3 | 2020

Der Zürcher Hauseigentümer

Schwerpunkt: Outdoortrends – von der Sonne geküsst

S. 11 Was versteht man unter einer Einzelvermietung?

S. 17 Wer kommt für den Schaden am Ferienhaus auf?

HEV

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 Installationsservice
- 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

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Miele TCJ 600-90 CH
Wäschetrockner
- Mit SteamFinish für bügelglatte Wäsche
- 9 kg Fassungsvermögen
- Trommelbeleuchtung
Art. Nr. 218363

1699.–
Tiefpreisgarantie
A+++
Nur solange Vorrat

3198.–
statt 3298.–
-100.–

1599.–
Tiefpreisgarantie
Exclusivité Fust
A+++
Nur solange Vorrat

Miele WCI 300-30 CH
Waschmaschine
- 9 kg Fassungsvermögen
- QuickPowerWash für beste Waschergebnisse
- Grosse Schontrommel
Art. Nr. 218064

599.–
statt 699.–
-100.–

195 Liter Nutzinhalt
A++
Nie mehr abtauen! No Frost

NOVAMATIC
TFN 19560.1 NoFrost
Gefrierschrank
- H/B/T: 161 x 60 x 65 cm
Art. Nr. 108526

Profitieren Sie jetzt von Fr. 100.– Set-Rabatt
beim gleichzeitigen Kauf von diesem Backofen und einem passenden Glaskeramik-Kochfeld von Miele.*
*nur gültig beim Kauf in einer Fust Filiale

1399.–
statt 1449.–
-50.–

2298.–
statt 2498.–
-200.–

999.–
statt 1049.–
-50.–

zum Beispiel:

60 cm 55 cm
A+

Miele H 2265-1-60 BP ED
Einbau-Backofen
- Geringster Reinigungsaufwand dank Pyrolyse-Ausstattung und CleanSteel
Art. Nr. 192395

Miele KM 6538 FR
Glaskeramikkochfeld
- Bis zu 35% Zeitersparnis: ExtraSpeed-Kochzone • Gerätemasse (H/B/T): 43 x 574 x 504 mm
Art. Nr. 191248

Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Wo bleibt die Wohneigentumsförderung?

Die Abstimmung über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» liegt hinter uns. Das Ergebnis war eindeutig. Eigentlich gibt es dem, was ich in meiner letzten Kolumne dazu geschrieben habe, nichts beizufügen. Wäre da nicht eine Aussage von SP-Vizepräsident Beat Jans im Abstimmungsstudio. Er beklagte sich nämlich darüber, dass der Anteil der Mieter, die sich Wohneigentum leisten können, von 40 auf 10 Prozent gesunken sei. Ich wunderte mich etwas, weil es bei der Abstimmung ja darum ging, speziell den Bau preisgünstiger Mietwohnungen zu fördern – also gerade nicht das Wohneigentum.

Ich möchte deshalb den Ball aufnehmen und daran erinnern, dass auch die Förderung des Wohneigentums ein Verfassungsauftrag ist (BV-Art. 108). Das scheint nach den über 30 Jahren, seit dies in der Bundesverfassung verankert wurde, irgendwie vergessen gegangen zu sein. Dabei stehen die eigenen vier Wänden auch heute noch weit oben auf der Wunschliste der meisten Jungen, die naturgemäss in den allermeisten Fällen eben Mieter sind. Wenn selbst der Vizepräsident der SP mit den Schwierigkeiten hadert, auf welche Interessierte stossen, wenn sie zum ersten Mal Wohneigentum erwerben wollen, stellt sich die Frage, warum nichts dagegen unternommen wird, statt so viel Energie in einen Abstimmungskampf um Mietwohnungen zu investieren. Wäre es nicht an der Zeit, das Augenmerk einmal weg vom genossenschaftlichen und hin zum direkten Eigentum zu lenken?

Einen Anfang könnten flexiblere Finanzierungsmodelle machen, die wenigstens bei Jüngeren dem Problem des Startkapitals Rechnung tragen. Die derzeitigen niedrigen Hypothekarzinsen bieten sicherlich Spielraum für Amortisationspläne, so dass die Verschuldung beispielsweise bis fünfzig nur noch achtzig Prozent betrüge. Und dann ist da ja auch der Fonds de Roulement. Muss der einseitig nur den Genossenschaften zugutekommen? Das investierte Kapital wäre jedenfalls auch bei derzeitigen Mietern in der eigenen Wohnung sicherer investiert als irgendwo sonst.

Albert Leiser

Geschäftsstelle Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 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

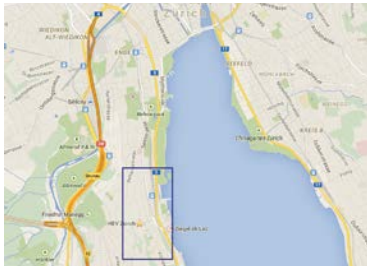
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

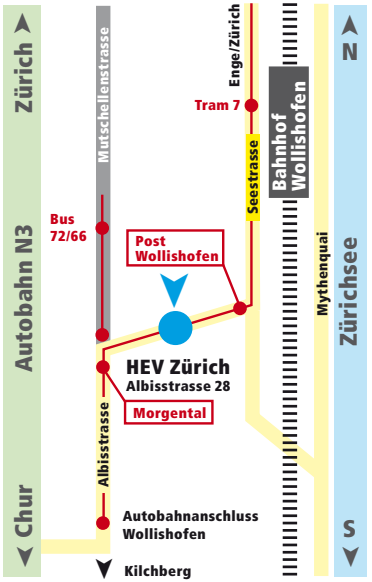
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 18 18





Auflage: 60 070
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016) gestattet.

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

printed in switzerland

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

Herausgeber
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
Lic. iur. Sandra Heinemann, Rechtsberatung / Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

Inserateverwaltung
Elvis Sahman
HEV Zürich
Postfach, 8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 18 08 | Fax 044 487 18 09

linkedin.com/company/hev-zuerich

facebook.com/hev.zuerich

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publireportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

Wo bleibt die Wohneigentumsförderung? 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Schöne Bescherung 71

AKTUELL

STRESSFREIE WOHNUNGSABGABE

Worauf bei einer Wohnungsübergabe zu achten ist 7

PROFESSIONELLE EINZELVERMIETUNG

Was versteht man unter einer Einzelvermietung? 11

NEUE KINDERBEILAGE

Bestellen Sie jetzt die zweite Ausgabe der Kinderbeilage «Hevi» 14

PARLAMENTARIERGRUPPE «WOHN- UND GRUNDEIGENTUM»

Sonja Rueff-Frenkel neue Vorsteherin von «W&G» 16

STURMSCHÄDEN

Wer kommt für den Schaden am Ferienhaus im Tessin auf? 17

Neue GIS-Browserkarte «ÖREB-Projekte» 20
SVIT-Immobilien-Messe auf 2021 verschoben 20
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 21
Hypothekarischer Referenzzinssatz beträgt neu 1,25 Prozent 21

NEUES REKORDTIEF DES REFERENZZINSES

Auswirkungen auf die Mieten 23

SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:
Outdoor

ZUM TITELBILD
Schaden durch umgestürzten Baum
Wer haftet für Sturmschäden in Kantonen, in denen es keine obligatorische Gebäudeversicherung gibt?
Bild: AdobeStock

TRENDS

OUTDOOR

Von der Sonne geküsst 26

RECHT

STOCKWERKEIGENTUM

Wer bezahlt die Balkonsanierung im Stockwerkeigentum? 35

MIETRECHT

Einhaltung von Formvorschriften bei Vermietung an Ehepaar 40

MITEIGENTUM

Welche Befugnisse stehen mir als Miteigentümer autonom zu? 42

STOCKWERKEIGENTUM

Mit welchem Stimmenverhältnis werden Beschlüsse gefasst? 46

NATUR

VON KUGELN, QUADERN, PYRAMIDEN UND SCHRÄGEN VÖGELN

Zwei Seelen wohnen ach in meiner Br… – oder vielmehr in meinem Garten 58

NEUE KNOLLEN-BEGONIEN FÜR BALKON UND BEET

Gesucht ist ein Platz an der Sonne 66

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus 24

SEMINARE

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 39
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 45
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» 50

DRUCKSACHENVERKAUF

Informationen zum Nachbarrecht 48
Bestellformular 53
Kreuzworträtsel 56

AUS DEN SEKTIONEN

Sektionen-Info 68

Rechtsberatung **Verkauf** Bewertung Verwaltung Baumanagement

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.

H E V Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

STRESSFREIE WOHNUNGSABGABE

Worauf bei einer Wohnungsübergabe zu achten ist

Bild: AdobeStock

Am 1. April 2020 steht in der Stadt Zürich und in zahlreichen anderen Gemeinden des Kantons der nächste offizielle Zügeltermin an. Damit Unklarheiten vermieden und eine problemlose Übergabe durchgeführt werden können, gibt es einige wichtige Punkte zu berücksichtigen.

Der Vermieter und der neue Mieter sollten sich rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen, um so eine reibungslose und mit möglichst wenig Stress verbundene Wohnungsübergabe über die Bühne zu bringen. Zudem ist es wichtig, darauf zu achten, dass sich alle Parteien genügend Zeit für die Wohnungsübergabe einräumen, am besten mindestens eine Stunde.

War die Wohnung bisher bereits vermietet, muss der neue Mieter sich auf allfällige Verzögerungen beim Einzug einstellen, die entweder auf eine verspätete Rückgabe der Wohnung durch den ausziehenden Mieter bzw. auf Renovationsarbeiten und Nachreinigungsarbeiten in der Wohnung zurückzuführen sind.

Termin der Übergabe

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter muss laut den meisten Mietverträgen am ersten Tag des Mietverhältnisses erfolgen. Das bedeutet, dass der ausziehende Mieter, sofern nicht anders vereinbart, diesen Frühling die Wohnung bis spätestens Mittwoch, 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 Reinigungs-

FALLS PROBLEME AUFTAUCHEN – ODER BESSER NOCH BEVOR

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

arbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil, Briefkasten 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 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).

Umfassendes Übergabeprotokoll

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

Auch Kleinigkeiten, wie beispielsweise Kratzer oder abgeschlagene Ecken, sind genau zu protokollieren. Weiter sind Türen, Fenster, Schlösser und Schlüssel, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnendichtungen zu prüfen, ob sie funktionstüchtig sind. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietwohnung und deren Einrichtungen, es sei denn, es lägen diesbezüglich anderslautende schriftliche Vereinbarungen mit dem Vermieter vor.

Der Vermieter tut gut daran, die Anzahl Zahngläser, Backbleche und Gitterroste bereits beim Einzugsprotokoll zu vermerken. Unterlässt er dies, so riskiert er, dafür die Kosten nicht auf den ausziehenden Mieter überwälzen zu können.

Im Rahmen des Antrittsprotokolls ist auch festzuhalten, wie viele Wohnungsschlüssel (mit Nummer) dem neuen Mieter ausgehändigt werden. Dasselbe gilt für allfällige elektronische Garagentüröffner und Karten zum Betrieb von Waschmaschinen in der Waschküche.

Problematik mit baulichen Veränderungen des Vormieters

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

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

INFORMATION

Mit den vom HEV angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls 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 Mietvertrages 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.* Anmeldung für gewerbliche Räume (Artikel-Nr. 30009). Anmeldung für Wohnräume (Artikel-Nr. 30010).

Das Bestellformular finden Sie auf Seite XXX oder unter www.hev-zuerich-shop.ch.

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

Silvana Matt
Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis

SVIT ZÜRICH

ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

SCHERRER
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

MALER FEURER
KILCHBERG

Die Zukunft hat bei uns Tradition.
Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

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

Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?
SIMTRA
Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung
SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte

PROFESSIONELLE VERMIETUNG

Was versteht man unter einer Einzelvermietung?

Immer öfter kommt es vor, dass eine Eigentümerin oder ein Eigentümer eine einzelne Wohnung, ein Haus oder einen Gewerberaum vermieten möchten. Hans Barandun, Leiter Spezialmandate, erklärt, was eine Einzelvermietung alles umfasst und welche Auftraggeber davon profitieren.

