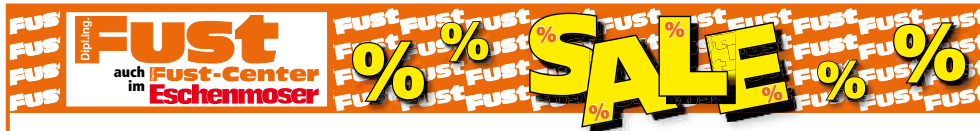


# Der Zürcher Hauseigentümer

7 | 2012

- | DV HEV Schweiz  
Neuer Präsident (S. 454)  
Stichhaltige Argumente gegen  
das RPG-Referendum (S. 465)
- | Harmonisierung der  
Baubegriffe (S. 456)





**Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

## Monats-Hit

**nur 1099.-**  
Hammer-Preis

Exklusivité Fust

**Platzwunder**  
Electrolux GA 554 iF  
55 cm

• Sehr geringer Wasserverbrauch • Höhenverstellbarer, schräger Oberkorb • Für 11 Massgedecke • Auch mit Frontplatte möglich Art. Nr. 159834

**Wirtschaftlich einstellbare Körbe!**

Auch in braun erhältlich

Fust Zufriedenheits-Garantie

Nur solange Vorrat

## Top-Marken Gefrierschrank

**nur 999.-**  
statt 1299.-  
Sie sparen 23%

Mit Big Box

Exklusivité Fust

**Gefrierschrank mit Riesen Nutzinhalt**

**A++**

**BOSCH GSV 30F30**  
• Sagenhafte 216 Liter Nutzinhalt  
• Hohes Gefriervermögen bis 27 kg/24h Art. Nr. 134241

## Top Waschturm!

**Wärmepumpentrockner**  
NOVAMATIC by SCHULTHESS TW 7297  
• Extra schonend • 5 Favoritenprogramme • Mit Trocknungskorb für Wolle, Schuhe etc. • Mit Trommelinnenbeleuchtung  
Art. Nr. 107770

**A-46%**

**nur 1999.-**  
Aktionspreis

**Entwickelt und produziert in der Schweiz**

Mit Trocknungskorb für Wolle, Schuhe etc.

**Setpreis nur 3899.-**  
statt 5398.-  
Sie sparen 1499.-

**nur 2999.-**  
statt 3399.-  
Sie sparen 400.-

**A+++**  
**A**

Neu mit Gewichts- und Schmutzsensoren

SWISS MADE

## Noch bedienungsfreundlicher dank myTop 5

NOVAMATIC by SCHULTHESS WA 7097  
• 20°C Öko-Sparprogramm • Autoclean: Selbstreinigungsprogramm  
• MyTop 5 speichert die 5 meistgebrauchten Waschprogramme  
• Hohe Schleuderdrehzahl 1800 U/Min. • Sehr leise Art. Nr. 107744

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

Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 60 • Winterthur, Neuwiesen, 052 267 05 10 • Winterthur-Grüze, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grünemarkt, 052 235 15 60 • Winterthur-Töss, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • Bülach, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • Bülach, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • Dietlikon, Industriestrasse 27, 044 805 50 90 • Dübendorf, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • Dielsdorf, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 • 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 • Volketswil, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • Volketswil, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), 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, Letzipark, 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 160 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch**

# Der sanierungswillige Eigentümer und das Mietrecht

Das grösste Energiesparpotenzial steckt in Altliegenschaften. Die Sanierung von Altliegenschaften insbesondere in energetischer Hinsicht ist daher ein Gebot der Stunde.

Bedauerlicherweise hat der sanierungswillige Eigentümer aber eine Menge von Schwierigkeiten zu überwinden. Ich denke dabei nicht so sehr an die vielen schwierigen Entschiede, die zu treffen sind, auch nicht an die bautechnischen Tücken, sondern an rechtliche Hemmnisse. Zum einen die zahlreichen Hürden des Baubewilligungsverfahrens. Diesbezüglich sind immerhin erste Anzeichen von Verständnis seitens der Behörden und der Politik auszumachen. Zum anderen gilt es aber auch, die Rechte der Bewohner zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der Vermieter berechtigt, «Erneuerungen und Änderungen an der Sache» vorzunehmen, sofern sie «für den Mieter zumutbar sind». Es besteht also die Möglichkeit, die Liegenschaft zu sanieren, solange sie bewohnt ist. Eine wirklich gründliche Sanierung wird so allerdings zum Vorneherein kaum möglich sein, da man eine solche den Mietern in der Regel nicht zumuten kann. Zudem lässt sich darüber, was zumutbar ist und was nicht, endlos streiten. Ein Mieter, der nicht bereit ist, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen einer Sanierung in Kauf zu nehmen – auch wenn der Mietzins während dieser Zeit angemessen reduziert wird –, hat es in der Hand, die Arbeiten aufzuhalten und jede vernünftige Bauplanung über den Haufen zu werfen – mit entsprechenden Folgen für die Kosten.

Aus der Perspektive des Bauunternehmers wäre es sowieso am einfachsten, eine vollstän-

Albert Leiser,  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



dig geräumte Liegenschaft zu sanieren. Bis eine Mietliegenschaft aber vollständig geräumt ist, kann es dauern, Nerven kosten und das Budget mit happigen Mietzinsausfällen belasten. Denn jedes Mietverhältnis wird im Erstreckungsverfahren individuell geprüft, und so ist es unwahrscheinlich, dass alle Mieter eine gleich lange Erstreckung erhalten. Und selbst wenn es dem Vermieter gelingt, sich mit allen Mietern auf eine einheitliche Erstreckung zu einigen, muss er damit rechnen, dass jeder die Wohnung in einem anderen Zeitpunkt zurückgibt. Eine Variante, welche Leerstände völlig ausschliesst, gibt es nicht.

Es ist der NZZ zu danken, dass sie kürzlich unter dem Titel «Das Mietrecht als Sanierungsbremse» das Kind beim Namen nennt. Wer sich ausführlicher mit dem Mietrecht auseinandergesetzt hat, wundert sich jedenfalls nicht, dass viele Hauseigentümer trotz verschiedenster Förderprogramme sich nicht zum Sanieren entschliessen können.

