

Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Auszeit im Freien

Seite 11 Tipps für ein erfolgreiches Entrümpeln

Seite 62 Der Nistkasten im eigenen Garten

Dipl.-Ing. **Fust**
Und es funktioniert.

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder 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

999.-
statt 1699.-
-41%

Nutzhalt 337 Liter

A+++

Nie mehr abtauen!
No Frost



Bauknecht
GKNE 19370S NoFrost
Gefrierschrank
• H/B/T: 188 x 71 x 75 cm
Art. Nr. 123615

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte

1490.-
statt 1590.-
-100.-

1790.-
Tiefpreisgarantie

3180.-
statt 3380.-
-200.-

Inklusiv
Gutschein
3x UltraPhase 1 und
2x UltraPhase 2
für Waschmaschinen
mit TwinDos

Exklusivität
FUST
A+++

Nur solange Vorrat

Miele **TML 800-40 CH**
Wäschetrockner

• «Steam Finish» reduziert Bügelaufwand
• «Perfect Dry» für ein optimales
Trocknungsergebnis Art. Nr. 218362

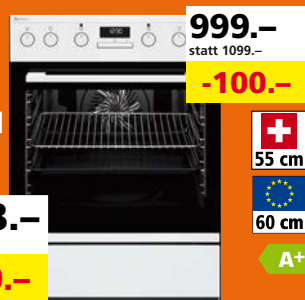
Miele **WMM 100-62 CH**
Waschmaschine

• Mit TwinDos 30% Waschmittel sparen
• Funktion «Vorbügeln» • Neu mit 9 kg
 Fassungsvermögen Art. Nr. 218063

699.-
statt 799.-
-100.-



1598.-
statt 1898.-
-300.-



55 cm
60 cm
A+

Electrolux **GK 56 PLCN**
Glaskeramik

• Elektrokochfeld • Überhitzungs-
schutz • Per Einbaukochherd bedienbar
Art. Nr. 155633

Electrolux **EH 7L4**
Einbau-Kochherd

• Heissluft für eine optimale Wärme-
verteilung • Mit Geräteschublade
Art. Nr. 155527

799.-
statt 940.-
-141.-

Kompakte
Eleganz

5 Rp.

A

Jura **ENA Micro 90 Silver**
Kaffeevollautomat

• Kaffeespezialitäten wie z.B.
Cappuccino, Latte Macchiato
• Aroma-G3-Mahlwerk Art. Nr. 540629

1249.-
Tiefpreisgarantie



Robot Roomba i7+
Robotersauger

• Mit Clean Base (Absaugstation)
entleert Schmutz automatisch
Art. Nr. 315126



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Ist Zürich doch gebaut?

Als der Richtplan im vergangenen Oktober präsentiert wurde, äusserte ich Bedenken über die Realisierbarkeit. Es genüge nicht, auf dem Papier Verdichtungspotenzial zu schaffen. Sie setze vielmehr voraus, dass es gelingt, bei den betroffenen Grundeigentümern das Interesse an der tatsächlichen Realisierung dieses Potenzials zu wecken. Nun müssen wir feststellen, dass mangelndes Interesse keineswegs das einzige Problem ist. Vielmehr droht sich ein Teil des Verdichtungspotenzials wegen des Schutzes der bestehenden Bausubstanz in Luft aufzulösen. Anders als in einem früheren, ähnlichen Fall hat das Verwaltungsgericht im Friesenbergfall nämlich das öffentliche Interesse am Erhalt eines «hochrangigen Baudenkmal» höher gewichtet als das öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen.

Das Verwaltungsgericht beleuchtet die Gegebenheiten sehr differenziert. Allerdings ist die Stadt ihrerseits keineswegs undifferenziert vorgegangen, ist bei ihrer Güterabwägung aber zu einem anderen Schluss gekommen. Sie fand es vertretbar, dass in Berücksichtigung der knappen Baulandressourcen eine erneuerungsbedürftige Siedlung Platz macht für mehr und komfortablere Wohnungen. Zumal diese erst noch günstiger wären als die alten Häuser nach der unumgänglichen, aufwendigen und teuren Sanierung. Es ist daher zu begrüssen, dass das Bundesgericht nun beurteilen soll, ob die Stadt übergeordnetes Recht verletzt hat. Sollte dies der Fall sein, würde dies bedeuten, dass ihr Spielraum bei der Planung kleiner ist als eigentlich nötig.

Das weckt unguete Erinnerungen an den Slogan «Zürich ist gebaut» aus dem Abstimmungskampf um die BZO 1992. Die im Rückblick als nicht wirklich zulässig zu wertende Verkürzung des Zitats der damaligen Stadträtin Ursula Koch könnte sich heute doch noch als richtig erweisen. Vollständig lautete er: «Zürich ist gebaut. Zürich ist sozusagen zugebaut. Bauen in Zürich heisst bauen, wo schon gebaut ist.» Wenn man da aber gar nicht mehr bauen darf?

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümerverband Kanton Zürich

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Telefon 044 487 17 17
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten 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

Herausgeber

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

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

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch
Lic. phil. Daniela Schlegel (ds)
daniela.schlegel@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe

Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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

**Auflage: 59985
(WEMF-bestätigt)**

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

**Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.**

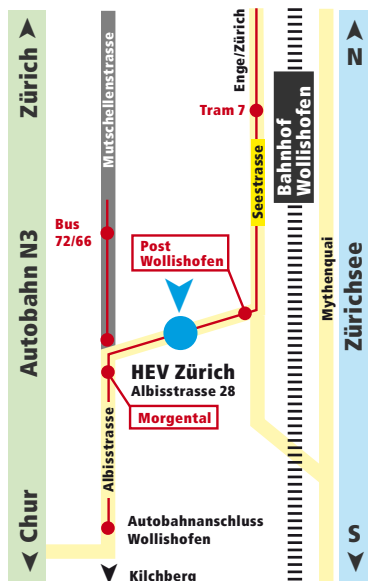
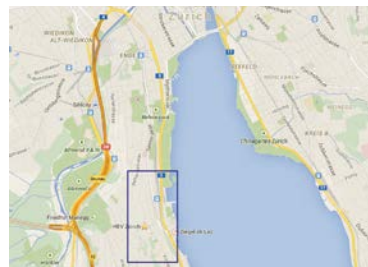
Erscheint monatlich einmal.

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

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

printed in
switzerland

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



SEITE DES DIREKTORS
3 **Ist Zürich doch gebaut?**

SEITE DES PRÄSIDENTEN
71 **Also doch?**

AKTUELL

WOHNUNGSABGABE OHNE STRESS
7 **Wichtige Punkte für eine sorgenfreie
Wohnungsübergabe**

DIE KUNST DES AUFRÄUMENS
11 **Tipps für erfolgreiches Entrümpeln –
und was es mit uns macht**

POLITIK

«ONLINE-BEHERBERGUNGEN»
18 **Hauseigentümerverband begrüsst den
Verzicht auf praxisferne Regulierung**

TRENDS

20 **Auszeit im Freien**

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:
Auszeit im Freien

ZUM TITELBILD

Und plötzlich diese Übersicht

Der Nistkasten im eigenen Garten kann helfen, die
Vogelvielfalt zu fördern.

Foto: Urs Baserga

RECHT

AUFTRAGSRECHT (TEIL 2 VON 2)
27 **Was gilt für Kundendokumente
bei Verwaltungsmandaten?**

GEBÜHR FÜR GESUCHE NACH
ART. 8A ABS. 3 LIT. D SCHKG
32 **Ist diese Gebühr gesetzmässig?**

BUNDESGERICHTSENTSCHEID
35 **Kann eine Kündigung des Mieters ohne
Unterschrift wirksam sein?**

ERBRECHT
36 **Wenn das Gesellschaftsrecht dem Erbrecht
vorgeht**

KÜNDIGUNG MIT
WAHRHEITSWIDRIGER BEGRÜNDUNG
41 **Wird der Vermieter schadenersatzpflichtig?**

BUNDESGERICHTSENTSCHEID
42 **Sind die Nebenkosten gültig ausgeschieden
worden?**

NATUR

VOM ALPINENHAUS ZUM SALATHAUS
UND WIEDER RETOUR
55 **Unsere Gartenpuppenstube**

MEISENKÄSTEN, SPATZENHÄUSER
UND SONSTIGE BEHAUSUNGEN
62 **Der Nistkasten im eigenen Garten**

SERVICE

Ausflug Mitgliederforum
14 **Bern und sein Bundeshaus**

Seminare
31 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
39 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
44 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –
Aus der Praxis für die Praxis»

Drucksachenverkauf
47 Informationen zum Nachbarrecht
49 Bestellformular

52 **Kreuzworträtsel**

61 **Aus den Sektionen**

68 **Sektionen im Kanton Zürich**

70 **Inserenten stellen sich vor**



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

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



WOHNUNGSABGABE OHNE STRESS

Wichtige Punkte für eine sorgenfreie Wohnungsübergabe

Einmal mehr steht am 1. April in der Stadt Zürich und in vielen anderen Gemeinden des Kantons der nächste offizielle Zügeltermin an. Damit keine Unklarheiten entstehen und eine reibungslose Wohnungsübergabe erfolgen können, sollten einige Punkte beachtet werden.

Jeweils Ende März sind in vielen Orten in Zürich ein emsiges Treiben und eine gewisse Hektik auszumachen. Grund dafür: der traditionelle Frühlingzügeltermin steht an. Damit es zu einer möglichst stressfreien Wohnungsübergabe kommt, sollten sich der ausziehende und der neu einziehende Mieter mit dem Vermieter unter anderem jeweils rechtzeitig auf einen Übergabetermin

einigen. Ebenfalls wichtig ist es, darauf zu achten, dass sich alle Parteien genügend Zeit für die

**FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN –
ODER NOCH BESSER BEVOR:**

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:
Mo–Fr 08.00–12.00/13.00–17.00 Uhr | Tel. 044 487 17 17

Wohnungsübergabe einräumen, am besten mindestens eine Stunde.

Übergabetermin

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter muss gemäss den meisten Mietverträgen am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Das bedeutet wiederum, dass der ausziehende Mieter, sofern nicht anders vereinbart, diesen Frühling die Wohnung bis spätestens am Montag, 1. April, 12.00 Uhr, zurückzugeben hat.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der ausziehende Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher zum Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) vollständig gereinigt und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Der Vermieter muss sicherstellen, dass der neue Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt einziehen kann und dass die Wohnung zu diesem Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand ist.

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

Detailliertes Übergabeprotokoll

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

Zu protokollieren sind auch Kleinigkeiten wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen zu prüfen, ob sie funktionsfähig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Ein-

Mit diesen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder lösen

- *Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes* (Artikel-Nr. 20033). Von der Mieterauswahl bis zum Vertragsabschluss.
 - *Die Beendigung des Mietverhältnisses* (Artikel-Nr. 20034). Von der Auflösung des Mietvertrags über die Rückgabe des Mietobjektes bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.
 - *Mietrecht heute* (Artikel-Nr. 40054). Einführung in das geltende Mietrecht – mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung.
 - *Protokollformulare und Mängellisten* in verschiedenen Versionen.
- Alle Broschüren und Formulare finden Sie auf Seite 48 oder www-hev-zuerich-shop.ch.

richtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anderslautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor.

Fehlen beim Einzug beispielsweise Zahngläser oder ein Kuchenblech und wird dies im Protokoll nicht vermerkt, so riskiert der neue Mieter, dass er bei seinem Auszug dafür haftbar gemacht werden kann. Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt für allfällige elektronische Garagentüröffner und Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

Folgehaftung für bauliche Veränderungen des Vormieters

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

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



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Ihr
Gärtner
jäten düngen
zurückschneiden rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.