Was umfasst das Mandat der Einzelvermietung beim HEV Zürich?

Eine Einzelvermietung ist ein begrenztes Mandat, welches von der Abnahme der Wohnung oder Liegenschaft bis zum Einzug der neuen Mieterschaft reicht. Die HEV-Experten übernehmen die gesamte Abwicklung bis zur Wiedervermietung.

Für wen lohnt sich diese Dienstleistung?

Vermehrt weichen Personen der Belastung von Negativzinsen aus, indem sie eine Eigentumswohnung kaufen und diese vermieten wollen und über die nötigen Schritte keine Erfahrung haben. Oder man hat sich eine Wohnung für das Alter gekauft, die man erst zu einem späteren Zeitpunkt bewohnen möchte.

Auch ältere Eigentümer, die über eine langjährige Mieterschaft verfügen, stehen plötzlich vor dem Problem, dass eine Wohnung frei wird. Sie sind dann damit konfrontiert einen neuen Mietvertrag erstellen zu müssen, der den heutigen Bedürfnissen und dem heutigen Mietrecht entspricht. Es fehlen dann bereits einfache Kenntnisse wie beispielsweise die Ausstellung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses etc.

Ist eine Einzelvermietung denn sehr aufwendig?

Viele Eigentümer haben keine Zeit, sich um die erforderliche Bewirtschaftung zu kümmern. Zudem ändert sich das Mietrecht permanent, man muss also stets auf dem Laufenden bleiben. Das kostet viel Zeit, gerade wenn es sich nur um ein einzelnes Mietobjekt handelt. Einige haben aber auch einfach keine Lust, sich damit zu befassen.

Hans Barandun
Leiter Spezialmandate / Einzelvermietungen HEV Zürich

Welche Dienstleistungen umfasst eine Einzelvermietung?

Zunächst führen wir ein Beratungsgespräch über die Vorstellungen und Wünsche der Eigentümerin oder des Eigentümers. Danach erfolgt zusammen mit den Auftraggebern eine Besichtigung und Bestandsaufnahme der zu vermietenden Immobilie. Wir geben Empfehlungen zur Mietzinshöhe ab und was allenfalls erneuert

Bild: AdobeStock

Die Vermietung einer einzelnen Wohnung kann sehr aufwendig sein.

werden muss. Auf Wunsch kümmern wir uns auch um allfällige Sanierungen.

Wer kümmert sich um die weiteren Formalitäten?

Alle Dokumente werden von uns auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, wie etwa der Mietvertrag und die Nebenkostenabrechnung. Gemeinsam mit der Eigentümerschaft wird ein neuer Mietzins festgelegt und die Nebenkosten berechnet. Ebenso wird entschieden, welche Kündigungsfrist Sinn macht.

Wer kümmert sich um die Bewerbung des Mietobjekts?

Auf Wunsch schalten wir das Mietobjekt auf unserer Homepage auf sowie allen einschlägigen Immobilienportalen. Mit unserer Expertise wissen wir, wie wir das Angebot formulieren müssen, damit wir den Kreis der in Frage kommenden Mieterschaft eingrenzen können.

Wie erfolgt das Auswahlverfahren?
Wir kümmern uns um die Formalitäten wie Entgegennahme von Bewerbungen, Besichtigungen, Bonitätsprüfung und Einholung von Referenzen. Dann senden wir alle in Frage kommenden Bewerbungen dem Eigentümer zu. Allenfalls geben wir eine Empfehlung ab.

Bei der Mieterauswahl hilft unsere langjährige Erfahrung. Man sollte sich zum Beispiel nicht von bestimmten Berufsgattungen blenden lassen. Bei der Prüfung von Referenzen ist daher unsere langjährige Erfahrung aus der Praxis von Vorteil.

Was passiert, wenn ich mich als Eigentümer für einen Mieter entschieden habe?

Wir kümmern uns dann um die Ausstellung des neuen Mietvertrages, die Zustellung der unterschriebenen Verträge an die Eigentümerschaft und übernehmen auch die Übergabe des Mietobjekts zusammen mit der Erstellung des Übergabeprotokolls.

Mit dem Einzug der neuen Mieterschaft endet das Mandat. *(ds)*

INFORMATION

Wir beraten Sie gerne.
Kontaktieren Sie uns unter 044 487 17 50 oder
hans.barandun@hev-zuerich.ch

Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung Baumanagement

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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

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

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

NEUE KINDERBEILAGE

Bestellen Sie jetzt die zweite Ausgabe der Kinderbeilage «Hevi»

In der vergangenen Ausgabe hat Hevi sein eigenes Haus gebaut. Doch alleine darin zu wohnen, macht auf Dauer keinen Spass. Da tritt überraschend Leoni in Hevis Leben. Wird Leoni bei Hevi bleiben? Was die beiden alles erleben, lesen Sie in der neuen Ausgabe «Hevi», Nr. 2: «Hevi … Leben im neuen Haus».

Die Kinderbeilage «Hevi» wird gemeinsam mit dem bekannten Illustrator Andrea Caprez realisiert und vom HEV Zürich herausgegeben.

Mehr über Hevi und die Malwettbewerbe finden Sie auch auf der HEV-Kinderseite unter: www.hev-zuerich.ch/hevi

Die Kinderbeilage kann kostenlos bestellt werden.

Auch diesmal gibt es einen Malwettbewerb und ein tolles Geschenk zu gewinnen!

Bestellung per E-Mail an: hevi@hev-zuerich.ch
Per Post mit Bestellcoupon an: HEV Zürich, Hevi, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich

BESTELLCOUPON

Bitte schicken Sie mir die Kinderbeilage zu.

«Hevi» Nr. 1: «Hevi … baut ein Haus ____ Exemplare

«Hevi» Nr. 2: «Hevi … Leben im neuen Haus» (neu) ____ Exemplare

Name

Vorname

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)

PARLAMENTARIERGRUPPE «WOHN- UND GRUNDEIGENTUM»

Sonja Rueff-Frenkel neue Vorsteherin von «W&G»

Die kantonsrätliche Gruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)» wird neu von Kantonsrätin Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich) präsidiert. Die Rechtsanwältin übernimmt das Amt von Dr. Josef Wiederkehr, der Ende 2019 aus dem Kantonsrat ausgeschieden ist. Sonja Rueff-Frenkel ist seit Juni 2014 Mitglied des Zürcher Kantonsrats. Seit Mai 2015 ist sie Mitglied der Kommission für Planung und Bau (KPB) und präsidiert die Redaktionskommission. Die Parlamentariergruppe «W&G» ist eine Gruppe von Parlamentarierinnen und Parlamentariern insbesondere aus dem bürgerlichen Lager, die sich dem Wohn- und Grundeigentum verbunden fühlen. Die Mitglieder setzen sich ein für die Förderung des Erwerbs von Wohn- und Grundeigentum; massvolle, faire und transparente Besteuerung; die Förderung Wert erhaltender und Wert vermehrender Massnahmen sowie für massvolle Abgaben und Gebühren.

Sonja Rueff-Frenkel
FDP, Zürich

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung seit über 100 Jahren
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

WEBER DACH AG
Zürich **www.weberdach.ch** **044 482 98 66** **weber@weberdach.ch**

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

STURMSCHÄDEN

Wer kommt für den Schaden am Ferienhaus im Tessin auf?

Bild: AdobeStock

Immer öfter schütteln kräftige Stürme die Schweiz ganz schön durch und verursachen zum Teil beträchtliche Schäden. Wie ist die Rechtslage, wenn ein umstürzender Baum das Nachbarhaus, die Einfriedung, den Geräteschuppen oder die Gartenmöbel beschädigt? Wer haftet für solche Schäden in Kantonen, in denen es keine obligatorische Gebäudeversicherung gibt?

Grundsätzlich haftet niemand für höhere Gewalt, auch nicht der liebe Gott. Die Grundsätze des schweizerischen Haftpflichtrechts sehen vor, dass der Eigentümer den Schaden, der zufällig durch Untergang oder Verschlechterung seiner Sache entsteht, grundsätzlich selber tragen muss. Um einen Schaden auf einen Dritten abzuwälzen, braucht es immer einen Haftungstatbestand.

Werk oder kein Werk?

Es stellt sich die Frage, ob der Eigentümer des umstürzenden Baumes den Schaden zu ersetzen hat, welcher der Baum infolge mangelhafter Erstellung oder durch mangelhaften Unterhalt verursacht. Zur Beantwortung dieser Frage muss unterschieden werden, ob es sich um einen natürlich gewachsenen Baum handelt oder nicht.

Natürlich gewachsene Bäume und Waldbäume stellen grundsätzlich kein Werk im gesetzlichen Sinne dar. Sie stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Ein Baum kann aber durch die Art seiner Anpflanzung oder infolge künstlicher Veränderung (Zurückschneiden der Äste, Integration in die Gartengestaltung oder spezielle Anordnung in öffentlichen Parks) zu einem kombinierten Werkteil werden.

Wurde ein Baum vom Eigentümer oder dessen Vorgängern auf seinem Grundstück

gepflanzt, so gilt der Baum in den meisten Fällen als Werk im Sinne von Art. 58 OR.

Sonderfall Tessin

Im Kanton Tessin, in dem der Abschluss einer Gebäudeversicherung nicht obligatorisch ist, wird empfohlen, dieses Risiko durch eine entsprechende Versicherung an einen Versicherer zu transferieren. Dabei ist zu erwähnen, dass die meisten Finanzinstitute eine solche Versicherung für eine Immobilienfinanzierung voraussetzen. Die privaten Versicherungsgesellschaften qualifizieren in der Regel die Schäden eines starken Sturms als Elementarschäden, sobald der Wind mit einer Windgeschwindigkeit von über 75 km/h bläst. Wer ein versichertes Ereignis geltend macht, muss dieses im Zweifelsfall auch beweisen können. Stellen Sie der Versicherung also entsprechende Belege zu, die Sie z. B. bei Meteo Schweiz beziehen können.

Den Eigentümer eines beschädigten Hauses trifft eine Schadenminderungspflicht und er ist gehalten, das beschädigte Haus zu schützen. Im Unterlassungsfall kann dies zu Kürzungen oder Leistungsverweigerungen führen.

Nicht vorhersehbarer Schaden

Ausserhalb des Kantons Tessin sowie in den meisten Kantonen mit einer kantonalen Gebäudeversicherung bzw. in denen der Abschluss einer Gebäudeversicherung obligatorisch ist, kommt die kantonale Gebäudeversicherung für Elementarschäden auf.

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zum Beispiel deckt den Schaden bei einem Sturmereignis, wenn der Schaden aufgrund von Sturmwinden plötzlich eingetreten ist und nicht vorhersehbar war. Zur Beurteilung eines Sturmes stützt sich die GVZ in erster Linie auf das Kollektivschadenbild und erst in zweiter Linie auf Windmessungen.

Windgeschwindigkeiten sind entscheidend

Ein Kollektivschadenbild ist dann gegeben, wenn in der Umgebung des versicherten Objekts an einer Mehrzahl von ordnungsgemäss erstellten und unterhaltenen Gebäuden Schäden auftreten, insbesondere wenn Dächer ganz oder teilweise abgedeckt oder durch gesunde Bäume erheblich beschädigt wurden.

Liegt kein solches Kollektivschadenbild vor, kann die GVZ den Schaden dennoch vergüten. Dies, wenn bezüglich des versicherten Objekts Windgeschwindigkeiten von mindestens 63 Stundenkilometern im Zehnminutenmittel oder mehrere Böenspitzen von mindestens 100 Stundenkilometern gemessen oder als wahrscheinlich erachtet werden. Nicht vergütet werden Schäden, die hauptsächlich aufgrund von Baumängeln verursacht wurden (vgl. dazu Der Zürcher Hauseigentümer, 04/2018, S. 29).

