

Der Zürcher Hauseigentümer

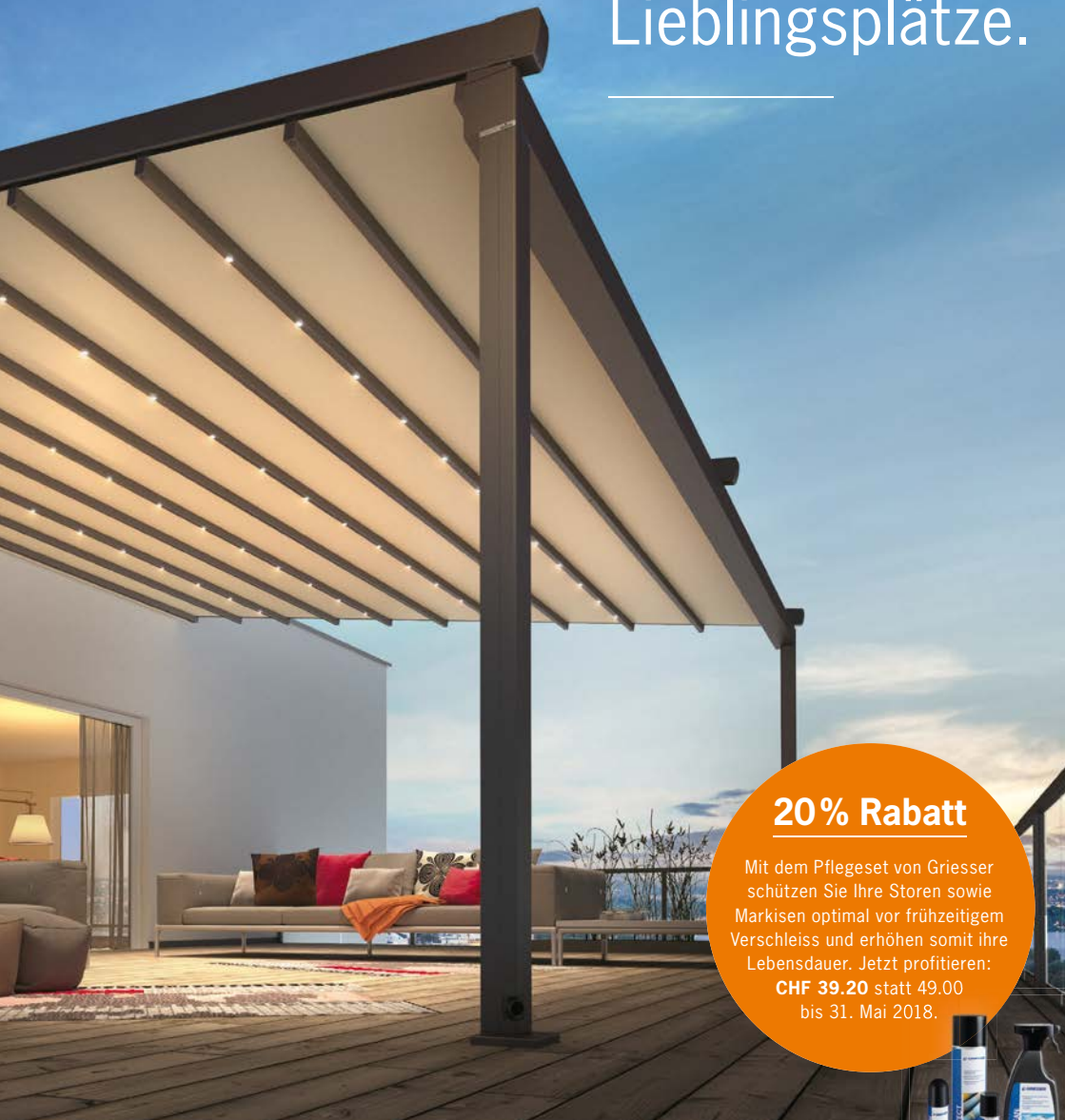


Seite 7 «Haftet der Herrgott für Sturmschäden?»

Seite 14 Worauf Mieter und Vermieter bei Wohnungsübergaben achten müssen

Seite 61 Wahre Winterwunder

Wir pflegen Lieblingsplätze.



20% Rabatt

Mit dem Pflegeset von Griesser schützen Sie Ihre Storen sowie Markisen optimal vor frühzeitigem Verschleiss und erhöhen somit ihre Lebensdauer. Jetzt profitieren:
CHF 39.20 statt 49.00
 bis 31. Mai 2018.



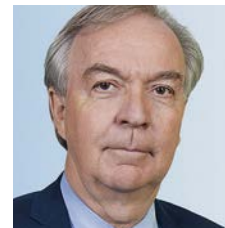
Mit unseren Produkten schaffen wir neue Lieblingsplätze und schenken Ihnen mehr Zeit im Freien. Damit Ihre Markise optimal für die kommende Saison vorbereitet ist, haben wir das passende Pflegeset für Sie, das Sie ganz einfach online bis zum 31. Mai 2018 bestellen können.

Sie überlassen die Pflege lieber Spezialisten? Kein Problem: Gerne unterstützt Sie hier unser StorenService®-Team.

Mehr Informationen finden Sie unter: www.griesser.ch/liblingsplatz

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

GRIESSER



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Schutz, Schutz, Schutz

Wer von uns hängt nicht an seiner gewohnten Umgebung und würde sie am liebsten für immer und ewig vor Veränderungen bewahren? Dafür gibt es unter anderem den Natur- und Heimatschutz, den Denkmalschutz, den Ortsbildschutz, den Baumschutz und und und. Schutz tönt immer gut. Aber auch des Guten kann zu viel sein. So viel, dass eine gesunde Entwicklung verunmöglicht wird.

Unsere Städte prosperieren. Sie wachsen und wachsen. Nach aussen ist das vielerorts nicht mehr möglich oder gerät in Konflikt mit dem Landschaftsschutz. Was bleibt, ist Wachstum nach innen – sprich Verdichtung. Das bedeutet unweigerlich Veränderung, Abschied vom Gewohnten. Trotzdem haben sich die Schweizer Stimmbürger 2013 mit der Annahme eines neuen Raumplanungsgesetzes genau dafür ausgesprochen, nämlich für eine kompaktere Siedlungsentwicklung. Damit haben sie sich im Zielkonflikt zwischen Bewahren und Erneuern für Letzteres entschieden. Unsere Städte wachsen aber nicht nur, sie müssen auch immer neue Bedürfnisse befriedigen, die gelegentlich Grossprojekte voraussetzen. Nicht nur die Stadt Zürich kann ein Lied davon singen, mit welchen Schwierigkeiten das eh schon verbunden ist – selbst ohne flächendeckenden Ortsbild- und Denkmalschutz. Muss aber – wie fast immer – ein bestehendes Gebäude dem Neubau weichen, sind die Hindernisse schier unüberwindbar, und sei es auch nur wegen einer maroden Turnhalle. Ich bin deshalb gespannt, wie es in – seien wir optimistisch – zehn Jahren auf dem Papierwerd-Areal aussehen wird. Besser bekannt ist es als Globus-Provisorium.

Von Verdichtung kann in diesem Zusammenhang allerdings keine Rede sein. Im Gegenteil. Der bestehende, eher unbeliebte Bau soll zwar abgebrochen, aber nicht etwa durch einen neuen, sondern durch ein Plätzchen mit Pavillon ersetzt werden. Nur unterirdisch soll es Platz für einen Grossverteiler geben. Man kann sich natürlich fragen, ob das dem Ortsbildschutz Genüge tut. Immerhin standen hier vor dem Provisorium offenbar seit Jahrhunderten andere Gebäude. Der springende Punkt ist aber, dass das nur für eine begrenzte Dauer konzipierte Gebäude möglicherweise nach den derzeit angewandten Massstäben des Denkmalschutzes nicht einmal abgerissen werden darf. Wenn das nicht paradox wäre: ein Provisorium für alle Ewigkeit. So viel zum Thema Schutz.

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

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. 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

**Auflage: 59 985
(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.**

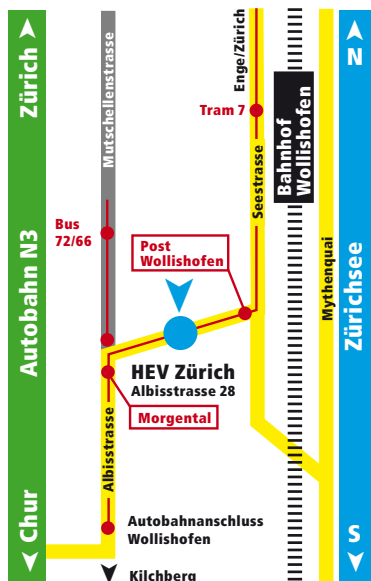
Erscheint monatlich einmal.

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

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

printed in
switzerland

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



SEITE DES DIREKTORS
3 **Schutz, Schutz, Schutz**

SEITE DES PRÄSIDENTEN
71 **«GROKO»**

AKTUELL

UNWETTER IN DER SCHWEIZ
7 **«Haftet der Herrgott für Sturmschäden?»**

MARKTPLATZ FÜR WOHNIMMOBILIEN
11 **SVIT Immobilien-Messe öffnet
in Zürich ihre Tore**

NEUE WOHNUNG
14 **Worauf Mieter und Vermieter bei
Wohnungsübergaben achten müssen**

LUKRATIVE INVESTITIONEN
16 **Nun lohnt es sich noch mehr, sein Haus
energetisch zu optimieren**

THEMA

KÜCHEN
22 **Dufte Küchen**



ZUM TITELBILD

Achtung, Sturm im Anzug

In den letzten Wochen haben drei Winterstürme
zahlreiche Schäden verursacht.

