zur Unterschrift berechtigten Person unterzeichnet sein. Dabei muss klar sein, wer die Unterschrift geleistet hat. Das Gesuch, das Beilagenverzeichnis und die Beilagen sind jeweils je in einem Exemplar einzureichen.

Wer darf das Gesuch stellen?

Gesuchsteller ist eine dinglich berechtigte Person, meist der Grundeigentümer. Als Vertreter kommt nur eine natürliche Person in Frage, also zum Beispiel keine AG, GmbH oder Genossenschaft; als berufliche Vertreter sind nur Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zugelassen, jedoch nicht Liegenschaftsverwalter. Die Angaben zu den Parteien und deren Vertreter müssen vollständig sein und die Bezeichnung juristischer Personen muss mit dem Handelsregistereintrag übereinstimmen.

Wie ist das Gesuch zu stellen und wie ist es zu begründen?

Das Gesuch beinhaltet ein Rechtsbegehren, eine Begründung und ein Beilagenverzeichnis. Die Beilagen sind nummeriert und chronologisch geordnet anzufügen.

Das Rechtsbegehren könnte zum Beispiel wie folgt lauten: (siehe nebenstehenden Kasten).

Das Gesuch muss begründet und unterzeichnet sein. Die Begründung sollte auf die Beweismittel Bezug nehmen und alle massgebliche Tatsachen vorbringen. Aus der Begründung sollte hervorgehen, dass die gesuchstellende Partei dinglich Berechtigte (z.B. Eigentümerin) ist und dass eine Störung durch Dritte besteht oder

droht. So müsste unter diesem Titel zum Beispiel die Störung durch einen Nachbarn vorgebracht werden.

Welche Beilagen sind einzureichen?

Das Beilagenverzeichnis und die Beilagen sind mit dem Gesuch einzureichen. Die Beilagen haben insbesondere die dingliche Berechtigung der gesuchstellenden Partei zu beweisen. Einzureichen sind insbesondere folgende Unterlagen:

- Vollmacht
- Grundbuchauszug für jede betroffene Liegenschaft, nicht älter als ein Jahr
- Katasterplan, nicht älter als ein Jahr

Wie ist das gerichtliche Verbot bekannt zu machen?

Das Verbot ist nach dem Entscheid des Gerichts öffentlich bekannt zu machen und auf dem Grundstück an gut sichtbarer Stelle anzubringen (Art. 259 ZPO). In der Stadt Zürich macht das zuständige Stadtammannamt das Verbot auf Begehren und Kosten der gesuchstellenden Partei öffentlich bekannt. Es sorgt auch dafür, dass die gesuchstellende Partei die Verbotstafeln an geeigneter Stelle errichtet.

Welche Rechtsmittel stehen zur Verfügung?

Wer das Verbot nicht anerkennen will, hat innert dreissig Tagen seit dessen Bekanntmachung und Anbringung auf dem Grundstück beim Gericht Einsprache zu erheben. Die Einsprache bedarf keiner Begründung. Die Einsprache macht das Verbot gegenüber der einsprechenden Person unwirksam. Zur Durchsetzung des Verbotes ist beim Gericht Klage einzureichen (Art. 260 ZPO).

Quelle: Checkliste www.bezirksgerichte-zh.ch



Tiziano Winiger

Lic. iur.
MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

«BETREUTES WOHNEN» IN ALTERSRESIDENZEN

Kein Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen beim Pensions- und Pflegevertrag?

Um den Herbst des Lebens möglichst lange eigenständig zu verbringen, schliessen ältere Menschen immer öfter einen entgeltlichen Pensions- und Pflegevertrag, bezeichnet auch als Heimvertrag, Beherbergungsvertrag oder Residenzvertrag, ab. Dabei werden neben einigen Serviceleistungen auch Wohnräume zur Verfügung gestellt. Das Bundesgericht hatte in einem Entscheid aus dem Jahre 2012 zu beurteilen, ob für das Wohnen in einer Seniorenresidenz bei Preisänderungen (für vereinbarte Serviceleistungen) auch mietrechtliche Schutzbestimmungen gemäss Art. 269 ff. OR zur Anwendung kommen.

