



## Weihnächtliches:

- | Haustiere als Weihnachtsgeschenk (S. 857)
- | Zwei wunderschöne Geschenke (S. 872)

# Kompetenz am Bau

# LOCHER



**Umbau Renovation**  
**Fassadenbau**  
**Sanierung Erhaltung**  
**Hydrodynamik**

Locher Bauunternehmer AG  
Allmendstrasse 92 Postfach 90 CH-8041 Zürich  
Fon 044 488 17 17 [www.locher-bau.ch](http://www.locher-bau.ch)

**LOCHER**

Die Seite des Geschäftsleiters

## Neue Stadtzürcher Wohnpolitik?

Die Stadtzürcher Stimmbürger haben sich mit überdeutlicher Mehrheit dafür ausgesprochen, dass bis 2040 ein Drittel aller Mietwohnungen in gemeinnützigen Händen sein soll. Der Stadtrat steht nun vor der Schwierigkeit, das irgendwie zu schaffen, denn wie dieses Ziel erreicht werden soll, war nicht Bestandteil der Initiative. Forderungen stellen ist halt einfach, Lösungen finden schon etwas schwieriger. Mit Spannung erwartete man daher die entsprechende Medienkonferenz des Stadtrates. Nun, ein Wundermittel hat er nicht aus dem Hut zaubern können: Ziel des Stadtrates ist es, «dass die sozialpolitische Stabilität und die hohe Lebensqualität gewahrt werden und Zürich eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten bleibt». Das können wir selbstverständlich voll und ganz unterstützen, bedeutet es doch nichts anderes als eine Fortsetzung der bisherigen Stadtzürcher Wohnpolitik. Ein grundsätzlicher Wechsel würde denn auch das Erreichte, für das uns andere Städte beneiden, gefährden. Der Stadtrat konkretisiert diesen Grundsatz sodann in «vier Stossrichtungen», ohne allerdings zu sagen, woher der Boden kommen soll, auf dem all die zur Erreichung der Vorgabe notwendigen Mietwohnungen gebaut werden sollen.

Wirklich interessant ist eigentlich nur die eine, nämlich die «klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen». Hier spricht der Stadtrat aus, was wir schon lange fordern: «Gemeinnützige Wohnungen sollen in erster Linie denjenigen Bevölkerungsteilen zur Verfügung stehen, die auf dem freien Markt kaum Zugang zu Wohnungen haben, die ihren Möglichkeiten angemessen sind.»

Und besonders interessant wird es, wo der Stadtrat noch konkreter wird. So will er sich verstärkt für Belegungsbedingungen einsetzen und für Richtlinien bezüglich Einkommens- und Vermögenssituation der Mietenden. Die Wohnbaugenossenschaften sollen vermehrt subventionierte Wohnungen erstellen, und die Wiedereinführung der Möglichkeit für einen Mietzinszuschlag bei wirtschaftlich verbesserten Verhältnissen soll im subventionierten Wohnungsbau geprüft werden. Damit greift der Stadtrat ein Thema auf, das unseres Erachtens in der Vergangenheit vernachlässigt bzw. immer wieder als unproblematisch ad acta gelegt worden ist: die Belegung der Wohnungen in gemeinnützigen Händen. Denn eines ist klar, das gesetzte Ziel zu erreichen wird ein teurer Spass, und davon soll wirklich nur der profitieren, der es nötig hat. ■

**Albert Leiser,**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 12/2011 | 70. Jahrgang

|                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Die Seite des Geschäftsleiters</b><br>Neue Stadtzürcher Wohnpolitik?                                                                                                                                             | 811                      |
| <b>Stadt Zürich</b><br>Neue Anlaufstelle für Vermieter mit schwierigen Mietverhältnissen                                                                                                                            | 815                      |
| <b>Energie</b><br>Gas- und Fernwärmeversorgung Zürich-Nord                                                                                                                                                          | 820                      |
| <b>Impressum</b>                                                                                                                                                                                                    | 823                      |
| <b>Zum Titelbild</b><br>Es leuchtet, glitzert und funkelt                                                                                                                                                           | 826                      |
| <b>Die Eigentumswohnung</b><br>Formen der Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergemeinschaft<br>Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum                                             | 829<br>833               |
| <b>Haftung</b><br>Müssen Hauseigentümer für den Winterdienst aufkommen?                                                                                                                                             | 839                      |
| <b>Seminar/Workshop</b><br>Erbschaftsregelung für Hauseigentümer<br>Sanierung einer vermieteten Liegenschaft<br>Liegenschaften in der Steuererklärung 2011<br>Die Wohnungsabnahme                                   | 843<br>849<br>855<br>859 |
| <b>Mietrecht</b><br>Die Mietzinsreduktion wegen Mängeln an der Mietsache<br>Änderung des Verwendungszwecks eines Mietobjektes<br>Aufteilung der Investitionskosten nach Kubatur<br>Haustiere als Weihnachtsgeschenk | 845<br>850<br>852<br>857 |
| <b>Drucksachenverkauf</b><br>Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch                                                                                                                        | 861                      |
| <b>Drucksachen</b><br>Bestellformular                                                                                                                                                                               | 863                      |
| <b>Unser Garten</b><br>Rätselhafter Garten<br>Zwei wunderschöne Geschenke                                                                                                                                           | 867<br>872               |
| <b>Aus dem Kantonalverband</b><br>Aus den Sektionen<br>Sektionen-Info                                                                                                                                               | 875<br>876               |

**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag-Freitag  
8.00 – 17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 17 07


**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag-Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag-Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**

Weihnachten ist da und damit Lichter, wohin das Auge reicht, und falsche Sterne zum Greifen nah. Mehr dazu ab der Seite 826.

Foto:  
Elisabeth Meier-Solfrian

**Dipl.Ing. FUST** **Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!**  
auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** **Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

**Waschturm mit bis zu ~~50%~~ Rabatt**

**Kondensrockner**  
**Bauknecht TRKE 7750**  
• 7 kg Fassungsvermögen • Sanfter Luftkondensrockner  
• Anzeige für Programmablauf und Restzeit  
• EU-Label B Art. Nr. 126052

Nur solange Vorrat  
Exklusivität **FUST**  
Setpreis nur **1999.-**  
vorher ~~3998.-~~  
Sparen **45%**

Nur solange Vorrat  
Exklusivität **FUST**  
A+  
Setpreis nur **1099.-**  
vorher ~~1999.-~~  
Sparen **45%**

**Waschmaschine**  
**Bauknecht WAE 7720**  
• 7 kg Fassungsvermögen • Mit der beladungsabhängigen Sensorsteuerung sparen Sie Zeit • Programm für Misch- und Sportwäsche  
• Tiefe Restfeuchte dank Schleuderdrehzahl bis 1200 U/Min.  
• EU Label A+AB Art. Nr. 126227

**Tiefkühlen**

nur **1199.-**  
vorher ~~1999.-~~  
Sparen **40%**

Elektronische Temperaturregelung, exakt ablesbar  
Lagerdauer bei Stromausfall von 24 h  
A+

**Keine Eisbildung mehr**  
**NOVAMATIC TFN 22261-IB NoFrost**  
• Nutzinhalt von 217 Liter • Grosse transparente Schubladen • Mit Maxi-Box Art. Nr. 108512

**SUPER CASH** Tauschen Sie jetzt Ihre Coop-Superpunkte in Fust-Einkaufsgutscheine ein!  
**5000 = Fust 50.- Superpunkte** oder ein Mehrfaches davon!  
Nur gültig bis 24.12.2011

**Jetzt bis Fr. 600.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!**

Fr. 600.- auf MFH- und Fr. 300.- auf EFH-Wärmepumpentrockner der Energieklasse A, 25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlschränke der Energieklasse A++.  
Die subventionierten Modelle sind definiert. Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.

• 5-Tage-Tiefpreisgarantie\* • Occasionen / Vorführmodelle • Details  
• 30-Tage-Umtauschrecht\* • Mieten statt kaufen • www.fust.ch  
• Riesenauswahl aller Marken Bestellen Sie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

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

**Affoltern a.A.**, im Ex-Jelmoli, 044 762 40 20 • **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum „CD“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietikon**, 50 m vor Media Markt, 044 745 90 10 • **Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur**, Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Volketswil**, im Coop-Center, Ex WARO, 044 908 31 4 • **Zürich**, im Jelmoli (Untergeschoss), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzliplatz, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz** 0848 559 111. Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

# masteralarm

## 044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1  
8057 Zürich  
Fax 044 312 12 38  
service@alarm24.ch

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)

## Neue Anlaufstelle für Vermieter mit schwierigen Mietverhältnissen

**Am 1. November wurde ein neues Angebot der Sozialen Dienste der Stadt Zürich eröffnet: Die Anlaufstelle für Vermieter hilft, Wohnungskündigungen und -ausweisungen zu vermeiden.**

Menschen mit bescheidenem Einkommen oder schwieriger Vorgeschichte finden in der Stadt Zürich oft nur schwer geeigneten Wohnraum. Vermieterinnen und Vermieter, die ein solches Mietverhältnis eingegangen sind, sind auf eine kompetente Ansprechstelle im Sozialdepartement angewiesen, an die sie sich wenden können, wenn es einmal Schwierigkeiten gibt.

Die neue Anlaufstelle steht Vermietern in der Stadt Zürich offen, die in einem Mietverhältnis mit Problemen konfrontiert sind, welche zu einer Wohnungskündigung führen können – wie etwa Mietrückstände, wiederholte Verletzung der Hausordnung oder schwere Nachbarschaftskonflikte.

Die Büros der Anlaufstelle für Vermieter an der Strassburgstrasse 5 sind von Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30–17.00 Uhr geöffnet. Die Stelle kann auch telefonisch unter 044 412 65 80 oder per Kontaktformular [www.stadt-zuerich.ch/vermieter](http://www.stadt-zuerich.ch/vermieter) kontaktiert werden.

Das kostenlose Angebot reicht von Lösungen, welche sicherstellen, dass die Miete regelmässig bezahlt wird, über die Schlichtung von Konflikten zwischen Vermieter und Mietern bis zur Vermittlung externer Leistungen wie etwa der Spitex.

## Wir sprachen darüber mit Stadtrat Martin Waser und Direktor Albert Leiser

*Was bietet die neue Anlaufstelle Vermietern für Leistungen an?*

**Stadtrat Waser:** Vermieter, die in einem Mietverhältnis mit Schwierigkeiten konfrontiert sind – z.B. mit Mietzinsausständen oder schweren Verstössen gegen die Hausordnung –, können sich telefonisch, schriftlich oder persönlich an die Stelle wenden. Die beiden Mitarbeiterinnen nehmen das Anliegen entgegen, schauen, ob die Person bereits vom Sozialdepartement unterstützt wird, oder vermitteln den

Kontakt zu anderen Stellen, die Hilfe bieten könnten.

*Was nützt das den Vermietern?*

**Stadtrat Waser:** Vermieter kennen den grossen Aufwand und die hohen Kosten gut, mit denen jeder Wohnungswechsel verbunden ist – für eine Wohnungsausweisung gilt dies natürlich verschärft. Den Mietern droht in einer solchen Situation die Wohnungslosigkeit. Kündigungen zu vermeiden, nützt deshalb allen Beteiligten

## DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

Ein Generalunternehmer für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäude-Management mit hoher Kompetenz und Kostenverantwortung ist die beste Voraussetzung für den optimierten Betrieb von **Miet- und Stockwerkeigentümer-Liegenschaften**.

Oeconomic Service übernimmt diese Dienstleistung als alleiniger Vertragspartner in der Funktion des Generalunternehmers. Für technische und infrastrukturelle Bereiche werden ausschliesslich Partner mit einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis eingesetzt. Rahmenverträge mit ausgewiesenen Fachfirmen ermöglichen **Verwaltungs- und Nebenkosten-Einsparungen von 15–25%**.

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



**OEOECONOMICSERVICEAG**  
Hausigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale  
Hardhofstrasse 17, 8424 Embrach  
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60  
info@oeconomic.ch, www.oeconomic.ch

**Niederlassung Bern/Solothurn**  
Bernstrasse 25, 3052 Zollikofen  
Tel. 031 911 60 60  
ti@oeconomic.ch

– auch der öffentlichen Hand, für die oft ebenfalls Folgekosten entstehen, wenn jemand mehr Miete bezahlen muss.

Zudem erzählen Vermieter immer wieder von der mühsamen und oft vergeblichen Suche nach einer Ansprechperson in einem Sozialzentrum. Solche Erlebnisse ersparen wir ihnen nun. Die neue Stelle verweist sie nicht weiter, sondern sagt: Wir sind zuständig und bearbeiten das Anliegen.

**Gemeinderat Leiser:** In den letzten Jahren kam es leider immer wieder vor, dass Sozialhilfebeziehende Beträge, welche sie zur Begleichung der Miete erhalten hatten, für andere Zwecke ausgaben. Die Stadt hatte also die Miete eigentlich bezahlt, der Vermieter sie aber nicht erhalten. Dass das zu Verstimmungen führte, kann nicht überraschen. Die Bereitschaft, sozial Schwachen eine Wohnung zu vermieten, wurde jedenfalls dadurch nicht grösser.

*Wie kam das Sozialdepartement auf die Idee, eine Anlaufstelle für Vermieter aufzubauen?*

**Stadtrat Waser:** Der Wohnungsmarkt in Zürich ist bekanntlich angespannt. Leute mit tiefen Einkommen oder einer schwierigen Vorgeschichte haben es sehr schwer. Umso wichtiger ist es, den durch sozial Benachteiligte belegten Wohnraum zu sichern. Wenn es zu einer Kündigung kommt, ist diese Wohnung meistens verloren – viele Vermieter ziehen sich nach einer schlechten Erfahrung ganz aus diesem Segment zurück. Wir überlegten uns deshalb, wie wir Wohnraum für sozial Benachteiligte sichern und Kündigungen vermeiden können. Ursprünglich gingen unsere Gedanken in Richtung sozialarbeiterisches Angebot für die Mieterinnen und Mieter. In den Diskussionen merkten wir aber, dass wir eher eine zentrale Stelle für die andere Seite des Mietverhältnisses



Gemeinderat Albert Leiser und Stadtrat Martin Waser im Gespräch über die neue Anlaufstelle für Vermieter mit schwierigen Mietverhältnissen in der Stadt Zürich.

brauchen. Mir gefällt die neue Stelle besonders gut, weil sie etwas ganz Wichtiges aufzeigt, das in der politischen Diskussion oft zu wenig gewürdigt wird: Die Leistungen des Sozialstaats nützen allen – nicht nur denen, die von ihm finanzielle Unterstützung erhalten.