Zusatzversicherung für Nebengebäude

Die Gebäudeversicherung umfasst in der Regel nur die Gebäudehülle. Demzufolge ist es sehr wichtig zu überprüfen, ob weitere Nebengebäude mitzuversichern sind, wie z. B. der Geräteschuppen. Für diese Nebengebäude sollte der Abschluss einer Zusatzversicherung in Erwägung gezogen werden.

In den Fällen, in denen nicht versicherbare Elementarschäden vorliegen, wie z. B. Schäden an Strassen, Wegen, Brücken, Stützmauern, Zäunen, Leitungen, Obstbäumen oder auch an Wäldern, sind die Versicherer zur Zahlung nicht gehalten. Für schwere Fälle gibt es den Schweizerischen Fonds für Hilfe bei nicht versicherbaren Elementarschäden: https://www.fondssuisse.ch/de/betroffene/kriterien-fuer-beitraege.

Schäden, die an Gartenmöbeln verursacht worden sind, sind in der Regel durch die Hausratversicherung gedeckt. Diese Versicherung umfasst in der Regel den Schutz von Möbeln und anderen Gegenständen, welche sich in der Wohnung oder im Haus, auf dem Balkon oder im Garten, wenn sie mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind, befinden.

Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt.»

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rämistrasse 23, 8024 Zürich
Telefon 044 268 61 61
daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

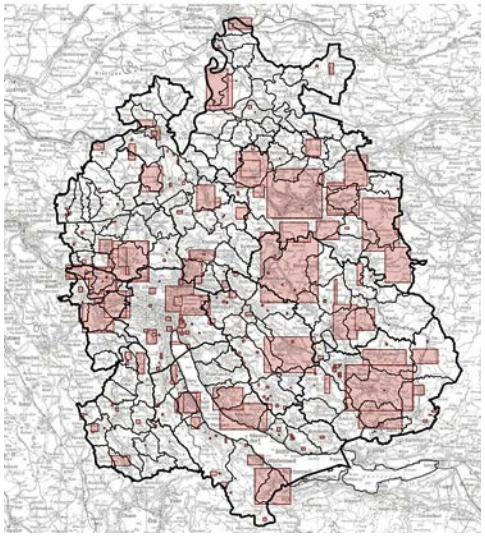
Neue GIS-Browserkarte «ÖREB-Projekte»

Mutationen. Eine neue GIS-Browserkarte zeigt seit Anfang März alle laufenden Änderungen in den Themen Nutzungsplanung, Abstandslinien und Grundwasser des ÖREB-Katasters (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen).

Seit Ende 2019 ist der ÖREB-Kataster im Kanton Zürich flächendeckend eingeführt. Die ÖREB-Themen der Nutzungsplanung, Abstandslinien und Grundwasser werden laufend durch die Katasterbearbeiterorganisationen (KBO) nachgeführt. Die neue GIS-Browserkarte «ÖREB-Projekte» zeigt alle Mutationen der ÖREB-Themen Nutzungsplanung, Abstandslinien und Grundwasser im Nachführungsprozess ab der öffentlichen Auflage.

In der Mutationssuche können über die Eingabe der vierstelligen BFS-Nummer die Mutationen in einer Gemeinde angezeigt und ausgewählt werden. Mit der Infoabfrage in der Karte werden die aktuellen Mutationen sowie die Sachdaten der ÖREB-Objekte am betreffenden Ort angezeigt. Die ab Ende 2020 zur Verfügung stehende Applikation «KatasterprozesseZH», welche die Akteure (Gemeinden, kant. Fachstellen, KBO, Fachspezialisten und Katasterleitung) in den ÖREB-Nachführungsprozessen digital unterstützt, wird die GIS-Browserkarte «ÖREB-Projekte» für die grafische Visualisierung der Mutationen verwenden.

Gleichzeitig wurde die bereits vorhandene GIS-Browserkarte «Aktuelle Nutzungszonen, überlagernde Festlegungen und Abstandslinien» angepasst sowie umbenannt in «ÖREB-Themen». Diese Karte zeigt die rechtsgültigen Daten der Nutzungsplanung, Abstandslinien und Grundwasser.



Somit stehen für die Visualisierung der ÖREB-Daten drei GIS-Browserkarten bereit. Diese können abgerufen werden unter: https://maps.zh.ch ➔ dann links unter «Karten» die entsprechenden ÖREB-Karten auswählen.

ÖREB-Kataster: Offizieller ÖREB-Kataster für den dynamischen und statischen Auszug pro Grundstück für alle vorhandenen ÖREB-Themen.

ÖREB-Themen: Darstellung der rechtsgültigen Daten für die Themen Nutzungsplanung, Abstandslinien und Grundwasser mit den Informationen pro ÖREB-Objekt.

ÖREB-Projekte: Darstellung der projektierten Daten im ÖREB-Nachführungsprozess für die Themen Nutzungsplanung, Abstandslinien und Grundwasser mit den Informationen pro ÖREB-Objekt.

SVIT-Immobilien-Messe auf 2021 verschoben

Der Bundesrat hat bekanntlich Events mit über 1000 Personen bis zum 15. März 2020 untersagt. Das «Lake Side» in Zürich als Austragungsort der Messe fällt in diese Kategorie. Je nach Verlauf des Virus ist davon auszugehen, dass die behördlichen Regelungen auch verlängert werden. Der SVIT Zürich hat sich daher für eine ausgedehnte Verschiebung der Messe auf den 26. bis 28. März 2021 im «Lake Side» entschieden.

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Wird aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe eine Beilage mitversandt, wie etwa aktuell der Jahresbericht des HEV, muss diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf
Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion recycelt und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcenschonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll zu entsorgen, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann die Folie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.

Hypothekarischer Referenzzinssatz beträgt neu 1,25 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten ist um ein weiteres Viertelprozent auf ein neues Allzeittief gesunken. Mit Wirkung ab dem 3. März 2020 beträgt er nur noch 1,25 Prozent. Der Hauseigentümerverband empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Situation zu überprüfen.

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

Ihr verlässlicher Partner für:
Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden
Fassaden
Holzbau

biberbau

8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
biberbau.ch

swissmade

Wir verkaufen Ihre Immobilie in und um Zürich.

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

NEUES REKORDTIEF DES REFERENZZINSES

Auswirkungen auf die Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten ist um ein weiteres Viertelprozent auf ein neues Allzeittief gesunken. Mit Wirkung ab dem 3. März 2020 beträgt er nur noch 1,25 Prozent. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Situation zu überprüfen.

Das Gesetz kennt bei Änderungen des Referenzzinssatzes keinen Automatismus, weder bei Senkungen noch bei Erhöhungen. Die Kostensituation ist in jedem Mietverhältnis anders. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern daher, ihre Mietzinse aufgrund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen.

Jedes Mietverhältnis ist anders

Für Mietzinsanpassungen sind gemäss Mietrecht verschiedene Kostenfaktoren entscheidend. Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 1,5% auf 1,25% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40% der allgemeinen Teuerung sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Liftabos, Versicherungen etc.) aufrechnen. In zahlreichen Regionen werden für diese Kostensteigerungen von den Schlichtungbehörden jährliche Pauschalen von 0,5 bis 1% anerkannt.

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

Jährlich werden in der Schweiz von Privaten rund CHF 12 Milliarden in Umbauarbeiten und Renovationen von Liegenschaften investiert. Ein erheblicher Teil davon sind wertvermehrende Investitionen. Insbesondere die Investitionen für energetische Sanierungen werden aufgrund neuer Bau- und Energie-Vorschriften künftig noch zunehmen.

Die immensen Aufwendungen in den vergangenen Jahren konnten vielfach mit Zinssenkungen verrechnet und so ohne grosse Mietzinserhöhungen ausgeführt werden. Daher gibt es selbst in den Städten immer noch zahlreiche günstige Mietzinse. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 16% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

Senkungsanspruch nur bei Missbräuchlichkeit

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, wenn der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Zulässig ist ab dem 3. März 2020 ein Nettoertrag auf den investierten Eigenmitteln von max. 1,75%, bei neueren Bauten eine Bruttorendite von rund 3,25%. Ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, muss den Mietzins nicht senken.

Bei Altliegenschaften ist die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses entscheidend. Ein üblicher Mietzins muss nicht gesenkt werden. Können sich die Mieter und Vermieter nicht einigen, so hat der Vermieter in einem allfälligen Verfahren den zulässigen Ertrag oder die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses zu beweisen. Die Anforderungen an den Nachweis sind enorm hoch.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen:

- HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung (überarbeitete Auflage 2016)
- HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (überarbeitete Auflage 2018)

Zu beziehen auf www.hev-zuerich-shop.ch unter Bücher und Broschüren / Vermieten und Verwalten
Mietzinsrechner: http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/

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, 18. Juni 2020

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:

Ehem. 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 dem ehem. 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 1½ 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: Donnerstag, 7. Mai 2020

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 18. Juni 2020

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

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
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

Von der Sonne geküsst

Rasen, Fliederbusch und Rosenstrauch laufen Gefahr, in den Schatten gestellt zu werden. Und zwar von den Gartenmöbeln, die immer schöner werden. Eine Auswahl von Tischen und Stühlen für den Outdoorbereich.

Redaktion: Wohnrevue

SOLPURI
«Loop» bietet mit einem farblich abgestimmten Sitz- und Rückenpolster höchsten Sitzkomfort. Die Rückenkissen sind entweder rund oder quadratisch erhältlich. Der Entwurf des Dining Chair mit Aluminiumbeinen und Seilgeflecht ist von Hoffmann Kahleyss Design.

FISCHER MÖBEL
Platz nehmen, Füsse hochlegen und entspannen: Der Sessel «Bloom» mit Hocker eignet sich als Solitär, aber auch als farbige Ergänzung zu einer Lounge. Das Sitzmöbel, in Blau oder Grün verfügbar, hat ein Gestell aus Edelstahl.

ETHIMO
Machen Sie es sich bequem! Die Sonnenliege mit robustem Rahmen aus Teakholz lädt mit grossen und weichen Kissen zum Verweilen ein. Schön und praktisch zugleich ist die Ablagefläche – ein Geflecht aus Acrylkordel. Das Möbel der Kollektion «Grand Life» hat der französische Designer Christophe Pillet entworfen.

EMU
«Carousel» entstand in Zusammenarbeit mit Sebastian Herkner. Die Kollektion besteht u. a. aus vier Stuhlvarianten (für Essbereich). Sitzfläche und Gestell sind aus Aluminium, die Rückenlehne ist aus Stahl. Letztere beeindruckt durch ihre Flechtstruktur aus robustem Seil.

TRENDS

TRIBÙ

Auf der verstellbaren Liege mit Rädern und komfortablem Sitz aus Batyline lässt es sich wunderbar ein Sonnenbad nehmen. Der Rahmen aus pulverbeschichtetem Aluminium ist UV-beständig sowie kratzfest und wurde mit einem Strukturlack überzogen. Der Entwurf von «Natal» stammt vom Studio Segers.

FAST

Einfach mal relaxen, in einem Magazin blättern und einen Drink schlürfen? Die Liege der Kollektion «Orizon» lässt mit ihrer Ablagefläche keinen Wunsch offen. Das Gestell besteht aus Aluminiumdruckguss, die Latten sind aus extrudiertem Aluminium. Dank einer speziellen Oberflächenbearbeitung wird ein Holzeffekt erzeugt. In diversen Grössen und in 14 Farben erhältlich. Design: Lievore Altherr.

PEDRALI

Wie aus einem Guss: Der Armlehnstuhl «Soul Outdoor 3746», gestaltet vom katalanischen Designer Eugeni Quitllet, fasziniert mit seinen geschwungenen Linien. Die Teakholzlamellen des ergonomischen Sitzes bilden einen hübschen Kontrast. In verschiedenen Farben erhältlich.

KETTAL

Weniger ist mehr: «Molo» hat der italienische Designer Rodolfo Dordoni entworfen. Die Kollektion besteht aus Liegestuhl, Sofa und Couchtisch. Grosse Auswahl an Materialien (z.B. Aluminium oder Teakholz) und Farben.