Im OR BT (Obligationenrecht Besonderer Teil) ist nur eine begrenzte Auswahl an Vertragstypen (sogenannte Nominatverträge) ausdrücklich geregelt. Den Pensions- und Pflegevertrag für *urteilsfähige* Erwachsene, ein sogenannter Innominatvertrag (Vertrag sui generis), findet man weder im OR BT noch in Spezialgesetzen.

Hinweis: Seit dem 1. Januar 2013 ist das neue Erwachsenenschutzrecht in Kraft. Gemäss Art. 382 ZGB werden für urteilsunfähige Personen schriftlich, im sogenannten Betreuungsvertrag, Leistungen, die die Einrichtung erbringt und das dafür geschuldete Entgelt, geregelt.

Umfassendes Dienstleistungsangebot

Beim Pensionsvertrag vereinbaren die Vertragsparteien gegenseitig Leistungen, welche von verschiedenen Vertragstypen miet-, auftrag-, kauf- und werkvertragliche Elemente beinhalten können. Dem/-r Pensionär/-in wird neben der Überlassung von Wohnraum eine umfassende Infrastruktur angeboten. Dazu zählen, gegen zu-

sätzlich zu entrichtendes Entgelt, diverse Dienstleistungen ganz nach den individuellen, sich im Laufe der Zeit möglicherweise verändernden Bedürfnissen wie Verpflegung, Reinigung, Wäscherei, Notfallbetreuung, Helpdesk, Postzustellung, Botengänge bzw. kulturelle und gesellige Veranstaltungen.

Wirtschaftlich betrachtet dominieren in der Regel die sozialen und psychologischen Elemente, je nachdem kombiniert mit ergänzenden medizinischen Dienstleistungen. Die mietrechtlichen Benützungrechte treten in den Hintergrund. So kommt für die Beendigung des Pensionsvertrages Auftragsrecht oder, wenn es sich um staatliche Einrichtungen handelt, öffentliches Recht zur Anwendung.

Mietrechtliche Schutzbestimmungen

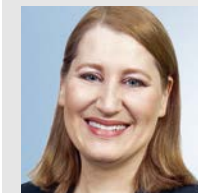
Im Gesetz, in Art. 253b Abs. 1 OR, hat der Gesetzgeber klargestellt, dass die mietrechtlichen Schutzbestimmungen (Art. 269 ff. OR) nicht nur für «normale» Mietverträge gelten, sondern sinngemäss für andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln. Bei jedem Pensionsvertrag ist deshalb im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen, inwieweit die mietrechtlichen Schutzbestimmungen, im Kernbereich insbesondere Mietzins und Kündigung, Anwendung finden.

BGer 4A_113/2012 vom 13. November 2012

Ein Pensionär wehrte sich gegen die (ohne das im Mietrecht vorgeschriebene Formular) Erhöhung des Pensionspreises um 3%. Das Bundesgericht betrachtete in diesem Zusammenhang die Überlassung von Wohnraum gegen Entgelt nicht als den entscheidenden Regelungsschwerpunkt des

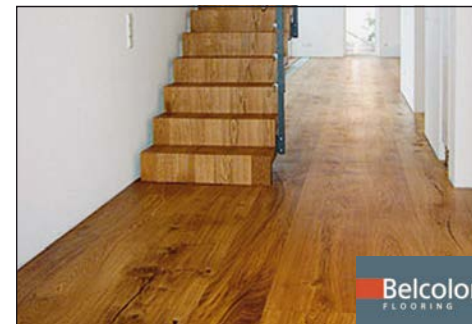
Pensionsvertrages der Altersresidenz. Das höchste Gericht befand die Erhöhung als gerechtfertigt, da die Kostensteigerung auf «veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen» basierte.

