

# Der Zürcher Hauseigentümer



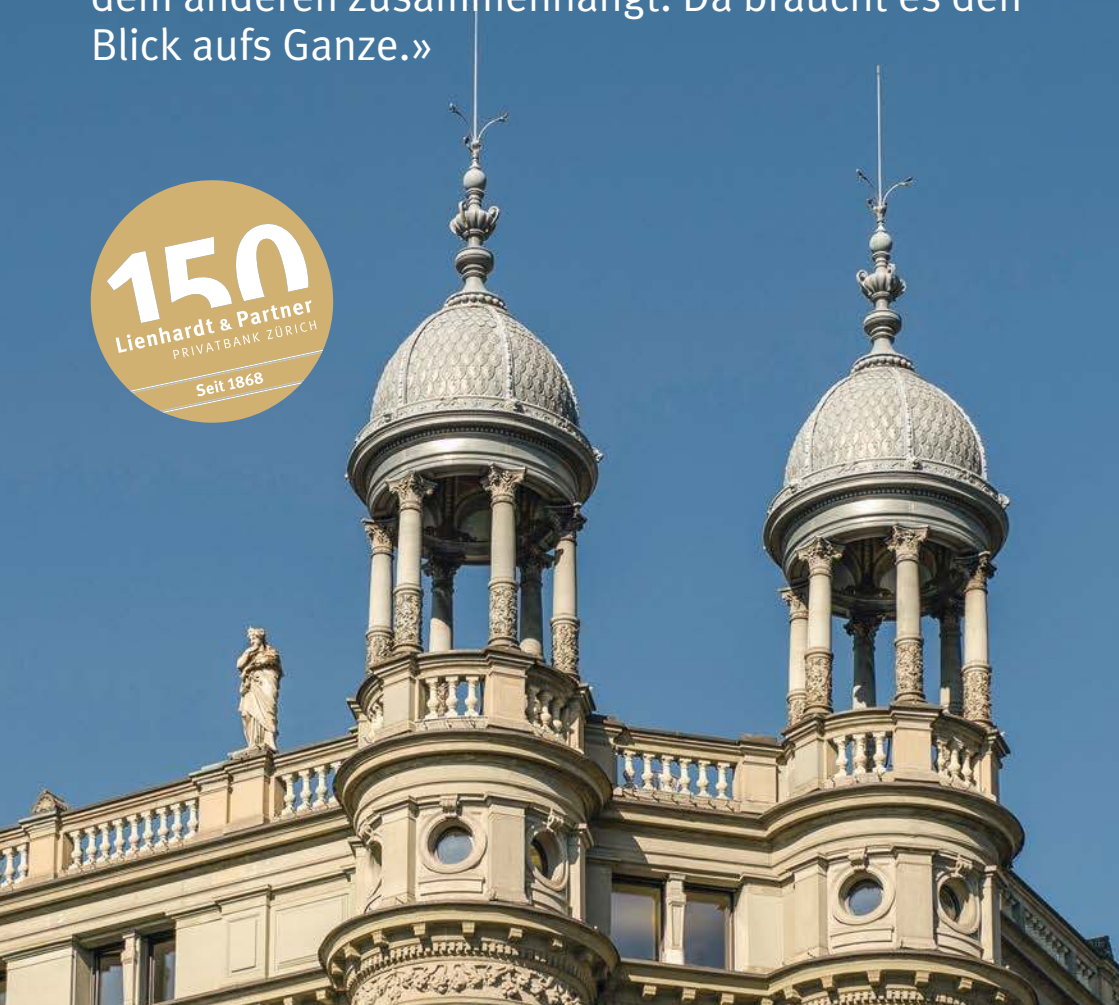
Seite 8 Wer im Kanton Zürich Immobilien kauft

Seite 31 Was gilt es beim Ausstellen des Mietvertrages zu beachten?

Seite 60 Das Igelparadies für einen tiefen Winterschlaf

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge aus einer Hand. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da braucht es den Blick aufs Ganze.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



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

## Ein kleiner Schritt – aber die Richtung stimmt

Wer nur schon eine neue Küche hat einbauen lassen, weiss, dass die präzise Koordination der verschiedenen Arbeiten entscheidend ist. Was nützt ein guter Handwerker, wenn er nicht genau dann auf der Baustelle ist, wenn seine Leistung gebraucht wird. Der Bauleitung kommt daher die zentrale Bedeutung zu. Eine Dienstleistung übrigens, die unsere Bauabteilung gerne und zuverlässig auch für Sie übernimmt. Bei der Planung eines Neu- oder Umbaus ist es nicht anders, beziehungsweise noch viel wichtiger. Klappt die Koordination nicht, können die Folgen verheerend und teuer sein. Denn Bauen ist unheimlich kompliziert und mit den wachsenden Ansprüchen an Gebäude wird es immer noch komplizierter. Die Zahl der zu beachtenden Vorschriften und Normen nimmt unablässig zu, die Zahl der involvierten Behörden ebenfalls.

Im Zürcher Baubewilligungsverfahren sind nebst dem Amt für Baubewilligungen (AfB) zehn Vernehmlassungsstellen mit etwa fünfzehn Teilgebieten involviert. Nur gerade ein knappes Drittel der Leistungen des Baubewilligungsverfahrens wird vom AfB selber erbracht. Für den grössten Teil sind also Stellen ausserhalb desselben zuständig. Die Prozesse sind zum Teil noch unbefriedigend – intransparente Kostenverrechnungen, unnötige Leistungsaufträge zwischen Dienstabteilungen, lange Dienstwege, Kompetenzschwierigkeiten, schwierige Lösungswege von allfälligen Zielkonflikten und und und. Das kostet Zeit und Geld.

Zusammen mit Gemeinderat Marco Denoth und weiteren Mitunterzeichnenden habe ich daher Anfang November ein Postulat eingereicht (s. S. 13). Darin wird der Stadtrat aufgefordert, zu prüfen, wie die Vernehmlassungsstellen im Baubewilligungsverfahren ins Amt für Baubewilligung integriert werden können. Das Ziel: die Prozesse für die Bauherrschaften im Sinne von «one face to the customer» deutlich zu verbessern. Das Baurecht würde dadurch zwar nicht einfacher, aber wie mit der eingangs erwähnten straffen Bauleitung könnte es flüssiger umgesetzt werden.

Der Vorsteher des Hochbaudepartements hat sich inzwischen namens des Stadtrats bereit erklärt, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen. Das ist zwar nur ein kleiner Schritt. Aber er könnte den Bauherren vieles einfacher machen.

Albert Leiser



### Geschäftsstelle Hauseigentümerversand 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  
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

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



**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**

### Herausgeber

Hauseigentümerversand  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümerversand  
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

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

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



facebook.com/hev.zuerich

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

### SEITE DES DIREKTORS Ein kleiner Schritt – aber die Richtung stimmt

#### AKTUELL

VIRTUELLER STADTPLAN  
Stadt Zürich als 3D-Modell kostenlos  
abrufbar

EINBLICKE IN DEN IMMOBILIENMARKT  
8 Wer im Kanton Zürich Immobilien kauft

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN  
13 Integration der Vernehmlassungs-  
stellen ins AfB gefordert

BESTÄNDIG  
13 Gebäudeversicherungsprämie bleibt  
unverändert

HEV IMMOBILIENUMFRAGE  
16 Preise für Wohneigentum steigen  
weiterhin – Mieten fallen

#### POLITIK

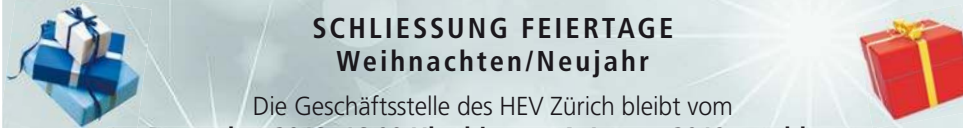
UNTERSTÜTZUNG DES VORSTOSSES  
VON HANS EGLOFF  
20 Nachweis der Orts- und Quartier-  
üblichkeit praxistauglich machen



ZUM TITELBILD

### Vorweihnachtliche Stimmung

Die Weihnachtsbeleuchtung strahlt über die untere  
Bahnhofstrasse in der Zürcher City.



## SCHLIESSUNG FEIERTAGE Weihnachten/Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich bleibt vom  
**21. Dezember 2018, 16.00 Uhr, bis zum 4. Januar 2019 geschlossen.**  
Ab Montag, 7. Januar 2019, sind wir wieder für Sie da.

#### RECHT

RETOURNIERTE EINSCHREIBESENDUNG  
28 Was ist zu tun, wenn die Adresse  
im Mietvertrag nicht mehr gültig ist?

KÜNDIGUNGSFRISTEN UND -TERMINE  
31 Was gilt es beim Ausstellen des  
Mietvertrages zu beachten?

MIETRECHT  
34 Kann der Vermieter stets die Wohnung des  
Mieters besichtigen?

STOCKWERKEIGENTUM  
36 Wem «gehört» was im Stockwerkeigentum?

MIETRECHT  
40 Wer bezahlt die zusätzlich verlangten  
Schlüssel?

MIETRECHT  
44 Was geschieht mit dem Heizöl-vorrat  
bei Mieterwechsel?

#### NATUR

«HAND, HERZ UND KOPF»  
55 Mit Pestalozzi unter einer Decke stecken  
BITTE NICHT STÖREN  
60 Das Igelparadies für einen tiefen  
Winterschlaf

#### SERVICE

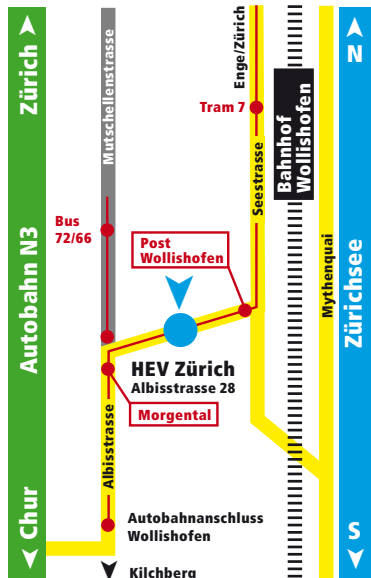
**Seminare**  
27 «Die Wohnungsabnahme»  
33 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
39 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
43 «Liegenschaften in der Steuererklärung 2018»  
47 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

38 **Inserenten stellen sich vor**

**Drucksachenverkauf**  
46 Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt  
49 Bestellformular

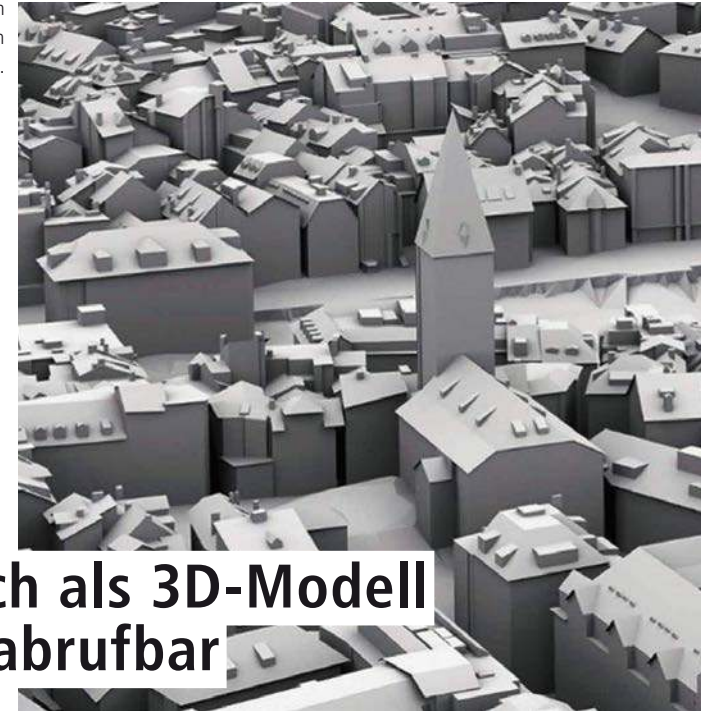
52 **Kreuzworträtsel**

64 **Sektionen im Kanton Zürich**





Das 3-D-Modell eignet sich z.B. für die Berechnung von Schattenwürfen.



VIRTUELLER STADTPLAN

## Stadt Zürich als 3D-Modell kostenlos abrufbar

Die Stadt Zürich stellt ihr digitales 3D-Stadtmodell mit über 50 000 Gebäuden auf dem Open-Data-Portal gratis zur Verfügung. Das Modell kann bei Bautätigkeiten oder der Entwicklung von virtuellen Realitäten beigezogen werden.