**Leiser:** 2007 bat ich den Stadtrat zusammen mit Gemeinderätin Hedy Schlatter in einem Postulat, zu prüfen, mit welchen Massnahmen bei der Fallführung der Sozialhilfe vermieden werden könne, dass die für die Bezahlung der Miete oder Krankenkassenprämien vorgesehenen Beträge durch Sozialhilfebezügler zweckfremd verwendet werden können. Als Stadtrat Waser als Vorsteher des Sozialdepartementes sich bereit erklärte, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen, sofern die Massnahmen ausdrücklich saldoneutral ausgestaltet würden, sah ich als liberaler Politiker darin natürlich kein Hindernis.

*Was sind Sozialhilfebeziehende für Mieter?*

**Stadtrat Waser:** Es sind ganz unterschiedliche Leute, und viele von ihnen sind überhaupt nicht «schwierig», sondern bewohnen unauffällig eine Wohnung und bezahlen pünktlich ihre Miete. Bezüglich Letzterem sind sie sicher nicht die schlechtesten Mieter, sie erhalten ja von der Sozialhilfe Geld für die Miete. Leute in sehr bescheidenen finanziellen Verhältnissen, die keine Sozialhilfe beziehen, sind diesbezüglich fast das grössere Risiko – aber auch dort wird unsere neue Stelle im Einzelfall Lösungen finden. Trotzdem beinhaltet ein solches Mietverhältnis für den Vermieter natürlich immer ein gewisses Risiko – deshalb ist es uns ja so wichtig, für ihn da zu sein, wenn es einmal Schwierigkeiten gibt. Denn solche Vermieter leisten einen un-

entbehrlichen Beitrag, dass in unserer Stadt auch Leute mit wenig Geld oder einer schwierigen Vorgeschichte Wohnraum finden.

**Leiser:** Die Konkurrenz bei der Bewerbung um eine freie Wohnung ist bekanntlich sehr gross. Wirtschaftlich Schwache haben natürlich schlechtere Karten. Wer wollte das bestreiten. Darum unterstützt der HEV Zürich ja auch grundsätzlich die Wohnungspolitik der Stadt. Auf das Ergebnis der neuesten Abstimmung möchte ich an dieser Stelle allerdings nicht eingehen. Auf alle Fälle wird die neue Anlaufstelle, wenn sie so funktioniert, wie wir hoffen, dazu beitragen, die Bedenken der Vermieter zu verkleinern. Das würde den Wohnungssuchenden ganz direkt helfen.

*Was sind die ersten Erfahrungen der Stelle, und wie geht es weiter?*

**Stadtrat Waser:** Wir machen die Stelle nun bekannt, und das Angebot wird bereits rege genutzt: In den ersten Wochen haben uns ein paar Dutzend Anfragen zur ganzen Breite möglicher Themen erreicht. Am häufigsten melden sich kleinere Vermieter, weniger die grossen Immobilienverwaltungen. Wir nehmen die Anfragen entgegen, loten unsere Handlungsmöglichkeiten aus, spielen die Abläufe ein. Es ist wichtig, dass wir mit Offenheit und Lernfähigkeit ans Werk gehen – das Angebot ist neu, und wir müssen es nun optimal auf die Bedürfnisse ausrichten, die an uns herangetragen werden.

**Leiser:** Wir sind natürlich gespannt, wie sich die neue Anlaufstelle einspielt. Es wäre schön, wenn dank ihr die Hauseigentümer es eher wagen würden, bei der Vermietung auch Menschen zu berücksichtigen, die nicht auf der Sonnenseite leben. ■

## Wir kämpfen für Sie!



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 11

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



IC Hauswart  
Raum für mehr

www.ic-hauswart.ch

Wir schaffen Ihnen mehr FREIRAUM  
durch unsere Dienstleistungen.

- ┘ Hauswartungen
- ┘ Unterhaltsreinigungen
- ┘ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┘ Technik

Wehntalerstrasse 190 | 8105 Regensdorf | Tel. 043 343 80 50

Freiraum

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

60.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**

Hürlimann  
Bautenschutz AG

**Tel. 052-3462626 oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)**

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**

... macht Ihr Haus trocken!

## Gas- und Fernwärmeversorgung Zürich-Nord

Wie in HEV 10/11 berichtet, werden die Erdgasleitungen in Schwamendingen, Seebach, Oerlikon, Unteraffoltern und Unterstrass etappenweise bis Juli 2019 stillgelegt. Hintergrund ist die Tatsache, dass ein Grossteil von Zürich-Nord sowohl mit Erdgas als auch mit Fernwärmeleitungen erschlossen ist, weswegen der Stadtrat von Zürich bereits 1992 aus wirtschaftlichen Gründen beschlossen hatte, nicht mehr gleichzeitig zwei parallele Leitungsnetze zu betreiben, sondern im Fernwärmegebiet Zürich-Nord längerfristig nur noch Wärme von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich als leitungsgebundenen Energieträger zum Einsatz kommen zu lassen.

Insgesamt werden daher rund 500 Liegenschaften von der Erdgasleitung abgehängt. Von diesen können aber nur 150 wirtschaftlich und rund 50 knapp unter der Wirtschaftlichkeitsgrenze an die Fernwärme angeschlossen werden. Damit bleiben rund 300 Liegenschaften, welche über kurz oder lang von Erdgasnetz abgehängt werden, ohne dass eine Alternative angeboten wird. Die Eigentümer und Mieter dieser Liegenschaften werden bezüglich Heizung, aber

auch Kochen buchstäblich im Regen stehen gelassen.

Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, hat daher zusammen mit Gemeinderat Roger Tognella im November in einer Interpellation den Stadtrat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Was unternimmt ERZ, um die bald vom Erdgasnetz abgehängten und – auch unter gelockerten Wirtschaftlichkeitsanforderungen – nicht ans Fernwärmenetz angehängten Liegenschaften zu unterstützen? Welche Massnahmen sind schon vorgesehen bzw. werden noch geprüft?
2. In welchem Umfang werden in absehbarer Zeit auch in anderen Fernwärmegebieten in der Stadt bei einem Rückzug der Erdgasversorgung ähnliche Problemfälle resultieren, für die keine sinnvolle Versorgungsalternative gefunden werden kann? Welche Konzepte, Prozesse und Massnahmen sind hierfür geplant?
3. Wieso können nicht Gelder aus den an die Stadt Zürich rückverteilten Mitteln der CO<sub>2</sub>-Abgabe dafür verwendet werden, um Härtefälle abzufedern?



immocorner

wünscht Ihnen  
besinnliche Festtage!

- ┘ Bewirtschaftung
- ┘ Handel und Verkauf
- ┘ Erstvermietung

wehntalerstrasse 190 · 8105 regensdorf  
tel. 043 343 70 00 · www.immocorner.ch



### Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

Mit der neuen Bürki Kombi-Sauna haben Sie erstmals die Wahl aus 3 Anwendungen: finnisch, soft oder Infrarot. Dank der Energie sparenden Isolierverglasung sparen Sie jetzt auch Strom und Geld.

[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)



**Ausstellung:**  
Kilchbergstr. 33  
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77  
info@saunabau-buerki.ch

BÜRKI SAUNABAU AG  
Kilchbergstr. 35  
8134 Adliswil



### horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag



#### geschäftssitz

sumpfstrasse 32  
6300 zug

#### büro

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

#### produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18  
6313 menzingen

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
tel 079 662 90 68  
email horstkleinag@hispeed.ch



## Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

# Tankrevision

- **Obligatorisch** für Tankanlagen aller Grössen, auch ohne amtliches Aufgebot
- **Gesetzeskonforme Ausführung** durch eidg. dipl. Tankrevisoren
- **Empfehlung:** Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank
- **Ihr Vorteil:** Betriebssicherheit und Werterhaltung
- **Tankrevision, Tanksanierung und Heizöl** – alles aus einer Hand



**Bis 31.12.11:  
Frühbestell-  
Rabatt!** Gültig bei Ausführung  
Jan. bis März 2012.

Jetzt  
anrufen

**044 495 13 33**

www.migrol.ch

**MIGROL**



### Geschäftsstelle

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



### Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07  
Online-Bestellungen: [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Telefon 044 487 17 17

### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 18 18

**Bitte beachten Sie:** Die Geschäftsstelle  
des HEV Zürich ist vom 23. Dezember  
2011 bis 2. Januar 2012 geschlossen.

## Impressum

### Herausgeber:

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich)  
In Zusammenarbeit mit:  
Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

### Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

### Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
hev@hev-zuerich.ch,  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Tiziano Winiger, MAS REM, HEV Zürich/  
HEV Ticino

**Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe**  
(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

### Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,  
8038 Zürich, [claudia.neeracher@hev-zuerich.ch](mailto:claudia.neeracher@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,  
8021 Zürich, Markus Turani  
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,  
[inserate@hev-zuerich.ch](mailto:inserate@hev-zuerich.ch)

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder  
über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine  
Empfehlung des Herausgebers dar.

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen  
werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

**Druck:** Swissprinters Zürich AG

Ihr  
**Gärtner**  
einwintern  
zurückschneiden zudecken  
laubrechen  
auslichten  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**

3604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40–42  
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstentlandstrasse 96  
3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
Telefon 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000  
[www.alphaplan.ch](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)



## Stockwerkeigentum und Vermietung

Wir verwalten seit 15 Jahren mit  
Freude und vollem Einsatz.  
Kompetent und zuverlässig.

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70

[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)



Stockwerkeigentum  
Vermietung  
Verkauf

## Wir verwalten für Sie!



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen oder Notfalldienst: Wir übernehmen für Sie die Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Umfassend oder in Teilbereichen – auf jeden Fall aber zuverlässig und kompetent. Und wenn nötig schauen wir für Sie mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.



Hans Barandun und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



## ● HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

**Komplette Sanierung**  
für ein Einfamilienhaus, bei  
2500 l Ölverbrauch/Jahr.

**Preise für Altanlage demontieren  
und Neuanlage montieren !**

- **Ölheizung konventionell:** Fr. 9'900.-  
mit Sytem Dampf Control, fertig montiert
- **Ölheizung Brennwert/Kondensation:**  
Fr. 13'900.-  
inkl. Kaminsanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser:** Fr. 17'900.-  
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde:**  
Fr. 34'900.- inkl. 180 m Erdsonde.  
fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler:** Fr. 3'300.-  
300 Liter, fertig montiert

**Vergleichen Sie ruhig und  
lassen Sie sich überraschen!**

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.  
Excl. 8% MwSt.



# swisstherm

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch  
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke





## Es leuchtet, glitzert und funkelt

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian

**Viele Religionen kannten und kennen ein Fest des Lichts als Symbol für Leben, Hoffnung, göttliche Energie. Das Christentum bezeichnet zwar keines seiner Feste ausdrücklich als solches des Lichts, doch wird Weihnachten heute unübersehbar als solches gefeiert.**

po. Spätestens ab dem 1. Adventssonntag gibt es kein Entrinnen mehr vor der Weihnachtsbeleuchtung. Jedenfalls nicht in unseren Breitengraden, wenn man sich nicht gänzlich aus der Zivilisation zurückziehen will. Ersparen wir es uns, darüber zu lamentieren, dass der illuminatorische Overkill sicher nicht Leben oder göttliche Energie symbolisiert. Immerhin vermag festliche Beleuchtung in dieser Zeit der langen Nächte manchmal unsere Stimmung zu heben, selbst wenn ihr Zweck eine ganz andere,

kommerzielle Stossrichtung hat. In all ihrer Bescheidenheit strahlt die Kerze immer noch konkurrenzlos das weihnächtlichste Licht aus. Allerdings muss es gestattet sein, eine kurze Zeit lang puristische Ansichten über Bord zu werfen und sich hemmungslos Glanz und Gloria, Kitsch und Krempel hinzugeben. Das Licht bringt halt auch falsches Silber und Glasperlen so schön zum Funkeln. Im neuen Jahr räumen wir dann alles wieder weg und bemühen uns wieder um guten Geschmack. ■




# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser CO<sub>2</sub>-neutrales Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**

erneuerbare Energien und Erdgas

## Formen der Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft

**Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zuständig für die Organisation des betreffenden Stockwerkeigentums. Ihr kommt daher eine weitgehende Beschlusskompetenz zu. Diese wird normalerweise anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung ausgeübt. Eine weitere Form der Beschlussfassung ist diejenige auf dem Schriftweg, der sogenannte Zirkularbeschluss.**

### Gesetzliche Regelung

Für die Beschlussfassung im Stockwerkeigentum sind die entsprechenden Normen im schweizerischen Recht in Art. 712n ff. ZGB zu finden. Über den Verweis in den Bestimmungen des Stockwerkeigentums (Art. 712m Abs. 2 ZGB) ist geregelt, dass auch die Vorschriften des Vereinsrechts zu beachten sind.



lic. iur.

Sandra Heinemann,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

dass eine (ordentliche) Versammlung jährlich stattfinden muss. Reglementarisch können sowohl die Anzahl wie auch die Abstände der Versammlungen festgehalten werden. Themen, über die anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung gültig Beschluss gefasst werden soll, sind vorab als Traktanden den einzelnen Stockwerkeigentümern mitzuteilen.

### Stockwerkeigentümersammlung

Gesetzlich ist grundsätzlich nicht geregelt, wann und wie oft eine Stockwerkeigentümersammlung durchzuführen ist. Da die Einberufung der Versammlung Sache des Verwalters ist (Art. 712n Abs. 1 ZGB), bestimmt er in der Regel den Zeitpunkt. Das Recht, ein Begehren zur Einberufung einer Stockwerkeigentümersammlung zu stellen, ist gesetzlich zwingend auch dann vorgesehen, wenn ein Fünftel aller Eigentümer dies verlangt.

Bezüglich der Häufigkeit leitet man aus der Bestimmung Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB (Befugnis, jährlich den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern zu genehmigen) ab,

Die Beschlussfassung anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung hat den Vorteil, dass die verschiedenen Meinungen zu einer Sachlage diskutiert und gegeneinander abgewogen werden können. Ausserdem kann erklärt, dargestellt und können damit Missverständnisse oder Unklarheiten beseitigt werden, was die Beschlussfassung vereinfacht. Darüber hinaus ist gesetzlich vorgeschrieben, dass an der Stockwerkeigentümersammlung gefasste Beschlüsse zu protokollieren sind und diese Protokolle aufbewahrt werden müssen (siehe HEV 03/07).