Fazit: In dem geschuldeten Gesamtpaket der Altersresidenz sah das Bundesgericht die entgeltliche Überlassung von Wohnraum nicht als das wesentliche Vertragselement an. Die Betreuung, mit zahlreichen nicht mietvertraglichen Leistungen (typfremde Nebenleistungen), wurde hingegen als Kernelement des Vertrages gewichtet, womit die mietrechtlichen Schutzbestimmungen nicht zur Anwendung kamen.



Anita Lankau

Lic. iur.
MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Genossenschaft

B a u P r o A l t b u r g



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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

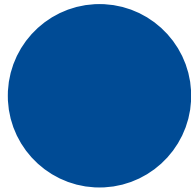


Martin Eichholzer AG

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

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
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich**



**Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35
E-Mail: home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch**

MIETRECHT

Ist der Vermieter verpflichtet, die Wände zu streichen?

Nach Ablauf der allgemein bekannten Lebensdauer ist der Mieter oft der Ansicht, dass der Vermieter den entsprechenden Gegenstand erneuern muss.

Gemäss der Bestimmung von Art. 256 OR ist der Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt während der Mietdauer in einem tauglichen Zustand zu erhalten. Eine gesetzliche Verpflichtung für den Vermieter zur periodischen Erneuerung liegt nicht vor.

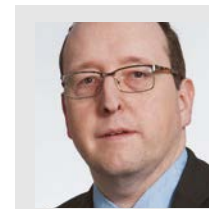
In einer Lebensdauertabelle von Vermieter- und Mieterverbänden wird die Lebensdauer von verschiedenen Bauteilen, Apparaten oder auch Farbanstrichen aufgrund durchschnittlicher Materialqualitäten definiert.

Obwohl in dieser Tabelle ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei einem laufenden Mietverhältnis für den Mieter nicht automatisch bei Ablauf der Lebensdauer des Einrichtungsgegenstandes ein Anspruch auf Erneuerung besteht, ist eine weitverbreitete Meinung der Mieter, dass nach Ablauf der Lebensdauer vom Vermieter der Ersatz für den entsprechenden

Gegenstand verlangt werden kann. Doch entgegen dieser Ansicht kommt die Lebensdauer entweder bei einem Schadensfall bei Mietende oder bei einem durch den Mieter verursachten Schaden zum Tragen.

Die Lebensdauertabelle ist dann massgebend, wenn der Zeitwert des jeweiligen Gegenstandes bestimmt werden muss.

Demzufolge ist nicht die Lebensdauer, sondern die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache das einzige Kriterium. Wenn objektiv kein Mangel am Gegenstand besteht, ist es oft Ermessenssache, ob eine Sache noch gebrauchstauglich ist.



Harald Solenthaler

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



**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





Neujahrswünsche

Was Wir wünschen Ihnen ein zauberhaft erfolgreiches neues Jahr!

Mögen wir sinnvolle Momente miteinander verbrüngen und unvergessliche Erinnerungen miteinander kreieren.

Wer ELIANE J. AG

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

in   @elianejag #ehrlichundmitemeinlächeln

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur., Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;

Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH;

Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 9. März 2018, 8 bis 12 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 9. März 2018

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		Vorname	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
FEUER IM HERZEN 044 818 05 00 www.novatherm.ch

huber AG

seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

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



WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

ATTICO®

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

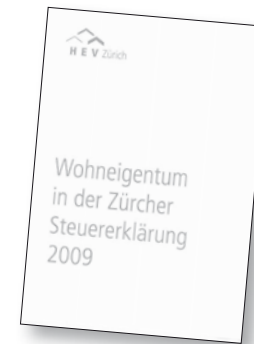
DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