Bild: by-studio/fotolia

RECHT

DIE DOPPELTE BESCHRÄNKUNG
ANHAND EINES TESSINER BEISPIELS
27 **Vorsicht beim Vermieten von
Zweitwohnungen**

MIETRECHT
32 **Kann wegen einer überhitzten Wohnung
eine Mietzinsherabsetzung verlangt werden?**

MIETRECHT
36 **Was bewirkt eine Saldovereinbarung
über die Nebenkosten?**

MASSIV GESTÖRTER HAUSFRIEDEN
39 **Reichen persönliche Zerwürfnisse unter
Mietparteien als Kündigungsgrund?**

MIETRECHT
42 **Darf der Mieter das Mietobjekt baulich
verändern?**

NATUR

WETTSTREIT UM DIE ERSTEN BLÜTEN
61 **Wahre Winterwunder**
LILIEN IN WEISS, ROSA UND APRICOT
66 **Romantik im Garten**

SERVICE

MITGLIEDERFORUM
48 **Europarat Strasbourg**
Seminare
31 **«Die Wohnungsabnahme»**
35 **«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»**
45 **«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»**
50 **«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
Aus der Praxis für die Praxis»**
47 **Inserenten stellen sich vor**
Drucksachenverkauf
53 **Stressfreier Mieterwechsel**
55 **Bestellformular**
58 **Kreuzworträtsel**
68 **Sektionen im Kanton Zürich**



Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?
Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

UNWETTER IN DER SCHWEIZ

«Haftet der Herrgott für Sturmschäden?»

Die Winterstürme Evi, Burglind und Friederike haben die Schweiz kräftig durcheinandergewirbelt und dabei Bäume und Äste krachen lassen. Bei derartigen heftigen Stürmen kommt es häufig vor, dass Bäume an Gebäuden, Grenzvorrichtungen oder Gartenhäuser Schaden zufügen. Zurzeit sind in Zürich mehrere Tausend solcher Fälle bei der Gebäudeversicherung hängig. Fällt ein Gartenbaum auf das Grundstück des Nachbarn und beschädigt dabei ein Haus, einen Gartenzaun oder einen Geräteschuppen, stellt sich natürlich die Frage: wer haftet dafür?

In der Regel haftet niemand dafür, auch nicht der liebe Gott, weil er für den Sturm höchstwahrscheinlich nicht verantwortlich ist.

Weniger theologisch betrachtet wird das schweizerische Haftpflichtrecht vom Grundsatz

regiert, dass derjenige den Schaden zu tragen hat, der ihn erleidet.

Eigentümer haftet nicht automatisch

Die Abwälzung des Schadens auf den Nachbar ist nur möglich, wenn eine gesetzliche Haftungs-

Umgestürzter Baum:
wer den Schaden erleidet,
hat ihn zu tragen.
fotollia / Picture-Factory



bestimmung das Abwälzen des Schadens erlaubt. Eine mögliche gesetzliche Haftungsgrundlage für einen umgefallenen Baum wäre die Werk-eigentümerhaftung nach Art. 58 OR, falls der Baum als Werk zu qualifizieren ist. Natürlich gewachsene Bäume und Waldbäume* werden grundsätzlich nicht als Werk angesehen und gehören dem Grundeigentümer.

Wird der Baum jedoch künstlich angepflanzt, verändert oder in die Gartengestaltung integriert, so wird er als Werk im Sinne von Art. 58 OR betrachtet. Das heisst jedoch nicht, dass dessen Eigentümer auch automatisch dafür haften muss. Der Eigentümer kann nur dann zur Verantwortung gezogen werden, wenn die Anpflanzung oder der Unterhalt mangelhaft erfolgt sind.

Hätte der Eigentümer in einfacher Weise feststellen können, dass der Baum abgestorben bzw. krank war oder hätte er es wissen müssen und hat er dagegen nichts unternommen, so riskiert er, für den Schaden aufkommen zu müssen.

Ausserhalb des Machtbereichs des Eigentümers

Könnte von aussen jedoch nichts festgestellt werden und musste mit dem Einstürzen des Baumes nicht gerechnet werden, so ist die Haftung des Grundeigentümers grundsätzlich zu verneinen, weil das Naturereignis ausserhalb des Machtbereiches des Eigentümers liegt.

* Besonderheiten bei Waldbäumen
Eine Haftung des Waldeigentümers ist selbst dann ausgeschlossen, wenn er es unterlassen hat, Bäume vorsorglich zu fällen, um allfälligen Folgen von Naturereignissen präventiv zu begegnen.

Sofern der Eigentümer seine Bäume in einem nachweisbar sicheren Zustand gehalten hat, kann er weder für Sach- noch für Personenschäden haftpflichtig gemacht werden und zwar weder zivil- noch strafrechtlich.

Wenn der Wintersturm mit einer Geschwindigkeit von 75 km/h oder mehr bläst, wird in Zürich die kantonale Gebäudeversicherung den Schaden an Gebäuden decken. Gartenhäuser oder Geräteschuppen sind durch die Gebäudeversicherung nicht automatisch mitversichert. Diese sind jedoch ab einem Wert von CHF 5000 versicherbar, wenn sie vor dem Schadensereignis entsprechend bei der Gebäudeversicherung angemeldet worden sind. Grenzvorrückungen sind nur mitversichert, falls eine spezielle Versicherungsdeckung abgeschlossen worden ist.

Regelmässige Kontrolle empfehlenswert

Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, sowohl den eigenen wie auch den nachbarlichen Baumbestand einer regelmässigen Kontrolle auf Gefahrenanzeichen zu unterziehen und im Sinne von Schadenverhütungsmassnahmen die Beseitigung von morschen Ästen oder Bäumen zu veranlassen. Ebenfalls ist es sinnvoll, die eigene Privathaftpflicht- bzw. Gebäudehaftpflicht-Versicherung auf die Deckung solcher Schäden zu überprüfen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch



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

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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



Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?

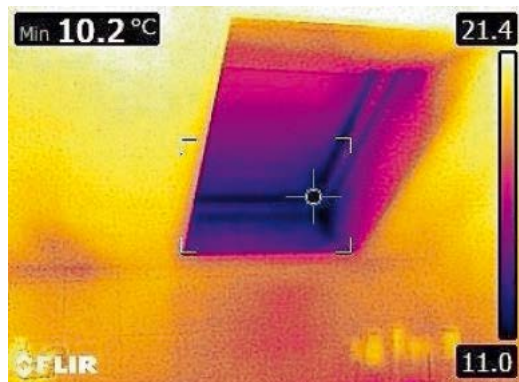


SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Explodieren Ihre
Heizkosten? Allerhöchste
Zeit für die Bauexperten
des HEV Zürich!

Mit Hilfe von Wärmebildern
können sie exakt festhalten,
wo es zu einem teuren
Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie uns
unter **044 487 18 18** oder bau@hev-zuerich.ch



Zum ersten Mal findet die Messe im
«Lake Side» direkt am Zürichsee statt.

MARKTPLATZ FÜR WOHNIMMOBILIEN

SVIT Immobilien-Messe öffnet in Zürich ihre Tore

Bereits zum zehnten Mal findet am Wochenende vom 16. bis 18. März 2018 die SVIT Immobilien-Messe statt – dieses Jahr am neuen Standort «Lake Side», Zürich. Die Messe hat sich inzwischen zum bedeutendsten Handelsplatz für Wohnimmobilien im Wirtschaftsraum Zürich entwickelt. Über 30 Aussteller werden ihre neuesten Angebote präsentieren, rund 5000 Besucher werden wieder erwartet.

Die SVIT Immobilien-Messe ist für Wohninteressierte die erste Anlaufstelle zu den führenden Immobilienanbietern im Grossraum Zürich. Wer auf der Suche ist nach Wohneigen-

tum oder Erstvermietungsobjekten, wird hier fündig.

Das Angebot umfasst auch Bestandesimmobilien und Objekte, die sich erst in Planung



Das Verkaufsteam des HEV Zürich bietet vor Ort kompetente Beratung an.

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

**Neuer Standort
«Lake Side», Zürich**

Die Messe wird im neu renovierten «Lake Side», Zürich, direkt am wunderschönen und idyllischen Zürichsee, durchgeführt. Diese Alternative ist mehr als nur willkommen.

Nebst der attraktiven Lage bietet dieser Ort genügend Platz für eine grosse Anzahl Besucher und ist mit dem öffentlichen Verkehr leicht zu erreichen. Für die Automobilisten stehen zudem grosszügige Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

INFORMATION

Datum: Freitag, 16. bis Sonntag, 18. März 2018
 Öffnungszeiten: Freitag, 15.00 bis 19.00 Uhr
 Samstag und Sonntag, 11.00 bis 17.00 Uhr
 Ort: Lake Side, Bellerivestrasse 170, 8008 Zürich, www.lake-side.ch
 Eintritt: kostenlos
 Homepage: www.svit-immo-messe.ch
 Veranstalter: SVIT Zürich, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
 Kontakt: Pascal Stutz, CEO und Messeleiter, SVIT Zürich, Tel. 044 200 37 81, pascal.stutz@svit.ch
 Marnie Baldessari, Stv. CEO und Leiterin Events, SVIT Zürich, Tel. 044 200 37 83, info@svit-immo-messe.ch

Die letztjährige Messe war mit über 6000 Besuchern die erfolgreichste überhaupt. Nicht nur die meisten Aussteller sind an der Messe 2018 wieder präsent, auch sämtliche Sponsoren sind erneut mit an Bord.



Der HEV Zürich an der SVIT-Immobilien-Messe 2018

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



	11.00 h bis 14.00 h	14.00 h bis 17.00 h	15.00 h bis 19.00 h
Freitag, 16.3.			Roger Kuhn
Samstag, 17.3.	Roger Eggli	Roger Kuhn	
Sonntag, 18.3.	Luca Roncoroni	Reto Bindschädler	

Änderungen vorbehalten.

E-Mail: verkauf@hev-zuerich.ch
Telefon 044 487 17 86



Künftiges Wohneigentum wird mit Modellen visualisiert.

NEUE WOHNUNG

Worauf Mieter und Vermieter bei Wohnungsübergaben achten müssen

In der Stadt Zürich und in vielen anderen Gemeinden des Kantons steht Ende März wieder einmal der nächste offizielle Zügeltermin an. Damit stellen sich für ein- und ausziehende Mieter wie auch für Vermieter einige wichtige Fragen.