*Albert Leiser*  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 7/2012 | 71. Jahrgang

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Die Seite des Direktors</b><br>Der sanierungswillige Eigentümer und das Mietrecht   | 451                      |
| <b>Aus dem HEV Schweiz</b><br>Neuer Präsident und Vorstand gewählt   | 454                      |
| <b>Aus dem Kantonalverband</b><br>Für Harmonisierung der Baubegriffe – gegen Beitritt zur IVHB   | 456                      |
| <b>Impressum</b>   | 459                      |
| <b>Abstimmung vom 23. September 2012</b><br>Politik will Verschuldung fördern  | 463                      |
| <b>Teilrevision RPG/Landschaftsinitiative</b><br>Stichhaltige Argumente gegen das RPG-Referendum   | 465                      |
| <b>Podiumsveranstaltung</b><br>Ersatzneubauten: Chance und Herausforderung zugleich  | 468                      |
| <b>Immobilien</b><br>Wie digitale Technologien unser Wohnen verändern  | 470                      |
| <b>Vom Bauen</b><br>Bauen & Modernisieren 2012 – Bauen, Wohnen, Energie<br>Baumängel – wann ist eine Expertise sinnvoll und was bringt sie<br>Bauherrenhaftpflicht | 475<br>481<br>486        |
| <b>Seminar/Workshop</b><br>Sanierung einer vermieteten Liegenschaft<br>Die Wohnungsabnahme<br>Erbschaftsregelung für Hauseigentümer<br>Liegenschaftsverwaltung     | 485<br>491<br>499<br>505 |
| <b>Die Eigentumswohnung</b><br>Das Protokoll   | 488                      |
| <b>Mietrecht</b><br>Die Erstreckung des Untermietverhältnisses<br>Musik in Mietwohnungen – Genuss oder Lärm?   | 492<br>495               |
| <b>Drucksachenverkauf</b><br>Hausschädlinge  | 501                      |
| <b>Drucksachen</b><br>Bestellformular  | 503                      |
| <b>Unser Garten</b><br>Abschied  | 507                      |
| <b>Sessions-Nachlese des Präsidenten</b><br>Hans Egloff im Gespräch mit Rosmarie Quadranti,<br>Nationalrätin BDP Kanton ZH   | 510                      |
| Aus den Sektionen<br>Sektionen-Info<br>Die Seite des Präsidenten   | 515<br>516<br>519        |

  
**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachen-  
verkauf**  
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](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

  
Der Zürcher **Hauseigentümer**

Die Schweizer Baumesse findet in Zürich gleichzeitig mit der Eigenheim-Messe Schweiz vom 30. August bis 2. September statt. Mehr dazu ab Seite 475.

# Wir verkaufen für Sie!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Liegenschaft? Nutzen Sie unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser weitgespanntes Beziehungsnetz. Wir stellen Ihren Verkauf von A bis Z sicher, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 80

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 80 | Fax 044 487 17 83 | [rita.eichenberger@hev-zuerich.ch](mailto:rita.eichenberger@hev-zuerich.ch) | [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## Neuer Präsident und Vorstand gewählt

**Nationalrat Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, löst alt Nationalrat Dr. Rudolf Steiner als Präsident des HEV Schweiz ab. Der HEV Kanton Zürich gratuliert herzlich zur Wahl.**

po. Die diesjährige Delegiertenversammlung des Hauseigentümergebietes Schweiz fand am 22. Juni 2012 in Basel statt. Im Mittelpunkt standen die Wahl des neuen, die Verabschiedung des zurücktretenden Präsidenten sowie die Gesamterneuerung des Vorstandes des HEV Schweiz. Die Wahl des neuen Präsidenten erfolgte ebenso einstimmig wie die des Vorstandes. Zu den bisherigen Mitgliedern Beat Bussmann (ZG), Leo Cathomas (GR), Jacques Chèvre (BE), aNR Esther Egger-Wyss (AG), SR Hannes Germann (SVP/SH), Paul Hug (TG), NR Markus Hutter (FDP/ZH), Albert Leiser (FDP/ZH, Gemeinderatspräsident Stadt Zürich), NR Thomas Müller (SVP/SG), Béatrice Paoluzzo Müller (BE), Dr. Beat Ries (AG), Karl Rigert (LU), Elisabeth Simonius (BS) und Richard Wolf (FR) kommen neu NR Petra Gössi (FDP/SZ), SR Brigitte Häberli (CVP/TG) und

Andreas Hänggi (Präsident HEV Dorneck-Thierstein/SO). Damit sind alle bürgerlichen Parteien und Regionen im Vorstand vertreten.

### Kein Referendum gegen Teilrevision Raumplanungsgesetz

Anschliessend wurde die Ergreifung des Referendums gegen die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes im Bereich Siedlung debattiert und durch eine klare Mehrheit der Delegierten abgelehnt. Der Verband wird sich vielmehr zusammen mit seinen Sektionen dafür einsetzen, dass Kantone und Gemeinden die neuen Bundesvorschriften mit Augenmass und so eigentümerfreundlich wie möglich umsetzen. Priorität hat jedoch die Verhinderung der Landschaftsinitiative, welche die Entwicklungsmöglichkeiten massiv einschränken würde. (Siehe S. 465) ■



Strahlende Gesichter:  
alt Nationalrat Dr. Rudolf Steiner,  
Ex-Präsident, und Nationalrat  
Hans Egloff, neuer Präsident des  
HEV Schweiz



«Dank IC-Hauswart kann ich meine Ferien noch viel mehr geniessen!»

[www.ic-hauswart.ch](http://www.ic-hauswart.ch)

- ┘ Hauswartungen
- ┘ Unterhaltsreinigungen
- ┘ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┘ Technischer Dienst

## Für Harmonisierung der Baubegriffe – gegen Beitritt zur IVHB

**Im heutigen Zeitpunkt lehnt der HEV Kanton Zürich den Beitritt des Kantons Zürich zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aus grundsätzlichen Erwägungen ab.**

po. Der HEV Kanton Zürich unterstützt die Bemühungen zur gesamtschweizerischen Harmonisierung und Vereinfachung des öffentlichen Planungs- und Baurechts. Trotzdem oder gerade deswegen spricht er sich in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf über den Beitritt des Kantons Zürich zur IVHB gegen denselben aus. Seiner Auffassung nach geht die Harmonisierung mit den zur Verfügung stehenden insgesamt 30 Begriffen nämlich zu wenig weit.