Hydro Service Schweiz GmbH – AquaZino-Wasserqualität ist Lebensqualität.

Umweltfreundlicher Kalkschutz

Wasser ist ein Naturprodukt und sollte nicht verändert werden. Der sich darin befindende Kalk kann jedoch mit dem AquaZino-Gerät so umgewandelt werden, dass er nicht mehr haftet. Dies geschieht, ohne die Wasserqualität zu verändern; alle Mineral- und Vitalstoffe bleiben erhalten. Somit bleibt der Genuss schmackhaft und gesund. AquaZino arbeitet im Ultraschallbereich mittels asymmetrischer Schwingungen, sodass es bei stehendem als auch fliessendem Wasser immer funktioniert. Ist der bedienungs- und wartungsfreie Schwingungsgenerator einmal 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. Schluss mit Kalkablagerungen in Wasserleitungen, Boilern und allen anderen wasserabhängigen Geräten. Bereits vorhandene Kalkablagerungen werden ebenfalls sanft abgebaut.

Weicheres Wasser erhöht den Komfort beim Duschen.

Funktioniert ohne Chemie

Die international bewährte Technologie von AquaZino funktioniert chemiefrei. Ein weiterer bestechender Vorteil: Durch den massiv reduzierten Verbrauch von Reinigungsmitteln und Shampoos sowie längeren Service- und Wartungsintervallen sparen Anwender wesentlich Kosten, die Investition ist somit schnell amortisiert. Zudem überzeugt das Gerät durch seinen geringen Stromverbrauch (durchschnittlich CHF 8.00/Jahr).

Die Fachleute der Firma Hydro Service Schweiz GmbH bieten schweizweit Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.

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

Vorteile von AquaZino, die überzeugen

- Schluss mit Kalkablagerungen in Wasserleitungen und Boilern
- Schützt alle wasserabhängigen Geräte
- Geringer Stromverbrauch (durchschnittlich CHF 8.00/Jahr)
- Chemiefreie Technologie, das Trinkwasser behält alle Mineral- und Vitalstoffe
- Umweltfreundlich
- Bedienungs- und wartungsfreies Gerät
- Dusch-WC-Spülkasten verkalken wesentlich weniger. Der noch gering vorhandene Kalk ist einfacher und gut lösbar
- International bewährte Technologie
- Viele zufriedenen Kunden belegen den Erfolg

AquaZino®

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

Mitglied Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfaches
SVGW SSIGE

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**

Ihre Nr. 1 für Fenster & Türen.

Domeisen Fenster AG
www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

ELEKTRO COMPAGNONI

70 JAHRE UNTER STROM

Freude an der Leistung. Seit 1949.
www.elektro-compagnoni.ch

Magic Bad

BADEWANNENTÜREN VARIODOOR
Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

- 4 verschiedene Modelle / 5 Jahre Garantie
- Top Qualität und modernes Design
- **Lieferung und Montage ganze Schweiz**
- Antirutschbeschichtungen B.-Wanne/Dusche/Plättli
- Kostenlose Beratung mit Offerte vor Ort
- **Preis inkl. Montage ab CHF 2600.– exkl. MwSt.**

Magicbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch / info@magicbad-schenker.ch

ROHRMAX®
Abfluss verstopft?
24h Service

Werterhalt-Tipp
Vorsorge-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich. Jederzeit anfordern. Nutzen Sie unser Fachwissen bei sich vor Ort.
Informiert sein!

Kostenlose Kontrolle Rohre + Schächte

...ich komme immer! ***0848 852 856***
Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge
info@rohrmax.ch rohrmax.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

Gossau ZH
3-Familienhaus
Die freistehende Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage im Dorfkern. Das Wohnhaus verfügt über zwei 3½-Zimmer- und eine 1½-Zimmer-Wohnung sowie zwei zusätzliche Einzelzimmer. Der Aussenbereich besticht durch eine kleine Gartenanlage mit Büschen und Wiesenfläche sowie einem Aussenpool. Grundstücksfläche 426 m², Baujahr 1860, 1 Autounterstand sowie 2–3 Abstellplätze.
Verhandlungspreis: CHF 1 100 000.–

Hedingen
Grosszügiges 9½-Zimmer-Einfamilienhaus mit schönem Umschwung
Das Grundstück befindet sich am Rande der Kernzone in Dorfnähe. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 266.5 m² mit Wellness ca. 22 m², Warmluft-Cheminée, Wintergarten ca. 10.5 m², Sitzplatz mit Pergola ca. 16.5 m² und Balkon ca. 8 m². Baujahr 1981, Grundstücksfläche 532 m², Doppelgarage und Abstellfläche für 2 Fahrzeuge.
Verhandlungspreis: CHF 2 100 000.–

Niederglatt
5½-Zimmer-Einfamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung
Das einseitig angebaute Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 128 m²) am Ende einer Sackgasse wurde laufend unterhalten. Nebst einem offenen Wohn-/Esszimmer mit Cheminée stehen vier Zimmer sowie ein beheizter Bastelraum und weitere grosszügige Nebenräume zur Verfügung. Baujahr 1983, Grundstücksfläche 347 m², 1 Einzelgarage mit direktem Zugang ins Haus und 1 Autoabstellplatz.
Verhandlungspreis: CHF 1 040 000.–

Rüschlikon
Freistehendes 3-Familienhaus
Das Wohnhaus mit drei Wohnungen (5-Zi.-, 4-Zi.- und 2½-Zi.-Whg.) und zwei Einzelzimmern im Untergeschoss befindet sich an ruhiger und schöner Lage, teilweise mit Seesicht. Grundstücksfläche 1059 m², Baujahr 1950, Einzelgarage, BZO: W2A.
Verhandlungspreis: CHF 3 000 000.–

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

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

HEV Zürich

ATTICO®

BAUEN AUF BESTEHENDEN GEBÄUDEN – STOCKEN SIE AUF!

_Mit unserer Holz-Systembaulösung ATTICO schaffen wir auf bestehenden Gebäuden zusätzlichen Wohnraum ohne Landbedarf. Ihre Nutzen: Kurze Bauzeit bei voller Mietbelegung, nachhaltige Aufwertung Ihrer Immobilie, Renditesteigerung und das alles aus einer Hand. Profitieren Sie von unseren 140 Jahren Erfahrung im Holzbau.

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

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

STOCKWERKEIGENTUM

Wer bezahlt die Balkonsanierung im Stockwerkeigentum?

«Bei unserer Liegenschaft steht eine Balkonsanierung an. Schon wieder kommt eine Diskussion auf, ob die Kosten von den jeweiligen Stockwerkeigentümern getragen werden müssen oder ob das die Gemeinschaft aus dem Erneuerungsfond zahlt. Was gilt jetzt, denn es gibt auch Parteien, deren Wohnung über keinen Balkon verfügt.»

Diese und ähnliche Fragen erreichen häufig die telefonische Rechtsberatung. Auch die Gerichte können letztlich damit konfrontiert werden, so kürzlich das Luzerner Kantonsgericht. Eine Stockwerkeigentümerin, welche keinen Balkon hat, klagte gegen die Überbindung der Kosten gemäss Quoten für die Balkonsanierung.

Im Reglement der streitbetroffenen Stockwerkeigentümergemeinschaft war festgehalten, dass Balkone und Dachterrassen Bestandteile der Fassade und des Daches sind. Die einzelnen Stockwerkeigentümer haben daran ein alleiniges Benützungsrecht und sind zum Unterhalt (insbesondere der Böden und Sonnenstoren) verpflichtet.

Sodann ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, die Räumlichkeiten seines Stockwerkes auf seine Kosten zu unterhalten, damit das Haus sein gutes und einheitliches Aussehen bewahrt. Jeder Stockwerkeigentümer hat für den Unterhalt der ihm zur ausschliesslichen Nutzung überlassenen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums so aufzukommen, wie wenn er daran eigentliches Sondereigentum besässe.

Äusseres des Balkons zwingend gemeinschaftlich

Die rechtliche Qualifikation von Balkonen wirft immer wieder Fragen auf. Der Balkon bestimmt die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes, ist aber kein abgeschlossener Raum, weshalb er grundsätzlich nicht als Sonderrecht ausgeschieden werden kann, ausser allenfalls das Innere des Balkons, so die Meinung der herrschenden Lehre.

Das Äussere des Balkons ist jedoch zwingend gemeinschaftlich, weshalb die Unterhaltspflicht grundsätzlich bei der Stockwerkeigentümergemeinschaft liegt. Das Reglement kann allerdings den einzelnen Stockwerkeigentümer besondere Nutzungsrechte an diesen gemeinschaftlichen Teilen einräumen. Die Kosten für gemeinschaftliche Teile sind laut Gesetzesvorschrift nach

FLÜCKIGER & CORVAGLIA
Immobilien

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

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

Wertquoten zu tragen (vorbehältlich andere Reglementsvorschrift).

Im vorliegenden Reglement wurde den Stockwerkeigentümern ein ausschliessliches Nutzungsrecht an den nicht sonderrechtsfähigen äusseren Bestandteilen – wie eben Balkone –, eingeräumt, somit sind und bleiben sie auch mit diesem Sondernutzungsrecht klar gemeinschaftlich. Die Balkongeländer sind Bestandteile der Fassade und darum ebenso zwingend gemeinschaftliche Bauteile.

Im hier vorliegenden konkreten Fall kann auch nicht zwischen innerem und äusserem Bereich des Balkongeländers unterschieden werden, da die Geländer als Ganzes erneuert werden müssen und eine Auswirkung auf die äussere Erscheinung haben.

Da gemäss Reglement die Eigentümer, welche an den Balkonen ein alleiniges Benutzungsrecht haben, für Unterhalt derselben aufkommen müssen und jeder Stockwerkeigentümer an den ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Teilen am gemeinschaftlichen Eigentum für den Unterhalt aufkommen muss, wie wenn er ein Sonderrecht daran hätte, war dann auch strittig, ob diese Sanierungsarbeiten unter den Begriff «Unterhalt» im Reglement fallen und ob die Kosten darum von denjenigen Stockwerkeigentümern bezahlt werden müssen, welche das Nutzungsrecht an den Balkonen haben.

Faktisch ausschliessliches Nutzungsrecht

Hierzu vertrat bereits die Vorinstanz die Meinung, dass die Pflicht zum laufenden Unterhalt und Wahrung des äusseren Erscheinungsbilds eine logische Folge davon sei, dass die einzelnen Stockwerkeigentümer faktisch ein ausschliessliches Nutzungsrecht an Balkonen und Terrassen haben. Sie war jedoch der Ansicht, es ginge dabei um Reinigungs- und kleine Ausbesserungsarbeiten, welche als gewöhnliche Verwaltungshandlungen zu qualifizieren sind (und von jedem Eigentümer ausgeführt werden dürfen), oder aber um bauliche Massnahmen von derart untergeordneter Bedeutung, dass sie keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gemeinschaft haben.

Die klagende Eigentümerin machte jedoch geltend, mit «Unterhalt» seien auch Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten gemeint, doch die Gerichte folgten dieser Meinung nicht. Weil die Sanierung resp. der Austausch der Balkongeländer (als zwingend gemeinschaftlicher Teil) das Aussehen der Liegenschaft massgeblich verändert, könne nicht von einer untergeordneten Bedeutung ausgegangen werden. Daraus folgt, dass die entstehenden Sanierungskosten als gemeinschaftliche Kosten zu betrachten sind, und nicht den einzelnen Stockwerkeigentümern auferlegt werden können.

Verteilung der Kosten

Es war im Weiteren zu prüfen, wie die Kosten dann konkret verteilt werden. Die Klägerin forderte eine Kostenbefreiung, da ihre Einheit über keinen Balkon verfügt. Wie erwähnt, werden auch hier gemeinschaftliche Kosten nach den Quoten verteilt. Das Reglement sieht nichts anderes vor.