Um eine reibungslose und mit möglichst wenig Stress verbundene Wohnungsübergabe über die Bühne zu bringen, sollte sich der neue Mieter rechtzeitig mit dem Vermieter auf einen Übergabetermin einigen. War die Wohnung bisher bereits vermietet, muss der neue Mieter sich auf allfällige Verzögerungen beim Einzug einstellen, die entweder auf eine verspätete Rückgabe der Wohnung durch den ausziehenden Mieter bzw. auf Renovationsarbeiten und

Nachreinigungsarbeiten in der Wohnung zurückzuführen sind.

Termin der Übergabe

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter muss laut den meisten Mietverträgen am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Wenn der Tag wie dieses Jahr der 1. April auf einen Sonntag fällt, verschiebt sich der Übergabetermin auf den nächsten Werktag. Der Vermieter muss sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist.

Kann der Mieter gar nicht einziehen oder muss er die Wohnung mit Mängeln übernehmen, deren Behebung nicht mehr erfolgen konnte (Bagatellmängel selbstverständlich ausgenommen), haftet der Vermieter dem neuen Mieter für den daraus resultierenden Schaden (z.B. Einlagerung der Möbel, Hotelzimmer).

Detailliertes Übergabeprotokoll

Bei der Übergabe ist ein detailliertes Antrittsprotokoll anzufertigen. Damit lässt sich bei Mietende beweisen, welche Mängel schon beim Einzug vorhanden waren. Das vorgedruckte Übergabeprotokoll des Zürcher Hauseigentümerverbandes erleichtert dabei die systematische Überprüfung aller Wohnungsteile.

Auch Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken sind zu protokollieren. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen zu prüfen, ob sie funktions-

tüchtig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anderslautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor.

Für den sogenannten kleinen Unterhalt muss normalerweise der Mieter aufkommen. Dies gilt aber nicht beim Einzug in eine neue Wohnung. In diesem Fall kann der Mieter verlangen, dass der kleine Unterhalt auf Kosten des Vermieters ausgeführt wird, sofern dieser dafür nicht den ausziehenden Mieter belangt hat.

Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Kuchenblech und wird dies im Protokoll nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht werden kann.

Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt

für allfällige elektronische Garagentüröffner und Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

Problematik mit baulichen Veränderungen des Vormieters

In der Regel wird im Antrittsprotokoll festgehalten, dass der neue Mieter Einrichtungen oder bauliche Änderungen des Vormieters (andersfarbig gestrichene Wände, Spannteppich auf Parkett, Katzentürchen, selbst eingebaute Geschirrspülmaschine etc.) mit Folgehaftung übernimmt. Das bedeutet, dass der neue Mieter bei seinem Auszug den alten Zustand wiederherzustellen hat, wenn der zukünftige Mieter derartige Veränderungen nicht übernehmen will.

Zudem haftet er für allfällige Schäden (z.B. Wasserschaden auf dem mit dem Spannteppich belegten Parkett). Der neue Mieter sollte sich stets gut überlegen, ob er dieses Risiko eingehen will.



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

LUKRATIVE INVESTITIONEN

Nun lohnt es sich noch mehr, sein Haus energetisch zu optimieren

Eine bessere Wärmedämmung von Häusern reduziert den Energiebedarf und ist eine wichtige Massnahme gegen die Klimaerwärmung. Wer sein Haus besser gegen Wärmeverluste dämmt, eine Minergie-Sanierung durchführt oder einen Ersatzneubau nach dem Minergie-P-Standard erstellt, erhält 2018 im Kanton Zürich Förderbeiträge. Finanziert werden sie aus der CO₂-Abgabe, die der Bund auf Gas und Öl zu Heizzwecken erhebt.

Das Förderprogramm ist ein Beitrag zur Erreichung des kantonalen Klimaziels von 2,2 Tonnen CO₂ pro Person und Jahr bis 2050. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Programm leicht angepasst. Für 2018 stehen rund 30 Millionen Franken zur Verfügung. Finanziell unterstützt werden folgende Massnahmen an Gebäuden zur Reduktion des Energiebedarfs:

Wärmedämmende Massnahmen an der Gebäudehülle

Massnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Wand, Boden) werden mit 40 Franken pro Quadratmeter gefördert. Als zusätzlicher Anreiz gilt ein Aktionsbonus von 30 Franken pro Quadratmeter für die Dämmung von Aussenwänden. Insgesamt wird somit die Wärmedämmung an diesem Bauteil mit 70 Franken pro Quadratmeter unterstützt.

Gesamtsanierung mit Minergie-Zertifikat

Wer sein Gebäude umfassend modernisiert und mit einer automatischen Lüfterneuerung versieht, kann Förderbeiträge beantragen. Voraussetzung

GESUCHSEINREICHUNG / FRAGEN ZUM FÖRDERGESUCH

Kanton Zürich, Energieberatung
Telefon 043 259 42 66
energiefoerderung@bd.zh.ch
www.energiefoerderung.zh.ch

ist, dass die Minergie-Anforderungen erfüllt werden, unabhängig davon, ob man das Zertifikat dank einer deutlich verbesserten Gebäudehülle oder dank einem grösseren Einsatz erneuerbarer Energien erreicht.

Ersatzneubau mit Minergie-P(-A)-Zertifikat

Wer einen Ersatzneubau nach Minergie-P(-A) erstellt, anstatt sein Haus zu sanieren, kann Förderbeiträge beantragen. Ein Ersatzneubau kann finanziell interessant sein. Da der Ersatzneubau meist über mehr Fläche verfügt als der Altbau und den Ansprüchen der Nutzenden gerechter wird, fördert diese Massnahme auch die Nachverdichtung der Siedlungsräume.



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

WEITERE INFORMATIONEN ZUM FÖRDERPROGRAMM:

Wärmedämmende Massnahmen an der Gebäudehülle

Förderbereich
Wärmedämmung Fassade,
Dach, Wand und Boden
gegen Erdreich
Aktion 2018: Aussenwand

Anforderung
U ≤ 0,2 W/ m²K
Ausnahme:
Wand, Boden mehr als 2 Meter im
Erdreich: U ≤ 0,25 W/ m²K
Dämmung Aussenwand gegen
Aussenklima

Beitragsätze
40 Franken pro Quadratmeter
wärmedämmtes Bauteil zusätz-
lich 30 Franken pro Quadratmeter
wärmedämmte Aussenwand

Wichtigste Bedingungen zur Berechtigung von Förderbeiträgen:

- Gebäude mit Baubewilligungsjahr vor 2000.
- Das Gebäude wird beheizt.
- Das Gesuch muss vor Baubeginn eingereicht werden.
- U-Wert-Verbesserung geförderter Bauteile: mindestens 0,07 W/m²K.
- Kombination mit Förderbeiträgen an Minergie-Bauvorhaben nicht möglich.
- Eine Förderzusage ist 2 Jahre ab Datum der Zusage gültig.
- Pro Antrag ab 10 000 Franken Fördergelder ist ein GEAK@Plus Bedingung (falls nicht möglich: Grobanalyse mit Vorgehensempfehlung gemäss Pflichtenheft BFE).
- Förderbeiträge unter 2000 Franken werden nicht ausgerichtet.

Gesamtsanierung mit Minergie-Zertifikat

Erreichter Standard	Einfamilienhaus Beitrag (Fr.)	Mehrfamilienhaus Beitrag (Fr.)	Nicht-Wohnbau Beitrag (Fr.)
Minergie(-A)	100.–/m ² EBF*	60.–/m ² EBF*	40.–/m ² EBF*
Minergie-P(-A)	155.–/m ² EBF*	90.–/m ² EBF*	65.–/m ² EBF*

* Energiebezugsfläche

Wichtigste Bedingungen zur Berechtigung von Förderbeiträgen:

- Zertifikat Minergie, Minergie-P, Minergie-A.
- Gebäude mit Baubewilligungsjahr vor 2000.
- Das Gebäude wird beheizt.
- Das Gesuch muss vor Baubeginn eingereicht werden.
- Förderbeitrag richtet sich nach der Hauptnutzung des Gebäudes.
- Kombination mit Förderbeiträgen an Einzelbauteile nicht möglich.
- Eine Förderzusage ist 2 Jahre ab Datum der Zusage gültig.
- Förderbeiträge unter 2000 Franken werden nicht ausgerichtet.

Ersatzneubau Minergie-P(-A)

Erreichter Standard	Einfamilienhaus Beitrag (Fr.)	Mehrfamilienhaus Beitrag (Fr.)	Nicht-Wohnbau Beitrag (Fr.)
Minergie-P(-A)	75.–/m ² EBF*	40.–/m ² EBF*	30.–/m ² EBF*

* Energiebezugsfläche

Wichtigste Bedingungen zur Berechtigung von Förderbeiträgen:

- Ersatz eines beheizten Bestandsgebäudes.
- Zertifikat Minergie-P, mit oder ohne Zertifikat Minergie-A.
- Das Gesuch muss vor Abbruch des bestehenden Gebäudes eingereicht werden.
- Förderbeitrag richtet sich nach der Hauptnutzung des Gebäudes.
- Gefördert wird die neu geschaffene Energiebezugsfläche (EBF).
- Kombination mit Förderbeiträgen an Einzelbauteile nicht möglich.
- Eine Förderzusage ist 2 Jahre ab Datum der Zusage gültig.
- Förderbeiträge unter 2000 Franken werden nicht ausgerichtet.

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Steuerberatung beim HEV Zürich

tbo TREUHAND

Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

r - ta

Rota AG
Naturstein- und
Keramikbeläge
Rütiwisstrasse 3
Postfach
CH - 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28
M: info@rota-plattenbelaege.ch
I: www.rotaplattenbelaege.ch

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



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.

www.hev-zuerich.ch

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Aesch ZH

Erschwingliches Wohneigentum

An zentraler, kinderfreundlicher Lage, ein einseitig angebautes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 100 m², Wohn-/Esszimmer mit Ausgang in den Garten, Baujahr 1974, Grundstückfläche 301 m², sep. Einstellplatz in Garage.
Verhandlungspreis: CHF 750 000.–.



Brüttsellen

Renovierte 4½-Zimmer-Attikawohnung

Die 4½-Zimmer-Wohnung befindet sich an zentraler Lage. Die im Jahr 2017 erneuerte Küche ist offen zum Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse (ca. 120 m²). Bad/WC und Dusche/WC (neu 2017). Baujahr 1988, Wohnfläche ca. 115 m².
Verhandlungspreis: CHF 990 000.–, zusätzlich können ein Doppel-Einstellplatz und ein sep. Bastelraum erworben werden.