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

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

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



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

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

		für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Artikel-Nr. 40094		CHF 20.00	CHF 25.00
	Aktion anstatt	CHF 34.50	CHF 39.50
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010), Artikel-Nr. 20037		CHF 16.00	CHF 21.00
	Aktion bis 31.3.18 ab 1. April	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 54

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

SEMINAR

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

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

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

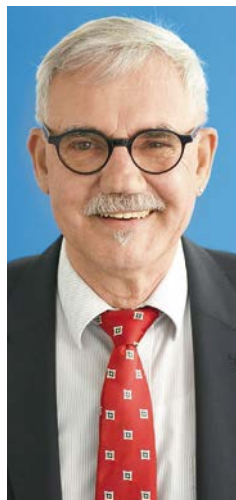
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

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

Referent

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



Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben.

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



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 31. Mai 2018, 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 Seminarabend 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, 31. Mai 2018

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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



IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50 5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 3.50 5.50 7.50 5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2014)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (Neuauflage 2016)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschungel (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
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 Aktion bis 31.3.18	16.00	21.00
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

Koster AG 
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär

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

 **Bänninger Zolliker**

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

 **Goldenbohm AG**
Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der
Interessen-Gemeinschaft 

HEIZÖL 



WINTER AKTION
CHF 50.- RABATT*

Tankrevision
Für alle Tanks obligatorisch

Vorteile:

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

Jetzt Offerte anfordern:
☎ 044 495 13 33
www.migrol-tankrevision.ch



*Gültig bei Neubestellungen bis 31.03.2018 und Ausführung bis Sommer 2018

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.



SIE MÖCHTEN IHR MFH/BAULAND VERKAUFEN?

Wir suchen Objekte um unser privates Portefeuille zu erweitern.

Wir sind keine Makler!
SILVAGO AG, Tel. 055 552 00 77
www.silvago.ch

Fleischgericht Leichtbaustoff		Salz-, Pfeffergefäß	Hirschart Musikergruppen	Regelverstöße beim Sport		Grazie	Mutter Marias	Rufname d. Schauspielers Connelly	
	2					Zürcher Stadtteil Sitzmöbel		3	
US-Bundesstaat			6	kurz für: um das			flüssige Speisen	... und her	
			Körperader Zimmerwinkel			5			
freudig Vortrag				eigen-sinnig Substanz der Haare			Fluss im Südwesten Englands	Wahrheitsgelöb-nis	
Autor von 'Max und Moritz'				Küstenstadt in Florida	grosser Mensch mittels, durch				
		viel-schichtig engl. Artikel				7		nord. Männername	
italienisch: drei Blutader					4	mutiger Retter Haarpfle-geutensil			
An-rufung Gottes	nichts Gutes		Wundmal eh. US-Airline (Abk.)				Laut-sprecher-durch-sage	mutig, beherzt	
			Boten Gottes		Unsitte histor. japan. Münze			8	
		Machart geistl. Refrain-lied					westl. Welt-macht (Abk.)		
ital.: eins gezierte Haltung	Pep Gross-mutter			Liebes-gott span.: Jahr				UNESCO Biosphäre Entlebuch (Abk.)	
		1	grosser Wasser-vogel				persön-liches Ansehen		
Zürcher Zunft sehr feucht					Symbol des Friedens, Vogel				
			Geheim-gesell-schaft				franzö-sisch: Eisen		

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 14.02.2018. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