Die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB sind unausgegoren. Verschiedene Begriffe sind unklar oder aber in der Anwendung schlicht zu kompliziert. Dies führt zu erheblichen Schwierigkeiten in der Anwendung und läuft den Harmonisierungsbestrebungen insofern zuwider, als sich unterschiedliche Praxen der kantonalen Verwaltungsstellen und Gerichte etablieren werden. Die in Aussicht gestellte laufende Weiterentwicklung ist unrealistisch. Gegen Nachbesserungen in absehbarer Zeit spricht vorab die nötige Rechtssicherheit für die Grundeigentümer, aber auch die Belastung der Gemeinden mit unergiebigen (formellen) Revisionen ihrer Bauordnungen.

Der HEV Kanton Zürich fordert deshalb, dass interkantonal vereinheitlichte Begriffe markant zur Vereinfachung und Beschleunigung beitragen müssen. In der vorliegenden Form sind weder die angestrebten Einsparungen für die schweizerische Bauwirtschaft

noch die Vereinfachung für Eigentümer, Bauherren, Investoren und Gemeinden erreichbar. Insbesondere muss die Baurechts-harmonisierung ausgeweitet werden. Sie hat mehr Begriffe mit klaren und handhabbaren Definitionen zu umfassen und muss so weit gehen, dass nach deren Implementierung im kantonalen Recht mittelfristig keine Anpassungen und Nachbesserungen nötig werden, welche der Rechtsklarheit und der Rechtssicherheit erneut abträglich sind.

Da das öffentliche Baurecht auch im Falle einer Harmonisierung zentraler Begriffe insgesamt eine Domäne der Kantone bleibt, muss mit der Übernahme einer IVHB gleichzeitig das kantonale Recht bereinigt werden, damit auch innerkantonal ein angemessener Nutzen entsteht. Die Umsetzung einer Baurechtsharmonisierung darf sich nicht darauf beschränken, bestehende Begriffe durch neue zu ersetzen, sondern muss mit einer strukturellen und begrifflichen Bereinigung des kantonalen Rechts verbunden werden.

Der HEV Kanton Zürich erlaubt sich daher die Frage, ob der Weg über ein Konkordat innert nützlicher Frist zu einer ergiebigen Baurechtsharmonisierung führen kann. Andernfalls ist mit der nötigen Offenheit zu prüfen, ob die Baurechtsharmonisierung fallen gelassen werden oder aber dem Bundesgesetzgeber zur Aufgabe gemacht werden soll. ■

# immocorner



## wünscht Ihnen eindrückliche Ferien!

- ┘ Bewirtschaftung
- ┘ Handel und Verkauf
- ┘ Erstvermietung



## 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.quadragard.ch  
info@quadragard.ch



► Fällarbeit  
► Hackarbeit  
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

**fällag** Neuhofstrasse 52  
CH - 8315 Lindau / Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
www.faellag.ch

Spezialfällarbeiten  
Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

  
**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

  
**HEV Kanton Zürich**

### 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

### 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

### 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, www.hev-zh.ch

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
Balz Halter, Halter Unternehmungen  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (Irl)  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Severin Werner, LPM AG

**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,  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
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

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

**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**

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



### Langnau am Albis 4½-Zimmer-Wohnung mit schöner Weitsicht

an ruhiger und sonniger Lage. 4½-Zimmer-Wohnung im 4. OG (Lift), Wohnfläche ca. 93 m², Wohnzimmer mit Balkon, Aussenabstellplatz. Baujahr 1973, Verhandlungspreis Fr. 580 000.--.



### Regensdorf Zentral gelegene 3½-Zimmer-Wohnung

an ruhiger, sonniger und gleichzeitig zentraler Lage, Wohnung im 3. OG (Lift), Wohnfläche ca. 94,5 m², Autoeinstellplatz in UN-Garage, Baujahr 1972, Verhandlungspreis Fr. 505 000.--.



### Rifferswil Restaurant bzw. Umbauobjekt

An zentraler Lage. 2 Gaststuben für 42 Pers., grosser Saal mit Bühne für 70 Pers., kleiner Saal für 14 Pers., Gartenwirtschaft für 60 Pers., div. Personalzimmer, sep. 4½-Zimmer-Wohnung im DG. Baujahr 1820, Grundstücksfläche 797 m², Nutzungsstudie, Umbau zu Wohnungen: realisierbare Wohnfläche ca. 707 m². Verhandlungspreis Fr. 1 900 000.--.



### Wettswil am Albis Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

an sonniger und ruhiger Aussichtslage, Wohnfläche total ca. 189 m², Wohn-/Essraum ca. 50 m² mit Cheminée, Einzelgarage, Baujahr 1979, Grundstücksfläche 618 m², Verhandlungspreis Fr. 1 400 000.--.

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

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

## Jetzt Sonderverkaufs-Tiefpreise!

Markenküche in 15 pflegeleichten, attraktiven Fronten nach Wahl inkl. Einbaugeräten von V-ZUG:



Nur Fr. **10790.-**  
statt  
Fr. 13 520.-

Sie sparen  
Fr. 2730.-

Das spricht für FUST-Küchen und Badezimmer:

1. Kompetente Top-Beratung
2. Gratis-Planung nach Ausmessen
3. Küchen von Fr. 8000.- bis 80'000.-
4. Lebenslange Qualitätsgarantie
5. Tiefpreisgarantie FUST
6. Montage mit eigenen Schreincern
7. Umbau mit eigenen Bauleitern
8. Eigener Reparaturservice
9. Garantieverlängerung bis 12 Jahre
10. Coop-Superpunkte

**SALE SOLDES SALDI**

Über **50 Ausstellküchen und -bäder zum 1/2 Preis!**

Nur Fr. **18 500.-**  
statt Fr. 40 763.-

In der Internet-Foto-Galerie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch) oder in allen Filialen

**SALE SOLDES SALDI**

**FUST** Küchen  
Badezimmer  
Und es funktioniert. Renovationen

40 Küchen- und Badstudios ganz in Ihrer Nähe: Rapperswil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 Hinwil, Wässerstr. 40, 044 938 38 65 Horgen, Seestrasse 149, vis-à-vis Migros, 044 718 17 67 • Spreitenbach, Tivoli-Center, 056 418 14 20 Volketswil, beim Volkiland, In der Höh 36, 044 908 31 51 • Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 69 • Wohlen, Zentralstrasse 52a, 056 619 14 70 Glattzentrum, obere Verkaufsebene, 044 839 50 90, Zürich, im Jelmolli (3. Stock), 044 225 77 17 • Weitere Studios: 0848 844 100