Mit der Digitalisierung im Bauwesen bietet das 3D-Stadtmodell für Bauherren, Planerinnen, Architekten und Ingenieurinnen zusammen mit anderen Geodaten eine gute Grundlage für die Planung und Projektierung von Bauvorhaben, teilte die Stadt mit.

Das Stadtmodell ermöglicht interaktive Visualisierungen bestehender und geplanter Hoch- und Tiefbauten und unterstützt damit die visuelle Kommunikation und Kollaboration. Zudem kann das 3D-Stadtmodell beispielsweise für die Berechnung von Schattenwürfen, Solarpotenzial oder Sichtbarkeitsanalysen eingesetzt werden. Auch als Grundlage für realitätsbezogene Computerspiele lässt sich das 3D-Stadtmodell einsetzen. Ebenso sind Aug-

mented- oder Virtual-Reality-Anwendungen möglich.

Die Daten des Stadtmodells (3D-Dachmodell, 3D-Blockmodell und digitales Terrainmodell) können auf <https://data.stadt-zuerich.ch/group/bauen-und-wohnen> in verschiedenen Formaten gratis für die Nutzung bezogen werden.

Daneben bietet die Datenabgabestelle von Geomatik und Vermessung Zürich (GeoZ) weiterhin Dienstleistungen rund um das digitale Modell an.

Die Präsentation steht im Internet zum Herunterladen bereit unter: 181112\_mm\_presentation\_3d\_stadtmodell\_open\_data.pdf

### Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



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



EINBLICKE IN DEN IMMOBILIENMARKT

## Wer im Kanton Zürich Immobilien kauft

Rund 76 000 Häuser und Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen zehn Jahren im Kanton Zürich auf dem freien Markt verkauft. Neun von zehn Käufern wohnten dabei bereits im Kanton. Insgesamt sind mit den Handänderungen über 87 Milliarden Franken umgesetzt worden.

Eine aktuelle, auf den Zahlen der Jahre 2008 bis 2017 basierende neue Studie des Statistischen Amtes des Kantons Zürich ermöglicht detaillierte Einblicke in den Zürcher Immobilienmarkt. Demnach wurden etwa Neubauten in den letzten zehn Jahren zumeist von institutionellen Akteuren wie Bauunternehmen und Architekturbüros, aber auch Banken, Versicherungen und Pensionskassen auf den Markt gebracht. Hingegen sind bereits bestehende, mehr als zwei Jahre alte Immobilien zu 80 Prozent von Privatpersonen verkauft worden. Weiter wurde rund jedes sechste Ein- oder Mehrfamilienhaus von einer Erben-gemeinschaft veräussert.

### Erwerb von Wohneigentum mit durchschnittlich 48 Jahren

Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden nahezu ausschliesslich von Privatpersonen gekauft. Während der Hauskauf in der Regel zwischen dem 30. und dem 50. Lebensjahr erfolgt, also während der sogenannten Familienphase, ist

der Kauf von Wohnungen weniger an ein bestimmtes Alter gebunden. Immerhin 15 Prozent aller Käufer von Eigentumswohnungen haben ihre Immobilie erst im Pensionsalter gekauft. Zum Vergleich: Unter den Käufern von Einfamilienhäusern lag dieser Anteil bei 4 Prozent. Im Durchschnitt sind Käufer von Wohneigentum rund 48 Jahre alt.

### Käufer vorwiegend aus der Region

Mehr als zwei Drittel aller privaten, bereits im Kanton wohnhaften Käufer erwerben eine Immobilie in jener Region, in der sie beim Kauf wohnten. Besonders regionsverbunden scheinen Personen zu sein, die im Knonauer Amt, im Zürcher Oberland oder im Unterland leben: Hier haben weniger als 15 Prozent ein Objekt ausserhalb ihrer Wohnregion gekauft. Eine Analyse der Wohnadressen zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs zeigt zudem, dass jedes vierte Kaufobjekt weniger als einen Kilometer vom ursprünglichen Wohnort entfernt liegt, also in unmittelbarer Nachbarschaft gekauft wurde. Nur 20 Prozent aller Kaufobjekte



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

Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

## Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

### Domeisen Fenster AG

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

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE



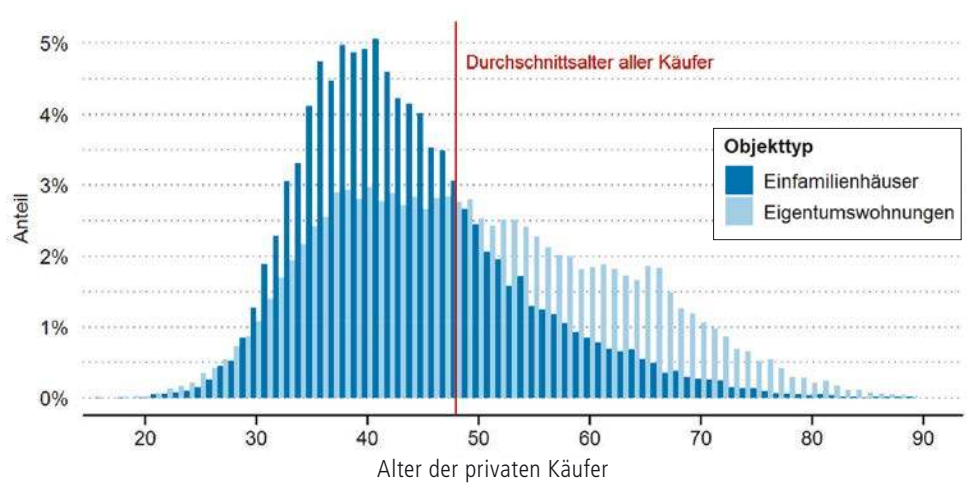
ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

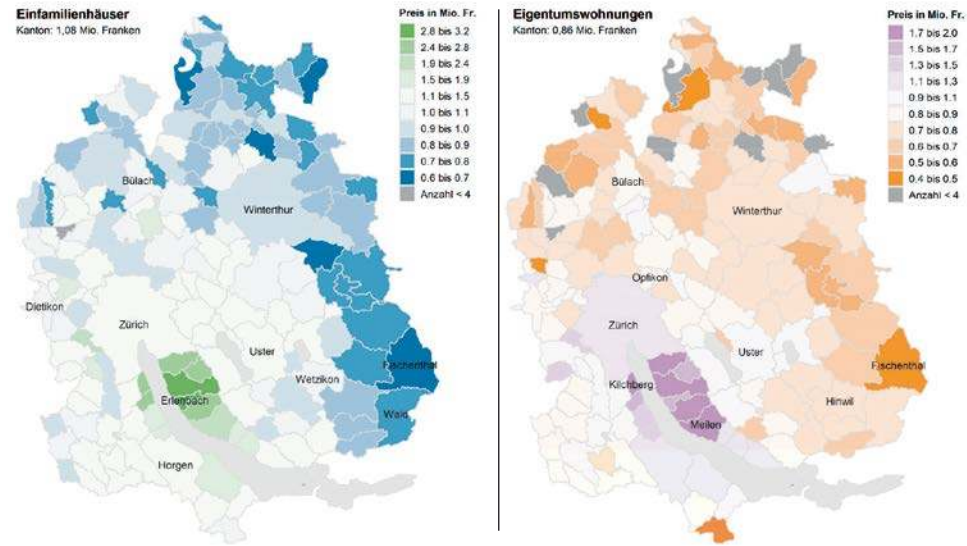
**immocorner**  
raum für vertrauen

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008–2017



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; (Quelle: Handänderungsstatistik)

Immobilienpreise nach Gemeinden



Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, Jahre 2013–2017, Medianpreis. (Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich)

**Hinweis**  
Gemeinden mit überdurchschnittlichen Medianpreisen sind grün bzw. violett, solche mit unterdurchschnittlichen Preisen blau bzw. orange ein-

gefärbt. Für Gemeinden mit weniger als vier Transaktionen werden aus Datenschutzgründen keine Preise ausgewiesen; sie sind in den Karten grau eingefärbt.

lagen mehr als zehn Kilometer entfernt. Der Weg zum neuen Heim war also häufig kurz.

**Stadt Zürich und Pfannenstiel bei Ausländern beliebt**

6300 Wohneigentumskäufer der Jahre 2008 bis 2017 haben zuvor nicht im Kanton Zürich gewohnt, das entspricht gerade einmal 10 Prozent der gesamten Käuferschaft. Rund die Hälfte davon kam zudem aus einem der sechs Nachbarkantone. Besonders beliebt bei den kantons-externen Käufern sind die unmittelbar an den Kanton Zug angrenzenden Gemeinden des Knauer Amts. Für die rund 850 Personen, die zum Zeitpunkt des Kaufes im Ausland gelebt haben, sind die Stadt Zürich und die Region Pfannenstiel besonders attraktiv.

**Weniger verkaufte Eigentumswohnungen**

Im Jahr 2017 wurden im Kanton Zürich rund 2300 Einfamilienhäuser, 3850 Eigentumswohnungen

und 600 Mehrfamilienhäuser verkauft. Während die Verkaufszahlen von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern seit Jahren konstant sind, ist die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen im letzten Jahr um 20 Prozent zurückgegangen. Die Preise sind dagegen in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Mittel war ein Einfamilienhaus vergangenes Jahr für 1,16 Millionen Franken zu haben, während eine Eigentumswohnung im Schnitt 898 000 Franken kostete. Die Preise unterscheiden sich je nach Gemeinde aber deutlich. Der jährliche Gesamtumsatz im Zürcher Immobilienmarkt lag im Schnitt bei acht bis neun Milliarden Franken.

Weitere Informationen können als PDF heruntergeladen werden:

- Wer kauft Immobilien?: statistik.info 2018/09
- Immobilienhandel im Kanton: statistik.info 2018/08

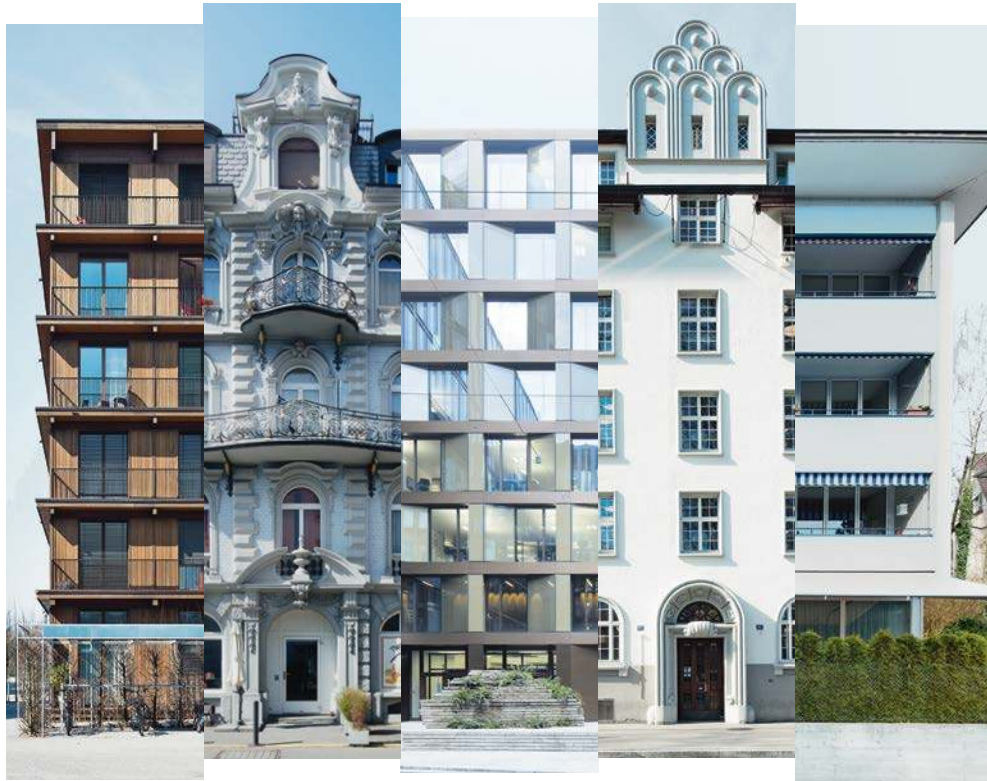


echtes Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70



**Patrik Schlageter,**  
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung  
freut sich auf Ihren Anruf:  
044 487 17 50 oder per E-Mail:  
patrik.schlageter@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.**



## BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

# Integration der Vernehmlassungsstellen ins AfB gefordert

Die verschiedenen Prozesse rund um das Baubewilligungsverfahren sind teilweise unbefriedigend und kostspielig. So sind etwa die Vernehmlassungsstellen zum grösseren Teil ausserhalb des Amtes für Baubewilligungen (AfB) angesiedelt. Die Gemeinderäte Albert Leiser und Marco Denoth haben deshalb den Zürcher Stadtrat aufgefordert zu prüfen, wie diese Vernehmlassungsstellen ins AfB integriert werden können.