ALPHAPLAN AG
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4132 Muttenz-Basel
9014 St.Gallen
3400 Burgdorf
8400 Winterthur
6301 Zug
Tel. 0848 90 1000
E-Mail: info@alphaplan.ch / www.alphaplan.ch

www.certum.ch



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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



HÖGG
LIFTSYSTEME
CH-9620 LICHTENSTEIG
TELEFON 071 987 66 80

TREPPENLIFTE
—
ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE



Montiert in
2 Wochen

www.hoegglift.ch

SWISS ENGINEERING +

Stiftung
PWG

**Tun Sie etwas
Gutes und
verkaufen Sie
uns Ihr Haus**

Bei uns kann die Mieterschaft nach
dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.
043 322 14 14

pwg.ch
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

DIE KUNST DES AUFRÄUMENS

Tipps für erfolgreiches Entrümpeln – und was es mit uns macht

Frühlingszeit ist Aufbruchzeit. Doch sieht es in Ihren Wohnräumen eher nach Stillstand aus? Haben sich zu viele Besitztümer über die Jahre angesammelt und Sie fühlen sich nicht mehr wohl in Ihren vier Wänden? Dann ist jetzt der richtige Zeitpunkt gekommen, etwas zu verändern. Indem Sie Ihr Zuhause aufräumen, räumen Sie unbewusst auch in Ihrem Leben auf. Und erfinden sich womöglich neu.

Schritt 1: Aufräumen richtig planen

Erfolgreiche Menschen gehen nie planlos durchs Leben. Sie setzen sich Ziele. Diese Einstellung hilft uns auch beim erfolgreichen Entrümpeln unseres Wohnraumes. Machen Sie die Aufräumaktion zu Ihrem ureigenen Projekt. So erhält das Entrümpeln und Ordnung schaffen die verdiente Priorität, um auch zum erwünschten Ergebnis zu führen. Vielleicht möchten Sie Ihrem Projekt sogar einen Namen geben?

oder täglich zwanzig Minuten ein, welche Sie für das Aufräumen und Entrümpeln investieren wollen. Schreiben Sie die Aufräumzeit wie jeden anderen Termin in Ihren Kalender und halten Sie diesen Termin ein. Setzen Sie ebenfalls ein Enddatum fest, an welchem Sie mit dem Entrümpeln Ihres gesamten Wohnraumes fertig sein wollen, ansonsten werden Sie Ihr Aufräumprojekt irgendwann wieder begraben.

Schritt 2: Etappenziele definieren

Das Entrümpeln in mehreren Etappen ist erfolgsversprechender, als den einen grossen Aufräumtag einzuplanen. Wer an einem Tag das ganze Haus oder die ganze Wohnung auf den Kopf stellt, versinkt schnell im Chaos. Arbeiten Sie sich Schritt für Schritt, Schublade für Schublade oder Zimmer für Zimmer vor. Das hält Sie auch bei Laune.

Ein Etappenziel könnte zum Beispiel der Kühlschrank, das Bücherregal oder der Schuhschrank sein. Kleinere Ziele zeigen schnelle und sichtbare Ergebnisse. Das motiviert, um das nächste Aufräumziel anzupacken. Planen Sie in kurzen Zeitabständen, damit Sie Ihr Gesamtziel nicht aus den Augen verlieren.

Schritt 3: Fixe Zeiten festlegen

Wie viel Zeit möchten Sie investieren? Planen Sie jeweils einen ganzen Tag, einige Stunden

Schritt 4: Die richtige Technik

Haben Sie sich ein Ziel vorgenommen, sollten Sie zunächst Gegenstände oder Kleider vollstän-



dig aus Schränken, Schubladen oder Kisten herausnehmen. Bei dieser Gelegenheit können auch gleich die Ablagen gründlich gereinigt werden. Nun werden die Gegenstände sortiert und Zugehöriges zueinander gelegt.

Dann geht es ans Aussortieren: Was Sie über ein Jahr lang nicht gebraucht oder angezogen haben, gehört in der Regel entsorgt. Ebenso sollten Sie mit Magazinen und Büchern verfahren. Was Sie in einem Jahr nicht gelesen haben, werden Sie kaum mehr lesen.

Schritt 5: Wohin damit

Bereiten Sie Kisten oder Tragtaschen mit den drei Kategorien «Verschenken», «Verkaufen» und «Spenden» vor. Eine Kiste «Für später aufbewahren» sollten Sie gar nicht erst in Erwägung ziehen. Hier müssen Sie unbedingt streng bleiben: Entweder der Gegenstand wird rege benutzt, macht glücklich, oder er wird entsorgt.

Es ist besser, die aussortierten Gegenstände gleich wegzubringen, so kommen Sie nicht in Versuchung, diese wieder auszupacken. Brockenhäuser und Secondhandkleidergeschäfte freuen sich über gut erhaltene Stücke.

Schritt 6: Loslassen befreit

Wem das Loslassen schwerfällt, der kann sich damit trösten, dass das Leben ein steter Kreislauf ist. Indem wir die Dinge verschenken oder verkaufen, geben wir Sie wieder in den Kreislauf zurück. Wir machen jemand anderem Freude, statt den Gegenstand bei uns ungenutzt rumliegen zu lassen. Trauen Sie sich. Sie werden sich danach ungemein befreit fühlen.

Schritt 7: Die Einräumtechnik

Nun geht es an das richtige Einräumen. Finden Sie das für Sie passende Ordnungssystem. Nur so werden Sie die neugewonnene Ordnung auch langfristig einhalten können. Schachteln und Körbchen helfen zum Beispiel, die Übersicht in Schubladen und Schränken zu behalten.

Wer nach der ultimativen Aufräumtechnik sucht, dem ist die KonMarie-Methode durchaus zu empfehlen. Die vielzitierte Japanerin Marie Kondo, der aktuelle Shooting-Star des Aufräu-

mens, gibt hilfreiche Tipps, wie man Gegenstände sinnvoll zuordnet oder Kleider so zusammenlegt, dass sie nie mehr knittern.

Haben Sie Schränke und Tablare von Unnötigem befreit, kommen Ihr persönlicher Einrichtungsstil und Ihre Lieblingsgegenstände wieder schön zur Geltung.

Schritt 8: Die goldene Ordnungsregel

Leider dauert es oft nicht lange, da fängt die Unordnung wieder an. Damit das nicht passiert, sollte man die am Tage gebrauchten Gegen-

stände gleich wieder an den für sie vorgesehenen Platz zurücklegen. Wer abends die Küche ordentlich hinterlässt, steht zudem morgens anders auf, als wenn noch das Geschirr vom Abend rumsteht. Vor dem Zubettgehen noch schnell die Kaffeemaschine mit Kaffee und Wasser füllen, so dass Sie morgens nur auf den Knopf drücken müssen, ist eine schöne Geste der Selbstfürsorge.

Es sind die kleinen Dinge, die viel bewirken. Ihr Aufräumprojekt ist auch eine gute Gelegenheit, alte Gewohnheiten zu überdenken und neue

Rituale in Ihrem Leben einzuführen. Fragen Sie sich bei allem: Was brauche ich, um mich gut zu fühlen?

Schritt 9: Die Belohnung

Sie haben nun Ihren Wohnraum aussortiert und sich von unnötigen Dingen befreit. Sie besitzen nur noch Gegenstände, die sie öfters benutzen oder die Sie glücklich machen. Es hat wieder Platz für Neues in Ihren vier Wänden und in Ihrem Leben. Die Gegenstände besitzen fortan nicht mehr Sie, denn alles, was Sie ausgemistet haben, muss nicht mehr von Ihnen getragen, gebraucht, geputzt oder abgestaubt werden.

Sie werden auf einmal mehr Zeit für die wesentlichen Dinge im Leben haben. Alte Gegenstände aus der Vergangenheit haben Sie womöglich blockiert und Ihnen den Blick versperrt. Je mehr Sie sich von angehäuften Ballast getrennt haben, desto präsenter sind Sie wieder in der Gegenwart und richten Ihren Blick automatisch nach vorn.

Vielleicht verspüren Sie plötzlich die Lust, sich wieder kreativ zu betätigen, einen Kurs zu besuchen oder eine Weiterbildung zu machen. Vielleicht lebten Sie jahrelang alleine und merken auf einmal, dass jetzt wieder Platz für zwei in Ihrem Zuhause und in Ihrem Herzen ist?

Wer seine Wohnräume aufräumt, räumt auch in seinem Leben auf. Alte Gewohnheiten können jetzt über Bord geworfen werden, und manch einer sieht plötzlich klarer, was wirklich zählt im Leben. Vielleicht erfinden Sie sich sogar neu? Viel Freude dabei. (ds)



NÜTZLICHE ADRESSEN

Brockenhaus Emmaus Abbé Pierre Dübendorf,
Kontakt: 044 801 90 60

Brockenhaus Zürich, Kontakt: 055 555 55 55
Gemeinnützige Räumungen, Gratisabholdienst

Regelmässige Kleidersammlungen vor der Haustür
durch verschiedene Institutionen

Textilsammelcontainer der Stadt Zürich



AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

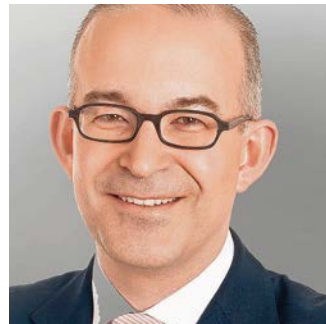
Donnerstag, 20. Juni 2019

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

Kosten:

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

Anmeldung:

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 22. Mai 2019

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

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.
Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 20. Juni 2019

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

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

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

budget
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN



Hauswart Technik Bereitschaft



Garten Schnee

FREQUENZ WÄHLEN



Woche Monat



Jahr Bedarf

SPAREN!!



Hauswartung
für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung Baumanagement



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


HEV Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

© budget Hauswart AG, Gewerbezone Oetenbüel | Zürcherstrasse 38-42 | 8604 Volketswil
Telefon 044 997 10 73
www.budget-hauswart.ch
info@budget-hauswart.ch

«ONLINE-BEHERBERGUNGEN»

Hauseigentümerverband begrüsst den Verzicht auf praxisferne Regulierung

Der Bundesrat hat entschieden, auf die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Hinblick auf wiederholte kurzzeitige Untervermietungen über Onlineplattformen zu verzichten. Der Hauseigentümerverband begrüsst, dass der Bundesrat damit der in der Vernehmlassung vorgebrachten Kritik Rechnung getragen hat.

Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst die grundsätzlich liberale Haltung des Bundesrates gegenüber Beherbergungsplattformen. Die Online-Plattformen für Beherbergungsdienstleistungen stellen eine interessante zusätzliche Vermittlungsmöglichkeit dar und bieten neue Chancen, beispielsweise zur Verminderung «kalter Betten» im Zweitwohnungsbereich. Der Verband zeigt sich nur erfreut, dass der Bundesrat mit seinem Entscheid auf die Ordnungsänderung auch im Mietbereich auf zusätzliche Regulierungen und Zwänge für Vermieter verzichtet.

Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Untervermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer vorübergehenden Abwesenheit (z. B. einem Auslandsaufenthalt) die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter, der ihm hilft, die Miete zu zahlen, aufnehmen können.