ÜBERLEBENSKÜNSTLER

Die ungeahnten Kräfte der Gehölze

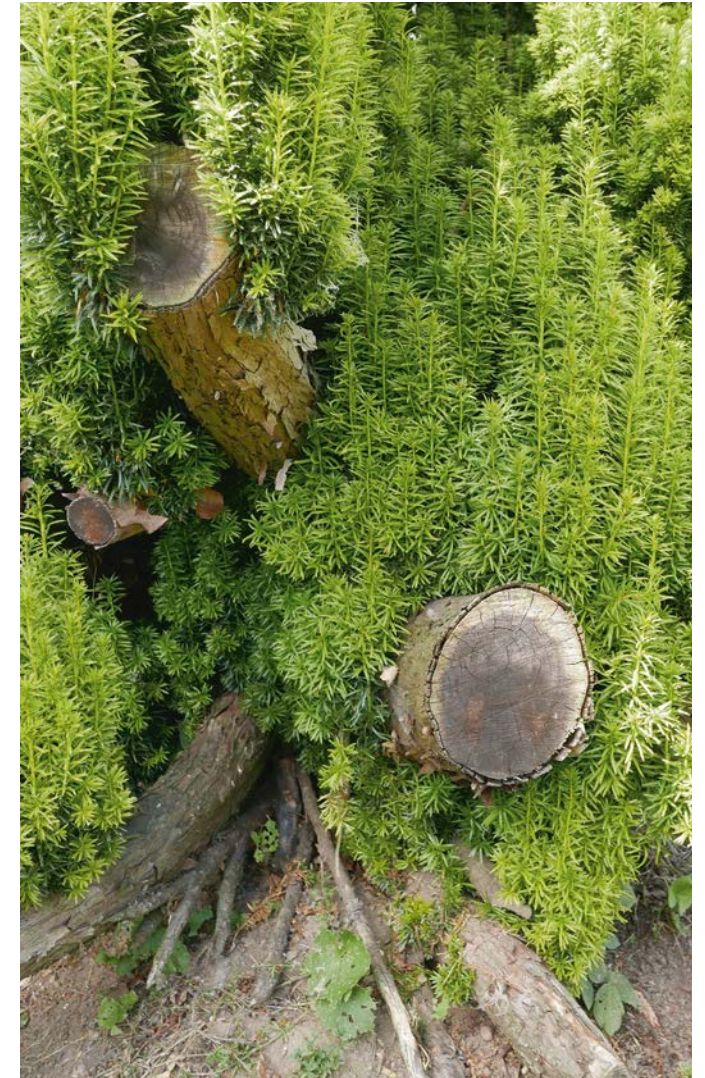
Man kann sie köpfen, ihnen ganze Glieder abhacken, sie hungern und verdursten lassen oder kahlscheren: Sie verkraften brachiale Gewalt und Entbehrung mit bemerkenswerter Überlebenskraft – die Bäume und Sträucher.

Meine Bewunderung für die verschiedenen Gehölze, die von uns Gärtnerinnen und Gärtnern nach Lust und Laune traktiert werden und trotzdem unermüdlich wachsen, ist gross. Ich denke dabei an viele Bäume und Sträucher, denen ich begegnet bin, beispielsweise an die alte Eibe, die sich in einem Park in Yorkshire über einer Mauer festkrallt und trotz schwieriger Bedingungen wächst und Früchte trägt.

Ein anderes Beispiel ist «meine» Eiche in Dunham Massey (Park bei Manchester, GB): Jedes Mal, wenn ich in der Nähe bin, besuche ich sie, denn sie erzählt (wenn man genau hinhört) nicht nur Geschichten, die sie vor vierhundert Jahren erlebt hat, sondern demonstriert, dass man trotz Altersbeschwerden weiterleben kann. Ob sie dabei «Don't worry, be happy» denkt, weiss ich nicht. Zudem schätze ich den alten Baum, weil er beweist, dass Gehölze über ungeahnte Kräfte verfügen.

Laut dem deutschen Förster und Autor Peter Wohlleben kommunizieren diese

Taxus wächst nach.



Junge Buchen wachsen unter schwierigen Umständen im Schutz der Mutter.

nicht bloss untereinander, sondern sie empfinden und fühlen. Am besten lesen Sie dazu sein Buch «Das geheime Leben der Bäume»¹ (Ludwig Verlag, München 2015).