## Holzpellets – jetzt zum Vorzugspreis

Jahresbedarf von 3 bis 22 Tonnen

**Rabatt**  
CHF 20.- /t  
(1.5. – 31.8.2012)

## Jetzt bestellen?

Gratisnummer 0800 173 173

### Sie erhalten DINplus-Holzpellets:

- aus Ihrer Region
- zum Festpreis (2 Jahre) inkl. Siloreinigung
- schnell und sauber geliefert

### Rund um die Uhr im Online-Shop:

[www.erdgaszuerich.ch/holzpellets](http://www.erdgaszuerich.ch/holzpellets)

**holzpellets**  
von Erdgas Zürich

## Politik will Verschuldung fördern

Paco Oliver

### Leider keine Förderung des Wohneigentums

Volk und Stände haben unsere Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» abgelehnt. Der HEV bedauert diesen Entscheid. Auch in Zukunft wird somit der Erwerb von Wohneigentum für viele Personen ein unerfüllbarer Wunsch bleiben. Mit dem Nein zur Vorlage wurde eine Chance vertan, die dringend nötige Wohneigentumsförderung kostengünstig in der Schweiz einzuführen.

### Sorgenkind Eigenmietwert

Noch in diesem Jahr ergibt sich aber die Chance, das Wohneigentum im Rahmen der Besteuerung des Eigenmietwerts zu stärken. Am 23. September 2012 gelangt nämlich die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» zur Abstimmung. Aufgrund der vielen Probleme, die sich im Rahmen der Besteuerung des Eigenmietwerts heute ergeben, sind die Chancen, dass unsere Vorlage eine Mehrheit findet, intakt. Für das Wohneigentum in der Schweiz wäre das ein sehr positives Signal, gibt es doch trotz einer vierzigjährigen Verfassungsbestimmung hier nach wie vor keine reale Förderung von Wohneigentum.

Heute werden Hauseigentümer im Seniorenalter, die ihr Wohneigentum abbezahlt haben, steuerlich bestraft. Das ist ungerecht und treibt ältere Personen aus ihren eigenen vier Wänden. Schuld daran ist nicht zuletzt der Eigenmietwert. Solange die Verschuldung der Wohneigentümer hoch ist und sich Schuldzinsen abziehen lassen, ist der Eigenmietwert nur störend. Zu

einem grossen Problem wird er aber, wenn Personen im Seniorenalter ohne grosses Einkommen für ihr Wohneigentum übermässig Steuern zahlen müssen. Das ist ungerecht.

### Das heutige System fördert die Verschuldung.

Die Konsequenz eines Neins zur Initiative ist, dass es sich nicht lohnt, Hypotheken abzuzahlen. Bund und Kantone wollen offensichtlich die Verschuldung der Bevölkerung weiterhin fördern. Abzahlen und sparsam haushalten soll sich auch in Zukunft nicht lohnen. Die Botschaft von Bund und Kantonen ist gerade in einer Zeit grotesk, in der die Problematik der Verschuldung immer offensichtlicher wird – in ganz Europa und in der Schweiz.

Die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» ist die zweite Initiative des HEV Schweiz in diesem Jahr. Der Bundesrat hat die Abstimmung darüber gegen den Willen des HEV ins gleiche Jahr gelegt wie die der HEV-Initiative «Eigene vier Wände dank Bausparen», die im Übrigen ein Geschenk an die Mieter gewesen wäre. Dass die Regierung alle Hauseigentümer als reich bezeichnet, obwohl viele davon jahrelang sparen und auf vieles verzichten mussten, um sich den Traum vom Eigenheim erfüllen zu können, ist einer Regierung unwürdig.

Der HEV wird sich mit Überzeugung für die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» einsetzen. Sie beseitigt die grössten Nachteile des Eigenmietwerts und nimmt auf die unterschiedliche Situation von Jung und Alt Rücksicht. ■



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.

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



## Stichhaltige Argumente gegen das RPG-Referendum

**Das eine oder andere Mitglied hat sich vielleicht darüber gewundert, dass der HEV Schweiz das Referendum gegen die Teilrevision des RPG nicht unterstützt (siehe S. 454).**

po. Es könnte fälschlicherweise der Eindruck entstehen, der HEV befürworte die Teilrevision. Darum geht es aber leider nicht. Zur Debatte steht nicht, ob RPG-Teilrevision Ja oder Nein, sondern ob RPG-Teilrevision oder Landschaftsinitiative. Die Teilrevision im Bereich Siedlung, welcher das Parlament zugestimmt hat, ist nämlich als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative gedacht.

Diese fordert nicht nur eine Zentralisierung der Raumplanung durch Kompetenzverschiebung von den Kantonen und Gemeinden hin zum Bund, sondern auch ein zwanzigjähriges schweizweites Einzonungs-Moratorium. Insbesondere viele Mittellandkantone hätten bald kein Bauland mehr, es sei denn, es gäbe einen interkantonalen Ausgleichsmechanismus. Der Zwang, über Kantonsgrenzen hinweg einen Ausgleich zu schaffen, käme einer Bestrafung jener Kantone gleich, die schon bisher haushälterisch mit ihrem Bauland umgegangen sind.

Kantone wie beispielsweise Bern, Zug oder Aargau müssten wohl dem Wallis – dem einzigen Kanton, welcher sich keinen Deut um das RPG gekümmert hat – Bauzonenfläche abkaufen. Demgegenüber wären mit der RPG-Teilrevision bezeichnenderweise nur gerade im Wallis grössere Rückzonungen erforderlich, für welche übrigens eine Entschädigung aus der Mehrwertabgabe vorgesehen ist.

Die RPG-Teilrevision geniesst die Unterstützung der grossen Mehrheit der Bau- und Planungsdirektoren, weil die Kantone auf die Umsetzung der neuen Vorschriften grösseren Einfluss haben. So sind bei der Bauverpflichtung, der einzigen neuen bodenrechtlichen Zwangsabgabe, Ausarbeitung und Wahl der Mittel den Kantonen überlassen. Und der Mehrwertabgabe stimmte die BPUK nur deshalb einstimmig zu, weil die Kantone die Abgabehoheit gegenüber dem Bund verteidigen konnten. Die meisten Kantone werden beim Minimum der 20% Abschöpfung bei Neueinzonung bleiben.