Damit kann jeder Stockwerkeigentümer (sowie auch Rechtsnachfolger und Erwerber dinglicher Rechte am Stockwerkeigentum) die Gemeinschaftsordnung nachvollziehen.

## Die Eigentumswohnung

Daher ist die Form der Beschlussfassung anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung auch die übliche und zu präferierende.

### Zirkularbeschluss

Für Stockwerkeigentümerbeschlüsse, die nicht an einer Stockwerkeigentümerversammlung getroffen werden, gilt via Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 66 Abs. 2 ZGB, dass diese nur dann gültig sind, wenn die einstimmige schriftliche Zustimmung aller Mitglieder vorliegt. Ein gültig gefasster Zirkularbeschluss ist rechtlich dem an einer Stockwerkeigentümerversammlung gültig gefassten Beschluss gleichgestellt. Da diese Regelung bereits im Gesetz verankert ist, braucht diesbezüglich keine ausdrückliche Verankerung im Reglement der jeweiligen Stockwerkeigentümergeinschaft vorgenommen zu werden.

### Konsequenzen respektive Probleme beim Zirkularbeschluss

Nur ein einziger Stockwerkeigentümer kann mit der Verweigerung seiner schriftlichen Zustimmung verhindern, dass ein Zirkularbeschluss zustande kommt.

### Lösung

Im Normalfall werden Beschlüsse, wie bereits erwähnt, aufgrund von vorab bekann-

ten Traktanden an der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung getroffen. Da diese aber in der Praxis in der Regel nur einmal pro Jahr stattfindet und nicht selten auch während des Jahres das Bedürfnis besteht, über (z.T. unvorhersehbare) dringliche Anliegen zu beschliessen, ist es erforderlich, bei Bedarf weitere Versammlungen durchführen zu können. Dies gilt auch für den Fall eines gescheiterten Zirkularbeschlusses, dessen Begehren keinen Aufschub bis zur nächsten ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung duldet. Dann muss eine (ausserordentliche) Stockwerkeigentümerversammlung einberufen werden. Anlässlich dieser Versammlung kann dann mit dem für das vorliegende Begehren notwendigen Quorum abgestimmt werden (vgl. dazu u.a. HEV 10/10).

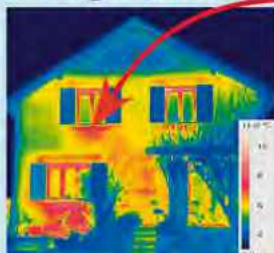
### Ausschluss des Zirkularbeschlusses

An sich kann die Stockwerkeigentümergeinschaft mittels einstimmig gefassten Beschlusses die Möglichkeit eines Zirkularbeschlusses ausschliessen und damit dafür sorgen, dass sämtliche Beschlüsse für diese Gemeinschaft anlässlich einer Versammlung erfolgen müssen. Gleiches kann auch bereits im Begründungsakt der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgen. ■

## Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

- **Thermografie**  
(Schwachstellenanalyse)
- **Energieberatung**  
(Renovationsempfehlungen)

Unsere Spezialisten zeigen Ihnen, wo Ihr Gebäude leckt. Sie ermitteln mögliche **Energie-Einsparungen** und schätzen die **Investitionen** ab. Dazu sagen sie, wie viele **Fördergelder** Ihnen zustehen.



**ADC AG**  
Advanced Datacommunication Consulting  
Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
Telefon 044 485 40 50  
info@adc-ag.ch  
www.adc-ag.ch

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



**Luca Roncoroni**  
Leiter Kommunikation

**Bruno Hotz**  
Leiter Finanzen  
und EDV

**Hans Barandun**  
Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung

**Cornel Tanno**  
Leiter Rechtsberatung/  
Prozessführung

**Albert Leiser**  
Direktor

**Rita Eichenberger**  
Leiterin Verkauf/  
Vermittlung und  
Bewertung/Expertisen

**Giorgio Giani**  
Leiter Baumanagement

Bitte beachten Sie: Die Geschäftsstelle schliesst am Donnerstag, 22. Dezember 2011, und ist ab Dienstag, 3. Januar 2012, gerne wieder für Sie da.



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

# Auch ein Schweizer Baum kann im Dschungel stehen. Dem der Paragraphen.



Ist Ihr Baum zum Rechtsfall geworden? Wir beraten Sie unabhängig bei Fragen zur Grenzbeplantung, zur Verjähmung von Beseitigungsansprüchen, aber auch bei der Berechnung von Baumschäden oder der Ausführung des Kapprechts. [www.gerechte-baume.ch](http://www.gerechte-baume.ch) / 044 361 36 76

**Matthias  
Brunner ag**

## Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum

**In der telefonischen Rechtsauskunft werden im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum überwiegend Fragen betreffend Beschlussfassungen für Entscheide der Eigentümergemeinschaft gestellt. Meist geht es darum, mit welchem Quorum welche Sache entschieden werden kann. Um diese Fragen zu beantworten, muss das System der verschiedenen Normen über die Verwaltungsordnung nach dem Gesetz (und Reglement) analysiert werden. Vorliegender Überblick soll dabei helfen und aufzeigen, dass eine Zuordnung nicht einfach und eine eindeutige Antwort oft nicht möglich ist.**

Die Verwaltungshandlungen sind in Art. 647 ZGB geregelt. Es werden dort grundsätzlich sogenannte dringliche, notwendige, bauliche (darunter wird differenziert zwischen notwendigen, nützlichen oder luxuriösen) oder nichtbauliche, gewöhnliche oder wichtigere Verwaltungshandlungen unterschieden. Diese können sich aber untereinander teilweise auch überschneiden.



lic. iur.  
Kathrin Spühler,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

oder nichtbaulicher Natur sein. Ob die Kriterien der Dringlichkeit erfüllt sind, muss nach der individuell-konkreten Situation objektiv beurteilt werden. Abzustützen ist dabei wie üblich auf den sogenannten vernünftigen Stockwerkeigentümer in den gleichen konkreten Umständen. Sind die Voraussetzungen der Dringlichkeit erfüllt, hat jeder Gemeinschaftsmitglied die Befugnis, die erforderlichen Massnahmen selbständig zu ergreifen, solange diese nur den

### Notwendige und dringliche Verwaltungshandlungen

Klar abzugrenzen sollten die dringlichen Massnahmen sein, denn hier ist das zeitliche Element wichtig. Es sind solche, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren. Dringliche Massnahmen sind also auch immer notwendige Massnahmen, wie etwa die Reparatur einer defekten Heizung. Dringlich wird sie, wenn der Defekt im Winter auftritt und daher keinen Aufschub duldet. Dringliche Massnahmen können baulicher

Schadenseintritt oder eine Vergrösserung des Schadens verhindern. Nur in diesem Umfang ist der Miteigentümer in der Regel gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft und sind die Gemeinschaftsmitglieder zum Ersatz seiner Auslagen verpflichtet.

Ausserhalb seiner Kompetenzen würde er sich rechtsgeschäftlich nur selber verpflichten und die Kosten selber tragen müssen, es sei denn, das Geschäft würde nachträglich von der Gemeinschaft genehmigt. Die Handlungsbefugnis kann umso weitreichender sein, als die Einberufung einer Versammlung zum Be-

schluss der Gemeinschaft lange dauern kann. Nach der herrschenden Lehre hat der gemeinschaftliche Eigentümer übrigens nicht nur ein Recht zur Vornahme von dringlichen Handlungen, sondern gar auch eine positive Handlungspflicht.

Insofern es sich nicht um dringliche Handlungen handelt, hat jeder Eigentümer die Befugnis, die Durchführung von notwendigen Verwaltungshandlungen zu verlangen, nicht aber sie selber auszuführen bzw. in Auftrag zu geben. In der Praxis wird dies allerdings bei Vorhandensein eines Verwalters von diesem zu erledigen sein. Dessen Kompetenz geht dann derjenigen des Einzelnen vor. Nur falls ein Verwalter seinen Pflichten nicht nachkommt, kann gemäss Gesetzeswortlaut die Durchführung der Massnahme falls nötig vom Richter angeordnet werden. Somit hat jeder einzelne Eigentümer das Recht, den Richter anzurufen. Sowohl dieses Recht wie auch das zur (eigenmächtigen) Durchführung von dringlichen Massnahmen sind unentziehbar und zwingend.

### **Gewöhnliche und wichtigere Verwaltungshandlungen**

Auch gewöhnliche Verwaltungshandlungen werden vom Gesetz (Art. 647 lit. a ZGB) nicht näher definiert, es findet sich aber immerhin eine nicht abschliessende Aufzählung von Beispielen. Im konkreten Fall ist es allenfalls möglich, denselben unter diese Beispiele zu subsumieren. Zur Vornahme solcher Handlungen ist grundsätzlich jeder Eigentümer berechtigt. Durch einfachen Mehrheitsbeschluss kann aber diese Befugnis entzogen werden. Bei Einsetzung eines Verwalters geht die Kompetenz auf diesen über. Unentziehbar ist aber das Recht, für gewöhnliche notwendige Massnahmen eine gerichtliche Anordnung zu verlangen, oder die Befugnis, gewöhnliche dringliche Massnahmen selbständig zu erledigen.

Auch für die wichtigeren Verwaltungshandlungen fehlt eine gesetzliche Definition. Aufgrund der beispielhaften Aufzählung kann angenommen werden, dass sie tiefgreifender sind. Sie können so auch nur beschlossen werden, wenn eine Mehrheit der Eigentümer die auch die Mehrheit der Quoten besitzt, zustimmen. Zu beurteilen sind sie unter den Gesichtspunkten Kosten, Auswirkungen auf Nutzung und Gebrauch der Sache oder Aussergewöhnlichkeit der Massnahme. Sie haben in der Regel nicht nur mehr eine alltägliche Bedeutung, sind nicht selbstverständlich und sind weder gewöhnlicher noch baulicher noch ausserordentlicher Natur. Für die notwendigen baulichen Massnahmen wird denn auch ein entsprechender Vorbehalt aufgeführt, denn dieselben können mit einem einfachen Stimmenmehr beschlossen werden.

### **Die baulichen Massnahmen**

Bauliche Massnahmen werden im ZGB gemäss Art. 647 lit. c, d und e in notwendige, nützliche und sogenannt luxuriöse Massnahmen unterteilt. Damit soll grundsätzlich sichergestellt werden, dass Bestand und Erhalt der Sache gewährleistet sind, aber auch darüber hinausgehende Veränderungen ermöglicht werden. Bauliche Massnahmen sind dann notwendig, wenn sie zur Erhaltung des Wertes und Gebrauchsfähigkeit der Sache erforderlich sind oder wenn ohne die Massnahme die Sache Schaden erleiden würde. Die Voraussetzungen müssen aber nicht kumulativ erfüllt sein.

Wichtig ist zu wissen, dass eine notwendige bauliche Massnahme immer auch eine notwendige Verwaltungshandlung im Allgemeinen ist, was bedeutet, dass jeder Eigentümer notfalls die Durchführung derselben zwingend beim Gericht verlangen kann, z.B. wenn ein Mehrheitsbeschluss nicht zustande kommt. Ein selbständiges und individuelles

Durchführungsrecht, resp. Anordnungsrecht steht dem einzelnen Miteigentümer nicht zu, ausser die Massnahme sei derart untergeordnet, dass sie unter die vorher erwähnten gewöhnlichen/dringlichen Verwaltungshandlungen fällt.

Bauliche Massnahmen sind dann nützlich, wenn sie gemäss Gesetz eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken. Dabei ist mit «Sache» immer die Gesamtsache und nicht der Sonderrechtsbereich des einzelnen Stockwerkeigentümers gemeint, und es genügt, wenn nur eine der drei Voraussetzungen erfüllt ist. Für die Qualifikation der Massnahme ist wie üblich im individuellen Einzelfall ein objektiver Massstab anzuwenden. In Bezug auf eine Wertsteigerung ist somit auf den Verkehrswert und nicht auf einen (subjektiven) Affektionswert abzustützen. Relevant ist auch, dass ein sinnvolles Kosten-Nutzen-Verhältnis der Massnahme/Investition bejaht werden kann. Umstritten ist, ob eine Wiederherstellung oder der Wiederaufbau einer zerstörten Sache eine notwendige oder nützliche Massnahme darstellt. In der Praxis hat sie ja wahrscheinlich meistens auch eine Wertsteigerung zur Folge.

Bei der Abgrenzung zwischen den luxuriösen und nützlichen Massnahmen ist ebenfalls

zu beachten: Je höher die Kosten im Verhältnis zur Wertsteigerung oder Wirtschaftlichkeit sind, desto eher geht es um eine luxuriöse Massnahme. Die Abgrenzung ist schwierig. Zwecks Weichenstellung können die Eigentümer auch reglementarisch festhalten, welche Massnahmen als luxuriös gelten sollen, also im Wortlaut des Gesetzes der Verschönerung, Ansehnlichkeit oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen.

Diese Ausführungen – sie mögen für einige Eigentümerinnen und Eigentümer schwer verständlich oder unpraktikabel erscheinen – sollen einmal mehr aufzeigen, dass es für das praktische Zusammenleben in einer Eigentümergemeinschaft nicht immer eine Patentlösung oder eindeutige Antwort gibt. Vieles basiert auf Annahmen, Vermutungen, Kommentaren von Rechtsexperten, Praxis und Rechtsprechung und überlässt dem Richter für die Entscheidungsfindung im Einzelfall oft erheblichen Ermessensspielraum.