Heftiges Wachstum trotz massiver Eingriffe

Auf meinen Gartenspaziergängen begegne ich jedoch nicht nur alten Eichen, gehe hohen Eibenhecken entlang und studiere auf den Stock geschnittene Rhododendren, sondern beobachte, wie sie alle trotz der massiven Eingriffe durch Menschenhand oder Naturgewalt wachsen, oft sogar heftiger als dem Baumpfleger oder der Gärtnerin lieb ist.

Im eigenen Garten freuen uns z. B. die rosa-weiss-grünen Blätter, die aus den Stämmen des

Flamingo-Eschenahorns (Acer negundo «Flamingo») ausschlugen. Ein Baumpfleger hatte den Heister auf meinen Wunsch hin im Winter tüchtig zurückgeschnitten. Als Reaktion darauf trieben schlafende Augen wieder aus. Wer hätte da den Mut, diese erneut zu stutzen!

Weniger Hemmungen habe ich, Buchen- und Eibenhecken in die gewünschte Form zu schneiden, denn beide würden ohne diesen Eingriff zügellos in die Höhe wachsen. Trotzdem bin ich manchmal nicht sicher, ob dies denn richtig sei.

Hätte ich den Garten nicht statt mit geschnittenen Hecken mit Wegen und/oder Mauern mit Rabatten und Zwerggehölzen strukturieren können? Wäre ein Drahtzaun mit schwach wachsendem Efeu keine Alternative zu den formalen Hecken? Brauche ich die zu Bären und Vögeln geformten Buchsbäume oder mag ich sie nicht

¹ Herzlichen Dank der Leserin, die mir dieses geschenkt hat.



Alter Taxus hält sich fest.

STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:

Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

VERKAUF:

Tel. +41 43 388 10 07
info.zuerich@gribi.com

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRIPI

CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»





Wettbewerb!

Wir reinigen kostenlos die Rohre eines Hauses!

Wettbewerb auf www.rohrmax.ch

Für Abwasserrohre, Lüftungsrohre + Rohrreparatur / 3 x bis max. 1'500.-

ROHRMAX 

Rohrreinigung gewinnen im Jubiläumsjahr

Viel Glück!

Machen Sie mit! Offene Rohre schaffen Werterhalt

sich frei entfaltend ebenso? Das Grundstück sähe ohne Formschnitt anders aus, eindeutig naturnaher und ungebändigt.

Fotoalbum der Überlebenskünstler

Trotz dieser Zweifel überwiegt der Wille, die Gehölze zu «zähmen». Ich tröste mich dabei mit dem Gedanken, dass sie sich nicht überwältigen lassen, und denke an die vorwitzige Linde, die aus der Mauer eines Abbruchhauses in unserem Dorf herauswächst.



Syringa im Fliederhof Pillnitz.

Manchmal gehe ich meine Fotos von Überlebenskünstlern durch: Dabei gefallen mir die tapferen Buchen, die ich an einem felsigen Hang im Schutz ihrer «Mutter» entdeckte, oder ich denke an die würdigen Berg-Ahornbäume (*Acer pseudoplatanus*), die ich jedes Jahr in meinem Lieblingspark besuche. Sie klammern sich mit ihren Wurzeln am steilen Hang fest.

Ein weiteres Beispiel sind die über hundert hochstämmigen Fliederbäumchen (*Syringa x chinensis*), die auf drehwüchsigen Stämmen der *Syringa vulgaris* im Fliederhof von Pillnitz bei Dresden wachsen. Sind sie nicht ein Beweis für den Lebenswillen der Gehölze? Dank des Schlossgärtners Stützen leben sie weiter, teilweise seit 1866.

Vom stolzen Baum zum armseligen Strauch

Hätte ich Peter Wohllebens Buch vor der Gestaltung unseres Gartens lesen können, hätte ich die Wuchskraft der einzelnen Gehölze bestimmt vermehrt einbezogen. Dann müsste ich mir nämlich nicht überlegen, ob wir den fünfzehnjährigen «Wedding Cake Tree» (*Cornus controversa* «Varioiegata») fällen sollen.