Gemäss dem letzten Jahresbericht der Helpline Anlaufstelle für Bausachen bemängeln Architekten und Bauherrschaften, dass der Ermessensspielraum in den Dienstabteilungen ausserhalb des Amtes für Baubewilligungen nicht ausgenutzt wird und dass der Stelleninhaber der Helpline hier zwar seine wertvolle Mithilfe anbieten könnte, sich das Departementsübergreifende jedoch als erschwerend herausgestellt habe.

Die Prozesse rund um das Baubewilligungsverfahren sind zum Teil noch unbefriedigend und deshalb kostspielig. So werden laut dem Bericht lediglich 31 Prozent der Leistungen im Baubewilligungsverfahren im Amt für Baubewilligungen erbracht, die restlichen jedoch in den verschiedenen Vernehmlassungsstellen ausserhalb des AfB. Die Folgen davon sind unter anderem intransparente Kostenverrechnungen, lange Dienstwege oder unnötige Leistungsaufträge zwischen Dienstabteilungen.

## HELPLINE



Seit Ende August 2016 ist das sogenannte Rote Telefon (044 412 11 00), die Helpline Anlaufstelle für Bausachen, in Betrieb. Dieses richtet sich gezielt an Bauherrschaften mit einer rechtskräftigen Baubewilligung, bei welcher Konflikte zwischen verschiedenen Auflagen bestehen. Die Helpline kann beigezogen werden, wenn bei der Auflagenbereinigung Unstimmigkeiten mit einer der beteiligten Verwaltungseinheiten auftreten oder ein Zielkonflikt zwischen mehreren Auflagen vermutet wird.

Deshalb haben die beiden Gemeinderäte Albert Leiser (FDP) und Marco Denoth (SP) den Zürcher Stadtrat beauftragt zu prüfen, wie die Vernehmlassungsstellen im Baubewilligungsverfahren ins AfB integriert werden können, um so die Prozesse für die Bauherrschaften deutlich zu verbessern. (rcv)

## Gebäudeversicherungsprämie bleibt unverändert

**Beständig.** Die Prämie der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich beträgt auch für das Jahr 2019 weiterhin 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungssumme. Die Prämie setzt sich zusammen aus 25 Rappen Versicherungsprämie – davon 2 Rappen zugunsten der Erdbebenversicherung – und 7 Rappen Brandschutzabgaben.

Die Versicherungsprämie gewährleistet die Wiederherstellung von Gebäuden zum Neuwert bei Feuer- und Elementarschäden und bietet eine limitierte Deckung bei Erdbebenschäden. Die Brandschutzabgaben dienen der Finanzierung von vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzmassnahmen sowie der finanziellen Unterstützung der Feuerwehren im Kanton Zürich.

# Direktion und Mitarbeitende des HEV Zürich wünschen Ihnen fröhliche Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr.



**Hans Barandun**  
Leiter Akquisition  
und Spezialmandate



**Patrik Schlageter**  
Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung



**Bruno Hotz**  
Leiter Finanzen  
und EDV



**Albert Leiser**  
Direktor



**Cornel Tanno**  
Leiter Rechtsberatung/  
Prozessführung



**Giorgio Giani**  
Leiter Baumanagement



**Luca Roncoroni**  
Leiter Kommunikation



**Roger Kuhn**  
Leiter Verkauf/  
Bewertung

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Dipl.-Ing. **FUST**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**Rundum-Vollservice mit  
Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und  
Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse

und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

**SONNTAGSVERKAUF**

Infos unter 0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**599.-**  
statt 1099.-  
**-500.-**

5 Rp. **A**

1 Jahr  
Gratis Kaffee  
im Wert von  
Fr. 106.80

**De'Longhi** ECAM 23.460.S silver

**Kaffeevollautomat**

- Cappuccino auf Knopfdruck
  - Automatischer Milchaufschäumer
- Art. Nr. 370386

**999.-**  
statt 1599.-  
**-600.-**

**Laurastar**  
LAURASTAR S XTRA

- Sofort einsatzbereit: Sehr kurze  
Aufheizzeit von 3 Minuten
- Art. Nr. 511184

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

Miele

TKS 800-50 CH  
Wäschetrockner

- «Perfect Dry» sorgt  
für ein optimales  
Trocknungsergebnis
  - Mit Duftoption für  
langanhaltende Frische
- Art. Nr. 218652



**1899.-**

Tiefpreisgarantie

Exklusivité  
**FUST**

**A+++**

**3699.-**  
statt 3798.-

**-99.-**

1 Jahr Waschmittel  
gratis\*

\* Beim Kauf einer  
Miele W1 oder W11  
mit TwinDos



**1899.-**

Tiefpreisgarantie

**+**  
55 cm

Exklusivité  
**FUST**

**A+++**

Miele

WKS 500-71 CH  
Waschmaschine

- Mit integrierter auto-  
matischer Waschmittel-  
dosierung «TwinDos»
  - Sparen Sie bis zu  
30% Waschmittel  
pro Jahr
- Art. Nr. 218176



**999.-**

Tiefpreisgarantie

Nutzhalt 337 Liter

Exklusivité  
**FUST**

**A+++**

Nie mehr abtauen!  
**No Frost**



**Bauknecht**

GKNE 19370S NoFrost  
Gefrierschrank

- H/B/T: 188 x 71 x 75 cm
- Art. Nr. 123615

**1149.-**  
statt 1249.-

Tiefpreisgarantie

**-100.-**

Exklusivité  
**FUST**

**A+++**



**Electrolux**

GA 932 iF SW-Spiegel  
Einbau-Geschirrspüler

- ExtraSilent Programm mit 37 dB
  - 24 Stunden Startzeitvorwahl
  - Frontplatte gegen Aufpreis
- Art. Nr. 159845

HEV IMMOBILIENUMFRAGE

# Preise für Wohneigentum steigen weiterhin – Mieten fallen

Die Verschnaufpause bei den Preisen für Einfamilienhäuser war nur von kurzer Dauer – die Preise steigen bereits wieder. Bei den Eigentumswohnungen sind die Preise auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Gleichzeitig werden in der ganzen Schweiz sinkende Mieten erwartet.

## Steigende Preise für Einfamilienhäuser

Die Anzahl neu gebauter Einfamilienhäuser sinkt stetig. Dennoch träumen immer noch viele Menschen in der Schweiz davon, im eigenen Haus zu wohnen. Da ist es kein Wunder, dass die Preise weiterhin ansteigen. Nach einer kurzen Verschnaufpause in den letzten zwei Jahren erwarten bereits wieder 40 Prozent der befragten Experten steigende Preise für Einfamilienhäuser. Weiterhin gibt es bei den Einschätzungen relativ grosse regionale Unterschiede.

Bei den Eigentumswohnungen erwarten die Experten mehrheitlich gleichbleibende Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich hier die Entwicklung in den verschiedenen Regionen wieder angeglichen.

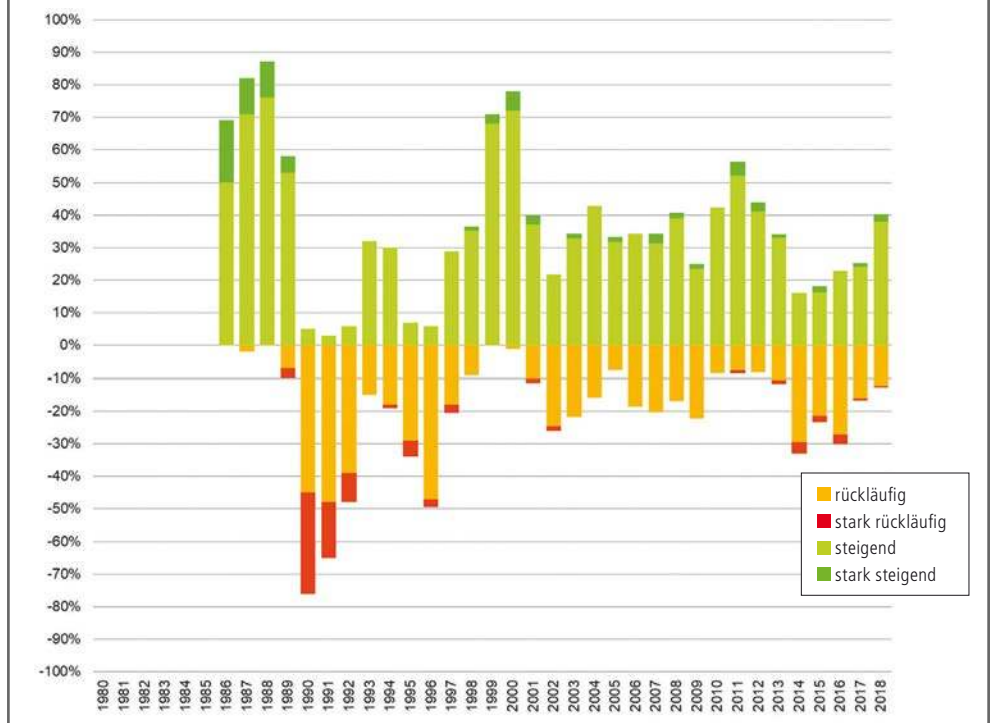
## Sinkende Mieten in der ganzen Schweiz

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit

Mietwohnungen scheint sich etwas stabilisiert zu haben. Im Vergleich zum Vorjahr beobachten weniger Experten eine steigende Nachfrage (39 Prozent statt 55 Prozent). Gleichzeitig meldeten 39 Prozent von ihnen ein sinkendes Angebot. Auch bei den Preisen scheint sich eine gewisse Stabilisierung zu zeigen, Dennoch beobachtete immer noch über die Hälfte der Experten in den vergangenen 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Mehrfamilienhäuser.

Gleichzeitig erwartet über die Hälfte der Befragten auch im kommenden Jahr rückläufige Mieten. Die Entwicklung der letzten Jahre setzt sich in diesem Segment also fort: Aufgrund des Anlagenotstands sind Investitionen in Renditeobjekte weiterhin interessant, auch wenn die Renditen durch die hohen Preise und die rückläufigen Mieten gesunken sind.

Preiserwartung im Segment der Einfamilienhäuser 1995–2018



Quelle: HEV-Immobilienumfrage 2018/19

## Lesebeispiel: Preisentwicklung Einfamilienhäuser

Für 2019 (letzte Säule) erwarten 38% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 2% erwarten sogar stark steigende Preise im Einfamilienhaus-Segment. 12% der Befragten erwarten 2018 rückläufige

Preise in diesem Segment. Der restlichen 47% (in der Grafik nicht dargestellt) erwarten konstante Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil Personen, die steigende Preise für EFH erwarten, deutlich leicht zugenommen.

Leben unter Dach – Wohnen und geniessen – Umwelt schonen und Energiesparen



WEBER DACH AG  
Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
044 482 98 66 weber@weberdach.ch

Preiserwartung für 2019 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
stark rückläufig	0%	1%	2%	1%	1%	2%	13%	14%
rückläufig	12%	16%	24%	31%	14%	8%	45%	55%
stabil	47%	58%	49%	51%	46%	45%	37%	28%
steigend	38%	24%	23%	16%	34%	38%	5%	2%
stark steigend	2%	1%	2%	2%	5%	7%	1%	1%
N	219	174	223	180	237	186	193	152



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Das Gebäudeprogramm

MINERGIE®

# Einfach Stutz abholen!

**Finanzielle Unterstützung  
bei der energetischen  
Gebäude-Modernisierung  
und bei Ersatzneubauten  
Minergie-P**

**AKTION**

Höhere  
Förderbeiträge  
bis Ende 2018

Planen Sie eine energetische Gebäude-Modernisierung? Oder möchten Sie einen Minergie-P-Ersatzneubau mit Solarstrom-Anlage realisieren? Dann können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei beachten sollten, erfahren Sie auf:

**[energiefoerderung.zh.ch](http://energiefoerderung.zh.ch)**  
Hotline 0800 93 93 93

MINERGIE®



Kostenlose  
Richtofferte:  
[einfachSolar.ch](http://einfachSolar.ch)

**Einfach zur Solaranlage  
auf Ihrem eigenen Dach**

Wollen Sie einfach eine Solarstrom-Anlage realisieren? Oder bauen Sie nach Minergie-Standard und müssen deshalb die Energie der Sonne nutzen? Von der Planung über den Bau bis zum Betrieb ist alles ganz einfach – mit den EKZ. Informieren Sie sich jetzt!