In der Praxis sollte denn auch vorab immer eine gütliche Einigung angestrebt werden. Unterstützung bietet dabei für Vorabklärungen die unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft, für vertiefte Abklärungen – auch im Hinblick auf ein gerichtliches Verfahren – die persönliche und kostenpflichtige Rechtsberatung des HEV Zürich. ■



**GRAF**  
**Gartenbau AG**  
**8952 Schlieren / Urdorf**

Tel. 044 730 47 21  
Fax 044 730 48 80  
info@grafgartenbau.ch  
www.grafgartenbau.ch

**empfiehlt sich für**

- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement

Ihr  
**Hauswart**  
 wischen laubrechen  
 unterhalten reinigen  
 kontrollieren mähen  
 melden jäten  
 rasenmähen  
 Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**  
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

**Für Hypotheken sind wir erste Adresse!**



*Clever finanzieren.*

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**  
[www.hypothecken-boerse.ch](http://www.hypothecken-boerse.ch)

Finanzierungsberatung für Private und Firmen  
 Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster, Telefon 043 366 53 53

Wenn's  
[www.lerch.ch](http://www.lerch.ch)  
 ums  
 Bauen  
 geht  
**Lerch**

**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

Breitenacherstrasse  
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)  
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch  
benedetto@uitikon.ch  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da  
Montag – Freitag 7.00 – 18.00  
Samstag 9.00 – 14.00  
oder nach Vereinbarung

**Sinnvoll Schenken!**

**Gutscheine für Luftaufnahmen  
von Gebäuden und Liegenschaften  
in faszinierender HD Qualität auf:  
[www.camcopter.ch](http://www.camcopter.ch)**

**Müssen Hauseigentümer  
für den Winterdienst aufkommen?**

Tiziano Winiger, MAS REM, Direktor HEV Ticino

**Ob in den Bergen oder im Unterland, in der Nord- oder in der Südschweiz macht hinsichtlich der Schneemenge einen grossen Unterschied, in Bezug auf die Schneeräumung haben aber alle Hauseigentümer grundsätzlich dieselben Pflichten – auch bei ihrem Ferienhaus.**

Schneebedeckte Strassen, Dächer, Bäume und in der kalten Wintersonne glitzern- de Eiszapfen lassen die Landschaft in einem märchenhaften Kleid erscheinen. Hinter diesen malerischen Bildern können sich in- dessen gefährliche Risiken verstecken.

Grundsätzlich sind Hauseigentümer von Gesetzes wegen gehalten, das Grundstück so zu unterhalten, dass keine Mängel Scha- den zufügen können. Unterlässt der Hauseigentümer, den ihm zu- mutbaren und verhältnismässigen Winterdienst vorzunehmen, dann könnte er zur Kasse gebeten wer- den. In der Regel können solche Risiken einer Haftpflichtversiche- rung übertragen werden.

Nach Art. 58 OR hat der Ei- gentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes den Scha- den zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Her- stellung oder von mangelhaftem Unterhalt verursachen.

Eine Haftung könnte zum Bei- spiel entstehen, wenn der Post- bote, zwar mit wintertauglichem Schuhwerk, auf der vereisten Ein- gangstreppe ausrutscht und sich dabei verletzt oder durch einen

herabfallenden Eiszapfen erschlagen wird. Das bedeutet indirekt, dass der Eigentümer grundsätzlich dafür verantwortlich ist, den Winterdienst durchführen zu lassen, um Schäden an Dritten zu vermeiden.

Der Eigentümer ist demnach verpflichtet, die Zugangswege und das Dach von Schnee und Eis frei zu halten. Auch das Anbringen von Warnschildern könnte von ihm verlangt



## Haftung

werden. Das Mass der Schneeräumungsarbeiten und der dafür aufgebrauchte Aufwand bemessen sich nach dem Prinzip der Zumutbarkeit und der Verhältnismässigkeit, insbesondere:

- Beim Unterhalt und den Schneeräumungsarbeiten kann nicht mehr verlangt werden als technisch möglich.
- Es kann vom Hauseigentümer nicht erwartet werden, dass er rund um die Uhr Schnee räumt, sondern nur tagsüber, wenn die Zufahrten durch Fussgänger meistens betreten werden.
- Der Aufwand für die Schneeräumung muss verhältnismässig sein.

Die Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes kann durch den Hauseigentümer auch einem Mieter oder einem Dritten

vertraglich übertragen werden. Dafür gibt es den geeigneten Hauswartdienst, der für den Hauseigentümer den Winterdienst übernehmen kann.

Die Pflicht, den Winterdienst durchzuführen, untersteht grundsätzlich nicht nur dem Grundsatz der Zumutbarkeit, sondern auch der Eigenverantwortung der Fussgänger.

Immer wieder betonen die Gerichte, dass der Hauseigentümer davon ausgehen darf, dass Mieter und Besucher auch ein gewisses Mass an Sorgfalt walten lassen müssen.

Werden die Zufahrten von speziell gefährdeten Personen, wie älteren und gehbehinderten Menschen, benutzt, dann müssten auch spezielle Räumungsmassnahmen vorgesehen werden.

Allgemein kann auch bemerkt werden, dass für den Winterdienst bei öffentlichen Gebäuden strengere Voraussetzungen gelten als für private Häuser.

Zusammenfassend sieht das Obligationenrecht eine Kausalhaftung für den Werkigentümer vor, welche dem Hauseigentümer eine mittelbare Pflicht zum Winterdienst auferlegt.

Kommt jemand zu Schaden, weil der zumutbare und verhältnismässige Winterdienst ungenügend organisiert und durchgeführt wurde, dann, könnte dies für den Eigentümer eine Haftpflicht zur Folge haben, insbesondere dann wenn die verunfallte Person die von ihr zu erwartende Sorgfalt hat walten lassen.

Hat der Hauseigentümer den Winterdienst einem Mieter oder Dritten übertragen und führt dieser ihn nicht korrekt aus, dann stellt sich möglicherweise die Frage des Regresses.

Dies zum Thema Winterdienst, sofern die Klimaerwärmung Schnee und Eis im Winter nicht definitiv vertrieben hat. ■

# ROHRMAX®

## Werterhalt durch clevere Prävention:

Für Hauseigentümer ist bei RohrMax die Vorsorge-Rohrkontrolle stets kostenlos und unverbindlich. Informieren Sie sich. Wichtig: Nur offene Rohre führen das Wasser vom Haus weg!

Vorbeugen,  
auch beim Rohr!  
0848 852 856  
www.rohrmax.ch



Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV  
kostenlose Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung



## Neu- und Umbauprojekt in Glattfelden

Projekt für mindestens 17 Wohnungen in 3 Gebäudekörpern. Ein bestehendes Gebäude wird kernsaniert, zwei Neubauten und eine Tiefgarage mit 25 Parkplätzen können erstellt werden. Die mögliche Ertragsberechnung wurde für die Vermietung und den Verkauf von Stockwerkeinheiten erstellt.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>               | An gut erschlossener Lage im Dorfkern von Glattfelden nur wenige Gehminuten von den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf entfernt. Glattfelden verfügt über einen S-Bahnanschluss mit direkter Verbindung zum Zürcher Hauptbahnhof und dem Flughafen Kloten.                                                               |
| <b>Raumprogramm</b>       | Hauptgebäude 1 x 2 1/2-Zimmer Wohnung, ca. 92 m <sup>2</sup> NWF<br>6 x 4 1/2-Zimmer Wohnung, ca. 121 bis 214 m <sup>2</sup> NWF<br>Ersatzbaute 3 x 4 1/2-Zimmer Wohnung, ca. 153 bis 172 m <sup>2</sup> NWF<br>Neubau 1 x 4 1/2-Zimmer Wohnung, ca. 185 m <sup>2</sup> NWF<br>6 x 5 1/2-Zimmer Wohnung à ca. 153 m <sup>2</sup> NWF |
| <b>Gesamtwohnfläche</b>   | Parkplätze 25 Einstellplätze und 10 Aussenparkplätze<br>ca. 2'614 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Baukostenschätzung</b> | ca. CHF 9'700'000.– (gemäss Überbauungsstudie – keine Architekturverpflichtung)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Verkaufspreis</b>      | CHF 2'800'000.– für die bestehende Liegenschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)



### Claudia Spalinger

Leiterin Anlageimmobilien  
eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
claudia.spalinger@intercity.ch



### Eliane J. Saxena

Beraterin  
dipl. Architektin AAM  
Direktwahl 044 388 58 44  
eliane.saxena@intercity.ch

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. Hugo Steiner AG in St. Gallen. Wüst und Wüst für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). SPG Intercity für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel und Genf (alliance partner of Cushman & Wakefield). Inova Intercity für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. alaCasa.ch für Wohneigentum.



# Mehr drauf.

Und es liegt mehr drin für Sie.



die Aufstocker AG

Eine Aufstockung bedeutet zusätzliche Wohnungen, zusätzliche Wohnungen bedeuten mehr Rendite. Wir bieten Aufstockungen innert kürzester Zeit, zu einem fixen Preis und aus einer Hand. Lassen Sie sich unverbindlich von uns beraten.

T: 044 500 80 80 | info@aufstocker.ch | www.aufstocker.ch

Seminar/Workshop

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

**Datum:** Freitag, 10. Februar 2012, 8.30 bis 12.00 Uhr

**Referenten:** lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

Erbengemeinschaft | Erbenspruch | Verfügbare Quote | Testament | Erbvertrag | Schenkung | Enterbung | Willensvollstreckung

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstücksgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsoptionen

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |     |       |
|------------------------|------------|-----|-------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | CHF | 260.– |
|                        | Ehepaar:** | CHF | 420.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | CHF | 300.– |
|                        | Ehepaar:** | CHF | 500.– |

#### Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

\* 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/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 10. Februar 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

# MASTER KEY

## Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



Kommt Ihnen das bekannt vor?  
Ja. Dann schützen Sie sich mit  
dem DOM Protector-Zylinder.  
Innert Sekunden ist dieser  
umprogrammiert.

**Tel. 044 312 12 32**  
**info@schloss.ch**

**Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch**

## Mit EVVA kommt die Sicherheit.

### Auch in Ihr Unternehmen.

EVVA ist ein führender Hersteller von Sicherheitstechnik in Europa und erster Ansprechpartner für die Absicherung Ihres Unternehmens. Unsere mechanischen Schliess- und elektronischen Zutrittssysteme haben sich tausendfach bewährt!  
**www.evva.ch**

Schliesssysteme



Zutrittssysteme



**EVVA**  
access to security

## Die Mietzinsreduktion wegen Mängeln an der Mietsache

**Immer wieder sehen sich Vermieter mit Begehren um Reduktion des Mietzinses aufgrund von Mängeln an der Mietsache konfrontiert. Sie sind dann oft unsicher, ob sie einem solchen Begehren stattgeben müssen und wenn ja, in welchem Umfang.**

Ursachen von «Mängeln» sind vielfgestaltig, selbstverständlich ist etwas mangelhaft, wenn es kaputt ist oder nicht richtig funktioniert, aber auch Immissionen – insbesondere Lärm oder Gerüche – können Mängel darstellen, die den Gebrauch der Mietsache einschränken und unter Umständen zu einer Mietzinsreduktion berechtigen.

Juristisch und theoretisch sinkt bei einem Mangel der objektive Wert der Mietsache, weshalb eine Mietzinsreduktion eine Art Wertausgleich darstellt: Ein Mieter soll nicht den vereinbarten Mietzins zahlen müssen, wenn er dafür nicht die volle Gegenleistung erhält. Erklärungsbedürftig für viele Vermieter ist dennoch, dass auch Mängel, auf die sie selber keinen Einfluss haben, die somit verschuldensunabhängig entstehen, zu einer Reduktion berechtigen, so etwa Lärmimmissionen vom Nachbargrundstück. Im Gegensatz zum nachbarrechtlichen Immissionsschutz, wo nur übermässige Immissionen unzulässig sind (und Entschädigungsfolgen haben), schuldet nämlich der Vermieter dem Mieter eine vertragliche Leistung, die nur bei vollständiger Erfüllung das volle Entgelt rechtfertigt.

Grundsätzlich hat der Mieter bei jedem Mangel Anspruch auf Mietreduktion, sofern



lic. iur.  
Kathrin Spühler,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

es sich nicht um einen Mangel handelt, den er von Gesetzes wegen selber zu beheben hat. Der Anspruch kann erst entstehen, wenn der Vermieter vom Mangel weiss; woher die Kenntnis rührt, ist unbedeutend, sie kann auf seiner eigenen Wahrnehmung beruhen oder auf der Anzeige des Mieters. Nicht ganz einig ist sich die Lehre darüber, ob es sich beim Anspruch des Mieters um ein sogenanntes Gestaltungsrecht handelt

(eine eher theoretische Frage) und, wann und wie der Mieter ebendiesen Anspruch geltend machen kann. Teilweise wird die Ansicht vertreten, dass der Mieter die Reduktion jederzeit geltend machen kann, auch nach Behebung des Mangels und gar nach Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne einer Rückforderungsklage. In jedem Fall jedoch sind die Ansprüche des Mieters zeitlich begrenzt auf die Zeitspanne zwischen Kenntnis des Vermieters und Wegfall des Mangels, sei dies für die Zukunft oder für die Vergangenheit. Neuerdings wird die Meinung vertreten, der Mieter sei grundsätzlich berechtigt, die Reduktion von sich aus vorzunehmen. In jedem strittigen Fall, insbesondere auch über die Höhe der allfälligen Reduktion, sei es im Falle einer Rückforderung (bereits) zu viel bezahlter Miet-

zins oder für die Zukunft, riskiert der Mieter eine ausserordentliche Kündigung durch den Vermieter. Von einem solchen Vorgehen sollte der Mieter deshalb unbedingt absehen und stattdessen den Rechtsweg (der Hinterlegung von Mietzinsen) wählen.

#### Umfang und Festsetzung der Reduktion

Wie bereits erwähnt, kann in der Regel die Herabsetzung nur gewährt werden, solange der Mangel andauert. Unwesentlich ist, wer den Mangel behebt, es kann auch der Mieter sein, welchem dann die Kosten zu ersetzen sind. Es ist auch möglich, dass die Parteien in Kenntnis des Mangels auf die Behebung desselben verzichten und den Mietzins in gegenseitigem Einverständnis dauerhaft senken. Solches kann auch angezeigt sein, wenn es nicht möglich ist, den Mangel (vollständig) zu beheben, z.B., wenn sich die Ursache nicht im Machtbereich des Vermieters befindet.

Das Mass der Herabsetzung wird grundsätzlich bestimmt nach dem Umfang der Verminderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch. Bei der Bemessung wird dazu die sogenannte relative Methode angewendet, was bedeutet, den objektiven Wert der mängelfreien Mietsache mit demjenigen der mangelhaften zu vergleichen und den Mietzins entsprechend herabzusetzen. Je mehr die Gebrauchstauglichkeit somit eingeschränkt ist, desto höher hat die Herabsetzung zu sein. Nach der Rechtsprechung soll aber nicht jede beliebige Unzulänglichkeit der Mietsache einen Mangel darstellen, das vertragliche Gleichgewicht stören und damit zu einer Reduktion führen. Es muss ein Mangel mittlerer Schwere vorliegen, welcher sich aus zwei Konstellationen ergeben kann: Entweder ist der Gebrauch der Sache zu mindestens 5% eingeschränkt, oder aber

der noch leichtere Mangel (z.B. ein ästhetischer) besteht über einen langen Zeitraum, ohne dass der Vermieter Massnahmen ergreift. Zudem sollen auch Mängel, die die Gebrauchstauglichkeit nicht einschränken, zu Reduktion berechtigen, wenn die Parteien eine zusätzliche Eigenschaft vereinbart haben und genau diese Eigenschaft eingeschränkt oder abhandengekommen ist. In diesen Fällen ist anhand des Grades der Interessenbeeinträchtigung des Mieters zu bestimmen.