Leider bedrängt die benachbarte *Davidia* dessen Wachstum massiv, so dass er die erwünschten «Etagen» nicht ausbilden kann respektive von mir stetig beschnitten wird. Bald wird er statt einem stolzen Baum einem armseligen Strauch gleichen. Vermutlich werden wir ihn umpflanzen, denn sein Wurzelstock ist nicht ausgreifend. Gleichzeitig könnten wir als zusätzliche Lebensversicherung noch vor dem Frühling Stecklinge schneiden.

Einzelne Gehölze wie die wuchsfreudige *Magnolia x loebneri* oder der portugiesische Lorbeer (*Prunus lusitana*) lassen sich dagegen nicht mehr verpflanzen. Glücklicherweise werden sie nicht bedrängt. Sie kön-



An Abbruchhaus in Alten entdeckt.

nen ungehindert wachsen, denn anders als die meisten Sträucher und Bäume erträgt z.B. die Magnolie das Messer nicht wirklich. Sie reagiert auf den Schnitt heftig. Frische Zweige, oft ordentliche Nester, sind die Folge des Eingriffs.

Eine Menge Sträucher aber muss ich mit Säge und Schere «behandeln». Die diversen Holunder (*Sambucus*) schneiden wir beispielsweise regelmäßig auf den Stock, damit sie sich wieder entwickeln. Die gleiche «Kur» erfahren einige Hartriegel (*Cornus alba* und *sanguinea*), während viele Blüthengehölze im Rhythmus von zwei bis drei Jahren möglichst sanft beschnitten oder verjüngt werden.

Beim Schneiden denke ich daran, dass der Schnitt normalerweise nicht etwa das Wachstum verhindert, sondern anregt. Deshalb sollte man nicht vergessen, dass man klugerweise Ableitungen stehen lässt, damit die Nährstoffe nicht «verpuffen» und die Pflanze mit der Bildung von vielen frischen Trieben reagiert.

Kunst des korrekten Schnitts

Korrektes oder massvolles Schneiden betrachte ich als eine Kunst im Gartenbau. Daher lasse ich die Hände davon, falls ich nicht sicher bin, welcher Schnitt den Bedürfnissen der einzelnen Pflanze am ehesten entspricht. Glücklicherweise weiss unsere professionelle Kundengärtnerin Barbara jeweils Rat und unterrichtet mich gern.

Hilfreich war auch der Besuch eines intensiven Schnittkurses. Wie einsam wäre ausserdem die Gartenarbeit ohne den Erfahrungsaustausch mit andern Gartenfreundinnen und -freunden.

Am meisten aber halfen mir die Beobachtung der Gehölze und der wachsende Respekt vor ihrem Überlebenswillen und ihrer Ausdauer. Trotzdem kann ich auf Schere und Säge weiterhin nicht verzichten, wenn ich nicht in Kürze in einem Urwald statt einem Garten leben will, denn meine Planungsfehler existieren.

Umso mehr bin ich froh, dass die Gehölze viel mehr ertragen, als wir Gärtnerinnen uns vorstellen können. Allerdings bin ich nicht sicher, ob sie manchmal weinen, wenn ein Sturm oder ein Mensch mit einer Motorsäge naht. Wenn Bäume sprechen könnten! Bestimmt würden sie nicht bloss verraten, wem sie in ihrem langen Leben begegnet sind.

Tatsächlich sind sie Überlebenskünstler, die Gehölze: Sie werden unter widrigen Bedingungen alt (wenn man sie denn lässt) und trotzen Natur- und Menschengewalt. Ist es da nicht schön, sie mit guter Pflege zu verwöhnen? Vielleicht hört man dann eher, was sie wispern!