Das gesetzliche Recht des Mieters zur Untervermietung dient jedoch nicht dazu, dem Vermieter eines zur Wohnnutzung vermieteten Objekts, dessen entgeltliche Gebrauchsüberlassung an eine wechselnde Personenschar für Ferien oder andere Kurzaufenthalte aufzuzwingen. Eine solche Nutzung widerspricht dem sozialschutz-

motivierten Anspruch des Mieters auf Untervermietung und ist darüber hinaus bei Mietwohnungen in aller Regel auch vertragswidrig. Ein Wohnungsmietvertrag bezweckt die Gebrauchsüberlassung der Räume zu Wohnzwecken und nicht die entgeltliche Unterbringung von Kurzaufenthaltern. Solche Vermietungen sind kommerziell.

Vertragsfreiheit geht vor

Eine vom Vertragszweck abweichende Nutzung, etwa die Nutzung einer Mietwohnung zur Beherbergung von zahlenden Feriengästen/Kurzaufenthaltern, darf nur im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgen. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können Mieter und Vermieter solche kommerziellen Kurzzeitvermietungen über Beherbergungsplattformen im gegenseitigen Einvernehmen frei aushandeln. Dies gibt den Parteien die Möglichkeit, die Konditionen, unter welchen der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis zu solchen «Online-Beherbergungen» erteilen will, festzulegen. Ein solches Vorgehen ist sachgerecht. Dabei lassen sich die konkreten Umstände (Wohnumfeld, Mieterstruktur, Mietzinshöhe etc.) sowie auch die Bedürfnisse der Parteien berücksichtigen.

Es braucht mithin keine Ordnungsänderung und keine einseitige Regulierung, welche neue Zwänge für Vermieter schafft und das geltende Gesetz auf dem Ordnungsweg unterläuft. Der Entscheid des Bundesrates ist daher sachgerecht.

WIEVIEL KOSTET DIE SANIERUNG IHRER ÖLHEIZUNG?

Fragen Sie uns.
Wir haben die Richtpreise.



Kostenlose Beratung
0800 84 80 84

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Auszeit im Freien

Im Frühling und im Sommer locken Garten, Terrasse und Balkon raus aus dem Wohnzimmer. Mit den ausgewählten Produkten lässt sich das Leben unter freiem Himmel stilvoll und in vollen Zügen genießen.

Redaktion: Wohnrevue



DENOVA LIVING & DESIGN

Als Spezialist für Gartenmöbel mit jahrelanger Erfahrung, hat Denova ein breitgefächertes Sortiment an formschönen Lounges, Tischen, Stühlen und Sonnenschirmen zu bieten. Die Gartenmöbel von Denova rücken jeden Aussenbereich ins perfekte Licht.

DIE NEUESTEN TRENDS

Die Kollektion 2019 beinhaltet neue Materialien wie Kordel, Gurt und speziell für den Aussenbereich entwickelte Polstermöbel. Mit den runden, weichen Formen bringen sie die Gemütlichkeit des Wohnzimmers nach Draussen.



NATÜRLICH SCHÖN

Teakholzgartenmöbel sind auch dieses Jahr im Trend. Einen ganz besonderen Touch bekommt das Naturprodukt in Kombination mit anderen Materialien wie zum Beispiel Edelstahl. Die verschiedenen Gartentische und Lounges strahlen eine natürliche Wärme aus und verleihen jedem Garten eine elegante Note.



DEDON

Die Stühle «Aiir» haben einen unkomplizierten, frischen Look und sind mit oder ohne Lehne erhältlich. Optional auch mit Sitz- und Rückenpolster. Der Tisch stammt aus der «WA»-Kollektion.

**VITEO**

Allein bei den Tischen der Kollektion «Flex» gibt es 120 verschiedene Ausführungen hinsichtlich Farbe und Grösse. Die Stühle mit dem feinen Edelstahlgestell und dem Textilbezug sind mit Armlehnen aus Teakholz versehen.

**MDF ITALIA**

Der Architekt Claudio Bellini entwarf den schlichten Tisch «Axy», den es nun auch für draussen gibt. Dazu passt «Sign Matt» aus der Feder von Piergiorgio Cazzaniga. Der Stuhl besteht vollständig aus Polyethylen.

**TRIBÙ**

Der Tisch «Tao» wirkt skulptural und leicht zugleich. Er besteht aus Beton und ist in Kombination mit dem Stuhl «Tosca» abgebildet. Speziell an diesem ist die Bespannung der Rückenlehne mit gepolsterten Bändern.



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Ebmatingen (Gde. Maur)

2-Familienhaus mit Hallenbad

Die Liegenschaft befindet sich an sonniger und leichter Hanglage am idyllischen Rand von Ebmatingen. Hauptnutzfläche ca. 350 m² (ursprüngliches Einfamilienhaus), Sammelgarage für 6 Fahrzeuge, Doppelgarage, Baujahr 1981, Grundstücksfläche 1346 m² (BZO: W2/45). Verhandlungspreis: CHF 2 500 000.–



Hegnau-Volketswil

5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus im historischen Dorfkern

An sonniger und kinderfreundlicher Lage zwischen Schwerzenbach und Volketswil. Einseitig angebaut (über Garage), Wohnfläche ca. 210 m², Wohn-/Esszimmer ca. 45 m², Einzelgarage (sep. Gebäude), Baujahr 2000, Grundstücksfläche 340 m². Verhandlungspreis: CHF 1 390 000.–



Watt-Regensdorf

Freistehendes 6-Zimmer-Einfamilienhaus an erhöhter Lage

An sonniger, ruhiger und kinderfreundlicher Lage. Wohnfläche ca. 187 m², offener, heller Wohnbereich mit Cheminée (teilw. überhoher Raum) ca. 60.5 m², Wintergarten, moderner Ausbau, Baujahr 1995, Doppelgarage, Grundstücksfläche 670 m². Verhandlungspreis: CHF 2 140 000.–



Wiesendangen

Modern ausgebautes Einfamilienhaus mit viel Umschwung

Am sonnigen Dorfrand gelegen und gleichzeitig gut erschlossen. 6 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 167 m², Wohnzimmer mit Cheminée ca. 36 m², Einzelgarage, Aussenabstellplatz, Grundstücksfläche 702 m², Steuerfuss 90% (ohne Kirchensteuer). Verhandlungspreis: CHF 1 300 000.–

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

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



Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden

Fassaden
Holzbau



8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch



Sie suchen eine zuverlässige
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

Seit 1994 Ihr Partner bei Immobilien
Stockwerkeigentum & Bewirtschaftung

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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Wandseitig
für mehr
Sicherheit!



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus
handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele
Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause.
Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

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

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



jetzer storen.

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

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

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

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

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

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

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

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

AUFTRAGSRECHT (TEIL 2 VON 2)

Was gilt für Kundendokumente bei Verwaltungsmandaten?

«Gilt für alle Kundendokumente (wie beispielsweise Buchungsbelege, Jahresabschlüsse, Geschäftskorrespondenz, Pläne etc.) eine zehnjährige Aufbewahrungsfrist? Was ist zu befürchten, wenn wir (oder allenfalls eine Rechtsnachfolgerin) nicht (mehr) in der Lage sind, nach so langer Zeit die geforderten Unterlagen herauszugeben? Können gewisse Papier- bzw. elektronische Akten auch ohne vorgängige Orientierung vernichtet werden?»

Abgrenzung

Von der Aufbewahrungsfrist (bzw. -pflicht) ist die Verjährungsfrist zu unterscheiden. In der Schweiz gelten für Forderungen *unterschiedliche Verjährungsfristen*. Die Verjährung kann stillstehen oder unterbrochen werden. Stillstandsgründe haben zur Folge, dass die Verjährung nicht beginnt oder stillsteht. Unterbrechungsgründe bewirken, dass die jeweilige relative Verjährungsfrist neu zu laufen beginnt.

Auch bei Stillstands- und Unterbrechungsgründen bleibt jedoch die entsprechende absolute Verjährungsfrist unantastbar. Bis diese teils sehr langen Fristen abgelaufen sind, dürfen Unterlagen nicht vernichtet werden. Dies ist kein reiner Selbstzweck. Die Betroffenen können durch Vorlegen der Dokumente auch die eigene Position bei Rechtsstreitigkeiten sichern, beispielsweise gegenüber der Steuerbehörde für den Vorsteuerabzug bei der Mehrwertsteuer oder bei Ersatzleistungen innerhalb der Garantiezeit.

In der Praxis fehlt häufig das Wissen, welche Forderungen wann verjähren, und es ist nicht einfach ersichtlich, welche Dokumente über welchen Zeitraum als Beweismittel gelten. Fehlen wichtige Papiere, kann es zu Beweisproblemen in gerichtlichen Verfahren kommen, und es ist möglich, dass Schadenersatzforderungen drohen. Mit dem Zeitablauf nimmt das Erinnerungsvermögen ab, Beweismittel gehen verloren. Der (angebliche) Schuldner ist daher vor Beweisnot zu schützen. Auch muss er im Hinblick auf ein

Verfahren regelmässig Rückstellungen bilden und ist dadurch in seiner Dispositionsfreiheit eingeschränkt. Dieser Zustand der Unsicherheit wird durch die Möglichkeit der Verjährungseinrede zeitlich begrenzt.

Gilt als Auftragnehmer für alle Kundendokumente eine zehnjährige Aufbewahrungsfrist?

Ja. Gemäss Art. 958f OR müssen Akten Ihrer Kunden (Auftraggeber) zehn Jahre aufbewahrt werden.

Wichtig: Die Aufbewahrungsfrist für Kundenakten beginnt mit Beendigung des Auftragsverhältnisses aufgrund Erfüllung bzw. gegenseitiger Übereinkunft, Vertragsablaufs, Widerrufs oder Kündigung zu laufen.

An dieser Stelle sei auf Beitrag Teil 1 von 2 verwiesen, welcher festhält, dass Dokumente und Gegenstände normalerweise entweder gemäss Absprache oder spätestens nach Auftragsbeendigung zurückzugeben sind.

Verjährung des (obligatorischen)

Herausgabeanspruchs der Auftraggeber

Der Herausgabeanspruch der Auftraggeber Ihnen gegenüber unterliegt der zehnjährigen Verjährungsfrist des Art. 127 OR.

Die Verjährung beginnt nicht bereits mit der Übergabe der Unterlagen bzw. Vermögenswerte an Sie als beauftragte Verwaltung, sondern erst mit Beendigung des Vertragsverhältnisses aufgrund Erfüllung bzw. gegenseitiger Überein-

kunft, Vertragsablaufs, Widerrufs oder Kündigung.

Absolute Verjährungsfristen gemäss

Art. 127 und Art. 128 OR

Gemäss Art. 127 OR verjähren alle Forderungen, für die das Bundeszivilrecht nicht etwas anderes bestimmt, mit Ablauf von *zehn Jahren* (wie oben aufgeführt auch der (obligatorische) Herausgabeanspruch des Auftraggebers).

Art. 128 OR legt für die darin genannten spezifischen Forderungen wie Miete, Pacht, Darlehen, Handwerksarbeit, Berufsarbeiten von Anwälten, Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern etc. eine Verjährungsfrist von fünf Jahren fest.

Länger dauernde absolute Verjährungsfristen / Aufbewahrungsfristen

(eine Auswahl)

- Steuererklärung inklusive Beilagen während 15 Jahren (allfällige Nachsteuerverfahren);
- Mehrwertsteuerforderungen unterliegen einer Verjährungsfrist von 15 Jahren (siehe BGE 2C_1069/2017);
- Geschäftsunterlagen, die im Zusammenhang mit der Berechnung der Einlagesteuerung und des Eigenverbrauchs von unbeweglichen Gegenständen benötigt werden, sind während 20 Jahren aufzubewahren (Art. 70 Abs. 3 MWSTG);
- Geschäftsunterlagen im Zusammenhang mit unbeweglichen Gegenständen wie Immobilien sind während 20 Jahren aufzubewahren (allfälliger Verkauf einer Immobilie: Aufbewahrung/Nachweis von wertvermehrenden Aufwendungen) mindestens bzw. bis zum Eintritt der Rechtskraft der Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung (§ 225 StG ZH);

- Gegenüber einem bösgläubigen Beklagten beträgt die Verjährungsfrist einer Erbschaftsklage 30 Jahre (Art. 600 ZGB).