Die RPG-Teilrevision kommt den Natur- und Landschaftsschützern so weit entgegen, dass diese den Rückzug ihres Volksbegehrens in Aussicht gestellt haben. Die Initiative ist aber nur vom Tisch, falls die RPG-Revision wirklich in Kraft tritt. Sollte Letztere durch ein Referendum gebodigt werden, käme die Landschaftsinitiative zur Abstimmung. Und welche Chancen Abstimmungen über Begrenzungen der Bautätigkeit haben, ist bei den Zweitwohnungs- und Kulturlandinitiativen deutlich geworden. Es gilt daher, realistisch zu sein und sich für das kleinere der beiden drohenden Übel zu entscheiden. Der Verband wird sich zusammen mit seinen Sektionen dafür einsetzen, dass in den Kantonen die neuen Bundesvorschriften mit Augenmass und so eigentümergefreundlich wie möglich umgesetzt werden. ■

**Die Baumesse.**  
**Wo man schaut, bevor man baut.**

BE-017-P-EG0



**modernisieren**  
**bauen**

**30.8. – 2.9.2012**  
**Messe Zürich**

Do–So 10–18 | [bauen-modernisieren.ch](http://bauen-modernisieren.ch)

Patronat  
**HEV** Schweiz

Halle 6  
**EIGENHEIM**  
**MESSE**  
**SCHWEIZ**

**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  
unprogrammiert.

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

**Berninaplatz 1, 8057 Zürich** [www.schloss.ch](http://www.schloss.ch)



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

**BRUNNER**  
**KÜCHEN**  
**BETTWIL**



Bilder: Hochbaudepartement der Stadt Zürich

## Ersatzneubauten: Chance und Herausforderung zugleich

Ir. Am 7. Juni 2012 luden die Zürcher Immobilienverbände HEV Zürich, Schweizer Verband der Immobilitätstreuhand Sektion Zürich (SVIT Zürich) und Verband der Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) ihre Mitglieder zu einem Anlass zum Thema «Ersatzneubauten» ein.

Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, begrüsst die Teilnehmenden. Marion Pfister, Geschäftsführerin Rebstock AG, führt ins Thema «Chancen von Ersatzneubauten» ein.



Ein breit abgestütztes Podium diskutiert die Chancen und Herausforderungen von Ersatzneubauten in der Praxis.

bauten von privaten Eigentümern – eine Chance für Zürich?» ein. Ziel der Veranstaltung war es, privaten Eigentümern von Mehrfamilienhäusern die Chancen des Ersatzneubaus aufzuzeigen.

Nach einer kurzen Begrüssung der rund 200 Teilnehmenden übergab Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, das Wort an Marion Pfister, Geschäftsführerin Rebstock AG. Marion Pfister verfasste im Jahr 2010 zusammen mit zwei Studienkollegen die Masterarbeit über das Thema «Ersatzneubau – Hemmnisse und Anreize». In ihrer halbstündigen Präsentation informierte sie über die Ergebnisse ihrer Arbeit und zeigte verschiedene Gründe auf, weshalb sich ein Ersatzneubau auch für private Eigentümer lohnt.

### Engagierte Podiumsdiskussion

In der anschliessenden Podiumsdiskussion unter der Leitung von Irène Troxler, Redaktorin «Neue Zürcher Zeitung», Ressort Zürich, sind sich die Teilnehmenden,

Dr. André Odermatt, Stadtrat Zürich, Markus Kägi, Regierungsrat, Prof. François Höpflinger, Soziologisches Institut der Universität Zürich, Jan Eckert, CEO Switzerland Jones Lang LaSalle, und Urs Frei, Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Turicum, im Grundsatz einig, dass der Ersatzneubau eine Chance für Zürich und ein Potenzial für private Mehrfamilienhauseigentümer darstellt. Klar ist aber auch, dass sich private Eigentümer im Idealfall mit anderen zusammenschliessen, um damit auf einem gemeinsamen Areal ein umfassenderes Projekt realisieren zu können. Gleiches gilt auch für ein verdichtetes Bauen. Damit sich ein Ersatzneubau finanziell lohnt, muss in der Regel die vermietbare Fläche grösser werden, etwa durch eine Aufstockung. Dies kann wiederum dazu führen, dass gegen das Projekt Einsprachen erhoben werden. Ersatzneubauten sind also eine grosse Chance für Zürich, aber auch eine grosse Herausforderung! Der Hauseigentümerversband wird sich deshalb auch in Zukunft mit dem Thema auseinandersetzen.

Beim abschliessenden Apéro diskutierten die Gäste in lebhaften Gesprächen über das Referat und die in der Podiumsdiskussion angesprochenen Themen und liessen so den interessanten Abend ausklingen. ■





Das Haus wird ein anderes sein

## Wie digitale Technologien unser Wohnen verändern

Aus KOMPLEX 2012, dem Magazin von Halter Unternehmungen;

Text: Balz Halter, VR-Präsident, Halter Unternehmungen; Illustrationen: Aurel Märkii

**Noch hat die digitale Revolution im Haus nicht stattgefunden.**

**Anwendungen für Smart Homes sind zwar verfügbar, kommen aber nur selektiv zum Einsatz, weil die breite Masse nicht angesprochen wird.**

**Dabei sollte die digitale Vernetzung zur Grundversorgung gehören – ähnlich dem Wasser und der Elektrizität – und somit Basisinfrastruktur für sich rasch entwickelnde Angebote aus dem Internet sein.**

Wer nutzt sie nicht: NZZ online, Doodle, Facebook, iTunes, Wikipedia, Skype, Amazon und wie sie alle heissen. Früher hielten wir Zeitungen, Bücher, Agenda, Adressbuch und Notizblock in Händen, heute sind sie im virtuellen Raum überall, jederzeit und mit verschiedenen Mitteln abrufbar. Wir shoppen, wo und wann immer wir wollen, treffen uns mit Freunden oder spielen mit uns unbekanntem Menschen fremder Nationen rund um den Globus, rund um die Uhr. Die Ladentheke, der Stammtisch, das Brettspiel finden im Internet statt. Die Grenze zwischen realer und virtueller Welt verschwimmt immer mehr und scheint sich langsam aufzulösen.