Für Ausnahmen von dieser Vorschrift gilt die Bestimmung Art. 712 h Abs. 3 ZGB, wonach bei der Verteilung zu berücksichtigen ist, dass bestimmte gemeinschaftliche Teile (fast) keinen objektiven Nutzen für einzelne Stockwerkeigentümer haben. Diese Vorschrift ist zwingend und wird in der Praxis nur mit grosser Zurückhaltung angewandt.

Die nach dem Bundesgericht verlangte Unbrauchbarkeit muss umfassend und objektiv sein und darf nicht von der konkreten Lage und dem subjektiven Willen eines Stockwerkeigentümers abhängig gemacht werden.

Da die Reglementsbestimmungen (Kostentragung durch Stockwerkeigentümer) vorliegend nicht gelten, war fraglich, ob Art. 712 h Abs. 3 ZGB zur Anwendung kommt. Weil die Balkone als Teil der Fassade gemeinschaftliche Teile sind, blieb zu prüfen, ob die Sanierung der Balkone respektive Geländer für die klagende Stockwerkeigentümerin objektiv unbrauchbar ist.

Die Fassade dient jedoch grundsätzlich sämtlichen Stockwerkeigentümern und bestimmt mit ihren Bestandteilen die Einheit und äussere Gestalt des Gebäudes. Die Balkongeländer waren veraltet und wiesen rostige Nägel auf, auch waren die Schrauben ein sicherheitstechnisches Problem.

Die Sanierung verleiht dem Gebäude ein besseres Erscheinungsbild, und Wiederherstellung der Sicherheit ist ebenso notwendig wie die Werterhaltung und Nutzungsfähigkeit. Dadurch profitiert davon auch die Klägerin. Dass diese keinen Nutzen hat, weil sie gar keinen Zugang zum Balkon hat, welcher auch als Erholungsraum dient, wurde vom Gericht als subjektiv beurteilt und damit irrelevant.

Fazit

Das Gericht befand, dass Balkone Teil der Fassade sind und somit zwingend gemeinschaftlich. Stockwerkeigentümer, welche über einen Balkon verfügen und daran alleiniges Nutzungsrecht haben, müssen gemäss Reglement nur für untergeordnete Unterhaltsarbeiten im Rahmen von gewöhnlichen Verwaltungshandlungen aufkommen. Geländerersatz fällt nicht unter diese Reglementsbestimmungen.

Daraus ist also keine Kostenbefreiung abzuleiten. Art. 712 h Abs. 3 ZGB kommt auch nicht zur Anwendung, da keine objektive Unbrauchbarkeit für Nichtbalkoninhaber vorliegt, weil die Balkone das äussere Erscheinungsbild beeinflussen, deren Sanierung der Werterhaltung und der Sicherheit der gesamten Liegenschaft dient. Darum müssen sich sämtliche Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Quote an den Sanierungskosten beteiligen.

Anmerkung

Für diesen Fall wurde so entschieden, und es ist kein höchstrichterliches Urteil. Aufgrund anderer Reglementsvorschriften kann die Beurteilung respektive ein Urteil auch anders ausfallen.

Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Schaffen Sie mit unseren Produkten neue Lieblingsplätze und geniessen Sie auch lange nach dem Sommer noch die Zeit im Freien. Wie z. B. mit der textilen Pergola-Markise Plaza Viva ergänzt mit einem Solozip zum seitlichen Sicht- und Sonnenschutz sowie integrierter LED-Lichtleiste.

Interessiert? Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite.

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

GRIESSER

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter 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 überwälzt werden ■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 26. Juni 2020, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»» vom 26. Juni 2020
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft) | Parkplatz | Autonummer

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

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

MIETRECHT

Einhaltung von Formvorschriften bei Vermietung an Ehepaar

«Wir vermieten unser bisher selbstbewohntes Einfamilienhaus erstmals an ein Ehepaar. Welche Formvorschriften gelten beim Mietvertrag (1), bei einer Mietzinsanpassung (2), bei Zahlungsverzug (3) und bei der Kündigung (4)?»

Familienwohnung
Eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus gilt gemäss bundesgerichtlicher Definition als Familienwohnung, wenn sie von einem verheirateten Paar (ohne Relevanz, ob mit oder ohne Kinder) als Wohnsitz genutzt wird. Dabei handelt es sich um den gemeinsamen Haushalt der Ehegatten, also um den Ort, an dem sie dauerhaft die eheliche Gemeinschaft leben. Eingetragene Partnerschaften bzw. beide Partnerinnen oder Partner einer eingetragenen Partnerschaft (ohne Relevanz, ob mit oder ohne Kinder) geniessen denselben Schutz bezüglich der gemeinsamen Wohnung wie Ehegatten an der Familienwohnung. Die aufgezeigten Formvorschriften sind sinngemäss für eingetragene Partnerschaften (Partnerschaftsgesetz, PartG) anwendbar.

Mietvertragsabschluss (1)
Der Mietvertrag kann sowohl von einem wie auch von beiden Ehegatten unterzeichnet werden. Unterzeichnen beide Ehegatten den Mietvertrag, haften sie solidarisch für alle Verbindlichkeiten. Der Mietvertrag kann indes auch von einem Ehepartner abgeschlossen werden. In diesem Fall kann der Vermieter den anderen Ehepartner nicht belangen. Beide Varianten sind zulässig. Wir empfehlen, den Mietvertrag mit beiden Ehegatten abzuschliessen.

Informationspflichten des Mieters
Gemäss BGE 4A_673/2012 vom 21. November 2012, E. 3.1 ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter über wichtige Änderungen in seinen persönlichen Verhältnissen zu informieren, wenn diese eine Auswirkung auf die Qualifikation der Wohnung als Familienwohnung haben. Wichtige Änderungen sind: Heirat, Scheidung, Trennung, Auszug eines Ehegatten aus der Familienwohnung oder Wechsel des Wohnsitzes der Familie.

Mietzinsanpassung (2)
Möchten Sie während des laufenden Mietverhältnisses den Mietzins ändern, haben Sie die Anpassung den auf dem Mietvertrag aufgeführten Personen mitzuteilen. Hat lediglich ein Ehepartner den Mietvertrag unterzeichnet, so ist die Mitteilung der Mietzinsanpassung mit dem offiziellen Formular[1] an diesen einen Ehepartner zu adressieren. Haben hingegen beide Ehepartner den Mietvertrag unterzeichnet, so ist die Mietzinsanpassung mit einem an beide Ehepartner gemeinsam adressierten Formular mitzuteilen. In diesem Fall genügt ein an beide Ehepartner gemeinsam adressiertes Formular mit Zustellung in einem einzigen Couvert.

Zahlungsverzug des/-r Mieter/-s (3)
Bei der Ansetzung der Zahlungsfrist (mindestens 30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR gilt die Regel, dass der Vermieter die Mahnung beiden Ehegatten mit separater Post (zwei Couverts) zuzustellen hat. Hält der Vermieter diese Vorschriften nicht ein, ist die Ansetzung der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung nichtig. Dies ist auch der Fall, wenn zwar zwei Mahnschreiben mit Kündigungsandrohung, diese aber in ein und demselben Briefumschlag (ein Couvert) zugestellt werden.

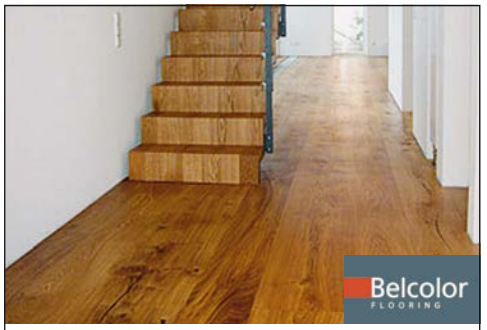
Kündigung durch den Vermieter (4)
Die Kündigung (mit offiziellem Formular) durch den Vermieter gemäss Art. 266l Abs. 2 OR muss beiden Ehegatten mit separater Post (zwei Couverts) zugestellt werden. Hält der Vermieter diese Formvorschriften nicht ein, ist die Kündigung gemäss Art. 266o OR nichtig. Dies ist auch der Fall, wenn zwar zwei offizielle Kündigungsformulare, diese aber bloss in ein und demselben Briefumschlag (einem einzigen Couvert) zugestellt werden.

Wichtig zu wissen
Weiss der Vermieter nicht, dass die Mietsache aufgrund der Heirat (aufgrund eingetragener Partnerschaft) als Familienwohnung benützt wird, ist eine an einen Ehepartner allein (desgleichen bei eingetragener Partnerschaft) gerichtete Ansetzung der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR (3) sowie die Kündigung (4) an nur einen Ehepartner (desgleichen bei eingetragener Partnerschaft) trotz dieser Unkenntnis nichtig.

[1] Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR.

Anita Lankau

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



Genossenschaft
BauPro Altburg

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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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

MITEIGENTUM

Welche Befugnisse stehen mir als Miteigentümer autonom zu?

«Ich bin Miteigentümer zu 1/12 eines Privatweges (Weggrundstück). Die Kirschlorbeerhecke eines Miteigentümers (Miteigentumsquote ebenfalls 1/12) wächst einen halben Meter über seine Grundstücksgrenze in das gemeinsame Weggrundstück. Welche Befugnisse stehen mir als Miteigentümer hinsichtlich der Kirschlorbeerhecke autonom zu?»

Allgemeines

Beim Miteigentum steht dem einzelnen Miteigentümer ein Bruchteil am Grundstück zu, welches äusserlich nicht geteilt ist. Jeder Miteigentümer kann grundsätzlich über seinen Miteigentumsanteil verfügen (Art. 641 Abs. 1 ZGB). Die entsprechende Quote jedes Miteigentümers wird im Grundbuch eingetragen.

Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann (Art. 647 Abs. 1 ZGB). Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung kann im Grundbuch angemerkt werden (Art. 649a Abs. 2 ZGB). Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung und die Beschlüsse der Miteigentümer sind für allfällige Rechtsnachfolger verbindlich. Dies auch dann, wenn keine Anmerkung im Grundbuch erfolgte. Wird keine Vereinbarung getroffen, gilt Art. 647a–e ZGB für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen.

Gewöhnliche Verwaltungshandlungen

Art. 647a Abs. 1 ZGB verfolgt zwei Ziele: Einerseits wird die Kategorie der gewöhnlichen Verwaltungshandlungen (als Gegenstück zur Kategorie der wichtigeren Handlungen gemäss Art. 647b ZGB) eingeführt und beispielhaft umschrieben. Andererseits bestimmt die Vorschrift die Zuständigkeit zur Vornahme entsprechender Handlungen.

Gewöhnliche Verwaltungshandlungen sind tendenziell von untergeordneter Bedeutung für die gemeinschaftliche Sache, sie sind eben nicht «wichtiger» und in der Regel auch nicht baulicher Natur. Solche Massnahmen alltäglicher Art sollen, zumal sie zumindest mittel- und langfristig keine grossen Auswirkungen haben, allen Miteigentümern selbstständig (autonom) zustehen, ohne dass die Gemeinschaft begrüsst werden müsste (Art. 647a Abs. 1). Die gesetzliche Ordnung schafft damit die Voraussetzung für eine unbürokratische Abwicklung der laufenden Verwaltung. Die Gemeinschaft kann diese Individualkompetenz allerdings durch Mehrheitsbeschluss einschränken (Art. 647a Abs. 2).

Beispiele gewöhnlicher Verwaltungshandlungen

- Ausbesserungen (kleinere Reparaturen)
- Anbau- und Erntearbeiten
- Kurzfristige Verwahrung der und Aufsicht über die Sache
- Abschluss der dazu dienenden Verträge
- Ausübung der Befugnisse, die sich aus solchen Verträgen und bestehenden Miet-, Pacht- und Werkverträgen ergeben
- Bezahlung und Entgegennahme von Geldbeträgen für die Gesamtheit
- Pflege im Miteigentum stehender Grenzhecke (Art. 670 ZGB); OGer SH, Nr. 50/2005/39° vom 25.9.2009 [Rückschnitt einer im Miteigentum stehenden Grenzhecke gegen den Willen der anderen Miteigentümer].