Für Beweiszwecke nützlich

Für Beweiszwecke sind Dokumente wie Verträge, Abrechnungen, Quittungen, Garantien, Steuerakten so lange aufzubewahren, wie sie nützlich sein können. Klugerweise ist einer Vernichtung vor Ablauf der betreffenden Verjährungs-/Verwirkungsfristen bzw. während oder bei Gefahr eines Rechtsstreits vorzubeugen.

Für Dokumente im Zusammenhang mit Sozial- und Privatversicherungen, Schenkungen und Erbschaften sowie für Steuerunterlagen und Vermögens-/Kontonachweise ist eine zeitlich unlimitierte Aufbewahrung ratsam, dies im Hinblick auf eine allfällige spätere güter- und/oder erbrechtliche Auseinandersetzung (bei Tod oder Scheidung).

Vgl. Hannes Walz, *Aufbewahrungspflicht für Dokumente*, «Rechtsbrief», Juni 2016

Konsequenzen der Nichterfüllung der Herausgabepflicht

Haben Sie die Unmöglichkeit der Herausgabe zu verantworten, kann Ihnen eine Schadenersatzforderung Ihrer Auftraggeber drohen (Art. 398 OR).

Haben Sie die Unmöglichkeit nicht zu verantworten, gilt die Herausgabepflicht als erloschen (Art. 119 Abs. 1 OR).

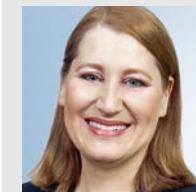
Sofern es sich bei der Herausgabepflicht um eine Hauptleistungspflicht handelt, haften Sie aus ungerechtfertigter Bereicherung für die bereits erhaltene Gegenleistung und verlieren die noch nicht erfüllte Gegenforderung (Art. 119 Abs. 2 OR).

Wird die Herausgabe erst unmöglich, wenn Sie mit der Ablieferungspflicht schon in Verzug sind, befreien Sie auch Umstände nicht, die sie grundsätzlich nicht zu verantworten haben. Diesfalls haften Sie auch für den Zufall (Art. 103 Abs. 1 OR).

Können gewisse Papier- bzw. elektronische Akten auch vernichtet werden?

Nein. Die in Beitrag Teil 1 von 2, Abbildung 2, unter a., b. und c. (hier mit Vorbehalt) aufgeführten Dokumente und Gegenstände gehören Ihren Auftraggebern und dürfen auf keinen Fall vernichtet werden.

Steht Ihren Auftraggebern ein Anspruch auf Herausgabe ihres Eigentums an den Gegenständen und Dokumenten (Vindikation) zu, ist dieser Anspruch sogar unverjährbar.



Anita Lankau

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

Für Infos rund um die Uhr:

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

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 1. März 2019 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Langzeittief von 1,5 Prozent. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.



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



Was Wenn Erbgemeinschaften sich entscheiden ihr **Mehrfamilienhaus** zu verkaufen, gewinnt neben fachlicher Kompetenz zwischenmenschliches Fingerspitzengefühl an Bedeutung.

Wieso wir Das ist eine Fähigkeit, die wir besonders in diesem Segment entwickelt haben. Profitieren Sie davon!

Wer



ELIANE J. AG
 Dahliastrasse 8, 8008 Zürich
 T 043 499 92 42, F 043 499 92 43
 www.elianej.ch, mail@elianej.ch
 Eliane J. Saxena, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

SEMINAR

«Die 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, 28. Juni 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

Seminarerwerb 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 Seminarerwerb zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerwerb geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 28. Juni 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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

GEBÜHR FÜR GESUCHE NACH ART. 8A ABS. 3 LIT. D SCHKG

Ist diese Gebühr gesetzmässig?

«Ich habe eine ungerechtfertigte Betreuung erhalten. Drei Monate nach Erhalt des Zahlungsbefehls habe ich nun beim Betreibungsamt das Gesuch gestellt, dass der Eintrag Dritten nicht bekannt gegeben wird. Dafür musste ich beim Betreibungsamt eine Gebühr von 40 Franken bezahlen. Ist das rechters? Kann ich die Kosten von demjenigen, der mich ungerechtfertigt betrieben hat, zurückfordern?»

Im Heft HEV 11/2018 S. 36f. wurde bereits über die Änderung des SchKG (Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs) per 1.1.2019 berichtet. Neu kann ein Schuldner, der ungerechtfertigt betrieben wird, unter bestimmten Voraussetzungen ein Gesuch stellen, dass der Eintrag Dritten nicht bekannt gegeben wird (Art. 8a Abs. 3 lit. d SchKG).

Die Erhebung von Gebühren beruht auf der Idee des Verursacherprinzips. Gebühren sind das Entgelt für eine bestimmte Amtshandlung, die der Staat für einen einzelnen Bürger erbringt.

Getützt auf Art. 16 Abs. 1 SchKG setzt der Bundesrat die Gebühren für das Betreibungs- und Konkursverfahren fest und regelt sie in der Gebührenverordnung zum SchKG. Aufgrund der obgenannten Gesetzesänderung wurde auch die Gebührenverordnung revidiert und eine vom gesuchstellenden Schuldner zu bezahlende Pau-

ART. 12B GEBV SCHKG

Gesuch nach Artikel 8a Absatz 3 Buchstabe d SchKG
1 Die Gebühr für das Gesuch nach Artikel 8a Absatz 3 Buchstabe d SchKG beträgt pauschal 40 Franken. Mit der Bezahlung der Gebühr sind sämtliche nachfolgenden Verfahrensschritte sowie alle Auslagen abgegolten.
2 Die Gebühr ist in jedem Fall und unabhängig vom Ausgang des Verfahrens durch den Gesuchsteller zu bezahlen.

schalgebühr von 40 Franken festgelegt (neu Art. 12b GebV SchKG, in Kraft seit 1.1.2019).

Pauschal bedeutet, dass damit sämtliche Auslagen abgegolten sind, wie insbesondere die Verfügung an den Gläubiger, die Prüfung einer allfälligen Antwort des Gläubigers durch das Betreibungsamt, die Mitteilung des Ergebnisses (Gutheissung oder Ablehnung) an den Schuldner sowie sämtliche Zustellungen.

Die Gebühr ist gleichzeitig mit der Einreichung des Gesuchs zu bezahlen, sonst wird

auf das Gesuch nicht eingetreten. Sie ist unabhängig vom Schicksal des Gesuchs geschuldet und kann nicht auf denjenigen abgewälzt werden, der die Betreuung zu Unrecht eingeleitet hat.

Diese Gebühr von 40 Franken kann für denjenigen, der möchte, dass die ungerechtfertigte Betreuung für Dritte nicht ersichtlich ist, eine Hürde darstellen. Es mag stossend erscheinen, dass man für sein «Recht» jetzt auch noch bezahlen soll. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage sind 40 Franken aber sehr wenig. Bis anhin konnte der betreffende Anspruch ausschliesslich auf gerichtlichem Weg geltend gemacht werden. Der zu Unrecht betriebene Schuldner musste als Kläger die vom Streitwert abhängigen Verfahrenskosten vorschliessen und trug das Kosten-

risiko. Die neue Regelung ist im Vergleich dazu viel vorteilhafter für ihn.

Fazit

Ja, die Gebühr wurde zu Recht erhoben. Nein, man kann die Kosten nicht von demjenigen zurückfordern, der die ungerechtfertigte Betreuung eingeleitet hat.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Wir haben
die ganze
Palette



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34

Zürich Oerlikon Wetzikon



ROHRMAX® 

Halte dein Rohr sauber

- Ablaufreinigung**
- Rohrreinigung**
- Kanal-TV**
- Rohrsanierung**
- Lüftungsreinigung**

info@rohrmax.ch

Kostenlose
Kontrolle

Abwasserrohre
Nichts verengt?

Wichtige Abwasserrohre 0848 852 856

Werterhalt dank Vorsorge

rohrmax.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

Weitere Auskünfte unter: Telefon 044 487 18 08 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Kann eine Kündigung des Mieters ohne Unterschrift wirksam sein?

Anlässlich einer Schlichtungsverhandlung betreffend Kündigungsschutz schlossen die Parteien einen Vergleich, worin die Gültigkeit der Kündigung festgehalten wurde. Ausserdem wurde das Mietverhältnis um drei Jahre erstreckt, wobei der Mieter berechtigt war, mit einer einmonatigen Frist das Mietverhältnis auf Ende jeden Monats aufzulösen.

Nach Ablauf von ca. 1½ Jahren (der Erstreckungsdauer) kündigte der Mieter am 26. September 2014 das erstreckte Mietverhältnis per 31. Oktober 2014. Das entsprechende Schreiben wurde seitens des Mieters hingegen nicht unterzeichnet. In der Folge bestätigte der Vermieter mit insgesamt drei Schreiben den Erhalt der Kündigung und forderte vom Mieter die Behebung angeblicher Mängel am Mietobjekt.

Der Mieter kündigte die Rückgabe der Wohnung bzw. der Schlüssel schriftlich an. An besagtem Tag (31. Oktober 2014) erschien der Vermieter jedoch nicht zur Rückgabe des Mietobjektes. Die postalisch zugestellten Schlüssel nahm der Vermieter mit dem Vermerk «Schlüssel Annahme verweigert» nicht entgegen.

Im Jahre 2016 (nach Ablauf der 3-jährigen Erstreckungsdauer) erhob der Vermieter Klage gegen den Mieter und machte einen Gesamtbetrag von Fr. 10 322.35 geltend. Ein Teil des Betrages (Fr. 5340.–) bezog sich auf entgangene Mietzinse November 2014 bis Februar 2015. Zur Erinnerung: das erstreckte Mietverhältnis wurde per Ende Oktober 2014 vom Mieter gekündigt. Im Verwaren, welches in letzter Instanz bis an das Bundesgericht gelangte, ging es u.a. darum, ob die nicht unterzeichnete Kündigung einen Formmangel darstelle, welcher die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge hatte.

Widerspruch zum vorherigen Verhalten

Sämtliche Instanzen gelangten zum Schluss, dass der Vermieter die formungültige Kündi-

gung (durch seine Bestätigungsschreiben) akzeptiert hatte bzw. sein Verhalten missbräuchlich sei, wenn er sich danach auf einen Formmangel berufe. Der Vermieter stelle sich in einen offensichtlichen Widerspruch zu seinem vorherigen Verhalten (3-malige Bestätigung der Kündigung), womit er gegen Treu und Glauben verstosse. Dieses offensichtlich rechtsmissbräuchliche Verfahren verdiene keinen Rechtsschutz.

Erhält ein Vermieter eine formungültige Kündigung und möchte sich auch auf diesen Mangel berufen, ist es ratsam, den Mieter zeitnah darauf hinzuweisen (aus Beweisgründen eingeschrieben). Andernfalls kann dem Vermieter der Vorwurf der rechtsmissbräuchlichen Berufung auf den Formmangel entgegengehalten werden:

(Urteil Bundesgericht 4D_87/2017 v. 20.3.2018, zusammengefasst im MRA 3/2018, S. 129 ff.)



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

ERBRECHT

Wenn das Gesellschaftsrecht dem Erbrecht vorgeht

Was geschieht mit der Wohnung oder dem Haus im Gesamteigentum, wenn die Ehegatten eine Anwachsungsklausel vereinbart haben und einer der Eheleute (als einfacher Gesellschafter) stirbt?