[einfachSolar.ch](http://einfachSolar.ch)

**EKZ**

UNTERSTÜTZUNG DES VORSTOSSES VON HANS EGLOFF

# Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit praxistauglich machen

**Die Rechtskommission des Ständerates hat diverse Vorstösse zur Modernisierung der Mietzinsvorschriften behandelt. Sie unterstützte einen Vorstoss zur Stärkung von Treu und Glauben beim Abschluss von Mietverträgen. Zudem will sie den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit vereinfachen. Der Hauseigentümergebieterverband Schweiz begrüsst diese beiden Entscheide der Ständeratskommission.**

Ein orts- und quartierüblicher Mietzins ist gemäss Gesetz nicht missbräuchlich. Das Gesetz legt allerdings nicht fest, wie man die orts- oder quartierüblichen Mietzinsen erheben muss. Das Bundesgericht hat derart übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand – oder überhaupt nicht – gefunden werden können. Meist überfordert der Nachweis die Betroffenen.

In der Regel verliert jene Partei den Prozess, welche die Beweislast für Orts- respektive Quartierüblichkeit trägt. Eine Gesetzesregel, deren Anwendung von der Rechtsprechung faktisch verunmöglicht wird, ist rechtsstaatlich bedenklich. Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit der

Mietzinsen wieder praktikabel zu machen, sind die Kriterien für den Vergleich im Gesetz festzulegen. Der HEV Schweiz begrüsst es, dass die Rechtskommission des Ständerates einen Vorstoss von NR Egloff mit diesem Ziel unterstützt hat.

## Anfechtung zur Verhinderung von Missbräuchen

Das Mietrecht gibt einem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten. Dies stellt einen massiven Eingriff in das im Schweizer Vertragsrecht geltende Prinzip von Treu und Glauben dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden.

Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis

(tieferen Mietzins) für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abgeschlossen hat. Mieter, die in einem zumutbaren Umkreis keine für sie tragbare Wohnung finden, können dies aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen.

Ihr Anfechtungsrecht wird durch den Vorstoss nicht eingeschränkt. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren «ausnutzen» will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Der Zweck der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen ist der Schutz vor Missbräuchen, und nicht eine generelle Umverteilung zulasten der Vermietenden. Dem hat die Rechtskommission des Ständerates Rechnung getragen und einen Vorstoss zur gesetzlichen Präzisierung der Anfechtungsvoraussetzungen unterstützt. Die Rechtskommission des

Nationalrates kann nun einen entsprechenden Gesetzesvorschlag ausarbeiten.

## Umfassende Überprüfung der Mietzinsregeln

Ein weiterer Vorstoss mit dem Zweck, die heutigen unübersichtlichen, komplizierten und ökonomisch unrealistischen Regeln des Bundesgerichts zur Berechnung der zulässigen Rendite zu vereinfachen und den wirtschaftlichen Aktualitäten anzupassen, hat die Kommission abgelehnt. Die Kommission hat stattdessen eine Kommissionsmotion zur generellen Prüfung der Mietzinsregeln verabschiedet.

Der HEV Schweiz bedauert dies: Die Überarbeitung der Renditeberechnung wäre zielführend und liesse sich in einem einzigen Gesetzesartikel umsetzen. Umfassende Projekte zur Mietzinsgestaltung wurden dagegen seit Inkrafttreten des Mietrechts 1990 immer wieder in Angriff genommen und sind ohne Ausnahme gescheitert.

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

## Vereinsversammlung Hauseigentümergebieterverband Zürich

Donnerstag, 25. April 2019, Hotel Spirgarten, Zürich

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





# GUYER


Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon  
044 268 44 44

www.guyer.ch

Wir wünschen Ihnen frohe Festtage

Am 24. sind wir auch im Notfall 24 Stunden für Sie da.



**Sichere öffentliche  
Wasser-  
versorgung  
für alle**



**Am 10. Februar 2019**

# Ja zum Wassergesetz

Am 10. Februar 2019 stimmen wir im Kanton Zürich über das neue Wassergesetz ab. Dieses Gesetz fasst verschiedene alte Gesetze und Verordnungen in einem einzigen Gesetz zusammen. Es gelang dem Kantonsrat, die verschiedenen Interessen ausgewogen zu berücksichtigen: Umweltschutz, Hochwasserschutz, Wasserversorgung, Landwirtschaft und Eigentumsrechte.

Das neue Wassergesetz nimmt erstmals ökologische Anliegen auf und enthält wichtige Bestimmungen zum Natur- und Gewässerschutz. Es gilt für alle öffentlichen und privaten Gewässer.

## Das Wassergesetz ist wichtig...

### ...für die Bevölkerung

Das Wassergesetz gewährleistet eine sichere öffentliche Wasserversorgung für alle. Mit dem neuen Gesetz sind Privatisierungen nicht mehr möglich: Allfällige private Beteiligungen werden auf maximal 49 Prozent beschränkt – die Stimmrechte sogar auf 33 Prozent. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben immer das letzte Wort. Gleichzeitig wird das Prinzip der kostendeckenden und verursachergerechten Gebühren explizit im Gesetz verankert. Das heisst: Auch in Zukunft können mit dem Trinkwasser keine Profite auf Kosten der Gebühren- und Beitragszahler erzielt werden.

### ...für die Landwirtschaft und das Gewerbe

Für die Landwirtschaft sind vor allem die Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraums und die Regelungen bezüglich Gewässerschutz wichtig. Erstmals wurden ökologische Anliegen im kantonalen Wasserrecht verankert. Die Nutzung von Wasserressourcen für Bewässerungen sowie der Bezug aus Kleinstgewässern sollen ebenfalls mit einem Minimum an Administration geregelt werden. Eine sichere Wasserversorgung als zentraler Teil einer funktionierenden Infrastruktur ist für Unternehmen von hoher Bedeutung. So wurden auch die Bedürfnisse der Gewerbebetriebe im neuen Wassergesetz berücksichtigt.

### ...für Mieter und Hauseigentümer

Mieter und Hauseigentümer profitieren vom neuen Wassergesetz. Für die Hauseigentümer ist wichtig, dass das neue Gesetz Rechtssicherheit gewährleistet. Davon profitieren auch die Mieter: So bleiben die Mieten stabil und die Infrastruktur intakt.

### ...für die Gemeinden

Das neue Wassergesetz gewährt den Gemeinden den nötigen Handlungsspielraum, der auch vom Bundesrecht vorgesehen ist. Es gelang, ein Gesetz zu schaffen, das die Gemeindeautonomie und den Grundsatz der Subsidiarität respektiert. Das Gesetz ermöglicht eine zeitgemässe Wassernutzung bei gleichzeitigem Schutz der Gewässer.



Überparteiliches Komitee «Ja zum Wassergesetz» – c/o HEV Kanton Zürich, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
[www.sichere-oeffentliche-wasserversorgung.ch](http://www.sichere-oeffentliche-wasserversorgung.ch)



**EDU+UDF**  
Eidgenössisch-Demokratische Union

**FDP**  
Die Liberalen



**HEV Kanton Zürich**

**ZBV**  
Zürcher Bauernverband  
Im Dienste der Zürcher Landwirtschaft

**KGV**  
Kantonalverband  
Gewerbeverband  
Kanton Zürich

**ZÜRCHER  
HANDELSKAMMER**

**BAU  
WEISSEN  
VERBAND**  
Zürcher Bauernverband

**FAIR**  
Für eine Aufwertung des Zürichwerdens im Recht

**VZI VEREINIGUNG ZÜRCHER  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN**

**SVIT  
ZÜRICH**

**UNTERNEHMERGRUPPE  
WETTBEWERBSFÄHIGKEIT**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

# Vielen Dank für Ihr Vertrauen!



## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

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

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

**HEV** Zürich

**ABLAUGEN**

**ABL**

*schweiz*

## Alles rund um den Fensterladen!

Sind Ihre Fensterläden verwittert und benötigen eine Renovation? Oder möchten Sie neue Läden aus Holz- oder Aluminium? Wir renovieren, bauen nach oder ersetzen. ABL ist die Fensterladenmanufaktur der Schweiz.



**WINTERRABATT 2019!**  
Rufen Sie an und fragen Sie nach Ihrem persönlichen Winterrabatt!  
Gültig für Aufträge vom 7. Januar bis 15. März 2019. **058 360 58 00**



**ABL Schweiz GmbH**

058 360 58 00 [meinfensterladen.ch](http://meinfensterladen.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.

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

**REFERENTEN:** Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter 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 Praxiserfahrung.

**Datum:** Freitag, 8. März 2019, 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 Seminarabend und unent-  
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen  
SeminarKosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die Wohnungsabnahme» vom 8. März 2019

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

## RETOURNIERTE EINSCHREIBESENDUNGEN

# Was ist zu tun, wenn die Adresse im Mietvertrag nicht mehr gültig ist?

«In einer familieneigenen Liegenschaft vermieten wir neuerdings einzelne Lager-/Archivräume an externe Mieter. Nun kommt es wiederholt vor, dass Monatsmieten ausstehend bleiben. Einschreibesendungen (wie beispielsweise «Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung»/Art. 257d OR) kommen postwendend als unzustellbar zurück. Wohin müssen Einschreibebriefe für eine rechtsgültige Zustellung gesandt werden, wenn die auf dem Mietvertrag aufgeführte (Wohn-)Adresse nicht mehr gültig ist?»

Ein eingeschriebener Brief wird von der Post retourniert, wenn die Sendung unzustellbar, annahmeverweigert oder nicht abgeholt wird. Ein weiterer Grund für die Rückzustellung kann sein, wenn der Empfänger die Sendung von der Post erhält, diese jedoch im ursprünglichen Umschlag neu frankiert zurückschickt. (Quelle: <https://www.post.ch/de/geschaeflich/themen-a-z/ruecklauf-und-retourenmanagement/retourenmanagement-briefe> [Download pdf.-Datei Factsheet «Retouren»])

## Melde- und Auskunftspflichten bei der Wohngemeinde (Einwohnerkontrolle)

Sofern bei Ihnen keine fehlerhafte oder unvollständige Adresse vorliegt, kann es sein, dass Ihr

Mieter bei der angegebenen Adresse ohne Meldung fortgezogen ist. Laut dem per 1. Januar 2016 im Kanton Zürich in Kraft getretenen Gesetz über das Meldewesen und die Einwohnerregister (MERG) ist Ihr Mieter persönlich meldepflichtig (§ 3 Abs. 1 MERG). Der Gemeinde hat die meldepflichtige Person, also Ihr Mieter, wahrheitsgetreu und vollständig Auskunft (Frist ist zu beachten) unter anderem auch über seine Wohnadresse zu geben (§ 6 Abs. 1 MERG).

Kommt Ihr Mieter seiner (bei Aufenthalt wiederholten) Melde- oder Auskunftspflicht nicht nach, kann die Gemeinde Auskünfte bei den Arbeitgebern, Vermietern, Liegenschaftsverwaltungen und den Logisgebern einholen (vgl. § 7 Abs. 1 MERG).

## Mieter nicht erreichbar

Ihre (fakultative) Nachfrage bei der Wohngemeinde (Einwohnerkontrolle) des Mieters hat laut Ihren Abklärungen ergeben, dass dieser von der auf Ihrem Mietvertrag genannten Wohnadresse fortgezogen und die neue Adresse nicht bekannt ist.

## Retournierte Einschreibesendungen

Die von der Post retournierten Kuverts sind (damit Zahlungsfristen keinesfalls neu zu laufen beginnen!) immer ungeöffnet in den Mieterdossiers aufzubewahren. In einem Gerichtsverfahren öffnet das Gericht die retournierten Kuverts. Wurden diese von Ihnen bereits geöffnet und Ihr Mieter bestreitet den behaupteten Inhalt, haben Sie ein Beweisproblem. Unzustellbare Sendungen bzw. Briefretouren gelten, auch wenn sie nicht abgeholt werden, als zugestellt (vgl. Der Zürcher Hauseigentümer, Ausgabe 04 / April 2016, S. 47).

## Fazit

Sie haben Ihre Korrespondenz an den Mieter eingeschrieben (aus Beweisgründen und insbesondere bei einem Fristenlauf) an die letzte Ihnen bekannte Adresse zu senden. Parallel können Sie dem Mieter Ihr Schreiben an die Adresse des Mietobjektes (vorausgesetzt, dass ein Briefkasten vorhanden ist) senden.

Ergänzend zur Orientierung, wenn Zustelldaten bekannt sind, ist auch eine Zustellung per E-Mail, Fax oder als SMS/WhatsApp-Kurznachricht oder als MMS-multimediale Nachricht mit einem Foto des Schreibens auf das Smartphone-Display des Mieters möglich.

Rechtlich massgebend ist aber nur die per Post zugestellte, eingeschriebene Briefsendung.