So weit, so gut! Aber wie soll nun in der Praxis die Höhe der Reduktion bestimmt werden? In der Regel verweisen die Juristinnen und Juristen auf die Rechtsprechung, auf gesammelte Fallbeispiele, die zur Beurteilung des eigenen konkreten Falles herangezogen werden können\*. Kann man aber eine Mietzinsreduktion tatsächlich abstrakt errechnen? Denn die Reduktion resp. der Minderwert ist nach objektiven Kriterien zu ermitteln: Beim Ausfall des Liftes ist deshalb das Alter des Mieters unerheblich wie auch, ob er bis anhin den Lift benutzt hat oder nicht. Anders, wenn bei Vertragsschluss der Lift als wichtiger Vertragsbestandteil für den Vermieter erkennbar gemacht wurde, wie etwa bei einem rollstuhlgebundenen Mieter. In solchen Fällen müssten die Konditionen für ein Abstellen auf subjektive Bedingungen aber klar vertraglich festgelegt worden sein.

Nicht so schwierig ist nach der relativen Methode die Festlegung der Reduktion,

\* Anmerkung des Redaktors: Im Internet lassen sich solche Fallsammlungen googeln. Zu bedenken ist aber, dass Gerichtsentscheide immer nur einen konkreten Einzelfall beurteilen und daher nicht unesehen verallgemeinert werden dürfen. Das ist auch der Grund, weswegen der HEV sich darauf beschränkt, die zu berücksichtigenden Faktoren zu erläutern, selber aber keine Fallbeispiele abdruckt.

wenn der Mangel die Nichtbenutzbarkeit eines abgrenzbaren Teils der Mietsache zur Folge hat. Hat dieser Teil nicht eine besondere Bedeutung im Rahmen des vorausgesetzten Gebrauchs, wie etwa die Küche oder das Bad, errechnet sich die Reduktion beispielsweise im Verhältnis einer 4-Zimmer-Wohnung gegenüber einer 5-Zimmer-Wohnung. Bei Ausfall von Küche und/oder Bad empfiehlt sich eine Gewichtung, die auch hier nach objektiven Kriterien vorzunehmen ist. Es zeigt sich, dass die Festlegung des Reduktionsumfangs allgemein sehr schwierig ist. In Fällen, in denen keine «Berechnung» nach Flächen möglich ist, soll immerhin auch gemäss Bundesgericht eine Herabsetzung nach den Regeln der Billigkeit, der allgemeinen Lebenserfahrung, des gesunden Menschenverstandes und anhand der Kasuistik zu bestimmen sein. So sind gemäss einem Autor die beeinträchtigten Teilnutzungen in den Kon-

text der Gesamtnutzung zu stellen und zu gewichten. Dies ist allerdings nicht streng mathematisch zu berechnen, sondern unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und der Umstände des Einzelfalles abzuwägen. So ist z. B. bei Lärmimmissionen die Teilnutzung «Schlafen» stärker zu gewichten als die Teilnutzung «Essen» oder «Kochen».

Kriterien für die Festlegung der Mietzinsreduktion sind also durchaus vorhanden. Da es aber letztlich auf den Einzelfall ankommt, ist es in der Regel effizienter, unter den Parteien eine Einigung nach einigermaßen sinnvollen Kriterien zu finden, als unsere Richter zu bemühen. Eigentümer sind aufgefordert, wenn immer möglich in bilateralen Verhandlungen einen Raster zu erstellen. Für Vorabklärungen und Beratungen steht jederzeit die Rechtsauskunft des HEV Zürich mit fachkundiger Beratung zur Verfügung. ■

Für Infos rund um die Uhr:

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## E. Jetzer

Inhaber:  
Hans Müller

- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

In der Wässerli 16  
8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48

## Hans Eichmann Dienstleistungen

**Für Menschen,  
Haus und Garten**

**Wie:  
Betreuung/Begleitung  
Fahrdienst/Transporte  
Gartenarbeiten, Umzug  
Oder was benötigen Sie?**

**Telefon 079 671 29 47  
Rosenstrasse 11  
8400 Winterthur**



**CITECS AG, 8185 Winkel**

**Jean-Luc Cornaz**  
Dr. oec. HSG, MBA Boston Univ., Masch. Ing., HTL

Dr. Jean-Luc Cornaz  
Lägerweg 10  
8185 Winkel  
T: 044 862 31 51  
F: 044 862 31 52  
www.cornaz.net  
cornaz@cornaz.net

**Ihr Partner für  
erfolgreiche  
industrielle  
Nachfolge-  
regelungen**



- KMU-Nachfolgeregelungen
- Übergangsmangement bei Generationenwechsel
- Geschäftsführung auf Zeit
- Firmenschätzungen mit Marktpotentialanalysen
- Ablöse-/Übergangsfinanzierungen
- Minderheits-/ Mehrheitsbeteiligungen/ Verkauf

## Hauswartungen Gartenunterhalt

*à la carte*



**Video**

[www.casarep.ch](http://www.casarep.ch)



**CasaRep AG**

Hauswartungen  
Liegenchaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

**Freitag, 23. März 2012, 8.15 bis 12.00 Uhr**

**Referenten: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL | Elio Pola, Projektleiter |  
lic. iur. Sandra Heinemann**

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

**Aus dem Seminarinhalt:**

**Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme**  
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektie-  
rung | Kostenvoranschlag | Terminplanung |  
Submission | Auftragsvergabe | Mieter-  
orientierung | Ausführung (konkrete Beispiele  
anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkont-  
rolle | Abrechnung | Garantearbeiten

**Von der Renditeberechnung bis zur  
Mietzinsanpassung**

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten |  
Bauverzögerung oder -verhinderung durch  
Mieter | Mietzinsreduktion während der Bau-  
arbeiten | Umfassende Überholung und Wert-  
vermehrung | Berechnung und Durchführung  
der Mietzinsanpassung

**Anschliessend Apéro**

**SeminarKosten inkl. Dokumentation:**

|                        |            |     |       |
|------------------------|------------|-----|-------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | CHF | 260.- |
|                        | Ehepaar:** | CHF | 420.- |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | CHF | 300.- |
|                        | Ehepaar:** | CHF | 500.- |

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang

\* 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 Bearbeitungs-  
gebühr von 50% der Seminarkosten zu ent-  
richten. Bei Absage am Semintag und unent-  
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen  
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

**Anmeldung für Seminar/Workshop**

**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
vom 23. März 2012**

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich,  
per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per  
E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

**Kündigungsgrund:**

# Änderung des Verwendungszwecks eines Mietobjektes

**Vermieter und Mieter können vertraglich den zulässigen Verwendungszweck des Mietobjektes vereinbaren. Wenn die Vermieterschaft, die meist Eigentümerin des Mietobjektes ist, diesen vorgibt oder diesem beim Abschluss des Mietvertrages zustimmt, ist sie (zunächst) vertraglich daran gebunden. Dies bedeutet aber noch nicht zwingend, dass sie diesen Vertragszweck nicht nachträglich noch abändern kann.**

**Vertragserfüllung vs. Kündigung**

Einerseits binden sich die beiden Vertragsparteien mit dem Vertragsabschluss. Sollte in einem Mietvertrag eine Vertragsklausel bezüglich des Verwendungszwecks vereinbart worden sein, so ist diese für beide Seiten verbindlich. Es können aber andererseits nach langer Vertragsdauer Umstände eintreten, die eine diesbezügliche zeitliche Einschränkung (z.B. gerade in diesem Vertragspunkt) als zulässig erachten lassen, obgleich an sich ein widersprüchliches Verhalten seitens der Vermieterschaft im Vergleich zum ursprünglich abgemachten Mietvertrag vorliegt.

Da das Schweizerische Zivilrecht keine sogenannten ewige Verträge vorsieht und der Vermieter, auch bei vermietetem Mietobjekt, Eigentümer bleibt, wird ihm die Freiheit zugebilligt, über die Nutzung seines Eigentums selbst zu entscheiden. Er darf betreffend die ihm gehörende Liegenschaft respektive das ihm gehörende Mietobjekt auch die für ihn vorteilhafteste Nutzung an-



lic. iur.  
Sandra Heinemann,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

streben. Solange der Eigentümer demnach wirklich eine neue Nutzung verfolgt, kann die gegenseitige mietvertragliche Abmachung betreffend den Verwendungszweck nicht als Zusicherung für unbestimmte Zeit angesehen werden. Weshalb eine Kündigung wegen Änderung des Verwendungszwecks eines Mietobjektes nicht per se dem Grundsatz von Treu und Glauben widerspricht und damit auch nicht zwingend erfolgreich anfechtbar ist (siehe dazu auch

Art. 271 Abs. 1 OR und BGE 136 III 190). Anderes könnte unter Umständen gelten, wenn geradezu ein offenkundiges Missverhältnis der Interessen der Mietvertragsparteien oder andere im Laufe des Mietverhältnisses entstandene Probleme vorliegen würden.

**Erstreckung**

Nicht verschwiegen werden darf in diesem Zusammenhang aber die hohe Wahrscheinlichkeit einer längeren Erstreckung. Denn wenn durch die Beendigung des

Mietverhältnisses eine Härte für die Mieterschaft resultieren sollte, die in der Interessensabwägung mit denjenigen der Vermieterschaft obsiegt, kann die Mieterschaft eine Erstreckung begehren (siehe dazu Art. 272 Abs. 1 OR und HEV 08/11, aber auch HEV 11/09).

Der Richter entscheidet über die Erteilung einer Erstreckung an sich sowie bezüglich deren Dauer in den gesetzlichen Schranken nach Art. 272b OR, nach freiem Ermessen (vgl. Art. 4 ZGB). Er muss die konkrete Situation berücksichtigen, das heisst, hier insbesondere die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien sowie auch deren Verhalten und die lokalen Marktverhältnisse (so Art. 272 Abs. 2 OR).



## Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD\*** EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Telefon 044 434 10 10  
Fax 044 432 28 94  
www.quadrargard.ch  
info@quadrargard.ch



**elektrokasper.ch**

Kundenservice Schwachstrom

Unterhalt Beratung

Telekommunikation Neubauten

Umbauten

**043 311 11 11**

Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

## Mietzinserhöhung infolge umfassender Überholung

# Aufteilung der Investitionskosten nach Kubatur

**Bei der Erhöhung des Mietzinses wegen wertvermehrender Investitionen ist es zulässig, die Überwälzung auf die einzelnen Mieter einer Liegenschaft aufgrund des Volumens der einzelnen Wohnungen vorzunehmen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde eines Mieters ab, der beanstandete, dass so Mieter grosser Wohnungen für Küchen und Bäder doppelt so stark belastet würden wie andere Mieter mit kleineren Wohnungen.**

Zu beurteilen war in Lausanne der Fall des Mieters einer 5-Zimmer-Wohnung in einer renovierten Liegenschaft. Die kantonalen Instanzen hatten die Sanierung als umfassende Überholung gemäss Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen anerkannt, deren Kosten zu 55% wertvermehrend seien. Dies wurde auch durch das Bundesgericht bestätigt. Das höchste Gericht ging davon aus, dass 55% der Renovationskosten zu Recht als wertvermehrende Leistung des Vermieters erachtet wurden.

Diese Summe wird unter Berücksichtigung von Kapitalverzinsung (1,75%), Amortisation (4%) und gesteigerten Unterhaltskosten (1%) auf die einzelnen Mietverträge überwälzt, wobei die kantonalen Richter auf die Kubikmeterzahl abstellten. Das beanstandete der Mieter in Bezug auf die Kosten für neue Küchen, Bäder und Sanitärinstallationen als ungerecht.

Als Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung zahlte er im Vergleich mit dem Mieter einer



RA lic. iur.  
Cornélio Tanno,  
Rechtsberatung,  
Prozessführung,  
HEV Zürich

2½-Zimmer-Wohnung rund das Doppelte, obwohl auch in seiner Wohnung nur eine Küche und ein Bad erneuert worden seien. Er verlangte, dass bei der Verteilung dieser Kosten auf die Fläche von Küche und Bad abgestellt werde.

Die kantonalen Richter hatten eingeräumt, dass dieses Argument zwar nicht ganz von der Hand zu weisen sei. Sie wiesen aber darauf hin, dass auch bei Renovationen eine vollkommene Gleichbehandlung aller Mieter schwierig sei.

Sämtliche Benachteiligungen könnten nicht ausgeschlossen werden, und es gelte, einen praktikablen Verteilschlüssel zu finden. Dem stimmt das Bundesgericht zu und überlässt den kantonalen Instanzen daher einen grossen Ermessensspielraum.

### Wohnfläche oder Rauminhalt

Der für jede einzelne Wohnung zulässige Ertrag sei individuell zu ermitteln, indem auf die beim Stockwerkeigentum üblichen Schlüssel abgestellt werde. Es kann sowohl auf Wohnfläche (BGE 116 II 164 E. 3b) wie auch

auf den Rauminhalt (BGE 120 II 100 E. 6c) abgestellt werden. Im beurteilten Fall waren an der Liegenschaft zahlreiche Arbeiten ausgeführt worden, und die Wohnungen wiesen die gleichen Ausstattungen auf, weshalb aus Sicht des höchsten Gerichts eine Aufteilung nach Kubatur zulässig ist.