Das Bundesgericht setzte sich am 18. Juli 2018 mit dieser Frage auseinander. Im vorliegenden Fall kauften die Eheleute eine Liegenschaft und wurden im Rahmen einer einfachen Gesellschaft als Gesamteigentümer eines Grundstückes im Grundbuch eingetragen. Die Eheleute vereinbarten beim Kauf der Liegenschaft, dass im Todesfall das Gesellschaftsvermögen liquidiert und das Grundstück dem überlebenden Ehegatten zu Alleineigentum anwachsen soll (Anwach-

sungsklausel). Damit wollten sie erreichen, dass das Eigentum beim Tod des einen Ehegatten automatisch auf den anderen übergeht.

Mit dem Tod eines Menschen gehen alle Aktiven und Passiven, also auch Grundstücke, automatisch auf ihre Erben über (Universalsukzession). Da das Grundbuch nicht von Amtes wegen, sondern auf Antrag nachgeführt wird, wies im konkreten Fall die überlebende Ehefrau gegenüber dem Grundbuchamt den Tod ihres Ehe-

mannes und die Anwachsungsklausel im seinerzeitigen Vertrag beim Erwerb des Grundstücks nach. Zudem erklärte sie, dass diese Klausel seit dem Kauf nicht verändert worden war. Daraufhin trug das Grundbuchamt die Ehefrau als Alleineigentümerin ins Grundbuch ein. Anschliessend verkaufte sie das Grundstück an einen Dritten.

Kurz darauf reichte einer der Erben den Erbschein beim Grundbuchamt ein und beantragte, dass die Erbengemeinschaft des Erblassers als Eigentümerin im Grundbuch einzutragen sei. Das Grundbuchamt wies den Antrag mit der Begründung ab, dass der Erblasser nicht mehr im Grundbuch eingetragen sei und somit das Verfügungsrecht der Erbengemeinschaft fehle.

Die beiden kantonalen Vorinstanzen bestätigten die Abweisungsverfügung des Grundbuchamts, worauf sich der Erbe mit einer Beschwerde an das Bundesgericht wandte. Für das Bundesgericht hat das Grundbuchamt richtig gehandelt, weil im Grundbuch bereits der neue Eigentümer eingetragen war.

Dadurch bestand kein Spielraum mehr, die Erbengemeinschaft als Eigentümer einzutragen. Die Erbengemeinschaft hätte nur noch eine Grundbuchberichtigungsklage einreichen können. Diese wäre allerdings nur dann erfolgreich gewesen, wenn nachgewiesen worden wäre, dass der Eintrag im Grundbuch ungerechtfertigt vorgenommen wurde (Art. 975 ZGB). Da der Eintrag im vorliegenden Fall jedoch zu Recht erfolgt war, ging das Gesellschaftsrecht im Todesfall dem Erbrecht vor, da die Eheleute eine Anwachsungsklausel vereinbart hatten.

(Urteil Nr. 5A_237/2018 vom 3. Juli 2018)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

«Wenn eine Küche,
dann eine
Fierz Küche!»

fierz
KÜCHEN
seit 1982

Fierz Küchen GmbH
8810 Horgen
Tel 044 718 17 50
www.fierz.swiss

Belcolor
FLOORING

Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

SITUATION IM MITEIGENTUM

Anstelle des Gesamteigentums kann auch Miteigentum vereinbart werden. In einem solchen Fall werden die Ehegatten mit ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil, welcher eine Beteiligungsquote am Eigentum darstellt, ins Grundbuch eingetragen. Dieser Miteigentumsanteil stellt im rechtlichen Sinne ein eigenes Grundstück dar, über welchen vom jeweiligen Eigentümer frei verfügt werden kann, d.h. dieser Anteil kann veräussert, vermietet, verschenkt oder es kann daran eine Nutznießung bzw. ein Wohnrecht errichtet werden. Im Todesfall fällt der Miteigentumsanteil des Erblassers an die Erben. Um sicherzustellen, dass der überlebende Ehegatte das Alleineigentum am gesamten Grundstück zugewiesen erhält, muss die Erbteilung vorgenommen werden. Sollte das Alleineigentum des gesamten Grundstücks minderjährigen Kindern zuwiesen werden, bedarf es zusätzlich der Zustimmung der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB).

SITUATION BEI GÜTERGEMEINSCHAFT

Wurde nichts anderes vereinbart, untersteht ein Ehepaar dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung gemäss Art. 181 ZGB. Nebst der Gütertrennung kann jedoch auch in einem öffentlich beurkundeten Ehevertrag der Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart werden. Um sicherzustellen, dass im Todesfall der überlebende Ehegatte Alleineigentümer des Grundstücks wird, braucht es im Ehevertrag eine Klausel, welche besagt, dass das Gesamtgut dem überlebenden Ehegatten zufallen soll. Falls jedoch Nachkommen vorhanden sind, ist eine solche Gesamtgutszuweisung ungeeignet, da dadurch die Pflichtteile der Nachkommen verletzt werden würden.

SITUATION IM KONKUBINAT

Im Falle eines Konkubinats steht der Erwerb nur zu Miteigentum oder Gesamteigentum (als einfache Gesellschaft) offen. Wurden für den Grundstückskauf Pensionskassengelder vorbezogen, kommt gemäss Gesetz ausschliesslich das Miteigentum in Frage. Wird ein solcher PK-Vorbezug jedoch von einem Ehegatten bzw. von eingetragenen Partnern/innen beansprucht, ist es trotzdem möglich, das Grundstück im Gesamteigentum (als einfache Gesellschaft) ins Grundbuch einzutragen.

Für Sie vor Ort.

EgoKiefer
Fenster und Türen

Ihr Spezialist

TOPDESIGN
innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH
Hagenholzstrasse 82
CH-8050 Zürich
Tel. +41 44 371 33 33
www.topdesign-innenausbau.ch

NEUES JAHR NEUES BAD

SCHNELL | SAUBER | ZUVERLÄSSIG

BADUMBAU IN 24 STUNDEN
MASSGEFERTIGTE PRODUKTE
EINFACHE REINIGUNG
HÖCHSTE QUALITÄT
FIXPREISGARANTIE
BARRIEREFREIHEIT

**JETZT
CHF 500,-
WINTERRABATT
SICHERN!**

Einlösbar bei Beauftragung
einer Badrenovation vom
1.2. bis 31.3.2019.



viterma

Ihr regionaler Badexperte viterma AG | Tel. 0800 24 88 33 (gratis) oder 079 837 81 70 | info@viterma.ch | www.viterma.ch

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 ZFH, 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 ■ Garantierarbeiten

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

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.

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

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 unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Wasserqualität ist Lebensqualität

Hydro Service Schweiz GmbH - Mit dem Schwingungsgenerator «AquaZino» bietet das Unternehmen einen umweltfreundlichen, chemiefreien Kalkschutz an.

Das Naturprodukt Wasser sollte nicht verändert werden. Der sich darin befindliche Kalk kann jedoch mit dem «AquaZino»-Gerät so umgewandelt werden, dass er nicht mehr festhaftet. Dies geschieht, ohne die Wasserqualität zu vermindern. «AquaZino» arbeitet im Ultraschallbereich mittels asymmetrischer Schwingungen. Somit funktioniert das Gerät bei stehendem als auch fließendem Wasser. Durch eben diese Schwingungen prallen die Kalkkristalle aufeinander und zertrümmern sich in Pulverform.

Effektiver Kalkschutz

Ist der Schwingungsgenerator «AquaZino» einmal - ohne im Haus bauliche Veränderungen vornehmen zu müssen - installiert, macht er sich schon nach kurzer Zeit bemerkbar. Sein effektiver Kalkschutz wirkt in der ganzen Wasserleitung, ist stark gegen Kalk und dennoch schonend für die Umwelt. Bereits vorhandene Kalkablagerungen werden durch die Wechselstromsignale ohne Einsatz von Chemikalien ebenfalls abgebaut. Die Wirkung ist wissenschaftlich durch mehrere Forschungsarbeiten bewiesen. Die konstanten elektrischen Wechselstromsignale verhindern das Absetzen von Kalk. Das behandelte Wasser kann so nicht in den kalkbildenden Zustand zurückfallen.

Schutz für sämtliche wasserabhängigen Geräte

Dank des bedienungs- und wartungsfreien «AquaZino» ist Schluss mit Kalkablagerungen in Wasserleitungen, Boilern und anderen wasserabhängigen Geräten. Hinsichtlich der Wasserhygiene gilt dem Kalkschutz ebenfalls ein wichtiges Augenmerk. Bei dicken, rauen Oberflächen in Rohrleitungen (Kalk- und Schlammablagerungen) besteht die Gefahr, dass sich pathogene Keime (wie beispielsweise Legionellen) einnisten. Auch hier schafft das leistungsfähige, physikalische Kalkschutzgerät Abhilfe. Die Biofilmbildung und Nährstoffversorgung der Keime werden erschwert.

Die neueste Generation aktiver elektronischer Kalkschutzgeräte macht Schluss mit lästigem Kalk.



Funktioniert ohne Chemie

Die international bewährte Technologie von «AquaZino» funktioniert chemiefrei. Das Trinkwasser behält alle Mineral- und Vitalstoffe. Somit bleibt sein Genuss schmackhaft und gesund. Weiter verkalken Dusch-WCs und Spülkästen wesentlich weniger. Der noch gering vorhandene Kalk ist einfacher und gut lösbar. Aussagekräftige Referenzen von zufriedenen Kunden belegen den Erfolg.

Ein weiterer bestehender Vorteil: Durch den massiv reduzierten Verbrauch von Reinigungsmitteln und Shampoos sowie längeren Service- und Wartungsintervallen sparen Anwender wesentlich Kosten. Zudem überzeugt das Gerät durch seinen geringen Stromverbrauch (CHF 8.-/Jahr).

Die Fachleute der Firma Hydro Service Schweiz GmbH beraten kompetent Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe. Dank massgeschneiderter Lösungen gehen sie mit der Kundschaft erfolgreich das Thema Kalkschutz an.

Begeistert von diesem wirkungsvollen Kalkschutz? Nutzen Sie das Angebot und testen Sie einen Monat lang kostenlos AquaZino!

AquaZino



Hydro Service Schweiz GmbH
Postplatz 4 | 5610 Wohlen | Tel. 0800 88 33 99
info@hydro-service.ch | www.hydro-service.ch

KÜNDIGUNG MIT WAHRHEITSWIDRIGER BEGRÜNDUNG

Wird der Vermieter schadenersatzpflichtig?

Das Mietgericht Zürich hielt dem Grundsatz nach fest, dass der geltend gemachte Kündigungsgrund im Zeitpunkt der Kündigung bestehen muss. Fällt der Grund in der Folge (nach Aussprechung der Kündigung) dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig.

Im vorliegenden Fall wurde die Kündigung für treuwidrig erachtet (weil der Grund für die Kündigung nie vorgelegen hat), womit sich die Frage stellt, ob eine derartige Kündigung zu einer Schadenersatzpflicht der kündigenden Partei führen kann. Das Mietgericht Zürich hielt hierzu fest, dass eine Kündigung, die entgegen den mietrechtlichen Kündigungsschutzvorschriften erfolgt, eine Vertragsverletzung darstelle, so dass grundsätzlich auch die Haftung nach Art. 97 OR greife.

Im Folgenden hatte das Mietgericht Zürich zu beurteilen, welche Aufwendungen den Mietern, welche durch die treuwidrige Kündigung ausgelöst worden sind, durch den Vermieter ersetzt werden müssen.