Gewöhnlich sind alle Verwaltungshandlungen von (auch kostenmässig) untergeordneter Bedeutung, die im Rahmen der ordentlichen Betreuung einer Sache vernünftigerweise als selbstverständlich und ohne Weiteres sachadäquat empfunden werden können. Sie dienen – wie notwendige Handlungen – einerseits der Sach-, Wert- und Funktionserhaltung im eigentlichen Sinne, darüber hinaus aber auch generell der Erhaltung und Bewirtschaftung im Rahmen der Zweckbestimmung der Sache. Gewöhnliche Verwaltungshandlungen können dementsprechend auch auf Zweckmässigkeitsüberlegungen gründen, solange ihre Tragweite beschränkt ist.

Die Abgrenzung der gewöhnlichen (Art. 647a ZGB) zu den wichtigeren Verwaltungshandlungen (Art. 647b ZGB) ist fliessend und im Einzelfall jeweils aufgrund der konkreten Umstände vorzunehmen.

Antwort

Sie können allein – ohne mit den übrigen Gemeinschaftern Rücksprache zu nehmen – den Anrainer mit der Kirschlorbeerhecke auffordern, diese zurückzuschneiden.

Abschliessend sei angemerkt, dass ein Überschreiten von Befugnissen Haftungsansprüche gegenüber den anderen Gemeinschaftern nach den üblichen Regeln der Haftung aus Verwaltung auslösen könnte.

Quelle: Basler Kommentar, Geiser Wolf (Hrsg.), Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, 6. Auflage, St. Gallen und Bern, 2019, Seite 994 ff.

Anita Lankau

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

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

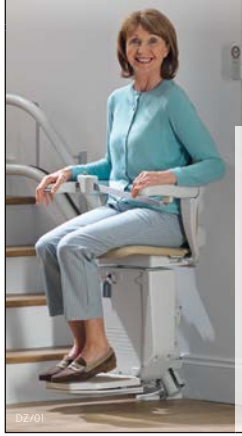
Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

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

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

Bleiben Sie mit uns mobil!

Mit unserem Treppenlift verhilft die HERAG AG, ein Schweizer Unternehmen, ihren Kunden seit über 30 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort in ihrem Zuhause. Mit perfektem Service.



Zürich – Basel – Luzern
T 044 512 64 73
sales@stannah.ch
www.stannah.ch

Unverbindliche und kostenlose Beratung

HERAG Stannah
Ein Schweizer Unternehmen der Gruppe

Stiftung PWG

Damit Ihr Miet-haus Miethaus bleibt

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

Heimweh-Seebub sucht Mehrfamilienhaus in Zollikon, Küsnacht, oder Rüschlikon bis Zürich zu kaufen.
Gerne mit Nutzniessung der jetzigen Besitzer.
Private, unkomplizierte Abwicklung.
Ich freue mich über Ihren Anruf: 079 400 67 37,
E-Mail: ands@gmx.net

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

HEV Zürich

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen
Erbengemeinschaft ■ Erbanspruch ■ Verfügbare Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

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

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Freitag, 28. August 2020, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 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 Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 28. August 2020
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft) | Parkplatz | Autonummer

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

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

STOCKWERKEIGENTUM

Mit welchem Stimmenverhältnis werden Beschlüsse gefasst?

Das Gesetz unterscheidet zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Massnahmen. Die Beschlüsse über genannte Massnahmen sind von der Gemeinschaft mit unterschiedlichen Quoren zu fassen. Der folgende Artikel befasst sich mit diesem Thema.

Jedes Mitglied der Stockwerkeigentümergemeinschaft ist Eigentümer eines Teils des Gebäudes, welches in seinem ***Sonderrecht*** steht und welchen er folglich ausschliesslich benutzen und innen ausbauen darf, ohne dass er die Zustimmung der weiteren Stockwerkeigentümer einholen muss. Zu Sonderrecht ausgestaltet werden können indessen nur einzelne Stockwerke oder Teile davon, sofern diese mit einem eigenen Zugang in sich abgeschlossen werden können.

Sämtliche anderen Bauteile und Flächen der Liegenschaft stellen ***gemeinschaftliche Teile*** dar, welche sämtlichen Stockwerkeigentümern gemeinsam gehören und welche demgemäss durch den einzelnen Stockwerkeigentümer nicht ohne weiteres selbstständig verändert werden dürfen. Dazu gehört das Dach, die Fassade, die tragenden Wände, das Treppenhaus, Liftanlagen, Einstellhallen, Leitungen und dergleichen. Auch Sitzplätze, Balkone, Terrassen und Parkplätz sind gemeinschaftliche Teile (vgl. Art. 712b ZGB). Möglich ist es allerdings, einzelnen Stockwerkeigentümern an solchen Teilen ein ***Sondernutzungsrecht*** einzuräumen. Dadurch bleibt das entsprechende Bauteil zwar ein gemeinschaftliches, darf jedoch nur durch den begünstigten Stockwerkeigentümer benutzt werden.

Beabsichtigt ein Stockwerkeigentümer bauliche Massnahmen an einem gemeinschaftlichen Teil, benötigt er selbst dann die Zustimmung der weiteren Stockwerkeigentümer, wenn ihm am zu verändernden Teil ***Sondernutzungsrecht*** eingeräumt wurde.

Die Art der konkreten baulichen Massnahme bestimmt das Quorum, welches für eine Beschlussfassung erforderlich ist. Das Stockwerkeigentumsrecht verweist zu dieser Frage auf die Regelung des Miteigentumsrechts (Art. 647c ZGB), welches drei Arten von baulichen Massnahmen unterscheidet.

Als ***notwendige*** Massnahme im Sinne von Art. 647c ZGB gelten sämtliche bauliche Massnahmen, welche zur Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache durchgeführt werden müssen, also die notwendigen Unterhaltsmassnahmen.

Weiter unterscheidet das Gesetz ***nützliche*** (Art. 647d ZGB) und der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende, sogenannte ***«luxuriöse»*** (Art. 647e ZGB) bauliche Massnahmen. In der Praxis ist die Abgrenzung mitunter schwierig. Art. 647d ZGB bestimmt grundsätzlich, dass diejenigen baulichen Massnahme als nützlich qualifiziert werden, welche eine Wertsteigerung oder eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit der Sache bewirken. Demgegenüber dienen «luxuriöse» bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647e ZGB primär der Verschönerung oder der Bequemlichkeit. Nach Auffassung des Bundesgerichts ist die Qualifikation der zu beurteilenden Massnahme stets für den konkreten Einzelfall vorzunehmen, weshalb es möglich ist, dass die gleiche Massnahme in einem Fall als nützlich und in einem anderen als luxuriös betrachtet wird (BGE 130 III 441 ff., E. 3.3). In einem jüngeren Entscheid hielt das Bundesgericht ausserdem fest, dass eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil, welche ausschliesslich im Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümer liegt, aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen sei (BGE 141 III 357 ff., E. 3).

Es kann also sein, dass eine bauliche Massnahme als solche eine nützliche, aus Sicht der Gemeinschaft aber eine luxuriöse Massnahme darstellt. Dies ist aber wesentlich für die Frage, mit welchem Quorum ein Beschluss gefasst werden muss.

Der Beschluss betreffend notwendige bauliche Massnahmen erfordert das einfache Mehr der Stockwerkeigentümer, während für nützliche Massnahmen das qualifizierte nach Kopfstimmen und Wertquoten notwendig ist.

Für die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen wird Einstimmigkeit verlangt. Ausnahmsweise kann der Beschluss zur Ausführung einer luxuriösen baulichen Massnahme auch mit dem Mehr der Kopfstimmen und der Wertquoten gefasst werden (Art. 647e ZGB), wenn die nicht zustimmenden Eigentümer in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt werden, wenn ihnen Ersatz für vorübergehende Beeinträchtigungen geleistet wird und wenn die zustimmenden Stockwerkeigentümer den auf die Ablehnenden entfallenden Kostenanteil übernehmen.

Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

STOCKWERKEIGENTUM
IMMOBILIEN-
BEWIRTSCHAFTUNG
VERMARKTUNG / VERKAUF

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

GRIBI
CHANGING REAL ESTATE

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 siehen Seite 54 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

Facility Service / Hauswartungen

24 h-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.

-rechen, -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
Kugeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

Digital Day SVIT Schweiz

8. Juni 2020
11.00 bis 18.00 Uhr

Präsentation der neusten Softwareapplikationen für die Immobilienbewirtschaftung

Fachreferat von Dr. Boris Grell zum Thema «Digitale Unterschrift» (12.00 Uhr, Wiederholung 14.00 Uhr)

Fachreferat von Peter Schindlmeier zum Thema «Die 3 Stufen der Digitalisierung in der Immobilienverwaltung» (15.00 Uhr)

«Meet & Greet» mit der Kommission «SVIT Digital». Kompetente Beratung zu Ihren digitalen Anliegen!

Weiter Infos unter
www.svit-digital.ch

KOSMOS
Eventlocation beim HB Zürich
Lagerstrasse 104, 8004 Zürich

powered by
Randarta casavi IMMO SCOUT 24 intrum NeoVac parkplatzkontrolle.ch digital kompass SCHWEIZ SVIT SCHWEIZ

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.

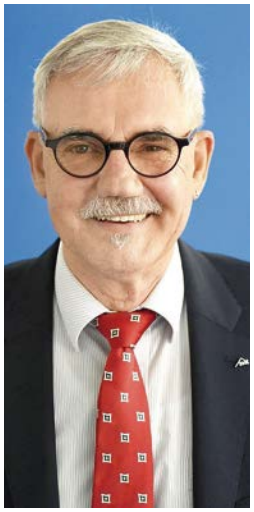
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

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

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft 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 Miteigentümergemeinschaften 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.

HEV Zürich Hauseigentümerverband

SVIT ZÜRICH

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 Kostenver-teilung**
- **die Rechte und Pflichten der Stockwerk-eigentümer**
- **die Rechte und Pflichten der Verwaltung**
- **die Funktionsweise der Eigentümer-versammlung**
- **das Formulieren von Anträgen an die Versammlung**

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 7. Mai 2020, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder* Einzel CHF 260.– | Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 300.– | Ehepaar** CHF 500.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der 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, 7. Mai 2020

(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

Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über 20 JAHREN

Leckortungen I Dichtigkeitsprüfungen I Spezialabdichtungen
Beschichtungen I Betoninstandsetzungen
Verstärkungen I Schimmelpilzschaden-Sanierungen

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe: AH PLAN GmbH EXPERTISEN + PLANUNG + VERTRETUNGEN · HÜRLIMANN IMMO AG · HÜRLIMANN RAILTEC AG

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

Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den Energie Coach …

Erneuern lohnt sich!

Open Day Energie-Coaching Samstag, 28. März 2020

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

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

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 (2019)			
		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 Anfangsmietzinses (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 (2019)			
		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 (2014)		2.50	3.50
		❑ franz. ❑ ital. ❑ engl. ❑ span.		5.50	7.50
		❑ türk. ❑ alb. ❑ serbokr.		5.50	7.50
20010		Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		❑ franz. ❑ ital. ❑ engl. ❑ span.		5.50	7.50
		❑ türk. ❑ alb. ❑ 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 Hauswartsdienste		2.00	3.00
40011		Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste 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		Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	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 Mietzinserhöhung 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
20080		Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)		7.50	9.50
20081		Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)		6.50	8.50
20082		Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)		3.50	4.50
		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 (2019)		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 (2019/2020)		4.00	5.00
40086		Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40094		Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)		20.00	25.00
40098		Nebenkosten/Heizkosten		29.50	33.50
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 (2019)		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		21.00	26.00
40024		Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mietr. Perspektive (2011)		18.50	21.50
40026		Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)		39.50	44.50
40027		Zahlen und Fakten		17.00	21.00
60009		Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name | Vorname | Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

jetzer storen.