### Die Bastion zu Hause

Bisher ist die digitale Entwicklung in unseren Häusern nur zögerlich vorangekommen. Unser unmittelbares Lebensumfeld hat sich trotz vielfältiger Angebote und Möglichkeiten wenig verändert. Es gibt noch immer das analoge Telefon, den Kabelfernseher, das UKW-Radio, diverse Fern-

steuerungen für verschiedene Geräte, den Hausschlüssel, die Türklingel, autistische Heizungs- und Lüftungssysteme und «dumme» elektrische Geräte. Wie vor 30 Jahren meldet der Verbraucher seinen Wasser- und Stromverbrauch einmal im Jahr per Postkarte beim Versorger (oder er wird abgelesen) und hat überhaupt keine Idee, wo und wie der Verbrauch erfolgt ist. Dabei können wir uns heute das digitale Haus, in welchem die Räume vernetzt sind und die Geräte und Systeme miteinander kommunizieren, bestens vorstellen. Die Steuerung von Licht, Storen, Fernseher und Türschloss mit unserem persönlichen Smartphone erscheint ebenso wenig utopisch wie der grosse Flatscreen im Wohnzimmer oder der Spiegel im Bad, mit dem wir auch die «Tagesschau» und Musikvideos sehen können, telefonieren oder die Haustür öffnen.

### Das Internet als Teil der Grundversorgung

Was man für die neue digitale Welt benötigt, ist nicht viel mehr als ein breitbandiger Internetanschluss und eine durchgän-

gige, wirkungsvolle Vernetzung in allen Räume und zu allen Geräten und Systemen im Haus. So, wie wir das Wasser vom Hahn trinken, uns damit waschen oder die Blumen giessen, können wir auch ein Kommunikationsnetz vielfältig nutzen: zum Telefonieren, Fernsehen, Einkaufen, Arbeiten, Steuern und Überwachen unseres unmittelbaren Umfelds. Die Basis dafür muss in Zukunft eine Internetversorgung sein, die Teil der Grundversorgung ist und vom Stadtwerk und/oder Hausbesitzer in jede Wohnung und jeden Raum gebracht wird – genau so wie Wasser, Strom und Wärme. Was der Bewohner dann damit macht, bleibt ihm überlassen. Er kann die Dienste seines Geschmacks und Budgets bei einem Anbieter seiner Wahl abonnieren und bindet die Geräte ein, die seinen Vorlieben und Bedürfnissen bezüglich Komfort, Sicherheit und Energieverbrauch entsprechen.

### Systeme für jedermann

Was technisch möglich und verfügbar ist, muss nicht zwingend gefragt sein oder eingesetzt werden. Oft scheitern intelligente Systeme an der ökonomischen Vernunft, an der Praktikabilität, oder sie zielen einfach an den wahren Bedürfnissen des Marktes vorbei. Mittlerweile schreitet aber die flächendeckende Versorgung mit Glasfaser voran. Diese Datenautobahnen werden breitbandige Internetanschlüsse zu sinkenden Preisen ermöglichen. Im Haus vernetzen heute bereits verfügbare Technologien wie casacom auf der Basis von optischen Leitern sämtliche Räume mit dem Internet: Spezielle Dosen mit gleich mehreren Steckplätzen und auf Wunsch mit WLAN versehen ermöglichen Telefonie und Fernsehen von diversen Anbietern. Was bisher kupfergebunden, über dedizierte Dosen nur von ganz bestimmten Anbietern monopolartig

verfügbar war, kann heute von einer rasch wachsenden Zahl von zum Teil global agierenden Providern übers Internet (over the top) bezogen werden – wettbewerbsgerecht und massgeschneidert. Und wer in seinem Haus digitalSTROM installiert, kann noch dazu über die bestehende Stromleitung mit elektrischen Geräten kommunizieren, diese einzeln oder orchestriert schalten, dimmen, überwachen und deren Verbrauch messen. digitalSTROM lässt sich sehr einfach nachrüsten und wächst den Bedürfnissen der Bewohner entsprechend. Über den digitalSTROM-Server können die Geräte zudem ins Internet eingebunden werden. Diese neuen Standards sind heute kaum mehr teurer als herkömmliche Installationen, funktionieren als «Plug and play», intuitiv, verlässlich und werden über Software-Updates laufend verbessert und ausgebaut.

### Der Service aus der Wolke

Das Smartphone macht es vor: Stündlich sind neue Applikationen und Dienste verfügbar. Damit steigen die Möglichkeiten der Nutzung ein und derselben Hardware dramatisch an. So wird es auch dem Smart Home ergehen. Ein digital vernetztes Gebäude bietet in Zukunft die Infrastruktur, auf der sich laufend neue Funktionen und Services entwickeln werden. Die Intelligenz unseres Zuhauses wird sich immer mehr in die Consumer-Geräte verlagern und steigt mit jeder Anschaffung einer neuen Lampe, eines Bügeleisens oder Tablet-PCs. Die in folgedessen wachsenden Rechner- und Speicherleistungen werden aus dem Haus in Rechenzentren irgendwo auf der Welt verlagert. Cloud-Computing nennt man das. Und aus ebendieser «Wolke» werden neuartige Funktionen und Services ins Haus geliefert.

Neben Dienstleistungsangeboten wie Video on Demand, Servicearbeiten an Systemen und Geräten übers Internet sowie Energiemonitoring und -management wird es auch die Fernüberwachung und Unterstützung für ältere oder handycapierte Menschen zu Hause geben. Vieles wird sich in unserem Alltag einfacher, angenehmer und sicherer gestalten. Daneben können im einzelnen Haushalt aber auch volkswirtschaftlich gesehen erhebliche Kosten eingespart werden. Möglicherweise bieten digital vernetzte Gebäude zukünftig auch die Basisinfrastruktur für die viel gepriesenen Smart Grids, welche uns helfen sollen, die zunehmend überlasteten Stromnetze auszubalancieren.

### Der Taster an der Wand

In einem Smart Home werden Leuchten, Lichtszenen, Heizung, Lüftung, Musikanlage und Garagentor vom Smartphone oder iPad aus nach Belieben gesteuert und überwacht – im Haus oder von ausserhalb. Das ist nützlich und bequem. Wer sich mit der neuen Technologie nicht beschäftigen will, darf auch zukünftig noch den Taster an der Wand bedienen und das Licht ein- und ausschalten. Allerdings erschliessen sich über einen modernen Schalter ganz neue Funktionen: Ein ganzes Gebäude lässt sich mit einem Tastendruck ins Stand-by versetzen, und alle Geräte können ausgeschaltet werden, inklusive Fernseher, Kaffeemaschine und Bügeleisen. Vom Taster aus wird zukünftig auch das Auto vorgeheizt, das Ferienhaus geöffnet oder der Notarzt gerufen. Und wer will, kann neben all dem noch twittern – ganz nach Lust und Laune. ■

– [www.digitalstrom.com](http://www.digitalstrom.com)  
– [www.casacom.ch](http://www.casacom.ch)

Die digitale Welt hält Einzug: Das Smart Home vernetzt alle Geräte, Systeme und Räume wirkungsvoll miteinander.