Das Gericht kommt dabei zum Schluss, dass die Umzugskosten als Schadenersatz vom Vermieter getragen werden müssen. Im vorliegenden Fall scheiterte die Mieterin, die Kosten für die Endreinigung auf den Vermieter abzuwälzen. Der Grund lag darin, dass die Mieterin die Reinigung selber vornahm und es sich bei Eigenleistungen nicht um Schaden im Rechtsinne handle, weil dadurch das Vermögen der Mieterin nicht vermindert wurde. Anders wäre diese Kostenposition zu beurteilen gewesen, wäre die Reinigung durch Dritte bzw. eine Reinigungsfirma erfolgt. Im Weiteren hiess das Gericht die Schadenersatzforderung für doppelt bezahlte Miete gut.

Ausserdem machte die Mieterin Kosten in Höhe von Fr. 150.- für den Beizug eines Experten des Mieterverbandes zur Rückgabe des Mietobjektes geltend. Der Vermieter wurde zum Ersatz dieser Kosten verpflichtet, da diese im

Zusammenhang mit dem Umzug, der durch die vertragswidrige Kündigung veranlasst wurde, stehen.

Aufgezwungener Vorteil

Auch wurde im konkreten Fall für eine bestimmte Zeit die Mietzinsdifferenz zwischen den beiden Wohnungen der Mieterin zugesprochen. Dem Vermieter half auch das Argument nicht, dass in der neuen Wohnung ein höherer Komfort besteht. Hierzu hielt das Mietgericht Zürich fest, dass es sich bei einem allfälligen Mehrwert um einen aufgezwungenen Vorteil handeln würde. Ein solcher wäre deshalb auch nicht relevant, wenn er tatsächlich bestehen würde.

Zu diesem Punkt führte das Gericht des Weiteren aus, dass bekanntermassen neu vermietete Wohnungen wesentlich teurer sind als solche, über die ein langjähriges Mietverhältnis bestehe.

Und schliesslich wurde Strafanzeige gegen den Sohn des Vermieters (für ihn wurde der Eigenbedarf geltend gemacht) bei der zuständigen Staatsanwaltschaft eingereicht. Es dürfte sich hierbei um den Straftatbestand der falschen Zeugenaussage gehandelt haben.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Sind die Nebenkosten gültig ausgeschieden worden?

Gemäss Gesetz müssen die Nebenkosten klar ausgeschieden und die entsprechenden Positionen im Einzelnen bezeichnet werden (Art. 257a Abs. 2 OR). Im konkreten, letztinstanzlich vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall war fraglich, ob der Vermieter diese Voraussetzungen erfüllt hat.

Der Mietvertrag sah vor, dass der Mieter die Kosten für Heizung und Warmwasser zu tragen habe. Dieser Position wurde eine lange Liste von einzelnen Aufwendungen angefügt, welche im Zusammenhang mit der Nebenkostenposition Heizung und Warmwasseraufbereitung stehen.

Diese Aufzählung enthielt jedoch auch Auslagen, welche in der betreffenden Liegenschaft nicht anfielen, wie zum Beispiel Kosten für Fern-

heizung, welche jedoch der Liegenschaft nicht angeschlossen ist.

Die Mieter machten deswegen geltend, es fehle dieser Bestimmung die erforderliche Klarheit und Eindeutigkeit und verlangten ihre bereits geleisteten Zahlungen an die Nebenkosten zurück.

Das Bundesgericht teilte in seinem Entscheid die Ansicht der Mieter hingegen nicht. Es befand, dass die Mieter anhand des Titels «Kosten für Heizung und Aufbereitung von Warmwasser» ohne Weiteres erkennen konnten, um welche konkreten Nebenkostenpositionen es sich handle. Es war nicht nötig, die einzelnen Aufwendungen für diese Position (zusätzlich noch) detailliert auszuweisen.

Der Hinweis auf die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung sei auch ohne Aufzählung der einzelnen Aufwendungen eine verständliche Bezeichnung der Nebenkostenposition. Die Verständlichkeit werde nicht dadurch beeinträchtigt, weil einzelne im Mietvertrag aufgelistete Aufwendungen (im Zusammenhang mit Heizung und Warmwasseraufbereitung) in der Liegenschaft gar nicht anfallen.

BGE 4A_719/2016, 31. August 2017



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Koster AG
Haustechnik aus einer Hand



Zürich · Bachenbülach · Herrliberg

Tel 044 431 66 55

www.kosterag.ch · info@kosterag.ch

B
Z
Bänninger
Zolliker

Dorf 38 · 8704 Herrliberg · Tel 043 277 30 30

www.baenninger-zolliker.ch

info@bzheizung.ch



Goldenbohm AG
Sanitär · Heizung · Lüftung

Werkgasse 5 · 8008 Zürich · Tel 044 261 66 44

info@goldenbohm.ch · www.goldenbohm.ch

Mitglied der

igaltbau.ch

Wir halten Altbauten jung.

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

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

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

SEMINAR

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

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

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

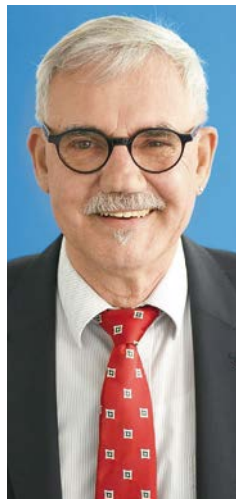
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

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

Referent

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



Zielgruppe

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

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



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 16. Mai 2019, 16.00 bis 20.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 16. Mai 2019

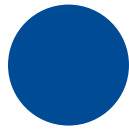
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

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

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

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliloostasse 48
8050 Zürich



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

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.»

DRUCKSACHENVERKAUF

Informationen zum Nachbarrecht

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit übersichtlichen Darstellungen, Checklisten und Gesetzeshinweisen.

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

• Abstandsvorschriften für alle Kantone • Kapprecht • Anriesrecht • Grenzpflanzen

Teil 2: Fachliche Grundlagen

• Messmethoden Abstand zur Grenze und Pflanzenhöhe • Erläuterungen zu den Pflanzenlisten • Pflanzenlisten • Laubgehölze • Nadelgehölze • Bambus

Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs-



und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.

Im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher.

Nachbarrecht

Kenntnis der Rechtslage begünstigt die gütliche Beilegung nachbarlicher Streitigkeiten. Schwerpunkt des Überblicks bilden die Nachbarrechtsbestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Auf kantonale Normen wird dort eingegangen, wo das ZGB darauf verweist. Anhang mit Stichwortverzeichnis und den gesetzlichen Vorschriften aller Kantone zum Pflanzenrecht.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bäume und Sträucher im Nachbarrecht Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse (2014, 54 Seiten), Artikel-Nr. 40025	CHF 40.–	CHF 45.–
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–
Nachbarrecht Von Monika Sommer, HEV Schweiz (2007, 360 Seiten), Artikel-Nr. 40057	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular siehe Seite 50

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

Ihr eigenes Gartenparadies.

Unsere Opal Design Markise überzeugt durch ein zeitlos klassisches Design in Verbindung mit richtungsweisender Technik. Sie passt sich jeder Architektur harmonisch an. Durch Ihre formschöne Kasette setzt sie Akzente und ist auch in geschlossenem Zustand ein Hingucker. Die LED Option ergänzt die Markise mit integrierten Warmlicht für eine schöne Stimmung.

Weitere Produkte für Ihr eigenes Gartenparadies finden Sie auf unserer Webseite.

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

 **GRIESSER**

Bestellformular

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



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für 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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
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	—	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
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	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschlingel (2015) Aktion	20.00	25.00
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2018)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (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 Aktion bis 31.3.19	16.00	21.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

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

fällag

Spezialfällarbeiten

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

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

Hans Barandun berät Sie gerne.
 Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
 Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



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
Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 17.04.2019. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Gemüse- sorte		Schank- tisch Fleisch- scheibe		Papa- geien Neusee- lands		grosse Flüssig- keits- behälter	Deutsche Presse- agentur (Abk.)		Insel der Circe poetisch: Duft	An- sprache Hirschart		Lehrer
japani- sche Hafen- stadt						Stirn- schmuck Lebe- wesen		6				
Zürcher Techno- umzug												
Getränk starke Feuch- tigkeit												
Kultur- u. Kongress- zentrum Luzern												
kam- bodsch. Volks- stamm												
Leicht- metall (Kurzwort)												
Stief- tochter von Herodes												
chines. Politiker †												
poetisch: Insel												

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

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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

VOM ALPINENHAUS ZUM SALATHAUS UND WIEDER RETOUR

Unsere Gartenpuppenstube

Erinnern Sie sich an das Spiel mit der Puppenstube, an die Familie, die dort wohnte, an die zahlreichen Details wie die Bilder an den tapezierten Wänden und vieles anderes? – In meinem Büchergestell sitzt ein winziger Bär, ein Überbleibsel aus dem Puppenhaus, ein Spielzeug für die Puppenstuben-Kinder. Pultney heisst der etwas über zwei Zentimeter grosse, minutiös aus rosa Wolle von Hand gestrickte Knirps.

Freilich traure ich der Zeit der Puppenstubenspiele nicht nach, aber mein Interesse an Miniaturwelten ist geblieben. Wohl deshalb trifft man in unserm Garten neben einigen Riesen auch Zwerge. Während die Giganten freilich dazu neigen, andere Pflanzen zu verdrängen, müssen die Winzlinge eher vor dem Ausbreitungsbedürfnis der Nachbarn geschützt werden.

Daher liessen wir vor einiger Zeit für unsere kleinsten Stauden an halbschattiger bis sonniger Lage ein zierliches Alpenhaus (2 × 2 × 2,2 m) bauen. Voll Elan machten wir uns daran, die mitgelieferten Pflanztische mit durchlässigem Substrat zu füllen und eine Sammlung von verschiedenen Steinbrech (*Saxifraga*) anzulegen. Dass dieses Projekt kläglich misslingen sollte, konnten wir nicht voraussehen, aber es war vorprogrammiert, denn in unserm Häuschen wurde es viel zu heiss, obwohl dessen Seitenwände im Sommer entfernt werden konnten.

Die zarten Laubrosetten der Steinbrech, die mir im Lauf von botanischen Exkursionen rund um Davos aufgefallen waren, erkrankten an Pilzinfektionen und verschwanden innerhalb eines Jahres. Aus der Traum? – Ja, tatsächlich: Die Enttäuschung über unsere Ignoranz war derart gross, dass wir das Alpenhaus zum Salathaus erklärten. Die Steingartenpflanzen hingegen bewunderten wir nur noch in andern Gärten.

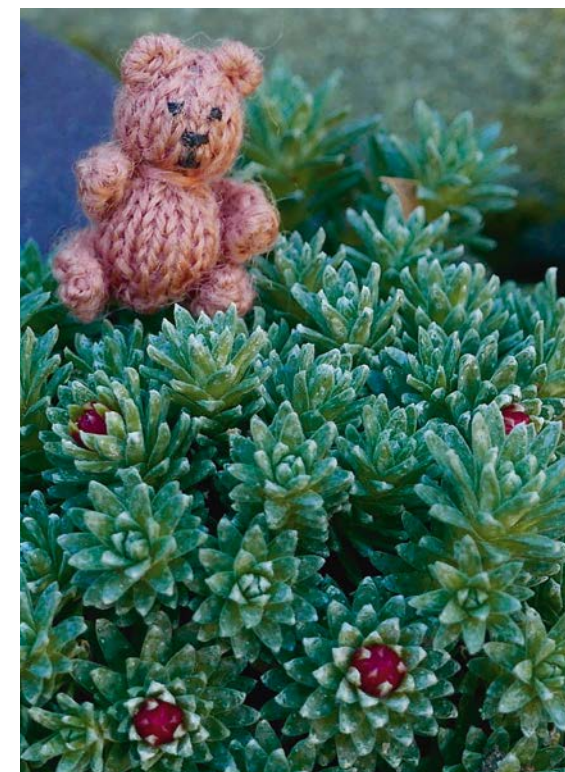
Neuer Versuch

Vor drei Jahren wagten wir einen neuen Anlauf. Als Erstes ersetzte mein Mann die metallenen Pflanztische durch hölzerne Hochbeete und

entfernte alle Seitenwände des Glashauses. Dann füllten wir die zwei Kästen zuerst mit einem Drittel Perlit¹ und darüber zwei Dritteln Dachgartenerde, einem lockeren, aber stabilen und gut durchlässigen Substrat.