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

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch
Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar
Die Verwaltung ist für Sie immer d.h. 7/24 **telefonisch** erreichbar.
Via **Internet** können Sie ab Liegenschaftsinventar Reparatur-, Garantiefälle melden. Online finden Sie als Eigentümer alle archivierten Reparaturen, Rechnungen, Service- und Mietverträge, STWEG-Abrechnungen, usw.

Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht
Reparatur- & Garantiemeldungen speziell bei Neu- und Umbauten werden mit unserem Ticketsystem stark vereinfacht.

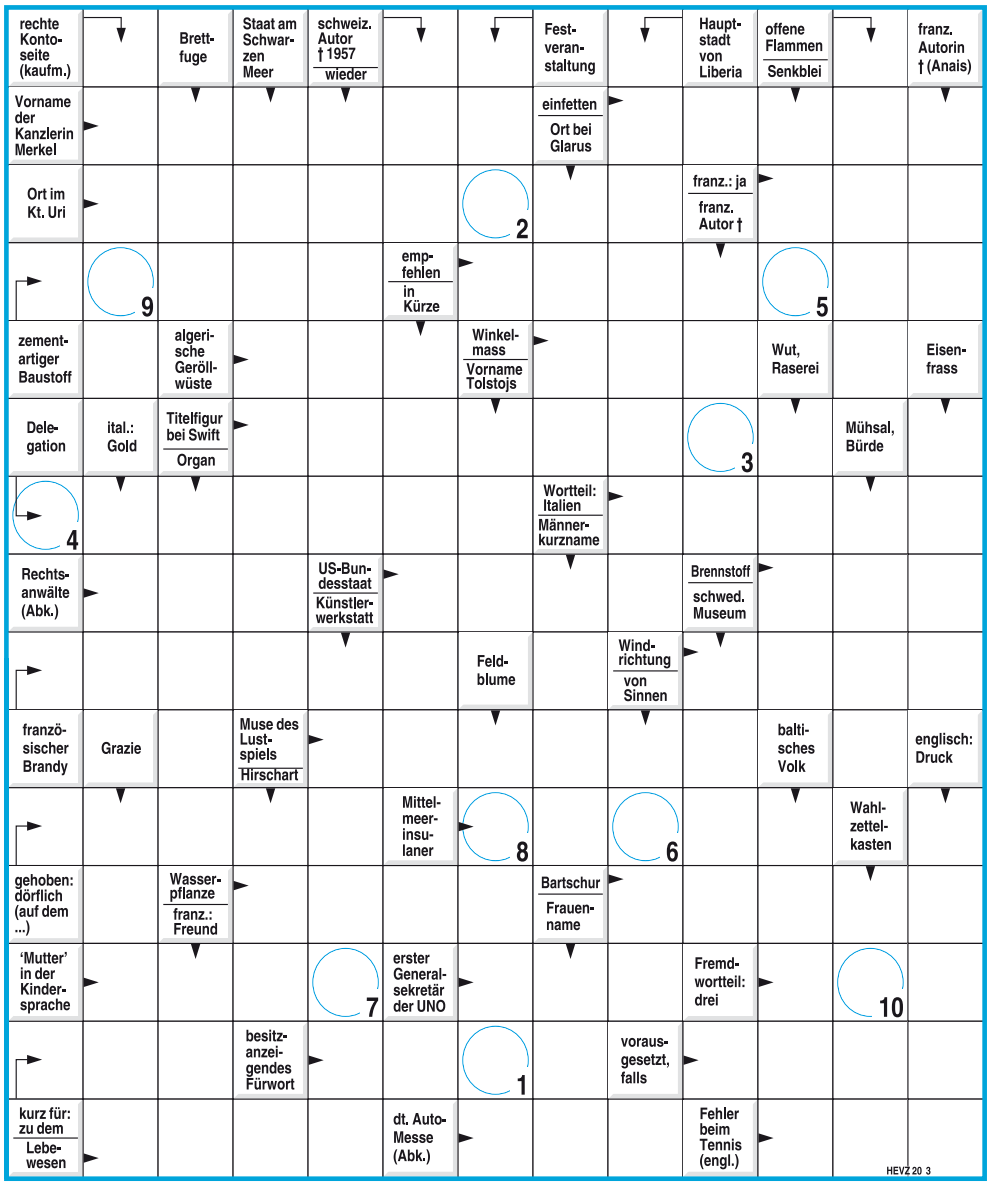
Handwerksbetriebe
Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verwaltungshonorar
Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

OECASA Verwaltung GmbH
Grundstrasse 39, 8427 Rorbas
043 536 66 10
info@oecasa.ch oecasa.ch

oecasa



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

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

GEWINNEN SIE BARGELD

mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon	0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
Per SMS	Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
wap	http://win.wap.919.ch
Postkarte	HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf
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. Teilnahmeschluss ist der 15.04.2020. 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

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Wären da nicht die Hecken, wäre der Wald ein ganz gewöhnlicher Wald in Bramham Park.

VON KUGELN, QUADERN, PYRAMIDEN UND SCHRÄGEN VÖGELN

Zwei Seelen wohnen ach in meiner Br… – oder vielmehr in meinem Garten

Gärten, so sagt man, sollen Ausdruck ihrer Besitzer sein, quasi deren Charakter wiedergeben. Wenn ich unseren Garten und mich vergleiche, trifft diese Aussage weitgehend zu. Er gibt denn auch einiges von mir preis, doch anderes verheimlicht er – glücklicherweise.

Im Yorkshire Sculpture Park begegnen sich Landschaft, formale Hecken und Not Vital.

Hätte man früher meine Eltern gefragt, wie sie ihr Nesthäkchen beschreiben würden, hätten sie vermutlich gesagt, es sei nicht einfach mit diesem Kind, das lieber auf Bäume klettere als stricke und Mathematik und Geometrie andern Fächern vorziehe. Manchmal habe es etwas irre Ideen, beispielsweise wenn es dem Dachshund den Rücken mit Zementit bestreiche, damit er herrlich glänze.

Ich könnte die Charakterisierung beliebig verlängern, von der Freude am logischen Denken, am Lesen und Schreiben, von der Faszination für das Absonderliche und Chaotische erzählen und von meinem Kindertraum, Psychiaterin, Juristin oder Floristin zu werden, berichten.

Doch wenden wir uns lieber dem Garten zu, der einiges von mir preisgibt, anderes aber (glücklicherweise!) verheimlicht, und zudem nicht mein, sondern unser gemeinsames Werk ist. Tatsächlich erkenne ich mich in gewissen Partien wieder, konstatiere die Freude an der Vielfalt der Pflanzen, den Hang zur Grenzenlosigkeit, aber auch das Bedürfnis nach einem Rahmen, nach klaren Strukturen und Formen. Weil ich Gegensätze nicht nur im eigenen Garten besonders schätze, plädiere ich für Geometrie oder Strenge als Gegengewicht zum «Urwald», als Nebeneinander von fest umrissenem Design und freiem Wuchs.

Buchsbäume als Polizisten

Gerade jetzt, wo die meisten Gehölze kahl sind und viele Stauden noch schlafen, freue ich mich über die Kugeln, Quader, Pyramiden, Kegel und Spiralen, die unseren Garten bevölkern. Dass dazwischen auch mal ein schräger Vogel, ein Eichhörnchen oder ein Bär steht und die streng formalen Körper stört, entspricht meinem Naturell, meiner Freude an Überraschungen und Geheimnissen.

Die in Form geschnittenen Buchsbäume sind nicht nur im winterlich kahlen Garten wichtig, sondern auch im Sommer. Dann spielen sie in der Üppigkeit der vielen Stauden eine weniger prominente Rolle. Dennoch sorgen sie für Ruhe und Ordnung. Wie Polizisten wachen sie über die überreichliche Flora und halten sie beispielsweise in Form von Quadern (lies: Hecken) im

Einer meiner Lieblingsplätze in der Linden Lodge.

Blick auf unser Border im Winter.

Zaun. Während wir mit Kugeln oder Kegeln z. B. einen Weg oder einen Eingang betonen und einem Beet einen Blickpunkt verpassen, bieten geschnittene Hecken einfache Lösungen, wenn der Garten in einzelne «Zimmer» eingeteilt werden soll. Sie dienen aber auch als Rahmen für ein Bild, als Grenze oder Durchgang zur «Wildnis». Eines meiner Lieblingsbilder haben Robert Scott und Jarrod Marsden (Linden Lodge Garden, York) kreiert: Von einem kleinen, nahezu immergrünen «Zimmer» blickt man über einen niederen «Buchenrahmen» ins Wäldchen und kann sich dabei tausend verschiedene Geschichten ausdenken.

Anders im riesigen Bramham Park (Wetherby, North Yorkshire), wo die Buchenhecken den Wald entzweischneiden und gleichzeitig den Weg zum Blick in die Landschaft bezeichnen, wobei eine Urne als Blickpunkt die Symmetrie zusätzlich betont.

Ruf nach symmetrischen Achsen

Geometrische Formen und Körper im Garten «rufen» aus meiner Sicht nach symmetrischen Achsen. Ein gelungenes Muster ist der Herb Garden in York Gate (Leeds, North Yorkshire). Wiederum sind es zwei hohe Eibenhecken, die den kleinen Raum begrenzen. Buchsspiralen und -kugeln stehen in spiegelbildlich gleichen Rabatten und sorgen im Winter für Abwechslung. Im Sommer jedoch halten sie die Kräuter in Schach. Ähnlich wie in meinem Beispiel Bramham weisen die Hecken darauf hin, dass es in diesem Paradies weitere Teile zu entdecken gibt, z. B. ein wildromantisches Wäldchen.

Wenn Sie nun vermuten, der erwähnte Herb Garden habe als Vorbild für unser eigenes formal gestaltetes Border gedient, könnten Sie durchaus richtig tippen. Allerdings haben wir den kleinen Garten (er gilt als geheimes Juwel in Nordengland) erst entdeckt, als unsere «Puddings», wie wir die eiförmig geschnittenen Buchsbäume nennen, längst den Kiesweg säumten.

Formal arrangierte Beete mit frei wachsenden Stauden sind eine klassische Gestaltungsart. Weder Vita Sackville-West noch Gertrude Jekyll oder Penelope Hobhouse haben auf diese Form verzichtet. Sogar der für seine riesigen Staudenflächen berühmte Holländer Piet Oudolf spielt mit dem Gegensatz von freier Bepflanzung und

Der Herb Garden in York Gate verrät, dass es daneben einen wilden Garten gibt.

kontrolliertem Wachstum. Die von ihm geplanten grosszügigen Buchsquader im Garten von Scampston Hall (Malton, North Yorkshire) bringen z. B. Ruhe in den Gräsergarten.

Gesteigerte Attraktivität durch Struktur

Mit einer so grossen Kelle können die wenigsten von uns den Garten anrichten. Leider, denke ich und freue mich, dass gerade auch auf kleinen Grundstücken ein Wechsel von freiem Wachstum und formaler Gestaltung äusserst wirkungsvoll sein kann. Nur schon eine einzelne Buchskugel, eine kegelförmige Eibe oder eine niedere Buchshecke helfen, ein Beet zu strukturieren und vor allem für den Winter attraktiver zu machen. Gibt es etwas Trostloseres als eine öde braune Fläche, die auf den Frühling wartet?

Da mir Gerades, Klares, Überblickbares ebenso gut gefällt wie (scheinbar) Unordentliches, Wildes oder Überbordendes, haben in unserm Garten beide Elemente Gastrecht. Denn wer das Doppelborder verlässt, tritt in den natürlicher gestalteten Teil, wo die ordnende Hand weniger gefragt ist, aber möglicherweise gekonnter eingreifen muss, vor allem, wenn die Wildnis zum Urwald zu mutieren droht. Wahrscheinlich würde ich mich in diesem Gartenteil verlieren, wäre da nicht mein Mann, der seine Vorstellungen einbringt, Wege anlegt und Durchgänge schafft und meine nicht immer direkt umsetzbaren Fantasien realisiert.