Glattfelden

Grosszügige 6-Zimmer-Maisonettewohnung in historischem Haus

Die Wohnung befindet sich an zentraler und sonniger Lage im Dorfkern von Glattfelden. Grosser offener Wohnraum, grosse Küche. Esszimmer mit Kachelofen/Ofenbank, Dusche/WC, Bad/WC, Baujahr 1623 (denkmalgeschütztes Bauernhaus), Wohnfläche ca. 230 m².
Verhandlungspreis: CHF 970 000.–.



Madetswil (Gemeinde Russikon)

Familientraum an ruhiger Lage

An bevorzugter Lage, freistehendes, gepflegtes 8½-Zimmer-Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 190 m², Estrichraum ca. 100 m², 3 Nassräume, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée ca. 42 m², gedeckter Gartensitzplatz ca. 23 m², Aussencheminée, grosszügige, eingezäunte Gartenanlage (für Hundehaltung geeignet), Baujahr 1969, Grundstückfläche 883 m², 5 Garagen- und 5 Autoabstellplätze (vor der Garage).
Verhandlungspreis: CHF 1 580 000.–.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch

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



HEIZÖL

MIGROL

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



Genossenschaft

Baupro Altburg



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

Gewürzlos kochen ist eine etwas fade Angelegenheit. So wie Gewürze einfache Gerichte in exquisite Geschmackserlebnisse verwandeln, machen hochwertige Küchen das Kochen zur Passion ...

Autor: Benjamin Moser, Redaktion Wohnrevue

BRUNNER KÜCHEN

Seit 40 Jahren baut der Aargauer Küchenspezialist qualitativ hochwertige, massgefertigte Kücheneinrichtungen. Jedes Detail stimmt: Auf kleinstem Raum (Bild links) sind alle notwendigen Apparate integriert. Unkonventionelle Vierkantprofile in Stahl geben dem Möbeleinbau und den Apparaten die nötige Statik. Die offene Küche (Bild unten) überzeugt mit verglastem Weinkeller und luxuriösem Innenausbau in gedämpfter Eiche.



KÜCHEN

Dufte Küchen

HANS EISENRING

Y-Line» heisst der moderne Klassiker von und setzt neue Massstäbe in der Küche: grifflos und gradlinig im Design, ergonomisch und variationsreich in der Planung. Die neue Produktlinie setzt auf eine betont puristische Formensprache und beschränkt sich bei den Materialien auf Echtholz und Mattglas. Die Regalelemente sorgen für besonders wohnliche Atmosphäre.



SANITAS TROESCH

Pulverbeschichtete MDF-Platten sind unüblich in der Küchenwelt. In Zusammenarbeit mit der Manufaktur Röthlisberger wurde eine exklusive Farbkollektion zusammengestellt. Die pudrigen Farbtöne lassen sich im Original in jeder Filiale von Sanitas Troesch entdecken.



SUTER INOX

Bei der Planung von offenen Küchen stehen Ästhetik und Qualität bei der Wahl der Arbeitsplatte im Vordergrund. Die Oberfläche «Xrange» überzeugt mit einer im Kreuz geschliffenen Struktur. Erhältlich ist der 5 mm starke Edelstahl in zwei Ausführungen: mit oder ohne hartverchromte Beschichtung für eine besonders kratz feste und edle Oberfläche.



TEAM 7

Charakteristisches Merkmal der «Filigno»-Küche ist ihre Ummantelung aus Naturholz. An den Ecken wird diese durch eine feine Schattenfuge aufgelöst. Die Deckplatte und die seitlichen Wangen bestehen aus 12 mm dünnen Naturholzplatten, die in modernster Dreischichttechnologie gefertigt werden. Das macht sie trotz der geringen Materialstärke enorm stabil.



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
Kempptalstrasse 124
CH-8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**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.»

DIE DOPPELTE BESCHRÄNKUNG ANHAND EINES TESSINER BEISPIELS

Vorsicht beim Vermieten von Zweitwohnungen

Sie sind Eigentümer eines Ferienhauses im Tessin? Falls ja, passen Sie auf, wenn Sie eine Zweitwohnung oder ein Zweithaus im Tessin als Erstwohnung oder Ersthaus vermieten. Daraus könnten Ihnen böse Überraschungen blühen.

In der Schweiz dürfte es rund 500 000 Zweitwohnungen geben. Diese befinden sich zum grossen Teil in den vom Tourismus geprägten Gemeinden der Kantone Graubünden, Wallis und Tessin – aber nicht nur. Vermutungsweise verfügen Mitglieder jeglicher Sektionen des Schweizer Hauseigentümerverbandes über Zweitwohnung-Eigentum in der Schweiz. Somit sollte dieses Thema landesweit auf Interesse stossen. Es bleibt zu hoffen, dass sich der Dachverband diesem Problem auch in Zukunft annehmen wird.

Am 11. März 2012 ist die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» von Volk und Ständen mit einer höchst knappen Mehrheit angenommen worden.

Dadurch fand der Artikel 75b BV Einzug in die Schweizerische Bundesverfassung. Durch das Zweitwohnungsgesetz und der dazugehörigen

Zweitwohnungsverordnung hat der Gesetzgeber versucht, die zahlreichen Fragen zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zu regeln.

Getrieben durch die Zweitwohnungsinitiative, haben einerseits viele Hauseigentümer versucht, noch vor Inkrafttreten der neuen Bestimmungen Zweitwohnungen zu bauen, was zur Zunahme der Anzahl von Zweitwohnungen geführt hat. Andererseits hat das Inkrafttreten der neuen Zweitwohnungsregelung für viele kleine Berggemeinden wesentlich zur Beschleunigung des Aussterbeprozesses in den Bergregionen beigetragen.

Mittel zur Beschränkung bereits vorhanden
Viele Bürger waren bzw. sind sich nicht bewusst, dass bereits vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative Instrumente zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus bestanden haben:

- So verfügt der Bund auf Bundesebene im Bereich der Raumplanung die Grundsatzgesetzgebungskompetenz, wonach der Erlass eines detaillierten Planungsrechts den Kantonen zukommt.
- Aufgrund seiner Zivilrechtsgesetzgebungskompetenz erliess der Bund den Bundesbe-



schluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 23. März 1961. Zusammen mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; nachfolgend auch Lex Koller) wurde der Erwerb von Immobilien durch Ausländer beschränkt und einer Bewilligungspflicht unterstellt. Für den Erwerb von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Apartmenthotels bestimmt dabei der Bundesrat die jährlichen kantonalen Bewilligungskontingente im Rahmen einer gesamtschweizerischen Höchstzahl, welche 1500 Kontingenteinheiten nicht überschreiten darf.

- Mit der am 17. Dezember 2010 beschlossenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind am 1. Juli 2011 weitere Vorgaben des Bundesrechtes hinsichtlich einer Beschränkung des Wohnungsbaus in Kraft getreten. Die entsprechende Neuregelung war als flankierende Massnahme zur Lex Koller gedacht, um den Zweitwohnungsbau einzudämmen. Nach Ablehnung der Aufhebung der Lex Koller wurde die Änderung des RPG zum indirekten Gegenvorschlag zur Zweitwohnungsinitiative umgewandelt.
- Diese Änderung des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sollte die kantonalen Richtpläne mit den Zielen der kantonalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Lenkungs politik harmonisieren. Bei der Festlegung der Mindestinhalte der kantonalen Richtpläne wurden Gebiete, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen, ausgeschieden. Das erklärte Ziel dazu war:
 - Die Beschränkung der Zahl der neuen Zweitwohnungen
 - Förderung der Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen
 - Bessere Auslastung der Zweitwohnungen

Mit dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes fliessen die raumplanerischen Be-

stimmungen in die Zweitwohnungsgesetzgebung.

Danach können die Kantone bei Bedarf im Richtplan Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von preisgünstigen Erstwohnungen festlegen. Sie können Vorschriften erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Zweitwohnungsgesetz des Bundes. Im Tessin ist es nicht unüblich, dass die kantonalen Kompetenzen der Gemeinde delegiert werden. So kann es vorkommen, dass die Gemeinden Normen erlassen, welche Gebiete oder Kontingente an Zweitwohnungen vorsehen.

Böse Überraschungen möglich

Falls Sie glücklicher Eigentümer einer Zweitwohnung sind, welche sich in einem Gebiet für Erstwohnungen befindet, könnte dies im Tessin für böse Überraschungen sorgen. Nehmen wir an, Sie kämen auf die Idee, diese Wohnung als Erstwohnung zu vermieten, dann käme dies einer Umnutzung gleich. Bei einer späteren Vermietung als Zweitwohnung würden die Behörden eine Baubewilligung für die erneute Zweckänderung verlangen. Diese könnte dann wiederum verweigert werden, weil die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung für die Zurückumnutzung nicht mehr gegeben sind. Dies hat schon den einen oder anderen davon abgehalten, einen Lebensabschnitt im Tessin zu verbringen.

Das Bundesgericht hat die Frage, ob dies dem verfassungsmässigen Recht der Eigentums garantie und insbesondere der Bestandesgarantie standhält, noch nicht entschieden.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

GRUNDRISS modernisieren

zeitgemässe Optimierung der Wohnungsgrössen
Dachausbau mit Erweiterung der Mietfläche
und Vergrösserung des Balkons

KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



Jürg T. Pfister und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf.

Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel

Postfach 38
6313 Menzingen / ZG
www.bostadel.ch

Malerei

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

- Fensterläden
- Möbelstücke
- Gartenmöbel

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



Schreinerei

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

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Kilian Wicki,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80
E-Mail: schreiner@bostadel.ch



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

Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas Küchenaufbau Möbel
Türen Treppen
Bänke Einbruchschutz Böden
Schränke Terrassenroste Fenster
Parkett Garderoben

MADE IN SWISS

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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

**NOCH WENIGE
PLÄTZE FREI**

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 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

MIETRECHT

Kann wegen einer überhitzten Wohnung eine Mietzinsherabsetzung verlangt werden?