1 – 3 Im Haus der Zukunft werden unterschiedliche Anwendungen vom Schalter, Smartphone oder iPad aus gesteuert.



**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



30. August bis 2. September 2012, Messe Zürich

## Bauen & Modernisieren 2012 – Bauen, Wohnen, Energie

**Die Schweizer Baumesse in Zürich verkörpert energieeffizientes, nachhaltiges und ganzheitliches Bauen, Erneuern und Wohnen. 600 Aussteller machen vom 30. August bis 2. September in sieben thematisch gegliederten Hallen Lust aufs Bauen. Unter dem gleichen Dach findet die Eigenheim-Messe Schweiz statt.**

Die 43. Ausgabe von Bauen & Modernisieren inspiriert, informiert, ist praxisnah und vermittelt Fachwissen für Profis und Private. Während vier Tagen wird die Messe Zürich zum Schauplatz für Bautrends und Entwicklungen. «Dank dem grossen Know-how unserer 600 Branchenaussteller sind

die Produkte und das Leistungsangebot ausgesprochen umfassend und differenziert», weiss André Biland, Geschäftsführer der ZT Fachmessen und Messeleiter seit 1998. Die Preisverleihung des «arc-award» vom 31. August 2012, die Vortragsreihe des Bundesamtes für Energie (BFE) zum Thema

## Liftsanierung zu unschlagbaren Konditionen

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

### 1 Ersatz bestehender Liftanlagen

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

### 2 Unterhalt bestehender Liftanlagen

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

Verlangen Sie noch heute eine **Offerte** unter [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

**OECONOMICSERVICEAG**  
DIVISION LIFT GROUP

Hardhofstrasse 17, 8424 Embrach  
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60  
info@oeconomic.ch, www.oeconomic.ch



**5 Jahre Vollgarantie**  
bei Ersatz- und neuen Liftanlagen

Besuchen Sie uns an der Messe Bauen + Modernisieren,  
Messe Zürich 30.8.–2.9.2012, Halle 6, Stand B24



che Gestaltungstipps zum Wetter-, Sicht- und Schallschutz erhältlich. Die Hallen 3, 4 und 7 bringen Funktionalität und Design in Küche, Bad und Sauna. Möbel, Modelle und Materialien können nach Lust und Laune verglichen werden. Informative Vorführungen zeigen Geräte im Einsatz. Der Besuch der Hallen 5 und 6 bietet qualifizierte Energieberatung und Fachkompetenz für wirtschaftliches Bauen und Sanieren. Innovative Heizsysteme und Dämmtechniken, das Neuste im Bereich der Elektroinstallation oder gezielte Informationen über Solaranlagen sind direkt beim Baupartner einzuholen.

**Eigenheim-Messe Schweiz 2012 – neu in Halle 6**

Sie träumen vom Eigenheim? Sie suchen die komfortable Wohnung mit Terrasse und Aussicht? Mit Ihrem Besuch an der Bauen &

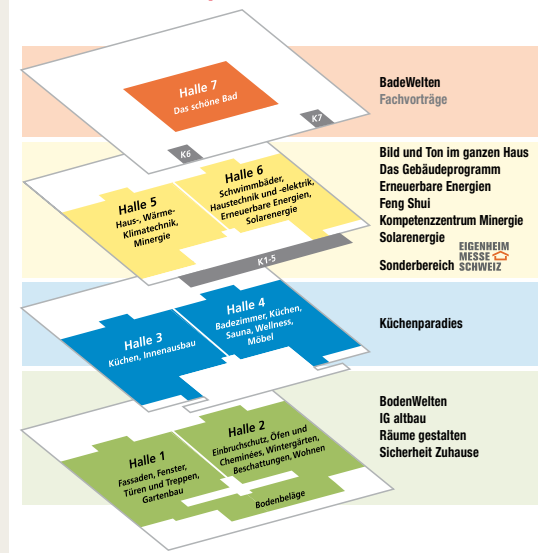
«Gebäudesanierung – der attraktive Schritt zu mehr Lebensqualität» sowie 11 Sonderschauen und ein Parcours, der die Füsse sprechen lässt, sind nur einige der Messhighlights.

**Bautrends und Entwicklungen in 7 Hallen**

Einrichtungsprofis und Innenarchitekten beraten in den Hallen 1 und 2 über Produkte, Formen und Farben für den flexiblen Wohn- und Arbeitsraum bis hin zu Garten und Terrasse. Hier sind die Eigenschaften von Cwwheminees, Bodenbelägen, Türen, Treppen und Fenstern ertastbar und nützlich.



**Hallenübersichtsplan mit Sonderschauen**



kundige Immobilienprofis beantworten Ihre Fragen zum geplanten Grundstück- oder Hauskauf oder visualisieren projektierte Überbauungen an Ihrem Wunschdomizil.

Als zukünftiger Bauherr oder angehende Eigenheimbesitzerin lernen Sie alles Wissenswerte zum aktuellen Stand von Minergie und Passivhaus. Dank kundengerechter Beratung durch ausgewiesene Fachleute vor Ort werden Sie rasch herausfinden, welche Bauweise am besten zu Ihnen passt.

Zudem hält Feng-Shui-Expertin Barbara Rüttimann Fachvorträge und gibt am homegate.ch-Stand gratis Feng-Shui-Farbanalysen mit Echt-Wandfarbmustern.

Der attraktiv gestaltete Sonderbereich in der Halle 6 sorgt für Erfolgserlebnisse: Wann sonst trifft man in so kurzer Zeit auf eine so exklusive Auswahl erstklassiger Anbieter und erhält Ideen, Informationen und Erkenntnisse rund ums Planen, Finanzieren und Verwirklichen des eigenen Zuhauses?

Modernisieren im Sonderbereich «Eigenheim» vom 30. August bis 2. September 2012 in der Messe Zürich könnten Sie sich gleich beide Wünsche erfüllen.

Führende Baupartner und engagierte Architekturbüros beraten Sie beim Neu- oder Umbau Ihres Eigenheims. Sie erfahren die Trends im energieeffizienten Hausbau und fühlen gleichzeitig den Puls im Schweizer Wohnmarkt dank verführerischen Angeboten und guten Tipps aus erster Hand. Sach-



30. August–2. September 2012  
10–18 Uhr  
Messe Zürich, Hallen 1–7  
www.bauen-modernisieren.ch



30. August–2. September 2012  
10–18 Uhr  
Messe Zürich, Halle 6  
www.bauen-modernisieren.ch/  
htm/eigenheim-messeschweiz.htm

Gutschein für 50% Ermässigung auf einen Eintritt für beide Messen folgt in HEV 8/12.