Klare Grenzen gefordert

Unser Garten hat mich zudem gelehrt, dass formale Teile bequemer zu pflegen sind als freier wachsende. Im Border beispielsweise ist es klar, wer dazugehört und wer sich eingeschlichen (lies: versamt) hat. Um den Eindruck einer Wildnis hingegen zu erhalten, braucht es ständige Entscheide, wen man sich frei entfalten lässt und wer gebändigt werden soll. Denn würde man alle Stauden und Gehölze nach Lust und Laune gewähren lassen, würden Efeu, Hasel, Buchen, Eichen und viele weitere Sträucher und Bäume aus dem nahen Wald schnell überhandnehmen. Es gilt – trotz der vermeintlichen Freiheit –

In York Gate trifft formal auf frei wachsend.

Pfister | Partner
Baumanagement

IHRE GROSSE CHANCE

HYPOZINSEN
historisch tief anbinden
Gewinnen Sie dank eines Satzes von weniger als 1% für 10 Jahre.

SUBVENTIONEN
geltend machen
Holen Sie die bereitliegenden Bundes-Millionen. Die Energiestrategie 2050 macht es möglich.

UMBAUKOSTEN
auf 3 Jahre verteilen
Teilen Sie die Baukosten auf und sparen damit während dreier Jahre Steuern.

3 MAL PROFITIEREN BEIM SANIEREN

Sanieren Sie Ihr Mehrfamilienhaus jetzt.

Die vom Bundesrat verabschiedete, totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung spielt Ihnen zusätzlich zur attraktiven Hypozins-Situation weitere lukrative Vorteile zum nachhaltigen Sparen in die Hand.

Nutzen Sie die Gelegenheit.

Sprechen Sie mit uns. Wir unterstützen Sie bei der Realisierung der optimalen Lösung für Ihr Mehrfamilienhaus.

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

Pfister I Partner Baumanagement AG I Mühlebachstrasse 86 I CH-8008 Zürich I Telefon +41 44 250 60 00 I www.ppbm.ch

Da wohnen mindestens zwei Seelen.

klare Grenzen zu setzen, ähnlich wie in der Erziehung eines Kindes!

Beharrlichkeit, Geduld und Ausdauer

Mindestens zwei Seelen wohnen, ach, in unserem Garten. Rechnet man allerdings die zwei Seelen meines Mannes dazu, dann … Doch darüber schweigen wir lieber und wenden uns einem weiteren Zwiespalt zu, der Frage, ob denn die Kugeln, Vögel, Bären und Spiralen wirklich nur aus Buchsbaum (Buxus sempervirens) gezogen werden können. Zünsler und Pilze machen dem immergrünen Gehölz zu schaffen. Nur die Giftspritze kann sie vor dem langsamen Tod retten.

Als Alternative werden beispielsweise Eiben (Taxus baccata), Japan-Stechpalme (Ilex crenata), wintergrüne Berberitze (Berberis buxifolia), Zwerggeissblatt (Lonicera nitida), Liguster (Ligustrum vulgare), Scheinzypressen (z. B. Chamaecyparis lawsonia ‹Columnaris› als Hecken) oder Lebensbäume (z. B. Thuja occidentalis ‹Teddy› für Kugeln) empfohlen.

Zudem wird seit kurzem ein Zwerg-Rhododendron (Rhododendron micranthum ‹Bloombux›) angeboten, der in lockeren, frischen Boden gepflanzt sogar Kalk und Sonne erträgt. Wenn man ihn gleich nach der Blüte (die zahlreichen Blüten sind rosa) schneidet, blüht er im nächsten Jahr erneut, ein ideales Gehölz für Kugeln oder kleine Quader.

Vorbehalte habe ich in Bezug auf das Geissblatt und den Liguster. Beide müssen wegen ihrer Wüchsigkeit mindestens zweimal pro Saison geschnitten werden. Zudem verzichte ich auf die Japan-Stechpalme, da diese nur auf saurem Boden gedeiht. Meine Vorliebe für Buxus und Taxus aber bleibt, denn ich hoffe, dass ein sinnvoller Schutz gegen den Zünsler gefunden werden kann und sich unsere Beharrlichkeit auszahlt.

Übrigens: Beharrlichkeit, Geduld und Ausdauer sind Eigenschaften, die mich erst der Garten lehrte! Da soll mal jemand behaupten, man könne sich nicht ändern! Meine mindestens zwei Seelen (manchmal habe ich das Gefühl, es könnten mehrere sein) aber fühlen sich in formalen Gärten ebenso wohl wie in wilden!

Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

HEV Pfannenstiel

Generalversammlung 2020

Donnerstag, 2. April 2020, 18.30 Uhr
Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Programm:
- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Gemeinsames Nachtessen
- «Einblick in die Bienenwelt» von Angi Philippin, leidenschaftliche Hobbyimkerin aus Männedorf und Besitzerin von acht Bienenstöcken.

Anmeldung erforderlich:
HEV Pfannenstiel, Seestrasse 88, 8712 Stäfa, info@hev-pfannenstiel.ch

verschoben/abgesagt

NEUE KNOLLEN-BEGONIEN FÜR BALKON UND BEET

Gesucht ist ein Platz an der Sonne

Die Begonie hatte es während der letzten Jahre wirklich nicht leicht. Nach jahrelanger Beliebtheit ebbte die Begeisterung für das blütenstarke Gewächs allmählich ab. Immer seltener sah man Begonien auf Balkonen und Terrassen, noch seltener in den Beeten von Privatgärten und Parks.

Die Begonie galt plötzlich als altmodisch, als Pflanze der Grosseltern. Doch wie auch in der Mode ändern sich die Geschmäcker bei Zierpflanzen, und so kommt es, dass die Begonie heute wieder mit anderen Augen gesehen wird.

Völlig zu Recht, denn mit ihrer enorm langen Blütezeit, die vom späten Frühling bis weit in den Herbst reicht, ihren intensiven Farben und der Vielzahl an Blüten hat sie gegenüber vielen anderen Pflanzen die Nase vorn.

Die Neuen unter den Begonien

Bis die Begonie ihre Erfolgsgeschichte auf unserem Kontinent beginnen konnte, musste sie eine lange Reise von Santo Domingo bis nach Frankreich zurücklegen.

Alles begann 1695, als der Botaniker Charles Plumier im Auftrag des französischen Königs Ludwig XIV. zu seiner dritten Überseee-Forschungsreise aufbrach. In der heutigen Dominikanischen Republik entdeckte er einen Reichtum an ihm bis dahin unbekannten Pflanzen – neben der Fuchsie begeisterte ihn auch die Begonie. Er nahm sie mit nach Europa und benannte sie nach einem seiner Reisegefährten, dem französischen Marineoffizier Michel Bégon.

In den vergangenen 325 Jahren kamen über 1800 weitere Begonienarten und Tausende neuer Sorten hinzu. Damit ist die Gattung der Begonie eine der umfangreichsten der Pflanzenwelt – und sie wächst noch weiter. Denn durch Selektion und Züchtung entstehen immer neue Gruppen und Sorten, die mit besonderen Eigenschaften, Blattformen und -farben aufwarten.

Ganz neu im Begonien-sortiment sind zum Beispiel die sogenannten Ameri-Hybriden, welche hervorragend für die Pflanzung in Beete und Töpfe geeignet sind. Ihre Blüten sind farbintensiver und grösser, als man es von Begonien kennt.

Die Ruffled-Begonien entwickeln leicht gewellte Blütenblätter.

Auch ihr Standort ist etwas aussergewöhnlich: «Diese Begonien mögen es möglichst sonnig und warm, dann wachsen sie besser und blühen reicher.»

Ab März in Töpfen vorziehen

Gepflanzt werden die Knollen der Ameri-Hybriden erst nach den Eisheiligen Mitte Mai, wenn die Gefahr für Bodenfrost vorbei ist. Denn mit eisiger Kälte kommen die Gewächse leider nicht zurecht.

Wer nicht so lange warten möchte, kann bereits im März mit dem Vorziehen beginnen. Dazu pflanzt man die Knollen in Töpfe mit Blumenerde und stellt diese an einen hellen, mässig warmen Ort im Wintergarten, im Gewächshaus oder auf der Fensterbank. Dort können sie bereits mit dem Wachstum beginnen und sind schon kleine Pflänzchen, wenn sie im Mai nach draussen kommen.

Unter freiem Himmel herrscht natürlich ein anderes Licht als im Wohnzimmer oder Wintergarten. Die Sonne scheint direkter und intensiver und kann den frischen, zarten Blättern der vorgetriebenen Begonie daher leicht zusetzen. Im geschützten Raum entwickelt die Pflanze weicheres Laub, das bei direktem Sonnenschein schnell verbrennt. Daher wird geraten, die vorgezogene Begonie im Freien vorerst für einige Tage an ein schattiges Plätzchen nahe der Hauswand zu stellen. Dort kann sich die Pflanze in Ruhe an die veränderten Lichtverhältnisse gewöhnen. Erst dann sollte die Begonie in das direkte Sonnenlicht im Garten oder auf die Terrasse.

Diese Daffodil-Begonien erinnern mit ihrer Blüte an Narzissen.

Die Blüten der neuen Ameri-Hybrid-Begonien sind farbintensiver und grösser, als man es von Begonien kennt.

Der Vorteil des Vorziehens ist der gleiche wie bei Dahlien: Die Pflanzen entwickeln schon früh Knospen und erfreuen daher schon erheblich eher und somit auch länger mit ihrer imposanten Blütenpracht.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de

DIE BAUPROFIS IN IHRER REGION
▪ PLANUNG UND BERATUNG
▪ SANIERUNG
▪ UMBAU
▪ ANBAU
ALLES AUS EINER HAND
« SEIT 1920 »
T 044 914 40 40 www.dozzabau.ch
Die Bauprofis DOZZA

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 Bührer
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 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

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

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 043 943 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: Ruth Bohren (ad interim)
Tel. 044 932 44 77, info@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 Gesamtsanierungen: Schlagenhauf ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhauf AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

T 0848 044 044
info@schlagenhauf.ch
www.schlagenhauf.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
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Schöne Bescherung

Die Stadt Zürich besitzt oder besass einen Bauernhof in Mettmenstetten – warum dem so ist, wäre auch eine Kolumne wert … Jedenfalls beschloss der Stadtrat von Zürich, diesen Hof, der bisher verpachtet bzw. vermietet war, meistbietend zu verkaufen. Der Meistbietende erhielt denn auch den Zuschlag, der Verkauf wurde beurkundet.

Die bisherigen langjährigen Mieter hatten ebenfalls mitgeboten. Das letzte und deutlich höhere Gebot überstieg allerdings ihre finanziellen Möglichkeiten. Die ganze Geschichte war medial begleitet und warf Wellen bis in den Zürcher Gemeinderat, der dem bereits beurkundeten Verkauf die Genehmigung verweigerte. Der Stadtrat wurde angewiesen, den Hof den Bewohnern des Hofes zum von ihnen gebotenen, allerdings deutlich tieferen Preis zu verkaufen.

Vielleicht denken Sie nun: interessanter Umgang der Stadt mit ihrem Vermögen oder vielleicht auch: schöne Geschichte, fast ein Märchen! Die Geschichte ist aber wahr, allerdings noch nicht ganz zu Ende erzählt. So stellte sich der Finanzvorstand der Stadt Zürich schliesslich auf den Standpunkt, für die Differenz zwischen dem möglichen erzielbaren Markt-(Höchst-)Preis und dem vereinbarten Preis – immerhin einige hunderttausend Franken – wären Schenkungssteuern zu entrichten!

Als Jurist halte ich dies für unstatthaft, immerhin setzt eine Schenkung den entsprechenden Schenkungswillen voraus. Der vom Stadtrat eingenommene Standpunkt könnte aber noch für ganz andere Händel von grösstem Interesse sein. Gespannt wäre ich etwa auf die Reaktionen, wenn das nächste Mal eine Baulandparzelle an eine Genossenschaft zu einem gegenüber dem Marktwert reduzierten Preis verkauft oder zu einem vergünstigten Baurechtszins überlassen wird.

H. Egloff

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 ics group.org