Die Normaltemperatur für eine Wohnung liegt bei 20° bis 21° bzw. 19° bis 20° Celsius bei Minergiestandard. In vorliegendem, in letzter Instanz vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall war die Temperatur einer 4-Zimmer-Wohnung bei einer Aussentemperatur von 3 Grad trotz abgestellter Heizung 23 Grad Celsius. Liegt hier ein Mangel vor?

An einzelnen Tagen stieg die durchschnittliche Temperatur gar bis auf 25 Grad. Das Gericht stellte im Vergleich zur Normaltemperatur demgemäss eine «Überhitzung von 3° bis 5° Celsius fest. Die Gerichte erachteten diese Temperaturverhältnisse als Beeinträchtigung im Gebrauch der Wohnung und als eine Abweichung vom Zustand, den der Mieter voraussetzen darf, weshalb sie als Mangel zu qualifizieren seien.

Noch im Ermessensspielraum

Das Bundesgericht hielt zwar in seiner Entscheidung fest, dass die von den unteren Instanzen gewährte Mietzinsreduktion von 7,5% für

eine um 2 Grad bis 3 Grad übersetzte Temperatur eher hoch sei, führte hingegen an, dass damit der Vorinstanz keine Überschreitung des Ermessensspielraumes vorgeworfen werden kann. Im Weiteren verpflichteten die Gerichte die Vermieterin, Storen und Aussenvorhänge aus Zeltstoff vor dem Wohnzimmer zu installieren (einen Sonnenschutz gab es in der betreffenden Wohnung nicht). Dabei wurde auf die Aussage eines Heizungsfachmannes abgestützt, welcher als Ursache der Überhitzung die Sonnenstrahlung der Fensterfront sah.

Die Reduktion von 7,5% gilt in zeitlicher Hinsicht ab Mängelrüge (des Mieters) bis zur vollständigen Behebung des Mangels.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich
Donnerstag, 26. April 2018, Best Western Hotel Spirgarten, Zürich-Altstetten

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.



Kompetent beraten
in Immobilienfragen



UBV Immobilien Treuhand AG
8707 Uetikon am See
044 922 90 00
ubv-immobilien.ch

Ihre erfahrenen
Immobilienberater
am rechten Zürichseeufer.



SIBIRGroup



SIBIR




Behalten Sie den Überblick.

Mit dem Foodcenter mit grosszügigem und gut organisiertem Innenraum zum Kühlen und Gefrieren behalten Sie stets den Überblick. Praktische Features wie Barfach, Eiswürfel- und Wasserbereiter inklusive.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

www.sibirgroup.ch

... NOW HIRING!

- Wo** Römerhofplatz, Zürichberg
- Was** Kenntnisse in Photoshop
zweisprachig (englisch/deutsch) von Vorteil
Architektur- und Immobilienwissen von Vorteil
gepflegtes Auftreten
- Wieviel** Teilzeit (flexible Arbeitszeiten)
- Wie** Fragen und Bewerbung per E-Mail an
mail@elianej.ch
Fragen und Bewerbung per Post an
ELIANE J. AG, Dahliastrasse 8, 8008 Zürich
- in**    @elianejag #ehrlichundmiteinemlächeln

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

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 ■ Garantiewerke

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)		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

MIETRECHT

Was bewirkt eine Saldovereinbarung über die Nebenkosten?

Mein Mann und ich sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Unsere Mieter bezahlen Heiz- und Betriebskosten monatlich aconto zwischen CHF 125.– und CHF 190.–. Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 01.07.2016 bis 30.06.2017 hat unsere Immobilienverwaltung abgerechnet. Die Details zu den Nebenkostenabrechnungen lagen bei der Immobilienverwaltung zur Einsicht auf. Schriftliche Einsprachen innerhalb der 30-tägigen Frist sind keine eingegangen. Nun fragen wir uns, ob unsere Mieter oder wir sogar nach Ablauf dieser Frist Forderungsbegehren geltend machen können?

Saldovereinbarung

Ihre Immobilienverwaltung hat formell korrekt über die Nebenkosten abgerechnet und den Mietern zugestellt (Saldoziehung). Innert der vertraglich vereinbarten Frist sind die Nebenkostenabrechnungen mieterseits nicht beanstandet bzw. der Restbetrag bezahlt worden (Saldoanerkennung). Damit haben Sie mit Ihren Mietern eine Saldovereinbarung geschlossen.

Die Saldovereinbarung ist ein gegenseitiges Zugeständnis, keine weiteren Ansprüche mehr geltend zu machen, und haben das Ziel, Ungewissheit über Ansprüche beizulegen und Rechtssicherheit zu schaffen. Durch die Saldovereinba-

rung sind alte Forderungen getilgt, Guthaben den Mietern ausbezahlt und Nachforderungen in Rechnung gestellt worden.

Forderung nach erfolgter Abrechnung und ausgeglicherer Saldi

Selbst bei Anerkennung und Bezahlung der Abrechnung bzw. Auszahlung allfälliger Guthaben ist eine Korrektur eines fehlerhaften Saldos im Nachhinein möglich. Nebenkostenpositionen, die unrichtig oder zu hoch/zuf tief in Rechnung gestellt wurden, können nachträglich berichtigt werden. Stellt sich in der Folge heraus, dass die Nebenkostenabrechnung zum Nachteil des Mie-

ters falsch war, so richtet sich der Rückforderungsanspruch nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung (Art. 62 ff. OR) und es gilt die 10-jährige Verjährungsfrist gemäss Art. 67 Abs. 1 OR.

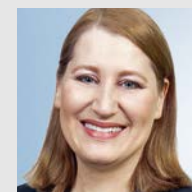
Resultiert hingegen für den Mieter aus der Nebenkostenabrechnung ein Saldo zu seinen Gunsten und zahlt der Vermieter diesen nicht aus, so verjährt dieses Guthaben in fünf Jahren nach Abrechnung, da es sich um einen vertraglichen (und periodischen) Anspruch handelt (Art. 128 Abs. 1 OR). Versehentlich gutgeschriebene Beträge können vom Vermieter in einer späteren Abrechnung nachbelastet werden.

Beispiele für fehlerhafte Nebenkosten und Nebenkostenabrechnungen:

- Rechnungsfehler
- versehentliche Buchungen
- irrtümlich berücksichtigte oder nicht berücksichtigte («vergessene») Nebenkostenpositionen
- noch nicht berücksichtigte Nebenkostenpositionen (massiv verspätete Nebenkostenrechnungen Dritter)
- ohne amtliches Formular angekündigte Nebenkostenpositionen

Zu beachten: Die Beweislast trägt diejenige Partei, welche die Richtigkeit des Saldos bestreitet. Die Saldoanerkennung durch den Mieter führt zu einer Umkehr der Beweislast, womit der Mieter die Unrichtigkeit der Abrechnung zu beweisen hat.

Quelle: Müller, Jürg P.: *Wohn- und Geschäftsraummiete. Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2016, S. 300*



Anita Lankau

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

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



Ausstellung auch samstags geöffnet



Fierz Küchen GmbH
8810 Horgen
Tel 044 718 17 50
www.fierz-kuechen.ch

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

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

WEBER

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

WEBER DACH AG *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*
Zürich www.weberdach.ch **044 482 98 66** weber@weberdach.ch



WWW.ATTICO.CH

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEN
FIXPREIS

ATTICO®

BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM

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

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

MASSIV GESTÖRTER HAUSFRIEDEN

Reichen persönliche Zerwürfnisse unter Mietparteien als Kündigungsgrund?

Wenn das Verhalten von «Streithähnen» dazu führt, dass der Hausfrieden massiv gestört ist, erachtet es das Bundesgericht als legitim, dass der Vermieter der einen oder der anderen Partei kündigt, um den Hausfrieden wiederherzustellen.

Dem neuen Bundesgerichtsurteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Die Mieterin einer 6-Zimmer-Wohnung der Eigentümerin und Vermieterin (Familienkommanditgesellschaft) hatte eine Liebesbeziehung mit einem der Gesellschafter, welcher ebenfalls Mieter war. Die Beziehung ging in die Brüche, die Vermieterin sprach dann die Kündigung aus mit der Begründung, dass die persönlichen Zerwürfnisse der beiden zu einer unerträglichen Spannung für die Eigentümerschaft und zu einer nicht mehr zu tolerierenden Störung des Hausfriedens führe, und dass diese frühzeitige Kündigung mit langer Kündigungsfrist als die geeignete Massnahme zu Beruhigung der Situation unter bestmöglicher

Wahrung aller tangierten Interessen erschien. Die Mieterin focht die Kündigung an und machte einerseits Ungültigkeit sowie Erstreckung geltend. Alle Vorinstanzen befanden die Kündigung als gültig und eine Erstreckung von einem Jahr als angemessen.

Die Mieterin hielt jedoch auch vor Bundesgericht an ihrem Begehren auf Missbräuchlichkeit fest und verlangte eine längere Erstreckung. Missbräuchlich sei die Kündigung, denn die erwähnten Spannungen zwischen den Parteien seien von ihr bestritten worden, und die Kündigung sei aus einer persönlichen Abneigung und aufgrund einer Zurückweisung einer (amourösen) Annäherung ausgesprochen worden, also ein Paradebeispiel einer missbräuchlichen Kündigung, bei der es nur um persönliche Rachegeleüste geht.

Grundsatz von Treu und Glauben

Wie immer, wenn es um die allfällige Missbräuchlichkeit einer Kündigung geht, muss vor-



**jetzer
storen.**

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

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

ab ein Grundsatz festgehalten werden: Es müssen keine besonderen Kündigungsgründe vorliegen, die Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben, wenn eine Kündigung gegen diesen verstösst, ist die Kündigung anfechtbar. Sie gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Es war unbestritten, dass die Spannungen nach der Trennung der beiden unerträglich wurden, zudem noch ein neuer Partner der Mieterin aufgetreten ist und es sich dann noch mehr zugespitzt hat. Der Wunsch der Vermieterschaft, den Hausfrieden wiederherzustellen, stellt somit ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse dar. Denn bei der Beendigung einer Beziehung lässt sich naturgemäss die Schuld daran nicht klar dem einen oder dem andern Partner zuweisen. Somit hat die Vermieterin die Wahl, entweder der einen oder der anderen Partei zu kündigen und so den Hausfrieden wiederherzustellen.