Anita Lankau

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



Sie suchen eine zuverlässige Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien  
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

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

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

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

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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



### KÜNDIGUNGSFRISTEN- UND TERMINE

## Was gilt es beim Ausstellen des Mietvertrages zu beachten?

Beim Ausfüllen eines Mietvertrages gibt es manchmal Unsicherheiten, was in der Rubrik Kündigungsfrist respektive Kündigungstermin einzutragen ist. Manche sind wegen der Ausdrucksweise «kündigen auf» oder «kündigen per» nicht sicher. Wie lautet die korrekte Formulierung, damit kein Missverständnis entsteht?

Das Gesetz hält in Art. 266a OR die Grundsätze fest: Ein Mietverhältnis kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden, solange keine längeren Fristen oder andere Termine vereinbart sind. Werden die Termine nicht eingehalten, gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

Aus dieser Vorschrift ergibt sich, dass es sich bei den gesetzlichen Fristen um Mindestfristen handelt, bei der Wohnungsmiete also drei Monate. Es kann also z. B. keine einmonatige Frist vereinbart werden, jedoch eine beliebig längere. Die Parteien können auch unterschiedliche Fristen vereinbaren, z. B. für den Vermieter drei Monate und für den Mieter sechs Monate.

Bei der Festlegung der *Termine* sind die Parteien völlig frei, sowohl bei der Anzahl als auch beim Zeitpunkt; so könnte beispielsweise auf jedes Monatsende oder der 10. oder der 20. des Monats vereinbart werden.

In der Praxis dürfte dies jedoch kaum je vorkommen, werden doch Mietverträge grossmehrheitlich auf den 1. eines Monats, oder allenfalls per Mitte Monat abgeschlossen, und dadurch folgerichtig auch Kündigungen auf das Monatsende erfolgen werden. Damit die Kündigung auf einen bestimmten Zeitpunkt rechtsgültig ist, müssen Fristen und Termine eingehalten werden, selbstverständlich auch die Formvorschriften (amtlich genehmigtes Formular, Familienwohnung).

Eine verspätete Kündigung erlangt Wirkung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, und zwar automatisch respektive von Gesetzes wegen. Ist gemäss Vertrag eine Kündigung auf Ende März, Juni und September möglich, und hat z. B. der Mieter die Kündigung zwar auf den 30. September 2017 ausgesprochen, welche dem Vermieter aber erst am 1. Juni 2017 zugeht (anstatt spätestens am 31. Mai 2017, nämlich vor



# WIR LEBEN KÜCHE.

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

**Herzog**  
Küchen mit Herz seit 1912

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
[www.gipsercoduri.ch](http://www.gipsercoduri.ch)

Beginn der Kündigungsfrist), wird die Kündigung erst auf den 31. März 2018 wirksam.

Wird zwar die Frist eingehalten, jedoch ein falscher Termin gewählt, in diesem Beispiel z. B. der 31. Dezember 2017, wird auch hier die Kündigung erst auf den 31. März 2018 wirksam.

**Was geschieht, nachdem eine unzeitige Kündigung beim Empfänger eingegangen ist?** Es gibt grundsätzlich keine Verpflichtung, die kündigende Partei auf die Terminwidrigkeit aufmerksam zu machen. Schweigen darauf darf nicht per se als Annahme auf den falschen Termin ausgelegt werden.

Dennoch ist bei einer Mieterkündigung dem Vermieter sicher zu empfehlen, den Mieter darauf hinzuweisen, dass die Kündigung erst auf einen späteren Zeitpunkt wirksam wird, und auch dass seine Mietzinszahlungspflicht bis zu diesem Zeitpunkt hin besteht. Denn es besteht je nach Umständen doch ein Risiko, dass der Mieter sich erfolgreich auf den Standpunkt stellt, die Kündigung zur Unzeit sei akzeptiert worden respektive es liege eine Beendigung auf den «falschen» Zeitpunkt im gegenseitigen Einvernehmen vor.

Es kommt auf die konkreten Umstände an, ob eine Pflicht zu Mitteilung an den Kündigenden besteht. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ist es sicher besser, die Gegenseite zu informieren, mit anderen Worten, Klarheit zu schaffen, denn in der Praxis wird es wohl, gerade bei grösseren Forderungen, auf einen Rechtsstreit hinauslaufen, der so vermeidbar ist. Schlimmstenfalls kann es sogar zu Schadenersatzforderungen kommen, sollte böswilliges Verhalten angenommen werden.

### Was passiert, wenn der Termin vergessen geht?

Für den Fall, dass der Kündigende den Kündigungswillen eindeutig äussert, jedoch den Termin vergisst, also «Ich kündige das Mietverhältnis betreffend die 2-Zimmer-Wohnung», gilt auch der nächstmögliche Termin als gewollt.

Falls eine vertragliche Mindestdauer vereinbart wurde und eine Kündigung auf einen Termin ausgesprochen wurde, der sehr weit von

diesem entfernt liegt, müsste der Kündigungsempfänger ebenfalls auf diesen Umstand aufmerksam machen, denn hier wäre auch vorstellbar, dass der Kündigende sich in einem Irrtum befand, und demzufolge auch die Möglichkeit hätte, auf die Kündigung zu verzichten. Widersprechen die vertraglich vereinbarten Fristen den gesetzlichen Mindestfristen, gelten auch hier, unter Berücksichtigung der korrekten Frist, die entsprechenden nächstmöglichen vertraglichen oder ortsüblichen Termine.

### Wiederkehrende Fragen

Diese Fragen tauchen bei Vermieterinnen und Vermietern immer wieder auf im Zusammenhang mit Kündigungen und werden dann bei der telefonischen Rechtsberatung angefragt. An dieser Stelle ist darum auch auf die oben gestellte Einstiegsfrage zurückzukommen, da betreffend den diesbezüglichen Sprachgebrauch verschiedene Formulierungen «herumgeistern».

Der *Kündigungstermin* ist definiert als der Tag, auf den das Mietverhältnis zufolge der Kündigung der einen oder andern Partei endet (= Ende der Kündigungsfrist).

Die *Kündigungsfrist* ist der Zeitraum, der zwischen dem Empfang der Kündigung und dem Kündigungstermin einzuhalten ist.

Somit lautet die Formulierung, wenn die Kündigung z. B. am 20. September 2018 gesprochen wird und der nächste vertragliche Kündigungstermin der 31. März 2019 ist: «Ich kündige das Mietverhältnis *am 20.09.2018 auf den/per 31. März 2019*. Eine solche Kündigung muss dem Empfänger *vor* Beginn der Kündigungsfrist zugehen, also spätestens am 30. September, da ansonsten eine unzeitige Kündigung vorliegt und die vorliegenden Ausführungen gelten.



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

## SEMINAR

# «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

**REFERENTEN:** Elio Pola, stv. Leiter Baummanagement und Projektleiter, HEV Zürich;  
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM FHZ, HEV Zürich

### Themen des Seminars

**Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme**  
Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiarbeiten

### Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Freitag, 5. April 2019, 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 5. April 2019

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

## MIETRECHT

# Kann der Vermieter stets die Wohnung des Mieters besichtigen?

**Dem Vermieter ist es gemäss Art. 257h OR gestattet, eine Wohnung zu besichtigen, wenn dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung der Räume nötig ist. Der Vermieter muss beim Mieter die Besichtigung rechtzeitig anmelden und auf dessen Interessen Rücksicht nehmen.**

Der Mieter hat ein unentziehbares Recht auf dauernden und ungestörten Gebrauch der Mietsache. Daraus ergibt sich zwingend, dass die Duldungspflichten, die eine Einschränkung dieses Rechts darstellen, nicht weiter gehen dürfen, als das Gesetz dies vorsieht.

Aus der Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten, hat der Mieter zu dulden, dass Mängel an der Mietsache beseitigt werden. Die Duldung von Arbeiten gemäss Art. 257h Abs. 1 OR bezieht sich hingegen nicht auf Änderungen oder Erneuerungen der Mietsache.

Ist z. B. durch einen Wohnungsbrand die Küche teilweise beschädigt worden, hat der Mieter Reparaturen und Reinigungen zu dulden, hingegen nicht unbedingt den Einbau einer neuen Küche. Unstrittig ist zudem die Duldungs-

pflicht des Mieters, sofern Arbeiten zur Erhaltung des vertragsgemässen Zustandes notwendig sind.

## Weigerung des Mieters kann zur Kündigung führen

Weigert sich der Mieter zu Unrecht, Arbeiten zu dulden, obschon die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, so wird er schadenersatzpflichtig, da er eine vertragliche Pflicht verletzt. Zudem kann die Weigerung des Mieters im konkreten Fall eine Kündigung nach sich ziehen.

Über die Weigerung des Mieters, Arbeiten zu dulden, darf sich der Vermieter nicht hinwegsetzen und in das Mietobjekt eindringen. Andernfalls riskiert er eine Anzeige wegen Hausfriedensbruches. Ein Selbsthilferecht des Vermieters wird sich nur auf echte Notfälle beschränken, etwa wenn es darum geht, unmit-

telbaren Schaden zu vermeiden (z. B. Wasserschaden in Wohnung).

Die Pflicht des Mieters, Besichtigungen der Mietsache durch den Vermieter zu dulden, ist beschränkt. Sie besteht von Gesetzes wegen nur, soweit diese Besichtigungen für den Unterhalt, für den Verkauf oder die Weitervermietung notwendig sind. Andere Gründe bedürfen der Zustimmung des Mieters.

## Zutritt ohne Wissen nur bei Notsituationen

Besichtigungen, die der Wiedervermietung dienen, wird der Mieter erst bei gekündigtem Mietverhältnis dulden müssen. Ausserdem kann der Mieter (wie auch beim geplanten Verkauf der Liegenschaft) verlangen, dass der Vermieter die verschiedenen Miet- oder Kaufinteressenten zusammenfasst, um die Störung des Mieters möglichst gering zu halten.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der Vermieter (vorbehaltlich einer anderslautenden Abmachung mit dem Mieter) grundsätzlich kein Recht hat, einen Schlüssel der vermieteten Wohnung bei sich aufzubewahren.

Würde er damit gegen den Willen oder ohne das Wissen des Mieters die Wohnung betreten, könnte dies den Tatbestand des Hausfriedensbruches erfüllen und somit eine strafbare Handlung darstellen. Nur bei Notsituationen (Feuer, Wasserschäden etc.) kann der Vermieter auch ohne das Wissen, sogar gegen den Willen des Mieters und ohne Vorankündigung die Wohnung betreten.

Tritt dieser Fall ein, empfiehlt es sich, eine Amtsperson beizuziehen, sofern dafür Zeit bleibt. Andernfalls kann auch ein anderer Mieter als Zeuge beigezogen werden, welcher die Notwendigkeit der Massnahme bestätigen kann.

## Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 3. Dezember 2018 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt weiterhin bei 1,5 Prozent. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.



## SCHLIESSUNG FEIERTAGE Weihnachten/Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich bleibt vom  
**21. Dezember 2018, 16.00 Uhr, bis zum 4. Januar 2019 geschlossen.**  
Ab Montag, 7. Januar 2019, sind wir wieder für Sie da.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## TANKREVISION



## 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 12 12

www.migrol-tankrevision.ch



\*Gültig bei Neubestellungen und Ausführung bis 31.3.2019.

## STOCKWERKEIGENTUM

# Wem «gehört» was im Stockwerkeigentum?

Immer wieder kommt in Stockwerkeigentümergeinschaften die Frage auf, wer bei Erneuerungen oder für den Unterhalt von bestimmten Einrichtungen für die Kosten aufkommen muss. Es wird unterschieden zwischen Sonderrecht, gemeinschaftlichen Teilen und den ausschliesslichen Nutzungsrechten oder Sondernutzungsrechten, die an gemeinschaftlichen Teilen bestehen.

Wenn ein Stockwerkeigentümer eine Wohnung kauft, wird er, wie es der Name glauben macht, Eigentümer. Er wird jedoch nicht Allein-, sondern Miteigentümer an einer gemeinschaftlichen Sache, der Liegenschaft. Seine Wohnung erwirbt er zu Sonderrecht. Sie «gehört» ihm sinngemäss, über sie kann er verfügen.

Sonderrecht kann jedoch nur an einem Teil der Liegenschaft begründet werden, wo das Kriterium der räumlichen Abgeschlossenheit erfüllt ist. Nun kann es sein, dass gewisse Teile der Liegenschaft, die dieser Anforderung nicht genügen, einem einzelnen Eigentümer zur ausschliesslichen Nutzung übertragen werden sollen, z. B. eine Terrasse, ein Abstellplatz für ein Auto oder Gartenanteile.