PS: Seit der Lektüre über «Das geheime Leben der Bäume» hat ein Waldspaziergang eine ganz neue Dimension bekommen, aber am besten lesen Sie selbst.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

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

BIRMENSDORF – 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 UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
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

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.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-pfannenstiel.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. 044 941 56 61
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 Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schälch,
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
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: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

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



Thomas Moser
Leiter Anlageimmobilien



Gorana Markovic
Stv. Leiterin Anlageimmobilien



Simon Forster
Immobilienberater



Nicolo Taddei
Immobilienberater



Nicole Hediger
Assistentin



Patrizia Karrer
Assistentin

Beim Immobilienverkauf an Ihrer Seite

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Hauseigentümer müssen sich warm anziehen!

Vor rund drei Jahren hat die Konferenz der Kantonalen Energiedirektoren die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014» (MuKE) verabschiedet. Im Sinne der Harmonisierung sollen sie bis Ende dieses Jahres in die kantonalen Gesetze überführt werden. Der Bundesrat will jetzt gar «ein Brikett nachlegen». Die Hauseigentümer und Mieter bezahlen einen hohen Preis. Heutige Einrichtungen werden schlicht verboten.

Die schweizerischen Vorschriften für Neubauten gehören europaweit zu den strengsten. Nun haben die Energiedirektoren auch die bestehenden Gebäude auf dem Radar. Dabei setzen sie nicht mehr durchwegs auf Freiwilligkeit, sondern in Teilen auch auf Sanierungszwang.

Der Ersatz von Öl- oder Gasheizkesseln soll in Wohnbauten neu mit der Pflicht verbunden werden, mindestens 10% der Wärme aus erneuerbaren Energien zu decken (zusätzliche Solaranlage, Wärmepumpe etc.). Innert 15 Jahren soll der Ersatz von bestehenden Elektroboilern in Wohnbauten ganz verboten werden. Elektroheizungen sollen ebenso innert 15 Jahren ganz verboten werden, auch bestehende. Man kann von solchen Anlagen halten, was man will. Fakt ist jedoch, dass diese einst öffentlich als saubere Alternative zur fossilen Wärmegewinnung angepriesen und gefördert wurden.

Nun geht dem Bundesrat die Senkung des CO₂-Ausstosses zu wenig schnell. Mit dem überarbeiteten CO₂-Gesetz soll der CO₂-Ausstoss im Gebäudebereich bereits bis 2026 halbiert werden. Sollte dieses Ziel verfehlt werden, will der Bund einen landesweit einheitlichen CO₂-Grenzwert von 6 kg CO₂ pro m² Wohnfläche einführen. Was auf den ersten Blick plausibel klingt, erweist sich beim genaueren Hinsehen als ein verstecktes Verbot von Öl- und Gasheizungen. 6 kg CO₂ entstehen aus der thermischen Verwendung von ca. 2,1 Litern Heizöl. Dies bedeutet, dass neue fossile Heizungen ab 2030 nur noch für Gebäude zum Einsatz kommen dürfen, welche einen Wärmeenergiebedarf von weniger als 2,1 Litern Heizöl pro m² Energiebezugsfläche aufweisen. Die MuKE 2014 fordern für Neubauten einen Wert von 3,5 Litern Heizöläquivalent (Heizöl pro m² Energienutzungsfläche)...

Die Wohnkosten in der Schweiz gehören europaweit zu den höchsten. Die neuen Vorschriften werden einen weiteren Kostenschub bewirken. Zurück zur Vernunft und zum Prinzip der Verhältnismässigkeit sind darum die Forderungen an die Politik.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



VIELE WEGE FÜH-
REN ZUM ZIEL, MIT
DEN PASSENDEN
MASCHINEN UND
GERÄTEN WÄHLEN
WIR IMMER DEN
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109 | 044 311 51 31
8050 Zürich | info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icg group.org**