Auch mit seinem Einwand betreffend Küchen und Bäder vermöge der Mieter nicht darzulegen, dass die Aufteilung der Kosten gemäss Rauminhalt insgesamt zu einem offensichtlich unbilligen oder in stossender Weise ungerechten Ergebnis führen soll. (Urteil 4A\_470/2009 vom 18. Februar 2010) ■



**ZIMMERLI DACHLUKARNEN**  
als Fertigelement

**Mehr Raum und Licht  
in einem Tag.**

**Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukarne scheuen? Dann kennen Sie die Zimmerli Dachlukarne nicht!**

Zimmerli Dachlukarne werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)



### 3-Familienhaus in Küsnacht

Eine Erbengemeinschaft suchte unter fünf Immobilienfirmen den idealen Partner. Wir bekamen den Zuschlag und verpflichteten uns, ein Bieterverfahren zu organisieren. Die Resonanz war enorm, über 300 Interessenten forderten unsere ausführliche Verkaufsdokumentation mit fundierter Analyse des Ausnutzungspotentials an. Nach zahlreichen Besichtigungsrunden und spannenden Verhandlungen konnten wir einer jungen Familie den Zuschlag erteilen.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen. Naci Eren



Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 85 | CH-8008 Zürich | Tel +41 44 254 90 90 |  
Fax +41 44 254 90 94 | info@immobilienkultur.ch | www.immobilienkultur.ch |  
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung

# Liegenschaften in der Steuererklärung 2011

**Datum:** Freitag, 27. Januar 2012, 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr  
**Referent:** lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

### Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- effektiv oder pauschal?
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerauscheidung

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | CHF 260.– |
|                        | Ehepaar:** | CHF 420.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | CHF 300.– |
|                        | Ehepaar:** | CHF 500.– |

### Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

\* 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/Workshop

#### «Steuern»

vom 27. Januar 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich,  
per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch



www.herzog-kuechen.ch

MEIN WUNSCH

Küchen mit Herz. **Herzog**

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



**Wohnungs- und  
Geschäftsumzüge  
im In- und Ausland**

**Möbellagerung**

**Räumungen &  
Entsorgungen**

8700 Küsnacht      Betrieb & Lager:  
Tel. 044 910 11 11      8123 Ebmatingen  
info@gimpert-bischof.ch      Tel. 044 980 26 36

**www.gimpert-bischof.ch**

**GLAS MÄDER**  
DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887  
Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch

**GLAS**  
044 299 20 00  
**spiegel**

Ihr Partner für klassische und  
moderne Glasarbeiten im Innen-  
und Aussenbereich

**www.glas-maeder.ch**

Ohne Schmutz  
zum Bad wie neu:

**Reparieren statt  
austauschen.**

- Beschichtung von Badewannen  
und Duschtassen
- Emaille- und Acrylschäden
- Stein- und Fliesenschäden
- Fliesenbeschichtung
- Fliesenfugen

**Kostenlose  
Besichtigung  
und Beratung  
vor Ort**



**Bad-Technik**  
reparieren statt austauschen

Telefon: 0793573555  
www.badtechnik-zuerich.ch

## Haustiere als Weihnachtsgeschenk

**Fast jedes Kind träumt von einem Haustier. Wenn die Weihnachtswunschzettel geschrieben werden, stehen Meerschweinchen, Welpen und Kätzchen oft ganz oben auf der Hitparade der Wünsche. Nicht einmal die Spielkonsole schafft es so weit nach oben in der Wunschliste. Dürfen die niedlichen Tiere aber einfach so in die Mietwohnung einziehen oder muss der Vermieter den Wunschzettel auch absegnen?**

Steht nichts im Vertrag über die Tierhaltung, dann ist die Kleintierhaltung grundsätzlich erlaubt. Wenn sich die ganze Familie einig ist, die Verantwortung gemeinsam zu tragen, sind Hamster und kleine Hasen herzlich willkommen, ohne dass der Vermieter zustimmen muss.

Dasselbe gilt auch bei Aquarien und Terrarien, wenn diese eine für die Wohnung angemessene Grösse haben, die Tiere nicht gefährlich sind und diese nicht in allzu grosser Zahl gehalten werden. Zudem dürften diese Haustiere nicht allzu starke Immissionen verursachen. Tierarten mit hohem Stör- oder Gefährdungspotenzial wie Giftschlangen, Krokodile, Papageien oder exotische Raubtiere sind grundsätzlich nicht zulässig.

**Auf das Stör- oder Gefährdungspotenzial kommt es an**

Problematischer ist das Halten von grösseren Haustieren, wie Hund und Katze, weil hier das Stör- und Gefährdungspotenzial gegenüber den kleineren Haustieren erhöht ist. Der Vermieter muss generell um Erlaubnis gefragt werden, ausser wenn der Mietvertrag die Haltung bereits aus-



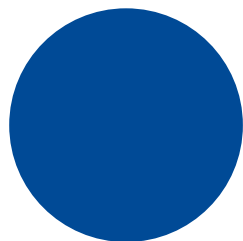
lic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

drücklich erlaubt. Ist der kleine Vierbeiner eingezogen, darf er auch ruhig ab und zu bellen und die Toleranz der Nachbarn im Rahmen des zumutbaren ein wenig beanspruchen. Wenn er sich aber vom putzigen Weihnachtsgeschenk zum anhaltenden Kläffer entwickelt, so kann der Vermieter die Erlaubnis zur Haltung unter Umständen auch widerrufen.

**Nicht alles, was man verbieten kann, soll verboten werden**

Da das Mietrecht das Halten von Tieren in der Wohnung nicht speziell regelt, können die Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit die Hunde- und Katzenhaltung vertraglich frei regeln und auch verbieten. Dass man die Tierhaltung verbieten kann, bedeutet jedoch nicht, dass man das auch tun muss. Vielen Menschen ist das Halten von Haustieren ein starkes Bedürfnis. Die meisten gehen mit ihren Lieblingen auch so um, dass sie für die übrigen Hausbewohner nicht zum Problem werden. Vermieter, welche die Tierhaltung gestatten wollen, können das mit dem speziellen Formular des Hauseigentümergebietes «Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung» machen. ■

Wir wünschen frohe Festtage  
und ein gutes neues Jahr!



# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



sf home + garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44

Fax 044 311 91 35

E-Mail:

home.garden@swissonline.ch

www.home-garden-ag.ch

## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 16. März 2012, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister,  
Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis

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

### Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/  
Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/  
Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haft-  
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-  
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-  
derwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

Estrich-/Kellerabteil nicht fertig geräumt | Alter  
Mieter will selber Schäden beheben | Mieter  
nicht mehr auffindbar | Investitionen des Mie-  
ters/Übertragung auf neuen Mieter

### Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/  
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-  
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Ma-  
lerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu  
streichen?

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-  
tionskontos

### Anschliessend Apéro

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | CHF 270.- |
|                        | Ehepaar:** | CHF 440.- |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | CHF 310.- |
|                        | Ehepaar:** | CHF 520.- |

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.

Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang

\* 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 Bearbeitungs-  
gebühr von 50% der Seminarkosten zu ent-  
richten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen  
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»

vom 16. März 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

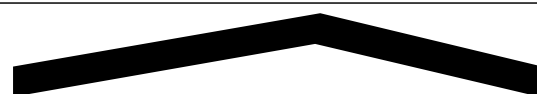
Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich,  
per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

IKOS Immobilien GmbH  
Seeguetstrasse 17 · 8804 Au/ZH  
T 044 726 13 35 · F 044 726 13 20  
ikosimmo.ch · info@ikosimmo.ch



Verkauf – Vermietungen – Schätzungen – Expertisen  
**Kompetent und unkompliziert**



**UHLENBROCK AG**

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

Hohlstrasse 413  
8048 Zürich  
Tel. 044 401 14 60  
Fax 044 401 14 61

**Kanäle und Abflüsse netztief sauber.**

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.  
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>h</sup>  
Service**



Ihr Spezialist  
für Tore,  
Türen und Antriebe

Novoferm Schweiz AG  
Büro Zürich  
Stationsstrasse 4  
8635 Dürnten  
www.novoferm.ch

Tel. 055 260 33 22  
Fax 055 260 33 23  
zuerich@novoferm.ch

- Privattore
- Industrietore
- Brandschutztore
- Wartungen
- 24 Std. Pikettdienst
- Türen und Zargen
- Brandschutztüren
- Torantriebe

## Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch



Hauseigentümer und Liegenschaftsverwalter sehen sich häufig mit Mietinteressenten konfrontiert, welche nicht genügend gut Deutsch sprechen, um die Bedeutung eines deutschsprachigen Vertrags zu verstehen. Der HEV Zürich bietet daher eine englische Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume einschliesslich der Allgemeinen Bedingungen an.

Bei diesem Formular handelt es sich ausdrücklich nicht um einen englischsprachigen Mietvertrag, sondern «nur» um eine Übersetzung, damit der Mieter versteht, was im Originalmietvertrag steht. Mit anderen Worten: Abgeschlossen und unterzeichnet wird nach wie vor das bekannte deutschsprachige Vertragsformular samt den entsprechenden Allgemeinen Bedingungen. Diese sind es, die rechtlich verbindlich sind und im Streitfall zur Anwendung gelangen.

Warum so kompliziert? Übersetzungen sind nie so genau möglich, dass sie hundertprozentig dem Original entsprechen. Bei juristischen Texten könnte das zu Missverständnissen mit unangenehmen Folgen im Streitfall führen. Die englischen Formulare sehen daher keine Unterschriften vor und werden nur in Verbindung mit der deutschsprachigen Version verkauft.

Das Set besteht aus:

- 2 Exemplaren der englischen Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume
- 2 Exemplaren der englischen Übersetzung der Allgemeinen Bedingungen
- 2 Exemplaren des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Deutsch
- 2 Exemplaren der Allgemeinen Bedingungen auf Deutsch

|                     | für Mitglieder | für Nichtmitglieder |
|---------------------|----------------|---------------------|
| Artikel-Nr. 10006EN | CHF 15.–       | CHF 20.–            |

Übrigens bietet der HEV Zürich schon seit Jahren Übersetzungen der Hausordnung (Artikel-Nr. 20001) und der Waschküchenordnung (Artikel-Nr. 20010) auf Französisch, Italienisch, Englisch, Spanisch, Türkisch, Albanisch und Serbokroatisch an.  
Pro Stück für **Mitglieder CHF 5.50 / CHF 7.50 für Nichtmitglieder**

**Bestellformular siehe Seite 863** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Bestellformular

| Artikel-Nr.                                                        | Anzahl                                                                                                                       | Preise                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                                                                    |                                                                                                                              | Mitglieder CHF                 | Nichtmitglieder CHF |
| <b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>  |                                                                                                                              |                                |                     |
| 30009                                                              | Anmeldung für gewerbliche Räume                                                                                              | 1.50                           | 2.50                |
| 30010                                                              | Anmeldung für Wohnräume                                                                                                      | 1.50                           | 2.50                |
| 10006                                                              | Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis                                         | Set à je 2 Stk. 5.50           | 7.50                |
| 10013                                                              | Zürcher Wohnungsausweis                                                                                                      | Set à 2 Stk. 1.50              | 2.50                |
| 10006 EN                                                           | <b>Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)</b>                                          |                                |                     |
|                                                                    | <b>Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen</b>                                                                         | <b>2 Set à je 2 Stk. 15.00</b> | <b>20.00</b>        |
| 10008                                                              | Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)                          | Set à je 2 Stk. 5.50           | 7.50                |
| 10009                                                              | Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)                                                                | 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 (2007)                                                                                                   | 2.50                           | 3.50                |
|                                                                    | <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. | 5.50                           | 7.50                |
|                                                                    | <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.                               | 5.50                           | 7.50                |
| 20010                                                              | Waschküchenordnung deutsch                                                                                                   | 2.50                           | 3.50                |
|                                                                    | <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. | 5.50                           | 7.50                |
|                                                                    | <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.                               | 5.50                           | 7.50                |
| 10507                                                              | Inventarverzeichnis                                                                                                          | Set à 2 Stk. 4.50              | 6.00                |
| 10501                                                              | Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus                                                                                           | Set à 2 Stk. 4.50              | 6.00                |
| 10012                                                              | Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter                                                                                      | Set à 2 Stk. 4.50              | 6.00                |
| 10504                                                              | Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte                                                                                            | Set à 2 Stk. 4.50              | 6.00                |
| 30011                                                              | Zustimmung zur Untervermietung                                                                                               | Set à 2 Stk. 4.50              | 6.00                |
| 10502                                                              | Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)                                                                                 | Set à 2 Stk. 4.50              | 6.00                |
| <b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b> |                                                                                                                              |                                |                     |
| 30000                                                              | Kündigungsformular                                                                                                           | Set à 2 Stk. 1.50              | 1.50                |
| 30020                                                              | Merkblatt 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                                                              | Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)                                                                           | 6.50                           | 8.50                |
| <b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>                  |                                                                                                                              |                                |                     |
| 40018                                                              | Bewerbung für Hauswartzdienste                                                                                               | 2.00                           | 3.00                |
| 40011                                                              | Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)                                                | Set à je 2 Stk. 8.00           | 11.00               |
| 10041                                                              | Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)                                                                                       | 4.50                           | 6.00                |
| 40019                                                              | Hauswartabrechnung                                                                                                           | Garnitur 2-fach 2.50           | 4.00                |
| <b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>                           |                                                                                                                              |                                |                     |
| 10060                                                              | Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)                                                                        | Set à je 2 Stk. 6.50           | 9.00                |
| 10070                                                              | Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)                                                                   | Set à je 2 Stk. 6.50           | 9.00                |
| 10071                                                              | Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)                                                                 | 7.00                           | 9.00                |
| 10072                                                              | Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)                                                                | 5.00                           | 6.50                |
| 10080                                                              | Verkaufsauftrag                                                                                                              | Set à 2 Stk. 6.50              | 8.00                |
| 10050                                                              | Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)                                                                                        | 8.50                           | 11.00               |

Das Haus und nicht die Probleme vererben. Mit der Nr. 1 klappts.

Mit der Nr. 1 für Hypotheken im Kanton Zürich sind Sie und Ihre Nachfahren auch in allen Erbschafts- und Steuerfragen bestens beraten. Mehr über unsere Lösungen für künftige Generationen in jeder Filiale oder direkt bei Ihrem Kundenbetreuer: Telefon 0800 801 041.