Diese Übertragung erfolgt bereits im Begründungsakt oder später durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung, üblicherweise mit qualifiziertem Mehr. Grundsätzlich wird einfach die reine Nutzung oder Benutzung (unter Ausschluss der Allgemeinheit) und nicht die (bauliche) Gestaltung übertragen. Unzulässig sind eigenmächtige Eingriffe in die Substanz und Änderungen in der äusseren Erscheinung, diese müssen durch die Gemeinschaft bewilligt werden.

Wesentlich ist auch, dass es keine formlose Einräumung eines solchen Rechtes gibt, selbst nicht durch jahrelange Duldung durch faktische Ausübung. Nach der Praxis ist es daher sogar vorstellbar, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt wird oder

der zukünftigen Weiternutzung durch Beschluss zugestimmt wird.

## Bloss eingeschränkte Rechte für den Gartennutzer

Erhaltung und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen ist grundsätzlich Sache der Gemeinschaft. Bei einem ihm eingeräumten ausschliesslichen Nutzungsrecht an der gemeinschaftlichen Sache muss deshalb der Stockwerkeigentümer selber nur für den Unterhalt, der sich aus dem Umfang seiner Nutzungsberechtigung ergibt, besorgt sein, die Gemeinschaft für Substanzerhaltung und Erneuerung. Der Nutzungsberechtigte hat einen Anspruch auf Durchführung solcher Massnahmen, sollte sich die Gemeinschaft weigern, muss er dazu, wenn nötig, den Rechtsweg beschreiten.

Das eigentliche Lieblingsbeispiel für die Fragen der Unterhaltspflicht ist die des Gartenanteils. Der Gartennutzer hat in der Regel nur eingeschränkte Rechte, er darf keine grösseren Eingriffe vornehmen wie etwa das Umpflügen des Rasens, ein Schwimmbad bauen oder ein Biotop anlegen, den Plattenbelag des Sitzplatzes vergrössern oder gemeinschaftliche Bäume und Sträucher entfernen. Für solche Veränderungen müsste der Nutzungsberechtigte die Zustimmung der Gemeinschaft einholen.

## Angestrebte Kongruenz von Rechten und Pflichten

Im Bewilligungsbeschluss sollte dann natürlich auch der entsprechende Umfang der Rechte und

Pflichten festgehalten werden, damit nicht zu einem späteren Zeitpunkt Diskussionen entstehen. Sind sie nicht im Reglement festgehalten oder ausreichend umschrieben, müssen entsprechend den eingeräumten Rechten sinnvollerweise auch die Pflichten beurteilt werden. Diese sollten in irgendeiner Form kongruent sein zu den Rechten.

## Problematik der Unterhaltspflicht von Hecken und Sträuchern

Eine oft gestellte Frage bei der telefonischen Rechtsberatung ist, wie weit beispielsweise abgrenzende Hecken oder eben grössere Bäume und Sträucher vom ausschliesslich Nutzungsberechtigten zu unterhalten respektive unter Schnitt gehalten werden müssen. Solche Arbeiten dürften wohl, vorbehaltlich einer anderslautenden Bestimmung im Reglement, die Unterhaltspflicht des Berechtigten

übersteigen. Da es sich ja grundsätzlich um gemeinschaftliche Pflanzen handelt, ist der Stockwerkeigentümer auch gar nicht berechtigt, ohne Ermächtigung Pflanzen zu schneiden oder zu beseitigen. Zu berücksichtigen ist denn auch, dass ja alle Eigentümer von der Aussicht in eine gepflegte Gartenanlage profitieren können.

Für ein Zimmer mit Aussicht zahlt man ja – in den Ferien mindestens – auch gerne mehr!



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

# LIFT-TECHNIK



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

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

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

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

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



MALER

## ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- 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](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

## SEMINAR

## «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

**REFERENTEN:** **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;  
**Reto Ziegler**, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich; **Stefan Goldinger**, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

### Themen des Seminars

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Freitag, 8. Februar 2019, 8.30 bis 12 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 8. Februar 2019

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

## MIETRECHT

# Wer bezahlt die zusätzlich verlangten Schlüssel?

«Meine Mieter einer Vierzimmerwohnung haben fünf Wohnungsschlüssel erhalten. Sie baten mich nun, ihnen zwei zusätzliche Schlüssel auszuhändigen. Diese muss ich extra anfertigen lassen. Muss ich den Mietern zusätzliche Schlüssel geben? Kann ich die Kosten von den Mietern verlangen? Und was passiert am Ende des Mietverhältnisses mit den zusätzlichen Schlüsseln?»

Bei der Wohnungsübergabe werden dem Mieter alle Schlüssel ausgehändigt und ein Schlüsselverzeichnis ausgestellt oder die Anzahl überreicher Schlüssel auf dem Übergabeprotokoll vermerkt, welches von beiden Parteien unterschrieben wird. Laut den Allgemeinen Bedingungen zum Zürcher Mietvertrag für Wohnräume (HEV, SVIT, VZI, Ziffer 2) darf der Mieter zusätzliche Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen und muss diese dem Vermieter beim Auszug ohne Entschädigung überlassen.

Bei neueren Schliessanlagen handelt es sich meistens um registrierte Schliesssysteme mit kontrolliertem Schlüsselbezug. Das bedeutet, dass der Mieter die Schlüssel nicht selber bei einem Schlüsseldienst anfertigen lassen kann, sondern dass nur der Vermieter befugt ist, weitere Schlüssel zu bestellen. Der Mieter muss also ohnehin beim Vermieter anfragen.

## Auf wie viele Schlüssel haben die Mieter überhaupt Anspruch?

Das ist gesetzlich nicht geregelt und liegt im Ermessen des Vermieters. Üblich sind mindestens so viele Schlüssel, wie Bewohner (mit Ausnahme von Kleinkindern) in der Wohnung leben, plus eventuell ein Ersatzschlüssel. Als unverbindliche Faustregel kann man auch davon ausgehen, es seien so viele Schlüssel zu übergeben, wie die Anzahl Zimmer ist plus eins, das heisst, bei einer Vierzimmerwohnung sind fünf Schlüssel zu übergeben. Wie gesagt kann der Vermieter aber grundsätzlich selber

entscheiden, wie viele Schlüssel er aushändigen will.

Wichtig ist jedoch, dass der Vermieter der Mieterschaft alle vorhandenen Schlüssel übergibt und damit das Mietobjekt in die ausschliessliche Verfügungsgewalt der Mieterschaft übergehen lässt. Der Vermieter ist nur berechtigt, einen Schlüssel zur Mietwohnung zurückzubehalten, wenn die Mieter damit einverstanden sind.

Die Zeiten haben sich geändert, früher benötigte die Mieterschaft eher weniger Schlüssel als heute. Heute haben Schulkinder/Teenager meistens auch einen Schlüssel. Oder die Mieter stellen eine Nanny oder Reinigungskraft an, die selbstständig Zutritt zur Wohnung hat und einen Schlüssel braucht. Bei älteren Mietern kommt möglicherweise die Spitex regelmässig vorbei und benötigt ebenfalls einen eigenen Wohnungsschlüssel.

## Können die Kosten dem Mieter auferlegt werden?

Wenn ein Mieter einen zusätzlichen Schlüssel verlangt, spricht in der Regel nichts dagegen, diesem Wunsch nachzukommen. Die Kosten kann der Vermieter jedoch dem Mieter auferlegen.

Dabei sollte auf die konkreten Umstände abgestellt werden. Wenn ohnehin nur sehr wenige Schlüssel zur Wohnung gehören, könnte der kulante Vermieter die Kosten für den zusätzlichen Schlüssel ja übernehmen. Wenn bereits eine übliche Anzahl Schlüssel zur Woh-

nung ausgehändigt wurde, sollte der Mieter für seine zusätzlichen Ansprüche bezahlen.

Der Mieter ist am Ende des Mietverhältnisses verpflichtet, sämtliche Schlüssel, also die ursprünglichen und den oder die zusätzlichen, vollumfänglich zurückzugeben. Dies wurde vom Bundesgericht bestätigt (BGE 4A\_388/2013 vom 7. Januar 2014, MRA 4/14 S. 190ff.).

Für den zusätzlichen Schlüssel, den der Mieter bezahlt hat, kann er, sofern die erwähnten Allgemeinen Bedingungen zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrages erklärt wurden, keine Entschädigung verlangen, der Schlüssel ist dem Vermieter am Ende des Mietverhältnisses entschädigungslos zurückzugeben.

Bei einer Anfrage des Mieters nach einem zusätzlichen Schlüssel sollte der Vermieter klar kommunizieren, welche Kosten dafür anfallen. Um späteren Diskussionen und Streit

vorzubeugen, ist es sinnvoll, sich bereits vor Anfertigung des Schlüssels vom Mieter schriftlich bestätigen zu lassen, dass er sich verpflichtet, die Kosten für diesen Schlüssel in der Höhe von CHF ... innert ... Tagen seit Erhalt (oder bar bei Erhalt) zu bezahlen und ihn am Ende des Mietverhältnisses entschädigungslos zurückzugeben. Oder man sollte diese Verpflichtung des Mieters zumindest auf der Schlüsselquittung, die er unterzeichnet, festhalten.



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

**InsaTech AG**  
Abwasserrohrsaniierungen

**25 JAHRE GARANTIERT SANIERT!**

InsaTech AG saniert nach neuesten Erkenntnissen und ohne Wände aufzuspitzen. Im Innern einer defekten Leitung wird ein neues, mindestens drei Millimeter dickes Rohr aus Kunstharz erstellt.

www.insatech-ag.ch | info@insatech-ag.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

**GRI BI**  
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

## 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

SEMINAR

**NOCH WENIGE  
PLÄTZE**

## «Liegenschaften in der Steuererklärung 2018»

Kurs für Hauseigentümer

**REFERENTEN:** Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich  
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbgemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotential

**Datum:** Freitag, 25. Januar 2019, 8.30 bis ca. 11.30 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 un-  
entschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten  
geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Änderungen vorbehalten

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

**Steuern» vom 25. Januar 2019**

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

## MIETRECHT

# Was geschieht mit dem Heizölvorrat bei Mieterwechsel?

«Die Mieter meines Einfamilienhauses haben gekündigt und ziehen aus. Im Tank hat es noch Heizöl, das sie selber bestellt und bezahlt haben. Was passiert damit am Ende des Mietverhältnisses? Kann man von den neuen Mietern verlangen, dass sie den Vormietern den Heizölbestand abkaufen?»

Bei der Vermietung eines Einfamilienhauses sind die Nebenkosten meistens anders geregelt als bei der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Häufig wird bei der Einfamilienhausmiete vereinbart, dass es Sache des Mieters ist, das Heizöl einzukaufen und zu bezahlen. In diesem Fall ist es sinnvoll, auch eine Regelung für den Mieterwechsel zu vereinbaren.

Der HEV Zürich bietet im Drucksachenverkauf eine **«Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus»** an, welche zusätzlich zum «Mietvertrag für Wohnräume» abgeschlossen werden kann. Darin wird Folgendes vereinbart:

## «1. Mietzins/Nebenkosten

...  
Ausserdem gehen sämtliche mit dem Betrieb der Heizung (Öl, ...) anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters (Energieträgereinkauf, ...). Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Energieträgers ist Sache des Mieters.

Der Mieter verpflichtet sich, den bei Mietantritt vorhandenen Energieträgervorrat zum ausgewiesenen Preis zu übernehmen. Die gleiche Pflicht trifft den Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses.

...»

Wenn man diese Regelung miteinander getroffen hat, muss also der Vermieter dem ausziehenden Mieter den sich im Tank befindenden Heizölvorrat bezahlen. Der neue, einziehende Mieter, der diese Zusatzvereinbarung auch unterschrieben hat, muss dem Vermieter dann den bestehenden Heizölvorrat abkaufen.

Welches ist der **«ausgewiesene Preis»**, wenn der Mieter verschiedene Ölbestellungen zu verschiedenen Preisen gemacht hat? Da geht man von der «FIFO-Regel» aus, «first in, first out». Das bedeutet, dass rein buchhalterisch davon ausgegangen wird, dass das zuerst einge-

kaufte Öl (first in) auch zuerst verbraucht wird (first out). Das Heizöl, das sich als Restbestand am Ende des Mietverhältnisses noch im Tank befindet, stammt also aus der oder den letzten Tankeinfüllungen. Man nimmt also keinen Durchschnittspreis an, sondern verrechnet den Vorrat zum Preis der letzten Rechnung. Wenn der Vorrat noch grösser ist als die zuletzt eingekaufte Menge, so ist jener Teil mit dem Preis der zweitletzten Rechnung zu veranschlagen.