Um den Pflanzen aus dem Gebirge etwas Heimatgefühle zu bieten, kauften wir zudem Quarzit-Polygonalplatten, um damit ein «Mini-gebirge» in die Beete einzubauen. Den gelblich-beigen Stein wählten wir wegen seiner Härte und

17. Februar: Pultney entdeckt erste Knospen der *Saxifraga* Burgli.



Ein Steinbrech mit kurzen Blütenstielen.

¹ Perlit ist ein natürlicher Bodenhilfsstoff, der einerseits Wasser speichert und andererseits den Boden belüftet.

seiner Dichte, welche Moosbewuchs fast nicht zulässt.

Kaum waren die unregelmässig gebrochenen Platten da, begann ich, sie einzugraben, wobei ich mir bald eingestehen musste, dass ich – obwohl ich eine klare Vorstellung vom Endprodukt hatte – im «Modellbergbau» völlig unbegabt bin. Die Berge wirkten zufällig und unharmonisch. Glücklicherweise erwies sich mein Mann als Köner und kreierte unsere Minibergwelt im Nu. Diese ist nicht nur hübsch, sondern dient dazu, schattigere, kühlere oder der Sonne zugewandte Plätze auf kleinem Raum zu schaffen.

Weihnachten im Frühling

In der Zwischenzeit stellte ich mithilfe von Fachbüchern und Katalogen einen Wunschzettel zusammen. Steinbrech, Hungerblümchen, Berufskraut, Mannsschild, Enzian, Primeln, eine Zwergulme, eine Orchidee, Vergissmeinnicht, Dionysien, Soldanellen und Mittagsblumen dürfen nicht fehlen.

Als ich dann mit meiner Liste vor den langen Pflanztischen in der Alpen-Gärtnerei Eschmann in Waltwil bei Emmen stand, glaubte ich zu träumen. Ich fühlte mich wie ein Kind an

Weihnachten, wenn es die vielen Pakete unter dem Tannenbaum sieht. Und dies mitten im Frühling! Dank der Hilfe von Herrn Eschmann, dem Spezialisten für Steingartenpflanzen, waren meine Kisten in kurzer Zeit voll. Glücklicherweise hatte er nicht nur bei der Suche geholfen, sondern mit Ratschlägen nicht zurückgehalten, sodass ich einige «schwierige»² Stauden nicht kaufte, um einen zweiten Misserfolg möglichst zu vermeiden.

Zu Hause platzierte ich die Alpinen an den vorgesehenen Standorten. Das Pflanzen in der lockeren Erde erwies sich als ein Kinderspiel. Jedes Töpfchen zeugte zudem von der fachmännischen Aufzucht in der Gärtnerei, war doch der Topfboden mit Perlit bedeckt, was den Wasserhaushalt der jungen Stauden verbessert. Nach

² Schwierige Pflanzen könnte man mit schwierigen Kindern vergleichen. Sie passen sich der Umgebung meistens nicht ohne Wenn und Aber an. Mit Gewalt kommt man bekanntlich nicht weit. Hingegen versprechen Einfühlungsvermögen und Geduld bei den Kindern sowie Verstand und Fachwissen bei den Pflanzen eher Erfolg.

dem Setzen und Wässern deckte ich das Substrat mit feinem Kies (3 bis 5 mm) ab, damit die zarten

Beispiel eines Steintrogs.



Eine kleine Orchidee (Pleione limprichtii) darf auch nicht fehlen.

Pflanzen nicht vernässen. Das Geröll, in dem viele an den Naturstandorten gedeihen, imitierte ich mit einer dünnen Schicht Schieferplättchen.

Seither gehe ich während der Gartensaison täglich in unser «Häuschen (das allerdings nur noch aus einem Dach auf Stelzen besteht), um die kleinen Blütenwunder zu beobachten, sie wenn nötig mit Wasser zu versorgen, das seltene Unkraut zu entfernen, und mich zu freuen. Während der tägliche Besuch an sonnigen Sommertagen wegen der Kontrolle notwendig ist, bietet sich das Alpenhaus an Regentagen als wetterfester Garten an. Im Winter hingegen freue ich mich an den vielen immergrünen Blattrosetten und schaue nach, ob sich erste Knospenansätze zeigen. Neulich staunte ich nicht schlecht, als ich entdeckte, dass eine unserer «Gastkatzen», von uns das «Graue Monster» getauft, das Mini-Gewächshaus als privaten Schlafplatz erkoren hatte. Bequem kann dies nicht sein!

Bestimmt fragen Sie sich längst, weshalb ausgerechnet al-

pine Pflanzen unter einem Dach wachsen müssen, wo es doch im Flachland viel milder ist als hoch in den Alpen. Tatsächlich sind die graziösen Pflanzen in den Bergen Wind und Wetter oft schutzlos ausgesetzt, aber wenn es kalt wird, bietet eine helle Schneedecke Schutz vor Kälte und Nässe, lässt aber Licht durchdringen. Bei uns jedoch fehlt der Schnee, den wir deshalb mit dem Glasdach simulieren. Ab Ende Mai müssen wir dieses allerdings entfernen, damit es nicht zu heiss wird. Dann schützt gar eine einfache Schattierung die alpinen Stauden und Gehölze vor allzu starker Besonnung.

Erfolg und Freude überwiegen

Leider haben wir auch während des zweiten Anlaufs einige Pflanzen verloren, wobei ich nicht weiss, was fehl lief. Möglicherweise liegt es am Bewässern der zwei Hochbeete, denn wegen der mit Steinchen bedeckten Oberfläche und dem durchlässigen Boden darunter ist es manchmal nicht einfach abzuschätzen, wann Wassergaben nötig sind. Ferner deuten die krustigen Rosetten der Steinbrech z.B. keineswegs an, ob sie Durst haben.

Trotzdem überwogen der Erfolg und die Freude. Sie bewegten meinen Mann dazu, den angrenzenden Hang in einen kleinen Freiland-Steingarten umzuwandeln. Im Frühjahr wird dieser mit grösseren alpinen Stauden und Zwerggehölzen, die ohne schützendes Dach auskommen, bepflanzt werden. Noch im Herbst



Ende Mai ist Hochsaison im Alpenhaus.



Die Golrute blüht erst im Herbst.

Vielleicht vermissen Sie eine Liste geeigneter Stauden und Gehölze für die Gartenpuppenstube. Ganz bewusst habe ich darauf verzichtet, denn da sie «schwierige Gartenkinder» sind, lässt man sich beim Kauf am besten von Fachleuten beraten. Ein Einstieg in die Alpinengärtnerei ist auf kleinem Raum möglich, sogar auf dem Balkon, wo ein Alpinetrog ganzjährig Freude macht. Unsere unvollständige Sammlung von Hauswurz (Sempervivum) «wohnt» z.B. seit vielen Jahren in flachen Metallgefässen. Ein kleiner Natursteintrog oder ein edleres Gefäss aus Ton ist selbstverständlich hübscher. Im Fachgeschäft werden diese gern für Sie bepflanzt.

Vielleicht wäre dies ein ideales Ostergeschenk, das garantiert nicht dick macht!

habe ich meine Sammlung von Seidelbast (Daphne) an verschiedenen Stellen ausgegraben und im neuen Steingarten platziert. Obwohl sie sich nicht gern versetzen lassen, scheinen alle angewachsen zu sein. Bald werden sie blühen und die Wildtulpen, die bereits austreiben, konkurrenzieren!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH



Ein «Minigebirge» im Flachland: die Altermer Bergwelt.



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

Ernst Lüps AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon

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

Meier + Marti Bauspenglerei

Dachkontrolle / Dachunterhalt / Rinnenreinigung / Reparaturen

Flachdach-Steildach / Blitzschutz / Beratung / Devisierung

Tel. 044 840 63 93 / www.meier-marti.ch

info@meier-marti.ch



HEV Pfannenstiel

Generalversammlung 2019

Donnerstag, 11. April 2019, 18.30 Uhr
Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Programm:

- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Gemeinsames Nachtessen
- «Rudern am Limit – im Zwei-Stunden-Takt über den Atlantik»
Präsentation durch Luca Baltensperger, Team Swiss Mocean (www.swissmocean.ch)

Anmeldung erforderlich:

HEV Pfannenstiel, Seestrasse 73, 8712 Stäfa, info@hev-pfannenstiel.ch

Sie haben Bauland, wir den Käufer!



Spalinger & Partner Immobilien
Wir öffnen Türen

Wir öffnen Ihnen die Türen,
arbeiten diskret und freuen uns
auf Ihre Kontaktaufnahme

044 281 93 93
mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

Anlageimmobilien und
Wohneigentum

Hauptsitz
Dufourstrasse 155, 8008 Zürich

Filiale Goldküste
Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

Pascale Braun Claudia Spalinger Gioia Carlucci



Zürich

Umbau & Sanierung

Abdichtungen
Betoninstandsetzung
Bodenbeläge
Brandschutz
Kundenmaurer

☎ 044 308 57 37
marti-zuerich.ch

Kleinarbeiten
rund um Ihr Haus
in gewohnter Marti-Qualität



Was wohl alles auf uns zukommt?

geben und hat dadurch meine widerstreitenden Gefühle zwischen Vogelschützer und Katzenliebhaber aus der Welt geschaffen.

Vorbei die Zeiten, als ich Büsi als aktive Jägerin erleben musste. Sie brachte nicht etwa irgendwelche Allerweltsvögel wie Spatzen, deren Bestand übrigens auch abnimmt, nach Hause – nein – es waren oft Rotkehlchen, Distelfinken, Zaunkönige, Kleiber oder Nonnenmeisen, die sie mir obendrein mit Stolz präsentierte. Ich möchte keiner Maus zu nahe treten, aber ab und zu einen Vogel weniger und eine Maus mehr wäre mir lieber gewesen. Bio- und Ornithologen mögen mir den Ausdruck «Allerweltsvögel» verzeihen, aber ich schreibe diesen Artikel ja nicht für Vogelkundige, sondern für Hauseigentümer.

Jetzt kann ich die Vögel entspannt beobachten – ohne die ständige Angst im Nacken, dass unsere Katze hinter einem Busch hervorschießt und es ein Massaker gibt. Heute sitzt Büsi gelegentlich neben mir und schaut gemeinsam mit mir dem Treiben am Vogelhäuschen zu. Ihre zuckenden Schwanzbewegungen jedoch zeigen, dass ihr Jagdtrieb noch nicht ganz erloschen ist. Der Wille ist wohl noch da, aber eine Umsetzung aus Altersgründen nicht mehr möglich. Die Frage, was Büsi dabei empfindet, kann von der Wissenschaft noch nicht beantwortet werden, aber darüber zu philosophieren, ist sicherlich nicht für die Katze.

Aber wenden wir uns nun den Vögeln zu und fragen uns, wie wir ihnen das Leben erleichtern können, beispielsweise mit Nistkästen.