[www.zkb.ch/hypotheken](http://www.zkb.ch/hypotheken)

Die nahe Bank  Zürcher Kantonalbank



Hansruedi Grimm  
Dipl. Gipseremeister

8032 Zürich  
8132 Egg

Rütistrasse 30  
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08  
Fax 044 251 56 04

[www.grimm-hansruedi.ch](http://www.grimm-hansruedi.ch)

[info@grimm-hansruedi.ch](mailto:info@grimm-hansruedi.ch)

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze  
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen  
Muster • Patentarbeiten • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten  
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

## Meister-Küchen erster Wahl



**PFISTER KÜCHEN**  
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
[www.pfisterkuechen.ch](http://www.pfisterkuechen.ch)

wym WA



| Artikel-Nr.                                               | Anzahl                                                                                            | Preise            |                        |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
|                                                           |                                                                                                   | Mitglieder<br>CHF | Nichtmitglieder<br>CHF |
| <b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b> |                                                                                                   |                   |                        |
| 20030                                                     | Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner                                                     | 18.50             | 23.00                  |
| 20040A                                                    | Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)                                                            | 1.50              | 2.50                   |
| 20040B                                                    | Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)                                                            | 1.50              | 2.50                   |
| 20070                                                     | Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)                      | 9.00              | 11.00                  |
| 20130                                                     | Heizkostenabrechnung                                                                              | 3.00              | 4.50                   |
| 20011                                                     | Waschküchenstromtabelle                                                                           | 2.50              | 4.00                   |
| 20002                                                     | Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»                                                           | 1.50              | 2.50                   |
| 20004                                                     | Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»                                                     | 1.50              | 2.50                   |
| 20005                                                     | Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»                                   | 1.50              | 2.50                   |
| 20003                                                     | Richtiges Lüften                                                                                  | 2.50              | 4.00                   |
| <b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>           |                                                                                                   |                   |                        |
| 40079                                                     | Aus Bauschäden lernen (2008)                                                                      | 28.00             | 32.00                  |
| 20034                                                     | Beendigung des Mietverhältnisses (1998)                                                           | 13.50             | 17.00                  |
| 40025                                                     | Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)                                                        | 35.00             | 45.00                  |
| 40005                                                     | Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)                                                     | 19.50             | 22.50                  |
| 40051                                                     | <b>Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)</b>                                               | <b>29.50</b>      | <b>35.50</b>           |
| 40055                                                     | Erben und Schenken (2009)                                                                         | 29.00             | 29.00                  |
| 40056                                                     | Fristwahrung im Mietrecht (2003)                                                                  | 20.00             | 25.00                  |
| 40083                                                     | Handbuch Steuern und Immobilien (2007)                                                            | 89.00             | 104.00                 |
| 40078                                                     | Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010)                                          | 6.00              | 8.00                   |
| 50006                                                     | Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 8% MwSt.) | 157.00            | 187.00                 |
| 50007                                                     | Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM                                                      | 157.00            | 187.00                 |
| 50008                                                     | Handbuch und CD-ROM zusammen                                                                      | 197.00            | 227.00                 |
| 60003                                                     | Handwerkerverzeichnis (2011/2012)                                                                 | 4.00              | 5.00                   |
| 40086                                                     | Hausschädlinge (2006)                                                                             | 32.50             | 37.50                  |
| 40053                                                     | Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)                                                              | 32.00             | 37.00                  |
| 40096                                                     | Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)                                                   | 18.50             | 21.50                  |
| 40054                                                     | Mietrecht heute (2009)                                                                            | 24.00             | 28.00                  |
| 40057                                                     | Nachbarrecht (2007)                                                                               | 34.50             | 39.50                  |
| 40098                                                     | Nebenkosten/Heizkosten (2009)                                                                     | 29.50             | 33.50                  |
| 20032                                                     | Nebenkosten-Wegleitung (2010)                                                                     | 21.00             | 26.00                  |
| 40052                                                     | Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)                                                                    | 27.50             | 32.50                  |
| 40091                                                     | Ratgeber: Hypotheken (2009)                                                                       | 29.00             | 29.00                  |
| 40089                                                     | Ratgeber: Pensionierung (2009)                                                                    | 29.00             | 29.00                  |
| 40092                                                     | Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)                                                | 35.00             | 40.00                  |
| 40099                                                     | Ratgeber: Sicherheit (2006)                                                                       | 28.50             | 33.50                  |
| 40020                                                     | Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)                                                   | 9.00              | 13.00                  |
| 40085                                                     | Stockwerkeigentum (2009)                                                                          | 43.00             | 48.00                  |
| 40087                                                     | Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)                                                          | 5.00              | 8.00                   |
| 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                  |
| 40095                                                     | Wohnen und geniessen ab 50 (2005)                                                                 | 29.50             | 36.50                  |
| 40024                                                     | Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)                                       | 18.50             | 21.50                  |
| 40026                                                     | Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)                                                        | 39.50             | 44.50                  |
| 60006                                                     | <b>Die geheimen Gärten von Zürich</b>                                                             | <b>55.00</b>      | <b>66.90</b>           |
| 60008                                                     | <b>Die Blumen der Frauen</b>                                                                      | <b>30.00</b>      | <b>39.50</b>           |

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

### Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Planung und Beratung

Immer neue Veränderungen in Steuerrecht und Steuerpraxis, immer undurchschaubarere Zusammenhänge – kein Wunder, dass man als Steuerpflichtiger bald einmal die Übersicht verliert. Beim Ausfüllen der Steuererklärung oder wenn der Einschätzungsentscheid vorliegt, ist es meist zu spät. Optimale Massnahmen müssen langfristig im Voraus geplant und auf die individuelle Steuersituation zugeschnitten werden.

Konkrete Hilfe bei sämtlichen Steuerproblemen, sei es bei der Steuerplanung, bei der Steuererklärung oder bei Vorliegen von Einschätzungsentscheiden (inkl. Hinterziehungsverfahren), setzt eine persönliche Beratung aufgrund genauer Prüfung der Gesamtsituation voraus. Beim HEV Zürich berät Sie ein Fachmann mit langjähriger Erfahrung:



lic. iur. Martin Byland,  
 Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

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

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

Weiter gehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

im Broëlberg 8

abgehängte Decken

Kilchberg-Zürich

Leichtbauwände

Tel. 044 715 53 00

Isolationen

Fax 044 715 53 94

## Nie ohne unsere Offerte!

# IMMOX

IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTEN

Verwaltung

Verkauf

Sanierung

IMMOX Immobilien-Treuhand, Christoph Steiger lic. iur., General Wille-Str. 21, 8002 Zürich  
 Tel. 043 344 53 50, Fax 043 344 56 54, e-mail: [info@immox.ch](mailto:info@immox.ch), Internet: [www.immox.ch](http://www.immox.ch)

Wir verkaufen mit Leidenschaft!

## Doch tendenziell raten wir im Moment von einem Verkauf ab!

Wenn Sie nach Alternativen suchen,  
sind wir gerne Ihr Partner und suchen konsequent für Sie die beste Lösung.

Zum Kennenlernen offerieren wir Ihnen kostenlos eine Kurzschätzung und  
eine erste Beurteilung Ihres Objektes.

Kontakt Susanne Bruhin  
s.bruhin@seitzmeir.ch

Seitzmeir Immobilien AG  
Brunaustasse 39  
CH-8002 Zürich

T +41 (0)44 211 55 77  
F +41 (0)44 211 21 68  
www.seitzmeir.ch

Wo wir sind ...

*Seitzmeir*  
... hinterlassen wir Spuren.



**PHYSIO THERM**<sup>®</sup>  
Infrarotkabinen

**Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme**



Infrarot-Tiefenwärme kann u.a.:

- \* Immunsystem stärken
- \* Durchblutung erhöhen
- \* Stoffwechsel verbessern
- \* Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- \* durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- \* Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen
- \* Ein Aufenthalt in der Physiotherm Infrarotkabine entspricht in ihrer Wirkung einem leichten Herzkreislauf-Ausdauertraining.

**Infrarot-Beratungszentrum**

**Albisstrasse 131, 8038 Zürich**  
Ab Endhaltestelle Tramlinie 7  
in Wollishofen noch 200m

**TEL 044 480 13 31**  
**FAX 044 480 13 32**  
**E-M zuerich@physiotherm.ch**  
**URL www.physiotherm-zuerich.ch**

**Öffnungszeiten:**  
**Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr**  
**Sa 09.00 - 14.00 Uhr**  
**oder nach Vereinbarung**

Immer öfters vernimmt man,  
dass sich dank Infrarot-Tiefenwärme eine neue Perspektive in der persönlichen Gesundheitsvorsorge eröffnet.  
Was aber sollte man über Infrarotwärme wissen?  
PHYSIOTHERM bietet hier Aufklärung und Beratung.

## Rätselhafter Garten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten



Tränendes Herz

Gärtnerinnen und Gärtner müssen viele Rätsel lösen, wenn sie durch ihren Garten gehen. Sie fragen sich vielleicht, weshalb die Rosen nicht richtig blühen, warum die Funkien trotz Schneckenbekämpfung abgefressen sind, woher der Buchsbaumblattfloh eingeschleppt worden ist, weshalb die garantiert zwergwüchsige Tanne bereits zehn Meter hoch ist, und manchmal fragen sie sich wohl auch, weshalb sie sich Jahr für Jahr mit dem Garten abmühen und nicht mehr Zeit im Liegestuhl verbringen. Es scheint mir, dass Gartenfreundinnen und Gartenfreunde nicht nur besonders geduldige und fleissige Menschen sind, sondern dass sie auch gern Rätsel lösen, vor allem natürlich Gartenrätsel.

Aus diesem Grund habe ich mich entschlossen, den Leserinnen und Lesern meiner Gartenartikel zu Weihnachten ein Gartenrätsel zu schenken:

Ich werde Ihnen eine Reihe von Pflanzen vorstellen, welche alle eine gemeinsame Eigenschaft haben wie beispielsweise Duft, Schneckenresistenz, Bienenweide oder eben ... Aber fangen wir doch gleich an:

Mein Rätselgarten ist von einer frei wachsenden Hecke umgeben. Die Hauptrolle spielen dabei verschiedene *Buchsbaum*-Arten, beispielsweise der rundblättrige *Buxus sempervirens* «Rotundifolia», einige weissbunte *Buxus sempervirens* «Argenteovariegata» oder *Buxus sempervirens* «Graham Blandy», eine schlanke Buchsbaumsäule.



Weigelia

«Primrose Beauty» wegen der rahmgelben Blüten besser als «Goldfinger» mit den goldgelben Blüten. Wer es leuchtend rot mag, pflanzt sich vielleicht gar eine *Potentilla fruticosa* «Marian Red Robin».

Wegen der violetten Beeren im Herbst darf ferner eine *Schönfrucht* *Calli-carpa bodinieri* «Profusion» nicht fehlen.

Um die immergrüne Hecke aufzulockern, wachsen dazwischen und davor einige Blütensträucher. Ein kräftig wachsendes Gehölz mit grossen rosa Blüten ist die *Weigelia florida* «Bristol Ruby». Oft blüht sie nicht nur im Mai/Juni, sondern nochmals im Spätsommer. Gelb panaschierte Blätter und ebenfalls rosa Blüten hat ihre Schwester *Weigelia florida* «Nana Variegata», welche etwas weniger wüchsig ist und bloss 150 cm hoch werden soll. Bestimmt niedriger bleiben die verschiedenen japanischen *Spirasträucher*. So wird beispielsweise die vom Juli bis September karminrot blühende *Spiraea japonica* «Anthony Waterer» nur 80 cm hoch, während mein Liebling *Spiraea japonica* «Goldflame» mit den gelben Blättern und rosa Blüten mehr in die Breite (bis 100 cm) als in die Höhe (etwa 50 cm) wächst. Damit diese frei wachsende Hecke auch im Sommer attraktiv ist, wähle ich für den Vordergrund verschiedene *Potentilla* aus, welche an sonnigen Standorten mit durchlässigen Böden bis im Oktober blühen. Während *Potentilla fruticosa* «Abbotswood» grosse weisse Blüten hat, gefällt mir

Soll der Strauch viele Früchte tragen, empfiehlt es sich, mindestens zwei dieser bei den Vögeln beliebten Gehölze zu pflanzen.

«Meine» Hecke ist bereits an Weihnachten interessant, weil mich dann erste breitblättrige *Schneeglöckchen* (*Galanthus elwesii*) freuen, welche später von den gewöhnlichen *Schneeglöckchen* (*Galanthus nivalis*) abgelöst werden. Letztere wachsen zwischen den verschiedenen *Lenzrosen* (*Helleborus x Hybridus*), dem *Kaukasusvergissmeinnicht* *Brunnera macrophylla* «Jack Frost» mit den silbrigen Blättern mit markant grünen Adern. Dieses ausdauernde *Vergissmeinnicht* wird seine Blätter und die blauen Blüten zwar erst später entfalten, vielleicht zusammen mit den weissen *Engelstränennarzissen* (*Narcissus* «Thalia»). Wer lieber gelbe *Osterglocken* hat, wählt allenfalls die zarte *Narcissus* «Hawera».

Da Tulpen in diesem rätselhaften Garten fehlen, bin ich froh, dass *Zierlauch* (z. B. *Allium aflatuense*) erlaubt ist und zwischen den austreibenden *Pfingstrosen* und Federborstengräsern (*Pennisetum alopecuroides*) im Mai blüht. *Paeonia* sind langlebige Stau-



Zierlauch

den, welche man am besten in Blüte kauft. Ist ihre Blüte im Juni/Juli vorbei, werden daneben schon bald die *Bartblumen* (*Caryopteris x clandonensis* in Sorten) mit dem duftenden graugrünen Laub und den blauen Blüten und die verschiedenen *Astilben* (weiss, rosa und rot) eine wichtige Rolle spielen. Eingerahmt wird das Staudenbeet von *Frauenmantel* (*Alchemilla mollis*), weissem *Balkan-Storchenschnabel* (*Geranium macrorrhizum* «Alba») und leuchtend gelber *Goldwolfsmilch* (*Euphorbia polychroma*). Die hohe *Euphorbia characias* hingegen passt mit ihren walzenförmigen gelben Blüten eher ins Beet hinein, wo sie neben gelbem *Eisenhut* (*Aconitum vulparia*) und cremegelbem *Beifuss* (*Artemisia lactiflora*) wächst. Gelb sind auch die Blüten der beliebten *Schafgarbe* (*Achillea* «Coronation Gold») oder des hübschen *Mädchenauges* (*Coreopsis verticillata* in Sorten). Wer blaue Blumen mag, wird sicher auf die *Indigolupine* (*Baptisia australis*) oder der *Steppensalbei* (*Salvia nemerosa* in Sorten) nicht verzichten.

In den meisten Gärten dürfen Kräuter nicht fehlen: Eingefasst wird das Kräuterbeet von einer *Lavendelhecke* (*Lavandula angustifolia* «Hidcote»). Verschiedene *Thymian*, *Rosmarin*, *Oregano* und *Salbei* füllen das Beet, aber beliebte Kräuter wie Schnittlauch oder Petersilie fehlen.