Da es sich bei der einen Partei um einen Gesellschafter der Familienkommanditgesellschaft handelt, scheint es auch verständlich, der anderen Partei zu kündigen und unter diesen Betrachtungen nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossend.

Insofern bestätigte hier das Bundesgericht, dass es eine Kündigungsmöglichkeit gibt bei Streitigkeiten unter Mietparteien, ohne dass es notwendig ist, der einen oder der anderen die Schuld nachzuweisen, sozusagen gemeinsames Verschulden vorliegt.

Konkrete Umstände des Einzelfalls massgebend

Im Weiteren ging es in diesem Urteil um die Grundsätze der Erstreckungsfrage, die Kriterien des Härtefalls. Es wurde etwa berücksichtigt, dass die Mieterin drei schulpflichtige Kinder hat, welche zum Teil die Schule wechseln müssten, und angeführt, dass es von vornherein wohl aussichtslos sei, ein gleichwertiges Ersatzobjekt zu finden in der gleichen Preislage (6-Zimmer-Wohnung für Fr. 2500.-). Es wurde ihr als-

dann ein Budget von Fr. 4500.- zugestanden, um eine geeignete Unterkunft für sich und die Kinder zu finden, was bei den gängigen Marktpreisen auch tatsächlich möglich sein sollte.

Die Mieterin beanstandete dies und bezog sich auf die sogenannte 1/3-Regelung, eine aus der Praxis entwickelte Vorsichtsregel, wonach insbesondere bei Familien der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des monatlichen Nettoeinkommens ausmachen sollte. Bei der Anwendung dieser Regel ist jedoch auch das Vermögen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse einzubeziehen: Die Mieterin erzielte ein Nettoeinkommen von Fr. 10 300.-, verfügt über ein Vermögen von Fr. 450 000.-, und ihr Exmann übernahm die Krankenkassenprämien für alle drei Kinder.

Da diese Regel eine Faustregel ist, die nicht schematisch angewendet werden kann und die konkreten Umstände des Einzelfalls massgebend sind, kann es bei einem grossen Vermögen unter Umständen auch zumutbar sein, dass dieses für den Mietzins angezehrt wird. Somit half der Mieterin der Einwand, das Budget dürfe nur Fr. 3400.- betragen, nicht.

Im Endeffekt bestätigte dann auch das Bundesgericht die von der Erst- und Vorinstanz gewährte Erstreckung von einem Jahr.

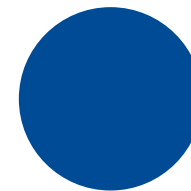
(BGE 4A_421/2017 vom 27. September 2017)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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, -shampooieren, -räumen, usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugellilostrasse 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

Darf der Mieter das Mietobjekt baulich verändern?

«Meine Mieter haben als Erstmieter eine neu erstellte Wohnung von mir gemietet. Nun möchten sie Einbauschränke einbauen lassen. Muss ich das erlauben? Was muss ich beachten?»

Grundsätzliche Unzulässigkeit

Der Mietvertrag erlaubt dem Mieter lediglich den Gebrauch der Mietsache, eine Veränderung des Mietobjekts ist damit grundsätzlich ausgeschlossen. Am Ende müssen die Mieträumlichkeiten in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem der Mieter sie angetreten hat, abgesehen von der normalen Abnutzung (Art. 267 Abs. 1 OR).

Die Verletzung dieses Verbots zur Veränderung der Mietsache begründet eine Wiederherstellungs- und Schadenersatzpflicht und berechtigt den Vermieter zu einer ordentlichen, in schweren Fällen und trotz Abmahnung von wiederholten Eingriffen gar zu einer ausserordentlichen Kündigung.

Zulässigkeit bei schriftlichem Einverständnis des Vermieters

Laut Art. 260a Abs. 1 OR kann der Mieter jedoch Erneuerungen und Änderungen vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Ein einseitig vom Vermieter unterzeichnetes Schriftstück genügt. Der Vermieter muss die Zustimmung aber nicht erteilen, er kann sie auch ohne Angabe von Gründen verweigern. Wenn er sie aber einmal erteilt hat, ist sie unwiderruflich.

Es ist empfehlenswert, keine Pauschalerkklärungen abzugeben, die den Mieter berechtigen, alle ihm gut scheinenden Arbeiten auszuführen, sondern eine sehr genaue Beschreibung der Änderungen aufzulisten, denen der Vermieter zustimmen will. Der Vermieter muss auch nicht den Vorschlägen des Mieters entsprechen, son-

dern kann auch nur weniger weitgehende Veränderungen erlauben.

Der Vermieter kann seine schriftliche Einwilligung von Bedingungen abhängig machen, wie zum Beispiel der Sicherstellung der Kosten (Sperrkonto, Bankgarantie) zur Abwehr allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte. Er kann zum Beispiel auch verlangen, dass eine von ihm bezeichnete Firma zur Ausführung der Veränderungen beigezogen wird.

Wiederherstellungspflicht des Mieters

Laut Art. 260a Abs. 2 OR ist der Mieter nicht verpflichtet, das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand zurückzugeben, wenn der Vermieter dem Umbau zugestimmt hat, ausser die Parteien haben das ausdrücklich und schriftlich vereinbart. Diese Vereinbarung muss von beiden Parteien unterzeichnet werden, sie muss eindeutig abgefasst sein und die Wiederherstellungspflicht klar umschreiben.

Denkbar ist auch eine Abmachung, wonach nur ein Teil der Veränderung rückgängig gemacht werden muss oder der Vermieter nach einer bestimmten Anzahl von Jahren ganz auf die Wiederherstellung verzichtet.

Entschädigungsanspruch des Mieters

Die Mieterschaft kann gemäss Art. 260a Abs. 3 OR eine Entschädigung verlangen, falls die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank des Mieterumbaus einen erheblichen Mehrwert aufweist. Der Mehrwert ist im Zeitpunkt der Rückgabe zu berechnen und die Amortisation ist zu berücksichtigen.

Nur Änderungen von allgemeinem Nutzen sind als wertvermehrend zu betrachten. Wenn der Vermieter wegen der mieterseitigen Änderung bei der nachfolgenden Vermietung einen höheren Mietzins erzielen kann, liegt ein Mehrwert vor.

Die Mieterschaft kann auf eine Entschädigung aber auch verzichten. Der Vermieter hat die Möglichkeit, seine schriftliche Zustimmung zum Umbau nur unter der Bedingung zu erteilen, dass die Mieterschaft auf eine Entschädigung ganz oder teilweise verzichtet.

Die Parteien können jedoch auch weitergehende Vereinbarungen treffen, eine höhere Entschädigung, eine Pauschalentschädigung unabhängig vom Mehrwert oder auch eine Entschädigung, welche schon während des Mietverhältnisses bezahlt wird. Solche Vereinbarungen müssen ebenfalls schriftlich abgefasst werden und von Mieter und Vermieter unterzeichnet sein (Art. 260a Abs. 3 OR).

Fazit

Sie als Vermieter sollten sich genau überlegen, ob Sie diese Einbauschränke erlauben wollen, und wenn ja, in welcher Grösse und an welcher Lage im Mietobjekt. Bedenken Sie die möglichen Konsequenzen eines solchen Mietereinbaus oder -umbaus und werden Sie sich über Ihre Wünsche klar. Beachten Sie insbesondere, dass Einbauschränke an einer Aussenwand problematisch sein können (Schimmel).

Sie müssen auch jetzt schon entscheiden, ob Sie am Schluss des Mietverhältnisses die Wiederherstellung verlangen oder nicht, und ob und in welchem Umfang Sie die Mieterschaft entschädigen möchten.

Lehnen Sie den Wunsch der Mieter also entweder ab, oder erteilen Sie den Mietern die Erlaubnis und halten alles detailliert schriftlich in einer von beiden Parteien zu unterzeichnenden Vereinbarung fest.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

REST CLEAN®
TOILETTENKULTUR

unser Versprechen

restclean® GARANTIE



KALKFREI

Wir entkalken den Spülkasten ab der Heberglocke inkl. Spülrohr und die gesamte Keramik bis zum Wand- oder Bodenanschluss.



FUNKTIONIERT

Wir kontrollieren die Funktionsfähigkeit des Spülsystems und führen die notwendigen Revisionen direkt vor Ort durch.



DICHT

Nach dem restclean® SERVICE und dem Ersatz der Funktionsteile wird kein Wasser mehr aus dem Spülkasten in die Keramik nachlaufen.



RESTLOSSAUBER

Unsere Servicetechniker betreten Ihre Wohnräume ausschliesslich mit Überschuhen und in reinem Weiss. Wir hinterlassen den Arbeitsort garantiert restlos sauber.

Dazu stehen wir 100%!

RESTCLEAN AG
CH-8917 Oberlunkhofen
restclean.com

GRATIS HOTLINE **0800 30 89 30**



Frag den
**Energie
Coach ...**

Erneuern lohnt sich!

Open Day Energie-Coaching Samstag, 17. März 2018

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

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



Stiftung
PWG

Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

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

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

**NOCH WENIGE
PLÄTZE FREI**

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 überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

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



IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

info@imoya-immo.ch

imoya-immo.ch



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gips- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

T 0848 044 044
info@schlagenhaut.ch
www.schlagenhaut.ch



GARTENMÖBEL

DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

T 044 441 76 76
dietikon@denova.ch
www.denova.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:

Telefon 044 487 18 08

E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch



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 Ausflugs- 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.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	Geburtsdatum	Nationalität
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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

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.

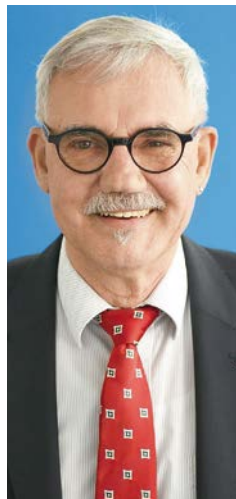
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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 Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 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"/>	
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"/>	

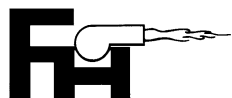
Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

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

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 Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

Domeisen Fenster AG

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

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Stressfreier Mieterwechsel

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

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

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



Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

Der 2018 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses

und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes Artikel-Nr. 20033, 1998, 32 Seiten	CHF 9.–	CHF 13.–
Die Beendigung des Mietverhältnisses Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
Mietrecht heute Thomas Oberle Artikel-Nr. 40054, 2018, 164 Seiten	Einführungspreis bis 31.3.18 CHF 27.50 ab 1.4.18 CHF 34.50	CHF 32.50 CHF 39.50
Protokollformular 1-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4,5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
Protokollformular 4-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
Mängelliste (Garnitur 3-fach) Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

Bestellformular siehe Seiten 55/56

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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.



SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

«Mit W&W haben wir
einen verlässlichen Partner
für eine langfristige
Zusammenarbeit.»

André Arnet Teamleiter Liegenschaften-Buchhaltung
Eisenegger Immobilien & Treuhand AG – Regensdorf



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. wwimmo.ch

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen

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)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

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 Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
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 Steuerverschlingel (2015) Aktion	20.00	25.00
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2018) Einführungspreis bis 31.3.2018	27.50	32.50
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 metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch



Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

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






Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon/ZH
 Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68
 Email: info@bug-ag.ch
 www.bug-ag.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagatore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

Tor- und Türautomatation

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



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

LIFT-TECHNIK +

[WWW.LIFT-TECHNIK.CH](http://www.lift-technik.ch)

Ihr Partner in Sachen Aufzüge

- Neuanlagen
- Modernisierung
- Wartung/Unterhalt



Lift-Technik Swiss AG
 Pünten 4 • 8602 Wangen
 044 803 95 95
 info@lift-technik.ch

Ernstt Lüpss AG

Sanitär

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

Spengler

Dachdecker

Heizung

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

Solaranlagen

Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernsttlips.ch

per Telefon		bläuliches Auto-licht	niederl. Stadt Software-nutzer		leises Murmeln	Sänger der 60er (Paul)	Inselstaat im Pazifik		Frauenname babyl. Göttin	Provinz im Westen der Türkei	ital.: sieben
Zürcher Stadt-heiliger				7							
Bücherfreund Blut-ader					Feuchtig-keit Ballast-stoff		1				
				Stromspeicher (Kw.) frz.: Wort				ge-wollte Hand-lung			
Vordruck Ver-hältnis-wort								Teil eines Dramas anwesend			
			englisch: eins alte frz. Münze			Chrono-meter Knochen-bruch	4		Fremd-wortteil: fern, weit		
Wortteil: Tausend	ungelenk eh. dt. Airline (Abk.)					franzö-sisch: Platz		Saug-strö-mungen		priester-liches Gebet	
				Holz-platten	exquisit Hühner-pro-dukte		2				
Wohn-zimmer					Ort am Fuss d. Gotthard-passes						
	3		Rehkuh Substanz der Gene (Abk.)					Erbfaktor giftiges Schwer-metal			
ehem. europ. Rechen-währung		Fluss durch Aberdeen Lurchier			Pasten-behälter Haus-haltsplan				Küsten-schiff mit einem Mast		
damals	illoyal persön-liches Fürwort			6		olymp. Länder-kürzel für Iran		TV-Musik-sender (Abk.)		grosse Raum-station (Abk.)	
					Zürcher Stadt-spital						
		8	griech. Buch-stabe			Kult-hand-lung		5			
Gegner Luthers † 1543 Anrede					Fremd-wortteil: drei			Video-rekorder-technik (Abk.)			

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

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 03.04.2018. 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

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

Sudoku schwer

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



WETTSTREIT UM DIE ERSTEN BLÜTEN

Wahre Winterwunder

«Ich bin froh, dass der Garten jetzt ruht, ist doch sonst allerlei zu erledigen und nachzuarbeiten», schrieb meine Gartenfreundin Vreni Ende Dezember und legte ein winterlich verträumtes Bild ihres Paradieses in Sissach bei. An Winterruhe wollte ich nicht denken, blühten bei uns doch bereits erste breitblättrige Schneeglöckchen und kündeten den Frühling an.

Während die meisten Pflanzen tatsächlich eine Ruhepause einlegen, indem sie den Stoffwechsel herunterfahren, können andere das Blühen und Wachsen auch im Winter nicht lassen. Allerdings sind Blüten im Dezember und Januar rar. Im Februar ändert sich dies, denn das Blütentheater wird von Tag zu Tag bunter und vielfältiger. Gross und Klein kann nicht warten, bis der Winter offiziell vorbei ist. «Winterwunder» nenne ich die Stauden, Zwiebelgewächse und Gehölze, die uns die grauen Nebeltage und frostigen Nächte vergessen lassen.

Lenzrosen auf dem Präsentiertablett.

Einige unerschrockene Gehölze wie der Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*), der Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*) und der Winterschneeball (*Viburnum x bodnantense*) blühen sogar seit November. Alle drei büssen bei tiefen Temperaturen ihre Blüten ein, treiben aber an milderen Tagen nach.

Da haben es die verschiedenen Zaubernüsse (*Hamamelis*) einfacher. Ihre zwirbligen Blütenkronblätter rollen sich bei Frost ein und öffnen sich erneut, sobald es wärmer wird, eine ungewöhnliche, zauberhafte Fähigkeit. Unsere orangefarbene *Hamamelis x intermedia* «Jelena»





Pestwurz, ein Frühblüher am Teichrand.

blüht meistens schon im Januar; die hellgelbe *H. x intermedia* «Pallida» und die goldgelbe *H. intermedia* «Aphrodite» folgen einen Monat später.

Alljährlicher «Blühwettbewerb»

Damit wird es Zeit, meiner Freundin Ursula mitzuteilen, dass bei uns «Zaubernusszeit» sei. Stolz entgegnet sie dann, dass sie Duft und Blüte von *Lonicera purpusii* (Winterduftheckenkirsche) und *Chimonanthes praecox* (Winterblüte) genießt. Unser jährlicher «Blühwettbewerb» hat damit begonnen!

Im Gegenzug punkte ich mit der *Mahonia media* «Winter Sun», meinem Lieblingsgehölz, dem duftenden Christmas Box (*Sarcococca humilis*) mit dem hässlichen deutschen Namen Fleischbeere und den zwei Schattenglöckchen (*Pieris japonica* «Red Mill»¹ und «Valley Valentine»).

Gleichzeitig drängt sich ein gemeinsamer Spaziergang in die Thurauen auf, wo im Februar der Seidelbast (*Daphne mezereum*) blüht. In unseren Gärten haben meine Freundin und ich mit die-

sem Kleinstrauch kein Glück. Er verlangt durchlässigen, frischen Boden, den wir offenbar nicht anbieten können.

Ernsthaft ist der Wettstreit um die ersten Blüten nie, aber das Vergleichen ist interessant. Die zwei Grundstücke unterscheiden sich nämlich vor allem in Bezug auf den Boden (in Neuhausen sandig/durchlässig, in Alten lehmig/schwer). Zudem ist unser Garten bedeutend jünger. Wie oft in alten oder verwahrlosten Gärten haben sich Pflanzen unbemerkt vermehren und ordentliche Blumenteppeiche können.

Deshalb beneide ich Ursula jeweils um die Fülle von Winterlingen (*Er-*

anthis hyemalis) und Elfenkrokus (*Crocus tommasinianus*). Die beiden Frühblüher vermehren sich hemmungslos, aber zur Plage werden sie nie. Sie geben sich mit einem nicht zu trockenen Standort unter Laub abwerfenden Gehölzen zufrieden. Ausserdem ziehen sie bald nach der Blüte ein, echte Winterwunder.

Private Gartenparty

Freilich sind die Winterlinge und die frühen Krokus nicht die einzigen Zwiebel- oder Knollengewächse, die der Kälte trotzen. Im Februar feiern die verschiedenen Schneeglöckchen (z. B. *Galanthus nivalis*, *G. plicatum* und *G. ikariae* in Sorten) neben den Frühlings- oder eher Winteralpenveilchen (*Cyclamen coum*) eine ganz private Gartenparty.

Letztere wachsen in der Nordtürkei genauso wie im Kaukasus. Überdies ertragen sie Schnee

¹ Die *Pieris* mit dem Namen «Red Mill» hat weisse Blüten. Der Name weist auf den beeindruckenden roten Blattaustrieb hin.

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

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

LENDEMANN
Kaminfeger- und Dach-Service
Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67
www.lendenmann.ch

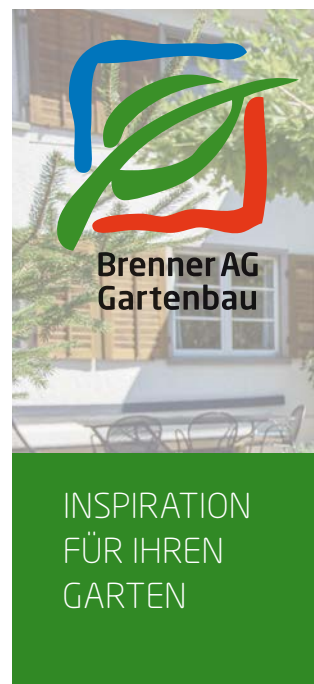
Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechornamenten über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice



und Kälte ähnlich geduldig wie die Zaubernuss, zu deren Füßen sie fleissig gedeihen. Sie kommen aber auch ohne Wurzelfilz aus und breiten sich (wenn die Gärtnerin sie nicht mit ihrer Hacke stört) sogar an offenen Plätzen aus. Ich pflanze sie gern unter Laub abwerfende Sträucher oder Rosen, denn die variabel gemusterten Laubblätter treiben bereits im Herbst aus, wenn die höher wachsenden Partner sich auf die Winterruhe vorbereiten. Während die Rosen sich dann im Juni im Prachtsblütenkleid zeigen, haben die Cyclamen sich zurückgezogen; sie geniessen die Sommerruhe.

Solitär und Masse

Im Gegensatz zu Schneeglöckchen, Alpenveilchen, Winterlingen oder Krokus, die in der Masse entzücken, fasziniert die Lenzrose (*Helleborus x Hybridus*) gar als Solitär. Ihre Blüten mit einem Durchmesser von rund vier bis acht Zentimetern fallen auch einzeln auf. Weiss, gelb, rosa bis dunkelrot und fast schwarz, einfach oder gefüllt, uni oder getüpfelt blühen die leicht hängenden Blumen. Am besten kommen sie zur Geltung, wenn sie etwas erhöht stehen, damit man ihnen

direkt ins Gesicht schauen kann. Ich hole uns regelmässig eine Auswahl ins Haus. Ohne kalte Füße zu bekommen, bewundern wir ihre Vielfalt in einer flachen Schale, obwohl sie nicht lange halten.