Wozu überhaupt Nisthilfen?

Viele Vogelarten leiden heute unter dem Mangel an natürlichen Höhlen. Morsche Bäume oder verwitterte Mauern, die solche Nistgelegenheiten anbieten, gibt es immer weniger. In letzter Zeit hat in der Waldwirtschaft erfreulicherweise ein Umdenken stattgefunden, indem alte Bäume stehen gelassen und Waldteile unter Schutz gestellt werden. Das von unseren Natur- und Vogelschutzvereinen praktizierte Aufhängen und Betreuen von Nistkästen ist aber nach wie vor

MEISENKÄSTEN, SPATZENHÄUSER UND SONSTIGE BEHAUSUNGEN

Der Nistkasten im eigenen Garten

Die Zeiten, als unsere Katze Vögel jagte und uns ihre Opfer voller Stolz präsentierte, sind definitiv vorbei. Gut für die Vögel. Dennoch ist das Leben für viele Vögel nicht einfach, so etwa wegen des Mangels an natürlichen Höhlen in morschen Bäumen oder verwitterten Mauern, welche ihnen Nistgelegenheiten bieten. Indem wir dafür mit dem Aufhängen von künstlichen Nistkästen einen Ersatz anbieten, können wir ihnen das Leben erleichtern und zudem die Vogelvielfalt im eigenen Garten fördern.

Unsere Katze «Büsi», das «Jöö-Objekt» in meinem letzten Artikel, ist 18 Jahre alt und seit ein paar Monaten taub. Sie ist nicht mehr die Schnellste und wegen ihrer Taubheit ängstlicher und unsicherer geworden. Ihr Altersgebrechen hat für mich jedoch den Vorteil, dass ich mit einem Dilemma weniger leben kann: Sie musste nämlich die Vogeljagd auf-

wichtig und notwendig, denn sie sind ein künstlicher Ersatz für natürliche Baumhöhlen.

Aber auch im eigenen Garten können wir die Vogelvielfalt fördern, indem wir dort künstliche Nisthilfen anbieten. Dabei trägt ein naturnaher Garten, der nach ökologischen Kriterien bewirtschaftet wird und eine biologische Vielfalt zulässt, nicht nur dazu bei, dass die Vögel bessere Lebensbedingungen vorfinden, er erhöht auch die Chance, dass die Nistkästen auch benutzt werden.

Nach dem Winterende wird das Futterhäuschen, wo man viele interessante Vogelbeobachtungen machen durfte, wieder im Keller eingelagert. Wer einen weiteren Einblick in das Leben der Vögel erhalten möchte, der sollte nun im Garten einen oder mehrere Nistkästen aufhängen. Das aktive Miterleben – angefangen mit dem Begutachten der Nistkästen durch die Vögel, gefolgt vom Nestbau und der Fütterung der Jungen bis zum Verlassen der flugfähigen Jungvögel – bringt uns der Natur viel näher, als dies ein passiv erlebter Naturfilm vermag.

Im Garten erfüllen also nicht nur Vogelhäuschen, sondern auch Nistkästen eine wichtige pädagogische Aufgabe. Besonders Kinder finden durch den direkten Kontakt zu realen Mitgeschöpfen einen nachhaltigen Zugang zur Natur.

Nistkasten mit einem kleinen Loch für die Blaumeise.



Ein Kohlmeisenjunges im Nistkasten.

gehängt werden. Wenn das bereits im Herbst geschieht, können sich die Vögel frühzeitig damit vertraut machen. Ausserdem bieten die Kästen im Winter Schutz vor Nässe und Kälte.

Im Garten können Nisthilfen für Singvögel in Augenhöhe (1,8 bis 2.5 m) aufgehängt werden, wobei das Flugloch idealerweise nach Südosten zeigt. Falls man Nistkästen an Bäumen mit einem Nagel befestigt, muss ein Aluminiumnagel verwendet werden. Dies ist unerlässlich, damit der Baum nicht beschädigt wird. Wenn man Glück hat, nistet sich schon im ersten Sommer ein Vogelpaar ein.

Erst- und Zweitnutzer

Wer Nistkästen aufhängt, muss auch deren Unterhalt besorgen und spätestens im Herbst eine Reinigung durchführen, damit sich keine Parasiten einnisten können und der Kasten im nächsten Frühling wieder bezugsbereit ist. Dabei reicht es, das Nestmaterial zu entfernen und den Kasten gründlich mit Wasser auszubürsten.

Es gibt übrigens etliche Zweitnutzer wie Siebenschläfer, Fledermäuse oder Haselmäuse, die in einen verlassenen Nistkasten einziehen können. Hornissen und Wildbienen gehören auch zu diesen aus Vogelsicht eher unwillkommenen Untermieter.

Meine erste Kohlmeisenbrut

Vor drei Jahren habe ich zum ersten Mal zwei Meisenkästen in meinem Garten aufgehängt.

Welche Nistkastentypen für welche Vögel?

Vögel sind unterschiedlich gross und haben bestimmte Vorlieben. Welche Arten einen Nistkasten aufsuchen, hängt unter anderem von der Grösse des Lochdurchmessers ab.

Viele heimische höhlenbrütende Vögel, wie z. B. Kohlmeise, Feldsperling oder Gartensrotschwanz, fühlen sich in Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser um drei Zentimeter wohl. Solche sogenannten Meisenkästen sind verbreitet und in Garten- und Bauzentren für wenig Geld erhältlich. Für die geselligen Spatzen gibt es zudem Spatzenreihenhäuser, während Halbhöhlenbrüter, wie z. B. der Hausrotschwanz, halboffene Nistkästen ohne Einflugloch bevorzugen.

Wann und wo aufhängen?

Nistkästen sollten spätestens im Vorfrühling auf-



Noch etwas unsicher: der erste Ausflug.



Fütterung der Jungen.

Dabei hatte ich grosses Glück: Schon im ersten Jahr nistete sich ein Kohlmeisenpaar ein, und in den folgenden Jahren wurden die Kästen abermals von Meisen und Spatzen benutzt.

Ich durfte miterleben, wie die Elternpaare den Nistkasten begutachteten, wie sie das Nestmaterial einbrachten, wie sie sich beim Brüten gegenseitig unterstützten und die Jungen aufzogen, bis diese dann ausflogen. Glücklicherweise befand sich der Kasten in der Nähe unseres Küchenfensters, so dass ich die verschiedenen Phasen fotografieren konnte, ohne die Kohlmeisen stören zu müssen.

Es gelang mir auch, ein Meisenjunges zu fotografieren, das sich nach dem Verlassen des Nestes das erste Mal auf einen Ast setzte. Das Junge war übrigens ein Nachzügler, der nach dem Ausfliegen seiner zwei Geschwister von den Eltern nicht mehr aufgesucht wurde. Einen Tag verspätet verliess die junge Kohlmeise aber doch

INFORMATION

Wenn Sie mehr zum Thema «Vogelhaus und Nistkasten» erfahren oder jetzt auch im eigenen Garten Nistkästen aufhängen möchten, dann finden Sie detaillierte Informationen auf den Webseiten der Vogelwarte Sempach (www.vogelwarte.ch) oder bei BirdLife Schweiz (www.birdlife.ch).

noch das Nest. Ob sie überleben konnte, weiss ich nicht. Wenn das Meisenjunge Glück hatte, waren die Eltern noch in der Nähe und konnten es weiter betreuen und füttern.

Wer eine solche Brutaufzucht im Nistkasten einmal mitverfolgen möchte, der findet auf YouTube unter dem Begriff «Meisenbrut» eine Vielzahl von Filmen, die mit einer Nestkamera aufgenommen wurden.

Wie schlafen Vögel eigentlich?

Durch die Vogelbeobachtung können auch plötzlich Fragen auftauchen, auf die man sonst nicht gekommen wäre. Wie ein Vogel im Nest schläft, kann sich jedermann vorstellen. Bloss leben die Vögel nur während kurzer Zeit im Nest, ansonsten ruhen sie sich wie unser Meisenjunges auf Bäumen aus.

Erstaunlicherweise können Vögel auf Ästen sitzend schlafen, ohne dabei herunterzufallen. Dies funktioniert deshalb, weil sich Sehnen und Muskeln des Fusses beim entspannten Vogel zusammenziehen. Ein zusätzlicher Greifreflex wird ausgelöst, wenn der Vogel in Kauerstellung geht. Je schläfriger der Vogel wird, desto stärker wird also die Umklammerung des Astes. Ein Gleichgewichtsorgan im Becken verhindert zudem ein Vornüberkippen, indem im Schlaf eine Bewegungskorrektur ausgelöst wird.



Dr. Urs Baserga
Biologe
Alten/ZH



WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

12 Modelle. Die Langzeit-Investition in Ihr Eigenheim.

- Hagelschlag geprüft, VKF zertifiziert
- Lamellen- und Vollflächen-Füllung
- Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- 100% Schweizer Qualitätsprodukt



ERNST WEBER AG
8620 WETZIKON
TEL 044 934 30 50
WEBER-FENSTERLADEN.CH

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Über 10.000 erfolgreiche Sanierungen. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.
Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Telefon 052 346 26 26
Kempttalstrasse 124
CH-8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch

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

www.hev-pfannenstiel.ch
 P: Christian Winzeler
 GS: Girschweiler Partner AG,
 Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
 Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
 info@hev-pfannenstiel.ch
 R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
 P: Dr. iur. Peter P. Theiler
 R: keine telefonische Auskünfte;
 persönliche Auskünfte in der Regel am
 2. Donnerstag jeden Monats,
 18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
 Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
 GS: HEV Rüti und Umgebung
 Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
 P: Thomas Honegger
 praesidium@hev-rueti.ch
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
 Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
 Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55
 rechtsberatung@hev-rueti.ch

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch
 P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

USTER

www.hev-uster.ch
 P: Rolf Denzler
 GS: Werner Brus Treuhand, Tannenjaunstr. 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

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



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



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Also doch?

In den letzten Jahren gab es im Zürcher Kantonsrat immer wieder Versuche, die Grundstückgewinnsteuer abzuschaffen – was allerdings schon von Bundesrechts wegen unzulässig ist – oder zumindest zu reduzieren. Schliesslich hat der HEV Kanton Zürich mit demselben Ziel eine Volksinitiative lanciert. An der Urne haben wir damit deutlich Schiffbruch erlitten. In den möglicherweise bereits verheilten Wunden will ich nicht weiter herumstochern...

In diesem Zusammenhang ein Lichtblick war aber die zuletzt an der Urne erstrittene Möglichkeit der Verrechnungsmöglichkeit von Grundstückgewinnen mit Geschäftsverlusten. Dazu erging nun am Bundesgericht Mitte Februar dieses Jahres ein Urteil, das – quasi am Rande – sehr Interessantes festhält. Demnach ist «die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zürich stark progressiv ausgestaltet» und wird «in bestimmten Fällen ein Einkommensfranken aus Grundstückgewinnen stärker besteuert als ein Franken aus anderen Einnahmen».

Diese Randnotiz wird geradezu zu einem Steilpass, indem das Bundesgericht zum obigen Sachverhalt die Möglichkeit der Verletzung der Rechtsgleichheit erwähnt. Genauerer Hinsehen ist damit geboten. Unsere Parlamentarische Gruppe Wohn- & Grundeigentum hat bereits genauere Abklärungen in Auftrag gegeben. Schliesslich wird sich die Arbeitsgruppe Steuern unseres Verbandes mit den verschiedenen Möglichkeiten für eine Korrektur auseinandersetzen.

Noch ist Jubel verfrüht – ich bin aber schon mal beim hoffnungsvollen «Also doch!».

Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.


ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **icg group**®