Dagegen ist es im Halbschattengarten vielfältiger: Zwischen den farbig gezeichneten Wedeln des *Regenbogenfarns* (*Athyrium niponicum* «Pictum»), dem grossen *Königsfarn* (*Osmunda regalis*), dem wintergrünen *Flaumfederfarn* (*Polystichum setiferum*)



Frauenmantel



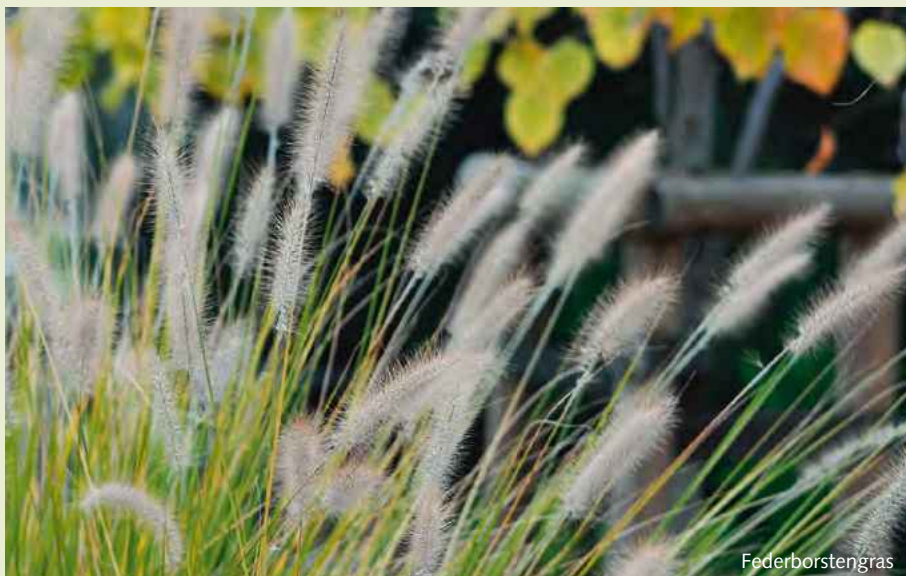
Breitblättriges Schneeglöckchen

rum «Proliferum») und dem trichterförmigen *Straussfarn* (*Matteuccia struthiopteris*) ragen die weissen *Silberkerzen* (*Cimicifuga simplex* «White Pearl») heraus. Im Frühsommer hingegen fallen die weissen *Frauenherzen* (*Dicentra spectabilis* «Alba») auf. Gleichzeitig blüht das weissfrüchtige *Christophskraut* (*Actaea pachypoda*), von dem

später die weissen Früchte gefallen. Vom *Schlangenkopf* (*Chelone obliqua*) ziehe ich im Halbschatten die weisse Sorte (Ch. obliqua «Alba») der rosa Art vor.

Nun habe ich Ihnen sicher längst genug Informationen gegeben und Sie haben gemerkt, dass in diesem Rätselgarten beispielsweise Rosen und Gehölze mit Stämmen fehlen. ■

**Lösung:** Alle diese Pflanzen werden von Rehen normalerweise in Ruhe gelassen und können ohne Schutz durch einen Wildzaun gepflanzt werden. Selbstverständlich gibt es noch mehr, aber im Rahmen des Artikels habe ich eine Auswahl treffen müssen.



Federborstengras

**tannerpumpen**

24 Stunden Service

 **044 361 53 88**

**24 Stunden Service**  
Umwälzpumpen für  
Heizungs-, Sanitär-, und  
Kälteanlagen

**200 Pumpentypen  
an Lager!**

**Tanner Pumpen AG**

Ekkehardstrasse 32 | 8006 Zürich

Telefon 044 361 53 88 | Fax 044 361 41 75

[www.tannerpumpen.ch](http://www.tannerpumpen.ch)

## Zwei wunderschöne Geschenke

**Unser Vorstands- und Ausschussmitglied Dr. Andreas Honegger, Gartenkolumnist der NZZ, hat in diesem Jahr zwei ebenso bildschöne wie lesenswerte neue Bücher veröffentlicht.**



«Die geheimen Gärten von Zürich» öffnet Einblicke in über 30 private Parkanlagen, Gärten und Terrassen in der Stadt am See, alle in Privatbesitz und normalerweise nicht für Besucher geöffnet. Die abwechslungsreiche Palette reicht von herrschaftlichen Anwesen über kleine, interessante Vorstadtgärten bis hin zu eleganten Terrassen hoch über der Altstadt. Intime, in sich gekehrte Gartenräume wechseln sich ab mit grossartigen Anlagen, die von der Internationalität der Stadt Zürich Zeugnis ablegen. Ziel des Buches ist es, die Gärten in ihrer ganzen Pracht und Vielfalt den Lesern in stimmungsvollen Texten und traumhaften Fotos näherzubringen, wobei die gezeigten

Pflanzen genau beschrieben werden, so dass man Ideen auch in den eigenen Garten «pflanzen» kann.

Das Buch, reich illustriert mit hervorragenden Fotografien von Gaston Wicky, zeigt eine Fülle unterschiedlicher Gartengestaltungen, die alle eines gemeinsam haben: Sie liegen in der Stadt Zürich oder in nahe gelegenen Vororten.

«Die Blumen der Frauen» spürt den mannigfaltigen Beziehungen nach zwischen den Frauen, die auf Bildern aus sechs Jahrhunderten europäischer Kunstgeschichte abgebildet wurden, und den Blumen, die



auf den gleichen Bildern zu finden sind. Was symbolisieren die Blumen, was sagen sie aus über die dargestellten Frauen oder über die Künstler, die sie gemalt haben? Thematisiert werden durch die Blumen Unschuld und Glaube, Liebe und Leidenschaft, Schlaf und Tod, Erotik und Luxus sowie Schönheit und Persönlichkeit.

Der Band ist sehr sorgfältig – fast bibliophil – ausgestattet und bietet neben der

Fülle von Information auch einen Genuss fürs Auge – nicht nur für den Blumen-, sondern auch für den Kunstliebhaber.

Beide Bücher sind beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich, Albisstrasse 28, erhältlich oder können auf unserer Homepage [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) oder mit untenstehendem Talon bestellt werden.

|                                                                          | für Mitglieder | Nichtmitglieder |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Die geheimen Gärten von Zürich<br>2011, 192 Seiten, Artikel-Nummer 60006 | CHF 55.00      | CHF 66.90       |
| Die Blumen der Frauen<br>2011, 160 Seiten, Artikel-Nummer 60008          | CHF 30.00      | CHF 39.50       |

### Buchbestellung

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen. Preisänderungen vorbehalten.

Ja, ich bestelle  Die geheimen Gärten von Zürich  
 Die Blumen der Frauen

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name  Vorname

Strasse

PLZ und Ort

Tel.-Nr.  E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift.

**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77 oder per E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

**ISOTECH**  
Spezialabdichtungen AG

**Ihre Abdichter und Sanierer.**

www.spezialabdichtungen.ch

ISOTECH Spezialabdichtungen AG  
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40

Betonsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen  
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze

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

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

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

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

**Brenner**  
Ihrem Garten zuliebe.

**Brenner AG**  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30

**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

Tel. 044 431 41 41  
24 Std. Notfall-Service

**Wasser ist auch unser Element.**

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**

[www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem jährlich stattfindenden

**Baumschneidekurs**

*Damit sie optimal gedeihen können, müssen Bäume und Sträucher regelmässig geschnitten werden.*

Beat Rohner, Rohner Gartenbau AG, und seine Mitarbeiter informieren Sie ausführlich wann, wie und mit welchem Werkzeug dies getan werden soll.

**Samstag, 4. Februar 2012, vormittags**  
Rohner Gartenbau AG, In der Beiti, Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 25.- Mitglieder/CHF 35.- Nichtmitglieder). Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis 1. Februar 2012 an: anmeldung@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal

Für Infos rund um die Uhr:

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**APF-HEV Ticino**

Tasso ipotecario di riferimento? Disdetta? Contestazione?  
Manutenzione ordinaria? AGEVOLAZIONI? Diritto di ritenzione?  
Situazione? Patto di prelazione? Valore locativo?

**GRATIS**

Immobilien besser verstehen!

Jetzt anmelden unter [www.hev-tessin.ch](http://www.hev-tessin.ch)  
Zweitmitgliedschaft bis 31.12.2011 für Mitglieder anderer Sektionen

## Sektionen-Info

P: Präsident/in  
 VP: Vizepräsident/in  
 R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate  
 Tel.-Nr., erteilt P/GS Auskünfte  
 GS: Geschäftsstelle

### Adliswil [www.hev-adliswil-langnau.ch](http://www.hev-adliswil-langnau.ch)

P: Barbara Gautschi  
 info@hev-adliswil-langnau.ch  
 c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 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](http://www.hev-albis.ch)

P: Jakob Schneebeil  
 R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,  
 Tel. 044 763 70 80

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

#### [www.hev-birmensdorf.ch](http://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 [www.hev-buelach.ch](http://www.hev-buelach.ch)

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch  
 Postfach 516, 8180 Bülach  
 Tel. 076 321 18 27  
 R: Mo–Fr: 18.30–20.00  
 Jakob Meier, Tel. 044 860 73 65

### Dielsdorf [www.hev-dielsdorf.ch](http://www.hev-dielsdorf.ch)

P: Ernst Schibli  
 R: Tel. 044 840 60 36

### Dietikon – Urdorf

#### [www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://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 [www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

P: Jörg Gossweiler  
 joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch  
 Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach  
 Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
 R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
 Vereinbarung

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](http://www.hev-engstringen.ch)

P: Fritz Rakeseder  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Horgen [www.hev-horgen.ch](http://www.hev-horgen.ch)

GS: Verwaltungsbüro Hofmann,  
 Schinzenhof Horgen, alte Landstr. 24,  
 8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14  
 P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch  
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
 Mediatorin SVM  
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

### Kilchberg [www.hev-kilchberg.ch](http://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](http://www.hev-kloten.ch)

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
 P: Rudolf Ackeret  
 R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
 mail@egger-immobilien.ch,  
 Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
 Telefon 044 803 03 04,  
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### Küsnacht [www.hev-kuesnacht.ch](http://www.hev-kuesnacht.ch)

P: Markus Dudler  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 266 15 00

### Meilen [www.hev-meilen.ch](http://www.hev-meilen.ch)

P: Dr. Toni Fischer toni\_fischer@bluewin.ch  
 Dorfstrasse 94, 8706 Meilen  
 Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59  
 R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

### Richterswil [www.hev-richterswil.ch](http://www.hev-richterswil.ch)

P: Othmar Zottle  
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte  
 in der Regel am 1. Donnerstag jeden  
 Monats im Gemeindehaus, 2. Stock

### Rüti und Umgebung [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 R: Thomas Honegger lic.iur. und Notar  
 Tel. 055 246 31 50  
 Christoph Lerch lic.iur. RA  
 Tel. 044 210 11 55  
 E-Mail: rechtsberatung@hev-rueti.ch

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](http://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](http://www.hev-rueschlikon.ch)

P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil  
 R: Mo–Fr: 18.00–19.00  
 Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

### Uster [www.hev-uster.ch](http://www.hev-uster.ch)

P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 250 22 22

### Wädenswil [www.hev-waedenswil.ch](http://www.hev-waedenswil.ch)

GS: Acanta Treuhandinfo@hev-waedenswil.ch  
 Tel. 044 789 88 90  
 P: Christian J. Huber

### Wallisellen und Umgebung

#### [www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

P: René Keller rene.keller@hev-wallisellen.ch  
 c/o Keller Immobilien-Treuhand AG  
 Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen  
 Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
 R: RA Dr. Stefan Schalch  
 RA lic. iur. Christopher Tillman  
 Legis Rechtsanwältin AG  
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
 Tel. 044 560 80 08

### Weiningen [www.hev-weiningen.ch](http://www.hev-weiningen.ch)

P: Dr. Furio Molteni  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Wetzikon [www.hev-wetzikon.ch](http://www.hev-wetzikon.ch)

GS: HEV Wetzikon und Umgebung  
 8620 Wetzikon  
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
 info@hev-wetzikon.ch  
 P: Annelies Schneider-Schatz  
 Tel. 044 939 11 87  
 praesi@hev-wetzikon.ch  
 R: Peterhans Mario lic.iur. RA  
 Tel. 044 931 00 31  
 rechtsdienst@hev-wetzikon.ch  
 Eugen Iten  
 Tel. 043 488 20 20  
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

### Region Winterthur [www.hev-win.ch](http://www.hev-win.ch)

GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch  
 8401 Winterthur,  
 Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
 P: Markus Hutter  
 R: Mo–Fr: 9.00–11.30  
 pers. Beratung nach Vereinbarung

### Zürich [www.hev-zuerich.ch](http://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: Dr. Christian Steinmann  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
 Tel. 044 487 17 17  
 persönliche Beratung nach Vereinbarung

## Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.

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

# WEBER

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

**WEBER DACH AG**      *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
Zürich      [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)      044 482 98 66      [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)



[www.bug-ag.ch](http://www.bug-ag.ch)



[info@bug-ag.ch](mailto:info@bug-ag.ch)



Baum + Garten AG

### Spezialfällarbeiten

- Ganze Schweiz**
- Fällungen von Hand und maschinell
  - Holzentsorgung
  - Hackarbeiten und Hackschnitzel
  - Stockfräsarbeiten

Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon | Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68

**prompt | sicher | zuverlässig**

# Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



**Schaub  
Maler AG**

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, [info@schaub-maler.ch](mailto:info@schaub-maler.ch)  
[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

*Der Vorstand des HEV Kanton Zürich  
wünscht allen Mitgliedern frohe Festtage  
und einen guten Start ins 2012*



Hans Egloff  
Präsident



Dr. Christian Steinmann  
Vizepräsident



Albert Leiser  
Direktor



Hans-Ulrich Bigler  
Vorstand



Max Clerici  
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz  
Vorstand



Markus Dudler  
Vorstand



Andreas Federer  
Vorstand



Martin Loosli  
Vorstand



Hansruedi Schneider  
Vorstand



Markus Hutter  
Vertreter HEV Schweiz



Hans Rutschmann  
Vertreter HEV Schweiz

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

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



WIR WÜNSCHEN  
FROHE FESTTAGE UND  
EIN GLÜCKLICHES  
NEUES JAHR.

auch in Winterthur

**home service**<sup>®</sup>

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

**id**.group.org<sup>®</sup>

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürichstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
web: [www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)