Wenn ich daher mit der Schere durch den Garten wandle, fallen die vielen Kissen-Primeln (*Primula vulgaris*) auf, die sich langsam ausbreiten. Die unverwüstlichen Schönheiten lieben eher feuchte Standorte, ertragen aber sommertrockene Plätze durchaus. Ich vermute, dass sich nicht nur die schwefelgelbe Wildart, die mir besonders gefällt, breitmacht, denn ab und zu hatten wir auch Hybriden aus einem Arrangement ausgepflanzt.

Allerdings beobachte ich, dass die hellgelben, naturnahen dauerhafter sind als die blauen, roten oder orangen, die ab Januar die Gestelle in den Gartencentern füllen. Nach unserer Erkenntnis verblassen ihre starken Farben im Garten binnen kurzer Zeit.

Beleidigtes Leberblümchen

Auf meinem Rundgang gefallen mir aber auch die zarten Winter-Iris (*Iris histroides* oder *Iris*



Mahonia media Winter Sun, ein wahres Winterwunder.



Garten von Vreni und Paul Mangold im Winterlook.

reticulata syn. *Iriodyctium reticulata*), von denen ich die blauen vorziehe. Diese Frühblüher verabschieden sich oft nach wenigen Jahren, aber das Nachpflanzen lohnt sich. Vermutlich mögen sie den schweren Lehm Boden nicht, wachsen sie doch an ihren Naturstandorten im lockeren, steinigen Boden.

Nicht mehr nachgepflanzt habe ich die Leberblümchen (*Hepatica nobilis*), die ich jeweils auf meinen Waldspaziergängen besuche. Der einheimische Frühblüher wächst im Gebiet Schluchen zwischen Alten und Marthalen in einem Laubwald eher am Hang auf gleichzeitig steinig wie humosem Boden. Ich glaubte, ihm einen ähnlich optimalen Standort anzubieten, aber das zarte Leberblümchen war nicht gleicher Meinung. Seither wächst es in einem Topf, wo es bestens gedeiht und jedes Jahr blüht. Auch Pflanzen können eigensinnig sein!

«Nicht mit mir»

Als weniger anspruchsvoll erwiesen sich die weissen Puschkinien (*Puschkinia scilloides* «Alba»). Ich hatte die kleinen Zwiebeln beim Pflanzen eines Zierwacholders vergessen. Sie liessen

sich dadurch nicht unterkriegen und streckten ihre traubigen Blütenköpfe im nächsten Februar zwischen den Zweigen des Nadelgehölzes hindurch, als ob sie mir sagen wollten: «Mit mir nicht!» Seither sind es jedes Jahr mehr.

Sie gehören genauso zu den Winterwundern wie die Pestwurz (*Petasites japonica*), die Erika, die Kornelkirsche, die Sternhyazinthe, die Gänseblümchen, die Weidenkätzchen oder der Haselstrauch, Pflanzen, die selbstverständlich auch im Sissacher Garten blühen. Meine Gartenfreundin lässt sich von ihnen längst davon abhalten, das andere «Allerlei» zu erledigen, denn neben blühenden Pflanzen im Freien zu arbeiten ist ein Genuss, den man sich kaum entgehen lassen sollte.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

LILIEN IN WEISS, ROSA UND APRICOT

Romantik im Garten

Lilien stehen symbolisch für Reinheit, Liebe und Weiblichkeit. Besonders in der Malerei fanden sie aufgrund dieser Bedeutung grosse Beachtung. Heutzutage werden sie zu Recht auch immer mehr als Gartenpflanze geschätzt.

Neben christlichen Gemälden, in denen sie für die Unschuld der Maria stehen, schmücken Lilien besonders romantische Jugendstilgemälde. So setzte beispielsweise der berühmte Künstler Alphonse Mucha (1860–1939) in «Die Lilie» eine ätherische Frau mit weissen Lilien elegant in Szene.

Heute zieren diese Sommerblüher gerne pompöse Hochzeitsdekorationen. Doch auch als Gartenpflanze werden sie immer beliebter. Be-

sonders Lilien in Weiss, Rosa und Apricot sorgen mit ihrem zarten Charme für Grazie im Garten.

Pflanzzeit im Winter

Lilien brauchen viel Zeit. Zeit zum Wurzeln und Zeit, um genügend Nährstoffe aufzunehmen. Aus diesem Grund sollten die Zwiebeln so früh wie möglich im Jahr – also noch im Winter – in die Erde gesetzt werden. Denn dann haben sie bis zur Blüte im Sommer ausreichend Zeit für ihre Entwicklung. Da die Sommerblüher winterhart sind, brauchen sich Gartenbesitzer über Bodenfrost keine Gedanken zu machen. Ein weiterer Pluspunkt: Die Erde wirkt wie ein schützender Mantel und bewahrt die Zwiebeln vor dem Austrocknen.

Am besten greift man an einem milden Wintertag zur Schaufel. Dann geht die Pflanzung schnell und einfach. Der Boden sollte locker und wasserdurchlässig sein, denn Staunässe vertragen Lilien absolut nicht. Bis zu 20 Zentimeter tief kommen die Zwiebeln in den Boden. Dann haben sie genügend Platz, um ihre Stielwurzeln zu entwickeln, die für die Nährstoffaufnahme sehr wichtig sind.

Von zart bis romantisch

Unter der grossen Anzahl Lilien finden sich auch solche in zarten Farben, so etwa eine Lilie mit dem Namen «Eyeliner». Diese Pflanze fasziniert mit ihren stilvollen, weissen Blüten, die von einem dünnen, braunen Rand umgeben sind und kleine Punkte in der Blütenmitte aufweisen.

Die Lilie «Roselily Natalia» hingegen verzaubert mit einer eleganten, gefüllten Blüte mit spitzen, leicht gewellten Blütenblättern in zartem Pink, Rosa und Weiss.

Für Gärten mit romantischem Flair empfiehlt sich die Lilie «Apricot Fudge»: Mit ihrer Blütenform in zartem Apricot erinnert sie an eine Rose. Diese Lilie ist offenbar völlig ungeplant und spontan bei einem Liliengärtner entstanden. Am Anfang hat sie noch unauffällig ausgesehen, doch als sich die Knospen in kugeliger statt länglicher Form entwickelten und der Stempel und die Staubgefässe hervorwuchsen, war klar, dass es sich bei ihr um eine ganz besondere Lilie handelt. Zudem eignet sich die «Apricot Fudge» bestens als Topfpflanze, da sie gerade einmal 40 Zentimeter hoch wächst.

Text

Grünes Presseportal

Bilder

fluwel.de



Lilien wie die «Eyeliner» stehen symbolisch für Reinheit, Liebe und Weiblichkeit.



Die Lilie «Apricot Fudge» erinnert mit ihrer Blütenform und zartem Apricot an eine Rose.



Die Lilie «Roselily Natalia» verzaubert mit einer eleganten, gefüllten Blüte mit spitzen, leicht gewellten Blütenblättern in zartem Pink, Rosa und Weiss.

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



«Der gute erste Eindruck hat sich während des gesamten Verkaufsprozesses mehr als bestätigt.»

Pia und Hans-Ruedi Müller
Verkauf Mehrfamilienhaus in Siebnen

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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

«GROKO»

Da kommt man ja kaum umhin, wieder mal einen Blick über die Grenze zu werfen. Das nun seit Monaten dauernde Trauerspiel um Machterhalt und Pöstchensicherung in Deutschland geht wohl an keinem politisch Interessierten spur- und kommentarlos vorbei. Doch keine Angst, ich reihe mich nur beschränkt unter die Besserwisser ein...

Vor allem an wohnungspolitischen Fragen interessiert, ist der «Kompromiss» in diesem Bereich mehr als bemerkenswert. So sollen innert einer Legislatur, also innert gut vier Jahren, 1,5 Millionen Wohnungen gebaut, zwei Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau investiert und schliesslich auch Anreize für den freien Wohnungsbau gesetzt werden. Letzteres soll über ein Baukindergeld für Familien erfolgen. Es soll 1200 Euro pro Kind betragen und über zehn Jahre ausbezahlt werden – bei steuerbaren Haushaltseinkommen von bis zu 75 000 Euro.

Das Baukindergeld fliesst also an die Eigentümerfamilien – zumindest eine interessante Idee. Nicht neu sind die staatlichen Interventionen in den Mietwohnungsbau. Das hat bisher noch nirgendwo wirklich funktioniert. Weder gehört der Wohnungsbau zu den staatlichen Aufgaben noch zu dessen Kompetenzen. Noch immer sind solche Wohnungen am falschen Ort, in der falschen Grösse, eben nicht markorientiert erstellt worden.

Ähnlich dem schweizerischen Modell sollen dem Mietenden die Modalitäten des Vormieters offengelegt werden. Die konkrete Ausgestaltung ist noch nicht bekannt. Immerhin ist zu hoffen, dass dies – anders als bei uns – ohne ein amtliches Formular erfolgen kann.

Geradezu als katastrophal erlaube ich mir die letzte Massnahme zu bezeichnen: Für Mieter soll die Modernisierungsumlage gesenkt werden. Dies heisst nichts anderes, als dass die Investitionen des Vermieters nur noch stark reduziert auf die Miete überwältzt werden dürfen. Wohin dies führt, kann etwa in Lissabon beobachtet werden. Die Wohnungen werden kaum mehr unterhalten, und die Substanz ist am Zerfallen. Vielleicht denken Sie jetzt, Lissabon und Deutschland wären ja weit weg. Das mag sein, allerdings gibt es hierzulande ähnliche Bestrebungen, und die gleiche Diskussion wird auch bei uns zu führen sein.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

EINE SINNVOLLE
DIGITALISIERUNG
RELEVANTER
ABLÄUFE UND
DOKUMENTE
SCHAFFT MEHR
FLEXIBILITÄT UND
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icg group**.org