Eine weitere Möglichkeit einer fairen Regelung des Heizölvorrats beim Mieterwechsel ist folgende: Man könnte als Vermieter dem ins Einfamilienhaus einziehenden Mieter einen vollen Öltank übergeben und ihn im Mietvertrag verpflichten, den Öltank bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder vollgefüllt zurückzugeben, so wie es bei der Fahrzeugmiete in Bezug auf den Benzintank oft vereinbart wird. Auch mit einer

solchen Lösung vermeidet man Streitigkeiten am Ende.

## Fazit

Wenn gar nichts im Mietvertrag vereinbart wurde, ist es sinnvoll, als Vermieter dem ausziehenden Mieter den Heizölvorrat zum ausgewiesenen Preis zu vergüten und mit dem neuen Mieter eine entsprechende vertragliche Regelung zu vereinbaren, dass dieser dem Vermieter den Vorrat beim Einzug abkauft.



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



Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Aarau, Bremgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich



## Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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

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

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.

## DRUCKSACHENVERKAUF

# Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

## Ratgeber «Pensionierung»

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2018; 136 Seiten)

Herausgeber VZ VermögensZentrum;  
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter



## Ratgeber «Erben und Schenken»

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2016, 104 Seiten)

Herausgeber VZ VermögensZentrum;  
Gabrielle Sigg und Renato Sauter



### SEMINAR

Der HEV Zürich bietet am 8. Februar 2019 zu diesem Thema das Seminar «*Erbschaftsregelung*» an.  
Mehr Informationen: Seite 39 oder [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe».

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Erben und Schenken (2016)</b> Artikel-Nr. 40055, 104 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
<b>Pensionierung (2018)</b> Artikel-Nr. 40089, 136 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular siehe Seite 50

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

## SEMINAR

# «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**REFERENTEN:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

## Themen des Seminars

### Grundlagen

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

### Aus der Praxis

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

### Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

**Datum:** Freitag, 22. März 2019, 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.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 22. März 2019

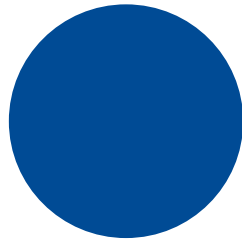
(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

# Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



Wir wünschen Ihnen  
frohe Festtage  
und ein  
gutes neues Jahr



sf home + garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

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

## Bestellformular

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

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (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 (2011)	29.50	35.50
40055	—	<b>Erben und Schenken (2016)</b>	<b>29.00</b>	<b>29.00</b>
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	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	—	<b>Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2015)</b>	<b>20.00</b>	<b>25.00</b>
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (2012)	29.50	33.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	<b>Ratgeber: Pensionierung (2018)</b>	<b>29.00</b>	<b>29.00</b>
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (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 (2018)	29.00	34.00
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

Aktion

# WELCHE VORTEILE BRINGT ÖKOHEIZÖL SCHWEFELARM?

Fragen Sie uns.  
Wir haben die Fakten.



## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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

Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

Kostenlose Beratung

0800 84 80 84

# HEIZEN MIT ÖL

Die raffinierte Energie

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

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

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

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 16.01.2019. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter [www.smsplay.ch/agb](http://www.smsplay.ch/agb)

bezeichnen Stoffbe- hausung		ital. Schau- spielerin (Sophia)		und so weiter (Abk.)	Sage, Kunde			mittel- asia- tisches Gebirge		Fels, Schiefer Kerbe	Blumen- rabatte Wortteil: ...freund
7				Speise- fisch Haustier				Pappelart Raub- tier- köder			
schweiz. Zirkus					jede Menge, viele						4
	5		Kantons- haupt- ort						erfolg- reiches Lied		
latei- nisch: Luft Brutstätte				un- modern (engl.)	voll- kommen Tonart						Weg- länge des Kolbens
			byzant. Kaiserin feines Gewebe			edle Pferde- rasse		ungekocht eh. sowj. Geheim- dienst			
Fluss im Engadin Mutter Marias		Zürcher Bühne Fuge									Lotterie- schein
				Treffer beim Fussball				Farbe dt. Auto- Messe (Abk.)	1		
nicht mehr hungrig	Vorname der Lemper Gefolge				Brot- körper biblischer König					Gift- schlan- gen, Vipern	drei- etägige Galeere
				ital. Insel Stim- mungs- bild				Wind- richtung it.: sechs			3
griechi- scher Buch- stabe	Vorsilbe: schnell altpersun. Adliger				englisch: Osten Gebirgs- tier						radio- aktives Metall
			der Tag in der nord. Sage					Futtermal Fehler b. Tennis (engl.)			
Rufname des Kampf- sportlers Hug †2000					Halb- insel im Zürich- see		inneres Organ				
				künst- liche Licht- quelle						kostbar, selten	
englisch: Tinte schweiz. Mönch							Dresch- raum				

HEVZ 12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

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

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

Buchsären freuen die Kinder  
unserer Gäste



«HAND, HERZ UND KOPF»

## Mit Pestalozzi unter einer Decke stecken

Als ich mich während meiner Ausbildung zur Lehrerin (heute wäre ich eine Lehrperson!) mit den Ideen Heinrich Pestalozzis beschäftigte, erfuhr ich selbst **Nebensächliches: So soll der Pädagoge seine Gäste im Winter jeweils im Bett, dem oft einzigen warmen Ort im Haus, empfangen haben. Meist legten sich die Besucher zu ihrem Gastgeber unter die Decke. Zusammen steckten sie im wahrsten Sinn «unter einer Decke» und unterhielten sich stundenlang über Pädagogik, vielleicht auch über Ackerbau.**

An diesen Ausdruck und an die Lehre Pestalozzis erinnerte ich mich, als ich die Buchsbäume in Form schnitt, damit sie im Winter eine Hauptrolle als *Focal Points* spielen. Dabei hatte ich Zeit, meinen Gedanken nachzuhängen, und fühlte mich privilegiert, dass mir die Gartenarbeit erlaubt, Geist, Körper und Seele in Einklang zu bringen, indem ich ganz nach Pestalozzis Lehre mit Kopf, Hand und Herz dabei bin.

Schwer verständlich ist für uns daher die oft gestellte Frage, wie wir bloss so viel Zeit für den angeblich nutzlosen (da nicht monetären Gewinn abwerfenden) Garten aufwenden könnten. *Gärten* assoziieren viele Menschen mit mühsamem Jäten, Kampf gegen Unkraut und Schädlinge, gegen Trockenheit und Frost, kurz, mit Mühsal und Ärger.

### Martialische Situation im Garten

*Garten ist Krieg* schreibt obendrein der Drehbuchautor und Dokumentarfilmer Christian Feyerabend in seinem gleichnamigen Buch (München 2018) und stürzt sich damit in den Kampf gegen Ungeziefer, Pilze, andere Plagegeister und manchmal gar gegen Nachbarinnen und Nachbarn. Beispielsweise vergleicht er das Behaarte Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), welches weder ein perfekter Gartenliebhaber noch eine äusserst pingelige Gärtnerin ausrotten kann, mit Landminen. Die reifen Samen explodieren wie Granaten und sorgen für die stete Ausbreitung der zierlichen Blatthorste. Statt mich über das einjährige Kraut zu ärgern, zupfe ich es aus und

denke dabei daran, dass man die zierlichen Rosetten als Beigabe im Salat essen könnte! Sie schmecken leicht scharf.

Da wende ich mich lieber den Buchsbäumen zu und freue mich, wie ordentlich sie nach meinem Eingriff aussehen. Nebenbei habe ich zu ihren Füßen *Cardamine* ausgerissen und mich dabei an den Besuch einer japanischen Film-équipe erinnert, für die ich dieselbe Buchsspirale in Form schneiden musste: Dies war damals einfach, denn sie wuchs im Topf. Ich konnte

Behaartes Schaumkraut kurz vor der Samenreife oder Samenexplosion.



unten mit dem Schnitt anfangen und mich mit der Schere in die Höhe schrauben, während ich den Topf drehte. Jetzt muss ich mich um die Spirale winden, wenn ich sie frisieren will, denn längst hat sie einen Platz im Garten gefunden.

### Bauchfett einfach wegschneiden

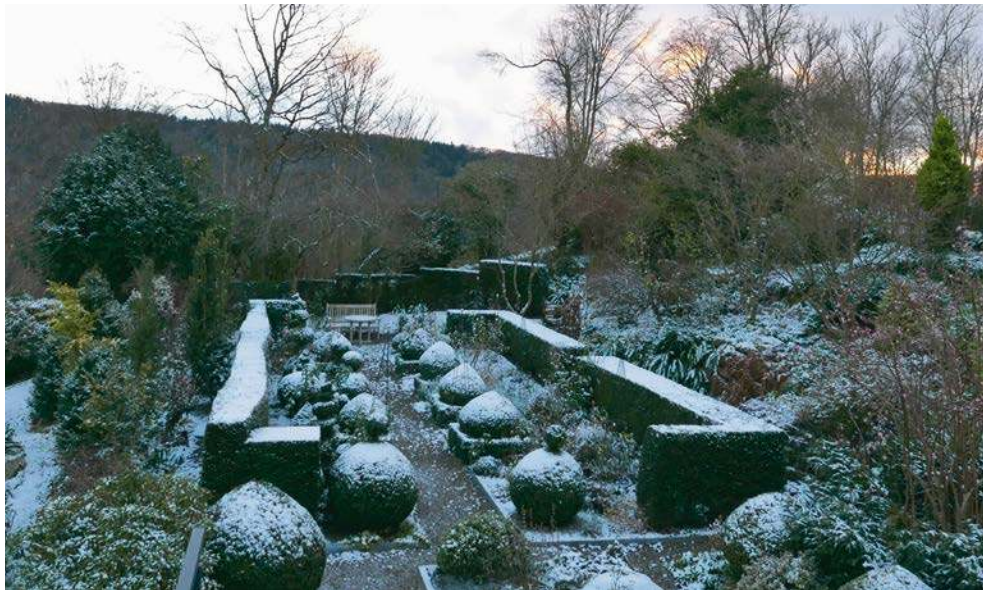
Gleich daneben sitzen unsere zwei Bären, deren Bäuche von Jahr zu Jahr runder werden, obwohl ich sie bloss mit Dünger füttere. Wie bequem es ist, wenn man das Bauchfett einfach wegschneiden kann! Ob die Prozedur für die Pflanzen schmerzlos ist, weiss ich allerdings nicht mit Sicherheit, denn dass sie eine Seele haben, bezweifle ich nicht. Während ich die Ohrchen der beiden Teddys in Form bringe, suche ich gleichzeitig nach Frassstellen des Buchsbaumzünslers. Herrscht in unserm Garten etwa doch Krieg? – Schlachtrufe erschallen jeweils nicht, wenn ich zur Spritze greife und die eigentlich attraktiven Raupen des Zünslers töte. Glücklicherweise war dies im vergangenen Sommer nur einmal nötig.

Einige meiner Gartenfreundinnen haben radikaler eingegriffen, da Gift für sie nicht (mehr) in Frage kommt: Sie haben ihre Buchsbäume kur-

zerhand entfernen lassen. Die eine hat an ihrer Stelle Gräser gepflanzt, die andere Eiben gewählt und gar den Garten umgestaltet, um auf *Topiary* (Formschnitt) zu verzichten. Wenn sie sich – eher argwöhnisch – erkundigen, ob ich denn meine Buchsbäume mit Gift behandle, habe ich manchmal das Gefühl, dass der Einsatz von Insektiziden oder Pestiziden moralisch äusserst verwerflich sei. Dann tröste ich mich mit dem Gedanken, dass die gleichen Gartenfreundinnen ihre Rosen regelmässig hemmungslos gegen Pilzbefall und Läuse spritzen.<sup>1</sup> Ob dies daran liegt, dass Rosen als Königinnen im Garten gelten, ihre Blüten trotz der Dornen bewundert werden, sie manchmal gar Fruchtschmuck tragen? Buchsbaum

<sup>1</sup> Es scheint im Garten nicht anders als sonst wo zu sein: Der Mensch ist ein widersprüchliches Wesen, verkauft beispielsweise Waffen und spendet gleichzeitig Geld für die Kriegswaisen, verstaubt seine Einkäufe in Plastikbeuteln und regt sich über die Verschmutzung der Meere auf. Unzählige Beispiele könnte ich aufzählen und mich dabei selber an der Nase nehmen. Ich bin mir der eigenen Inkonsequenz in vielen Belangen durchaus bewusst.

Buchsäume als Blickpunkt im Wintergarten.



Der Taschentuchbaum - eine Erinnerung an Stourhead.

hingegen ist langweilig grün mit unscheinbar hellgrünen Blüten. Überdies, wer kennt denn schon deren Honigduft?

Nach diesem Exkurs wende ich mich wieder tunlichst dem Garten zu. «Hand, Herz und Kopf» (über die Reihenfolge könnte man streiten) sind Prinzipien, mit denen ich mich beschäftige, denn meiner Meinung nach erfordert der Gartenbau manuelles Geschick, Gefühl, Konzentration, Planung und Wissen.

### Emotionale Beziehung

Wozu ich die (übrigens immer behandschuhte) Hand brauche, muss ich niemandem erklären. Auch der Einsatz des Herzens ist für die meisten verständlich.<sup>2</sup> Manchmal werde ich dazu gefragt, ob ich denn mit den Pflanzen spreche, was ich

<sup>2</sup> Man kann ja auch von Herzen kämpfen!

verneinen muss. Trotzdem pflege ich eine emotionale Beziehung zu vielen.

Die einen wecken Erinnerungen, wie z. B. die bereits erwähnte Buchsbaumspirale. Der Taschentuchbaum (*Davidia involucrata*) wiederum ist ein Andenken an die unzähligen Spaziergänge durch den berühmten Landschaftsgarten Stourhead, wo ich ein ausgewachsenes Exemplar zum ersten Mal im vollen Festkleid sah. Die «Buchsbaumeier» hingegen lassen an Margery Fishs Garten East Lambrook denken, mein allererstes Vorbild. Anderen Stauden und Gehölzen gehört mein Herz, weil ich sie selber aus Samen gezogen, als Geschenk erhalten, als Andenken mitgebracht oder nach langer Suche endlich gefunden habe. Nicht zu vergessen sind die Unscheinbaren unter den Lieblingen wie Alpenveilchen (*Cyclamen coum* und *C. heterophyllum*), Herbststeinbrech (*Saxifraga paniculata*), Hauswurz (*Sempervivum*), Pfingstveilchen (*Viola sororia* «Freckles») usw., die Trockenheit, Kälte, Hitze oder Sturm ohne Hilfe überleben und sich Jahr für Jahr behaupten.

### Der Reiz der Kopfarbeit

Ob man im Garten auch den Kopf brauche, werden sich einige fragen. Selbstverständlich bedeutet Gartenarbeit nicht nur jäten, hacken, pflügen und die Pflanzen mögen. Für mich liegt der Reiz auch bei der Kopfarbeit.

Eines der Lieblinge: Das unscheinbare Alpenveilchen.



Beispielsweise freue ich mich, wenn es mir gelingt, einem Gehölz oder einer Staude den korrekten Standort zu bieten und deren Nachbarrinnen und Nachbarn gezielt auszuwählen. Aber dieses Wissen muss man sich erst aneignen. Dazu gibt es unzählige Bücher, den Klick ins Internet, das Nachfragen beim Kauf und den Austausch mit anderen Gartenenthusiasten. Manchmal hilft ein Spaziergang in der Umgebung, um die Stauden und Gehölze am Naturstandort zu besuchen. Dabei träume ich oft von einer Exkursion zu den wilden Strauchpfingstrosen (*Paeonia delavayi* und *P. lutea*) in Yunnan oder, etwas bescheidener, von einer Wanderung ins Maggiatal, wo der seltene Gestutzte Steinbrech (*Saxifraga retusa*) wachsen soll. Vermutlich würde ich ihn nicht finden und mich über meine Ignoranz ärgern. Da bleibe ich wohl besser zu Hause und stöbere in unseren unzähligen Gartenbüchern.

#### Mea culpa

Indessen halten sich die Pflanzen oft nicht an das, was die Botaniker über sie geschrieben haben. Vielleicht stimmt der gewählte Platz im Garten doch nicht mit den perfekten Voraussetzungen überein! Oder hatte ich gar mich und mein Dreiblatt (*Trillium sessile*) überzeugen wollen, dass ihm ein Standort im Moorbeet genügen sollte, ist

Das Dreiblatt blüht am Weiherrand.



Die wilde Strauchpfingstrose.

der Boden dort doch sauer, feucht und wird regelmässig gedüngt. Doch mein Schützling fühlte sich nicht wohl, überlebte während langer Zeit kläglich, bis ich nochmals über die Bücher ging: Mea culpa! Die amerikanische Pflanze wächst auf Kalkböden in Feuchtgebieten und Flussauen. Seit ich den Solitär an den Weiherrand umpflanzte, blüht er zu unserer Freude jedes Jahr. Ohne meinen Kopf, mein Herz und meine Hand wäre er vermutlich jämmerlich «rückwärtsgewachsen», wie das langsame Sterben in einigen Büchern freundlich umschrieben wird.

Ich hoffe, auch Sie, liebe Leserinnen und Leser, stecken mit Pestalozzi (natürlich nur in diesem Sinn) unter einer Decke und erleben Ihren Garten nicht als Kriegsschauplatz. **HAPPY GARDENING, HAPPY 2019!**

PS: Das erwähnte Buch liest sich sehr gut und informiert auf amüsante Art über den Umgang mit den vielen Plagegeistern, die einem das Gartenleben verleiden könnten.



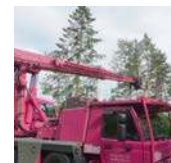
Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

Wo andere an ihre Grenzen stossen,  
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur  
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

**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

BITTE NICHT STÖREN

# Das Igelparadies für einen tiefen Winterschlaf



Bild: istockphoto.com

Wer einen naturbelassenen Garten besitzt, hat gute Chancen, dass sich hier ein Igel sein Winterquartier eingerichtet hat. Gut ist es allerdings, wenn wir unseren stacheligen Mitbewohner erst wieder im Frühling zu Gesicht bekommen.

Während der nahrungslosen Winterzeit haben Igel eine kluge Strategie entwickelt: Sie verschlafen die kalte Jahreszeit einfach. Dafür sucht sich der Igel im Herbst einen geschützten und wärmespeichernden Unterschlupf für seinen mehrere Monate dauernden Winterschlaf.

Gerade naturbelassene Gärten sind dafür wichtige Lebensräume. Hier gibt es reichlich Nahrung wie Schnecken, Käfer und andere Insekten, womit sich der Igel im Herbst den überlebenswichtigen Winterspeck anfrisst. Ein naturnaher Garten ist zudem das Igelparadies schlechthin für das Einrichten seines Winterquartiers.

## Wo sich der Igel im Winter versteckt hält

Im November lassen Igeliebhaber in ihrem Garten absichtlich Laubhaufen stehen oder bauen dem Igel mit gestapelten Ästen und Zweigen ein sicheres Winterversteck. Wichtig ist eine

## Fünf Fragen an den Igel spezialisten

*Herr Steinemann, Sie leiten seit 19 Jahren das Igelzentrum in Zürich. Geht es Herrn und Frau Igel bei uns eigentlich gut?*

**Simon Steinemann:** Diese Frage müsste man eigentlich Herrn und Frau Igel stellen, aber die antworten in der Regel nicht. Was bekannt ist: In der Stadt Zürich hat das Verbreitungsgebiet der Igel um gut 30 Prozent ab-

genommen; das geht aus einer Untersuchung hervor, die Igelvorkommen von 1992 mit 2016/2017 vergleicht. Das deckt sich mit Untersuchungen aus England. Die Gründe für diesen Arealverlust sind leider nicht bekannt.

*Was muss ich tun, wenn ich aus Versehen einen Igel bei seinem Winterschlaf störe? Muss der Igel dann gefüttert werden oder schläft er wieder ein?*

Wenn man einen Igel, der unter einem Holzstapel schläft, zufällig abdeckt, deckt man ihn am besten einfach wieder zu. Im Winterschlaf

schläft der Igel so tief, dass er davon in der Regel gar nichts merkt. Ist der Igel wach geworden, sucht er sich eigentlich ohne menschliche Hilfe einen neuen Schlafplatz, um den Winterschlaf fortzusetzen.

*Ist ein Igel sesshaft? Überwintert er, wenn möglich, immer am gleichen Ort?*

Igel sind ortstreu und kennen ihren Lebensraum und die potenziellen Winterschlafplätze sehr genau. Es kommt vor, dass ein Igel mehrmals den gleichen Winterschlafplatz nutzt. Sollte dieser nicht mehr vorhanden sein, weicht er auf einen Ersatzschlafplatz aus.

*Wer sind die natürlichen Feinde des Igel? Gibt es auch Konflikte mit Füchsen?*

Dachs und Uhu können einen gesunden Igel fressen. Der Fuchs ist nur für geschwächte erwachsene Igel gefährlich, die sich nicht richtig einkugeln.

*Wann ist es ratsam die Auffangstation vom Igelzentrum zu kontaktieren?*

Ist ein Igel mager (hervorstehende Hüften und Schultern, eingefallene Flanken, abgesetzter Kopf) oder offensichtlich verletzt, gehört er in die Hände von Fachleuten.



Igelfreunde machen ihren Gast im Garten zum Hausbesitzer.

Bild: Fotolia

geschützte Ecke und, wenn möglich, eine etwas erhöhte Stelle, welche das Igelquartier vor Feuchtigkeit schützt.

Ein idealer Winterschlafplatz liegt an einem schattigen Ort, damit der Igel nicht zu früh aus dem Winterschlaf erwacht. Denn wird der Winterschlafplatz im Februar von der Sonne beschienen und dadurch erwärmt, kann es sein, dass der Igel meint, es sei Frühling und Zeit zum Aufwachen.

Nebst Laubhaufen sind Hohlräume wie etwa hohle Baumstämme, Ast- oder Steinhaufen, dichtes Gebüsch oder Zwischenräume von

Brettern oder Trockenmauern typische Winterdomizile. Zuweilen sucht der Igel auch unter Gartenhäuschen oder tiefer gelegenen Balkonen sein Versteck.

Findet der Igel einmal Gefallen an einer Schlafstelle, sammelt er Moos oder Reisig als Nestmaterial für eine weiche und wärmespeichernde Auspolsterung. Ist das Igelnest dann genug warm und kuschelig, so rollt er sich zu einer Stachelkugel zusammen, und schon bald fällt der Igel in einen tiefen, langen Winterschlaf, bis die Temperaturen im Frühling wieder ansteigen.

#### HINWEIS

Weitere Informationen und nützliche Tipps finden Sie unter: [www.igelzentrum.ch](http://www.igelzentrum.ch). Dort kann auch die Broschüre «Igel-freundlicher Garten» heruntergeladen oder in gedruckter Form gratis bezogen werden.

Für kleine Igelfreunde: Ein Igel-Ausmalbild zum Herunterladen: [www.schule-und-familie.de/ausmalbild-drucken/schlafender-igel.html](http://www.schule-und-familie.de/ausmalbild-drucken/schlafender-igel.html)



## RENOVATION ZUM PAUSCHALPREIS

### FASSADE sanieren

energetische Optimierung über Fassadenisolation und Ersatz der Fenster und Storen

### KÜCHE & BAD erneuern

Komfortsteigerung im Küchen- und Badbereich

### GRUNDRISS modernisieren

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

### HAUSTECHNIK ersetzen

Evaluation und Sanierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation



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](mailto:info@jetzer-storen.ch)



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

# 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: Ralph Homberger  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Ralph Homberger  
ralph.homberger@gmx.ch  
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil  
Tel. 079 347 58 86  
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

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  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,  
8610 Uster, Tel. 0433 943 66 07, info@hev-uster.ch  
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 Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG,  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch  
Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00  
rechtsdienst@hev-wetzikon.ch, (ab 1. Jan. 2019)

## 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



**«Die grosse Erfahrung auch im Umgang mit nicht alltäglichen Immobilien spürt man in jeder Beziehung.»**

Bernadette und Andrea Wallimann, Verkauf  
Wohn- und Gewerbeliegenschaft in Maur/ZH

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.

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich  
wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage und  
einen guten Start ins 2019



Hans Egloff  
Präsident



Gregor Rutz  
Vizepräsident



Albert Leiser  
Direktor



Hans-Ulrich Bigler  
Vorstand



Max Clerici  
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz  
Vorstand



Markus Dudler  
Vorstand



Andreas Federer  
Vorstand



Hans Heinrich Raths  
Vorstand



Josef Wiederkehr  
Vorstand



Martin Farner  
Vertreter HEV Schweiz



Rolf Hegetschweiler  
Beirat



Robert Keller  
Beirat



Hans Rutschmann  
Beirat

Wir freuen uns,  
uns auch im kommenden  
Jahr für die Anliegen und  
Bedürfnisse der Wohn-  
und Grundeigentümer  
einzusetzen.

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**DIE POST** 



WIR WÜNSCHEN  
IHNEN ZUM  
JAHRESWECHSEL  
RUHIGE FEST-  
TAGE UND EINEN  
ERFOLGREICHEN  
START INS  
NEUE JAHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icg-group.org**