# 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 Damp 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.



Luft-Wasser Wärmepumpe  
Aussenaufstellung  
BTH: 1285 x 540 x 1170 mm

## swisstherm

Swisstherm AG • Industrie Hard • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg  
Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch  
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

# Funktionelles Design aus einem Guss

Die neuen Geberit Monolith Sanitärmodule für Waschtisch und WC setzen elegante Akzente im Badezimmer und beinhalten bewährte Sanitärtechnik. Speziell bei Renovationen können die Module in der Regel an vorhandene Anschlüsse installiert werden. Hochwertige und pflegeleichte Werkstoffe wie Glas und Aluminium sowie verschiedene Farben der Frontverkleidung machen die Geberit Monolith Module zu Schmuckstücken im Bad.

### Zeitlos schön mit viel Gestaltungsfreiheit

Ein modernes Badezimmer muss einiges an Nutzen bieten: Waschtisch, Dusche, WC und meistens eine Badewanne. Auch Kosmetik- und Toilettenartikel sollten diskret verstaut werden können. Platzsparenden Komfort mit Eleganz zu kombinieren, ist oft eine Herausforderung. Mit dem Geberit Monolith Sanitärmodul für den Waschtisch gibt es nun eine neuartige und formschöne Lösung. Abstellflächen, Stauraum, Handtuchhalter sowie die ganze Technik für Befestigung, Wasseranschlüsse und Siphon bilden eine gelungene Einheit.

### Waschbecken und Waschtischarmaturen je nach Geschmack

Die Geberit Monolith Sanitärmodule können mit zahlreichen im Markt erhältlichen Armaturen



Der Geberit Monolith für den Waschtisch kann optional mit seitlichen Regalauszügen und einem oder zwei Doppelhandtuchhaltern ausgerüstet werden.



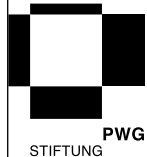
Die Geberit Monolith Sanitärmodule für den Waschtisch und das WC (hier mit Geberit AquaClean) setzen neue Akzente im Bad.

und Waschbecken bestückt werden. So bleibt hinsichtlich der Gestaltung des Badezimmers die grösstmögliche Wahlfreiheit. Optional sind Regalauszüge und Handtuchhalter erhältlich. Sie lassen sich mit leichtem Druck auf den seitlichen Aluminiumrahmen öffnen. Das Bad wirkt so dank einer durchdachten Aufteilung immer aufgeräumt. Die neuen Sanitärmodule lassen sich zudem harmonisch mit den Geberit AquaClean Dusch-WCs ergänzen.

### Einfach perfekt montiert

Werkseitig sind alle Geberit Monolith Sanitärmodule so konzipiert, dass ein einzelner Installateur diese innert weniger Stunden montieren kann. Wie von Geberit gewohnt, können die Monolith Module ohne grosse Änderungen der bestehenden Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser oder der Abwasserleitung angeschlossen werden. Schmutz und Lärm gibt es deshalb beim Einbau kaum, da Spitzarbeiten meist unnötig sind. Darum eignen sich die Monolithen ganz speziell auch für sanfte Badezimmer-Erneuerungen.

Weitere Informationen unter [www.geberit.ch/monolith](http://www.geberit.ch/monolith)



DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTS-PERSÖNLICHKEIT.

## WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1400 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Rufen Sie uns heute noch an.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | [WWW.PWG.CH](http://WWW.PWG.CH)



# EINFACH AN DAS GUTE KOMMEN.

Wer beim Kauf oder Verkauf seiner Immobilie das Optimale erreichen will, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit 25 Jahren.

**III**  
WALDE & PARTNER

www.walde.ch · +41 44 396 60 60  
Zollikon · Thalwil · Uster · Luzern

## Baumängel – wann ist eine Expertise sinnvoll und was bringt sie

Von Severin Werner, Bauschadenexperte der LPM AG  
(Labor für Prüfung und Materialtechnologie – lpm.ch)

**Ob nun der neue Kunstharzboden wellig oder rissig wird; sich auf der neu gestrichenen Fassade plötzlich Blasen bilden oder sie sich verfärbt; der Gips von der Decke fällt; sich Risse in der Sichtbetonmauer zeigen; wenn sich gar die neu verlegten Fliesenplatten im Bad von der Wand lösen: oft ist der Hauseigentümer vor Probleme gestellt, die er nicht akzeptieren will oder kann. Doch, was muss er akzeptieren und was nicht? Handelt es sich beim «Mangel» tatsächlich um etwas, was bemängelt werden darf und für das der Unternehmer eine Garantieleistung erbringen muss?**

Gemäss SIA-Norm 118 ist ein Bauman- gel eine «Abweichung vom Vertrag». Ginge es nach den Wünschen der Unternehmer, so gäbe es keine solchen Abweichungen. Denn kaum ein Unternehmer wird bewusst und mit voller Absicht einen Mangel hervorgerufen, der später ggf. zu einem Schaden führen könnte. Dies deshalb, weil ein Scha-

den im Allgemeinen mit viel zeitlichem Aufwand durch Begutachtungen, Sitzungen etc. und somit Kosten verbunden ist. Genau deshalb gehen Unternehmer jedoch in der Regel auch davon aus, dass sie nicht schuld sind. Deswegen ist aber noch lange nicht der Bauherr (also der Eigentümer) für einen Mangel verantwortlich. Doch wer ist sonst zur Verantwortung zu ziehen und wer trägt die Kostenfolge? Schliesslich wird die Grundlage eines Bauschadens oder Mangels oft schon in der Planungsphase gelegt, oder er entsteht während der Ausführungsarbeiten. Schäden durch eine unzureichende Nutzung sind unserer Erfahrung nach eher selten. Wer kann aber für eine mangelhafte Planung oder Ausführung verantwortlich gemacht werden?

Erfahrungswerte zeigen, dass sich die meisten Mängel innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem «Einbau des Mangels» zeigen. Die meisten sogar innert 1–2 Jahren. Dies



Putzabplatzungen wegen aufsteigender Feuchtigkeit.

passt auch mit den Garantiebestimmungen zusammen, welche das Gesetz vorsieht: 2 Jahre normale Garantie, 5 Jahre für verdeckte Mängel und 10 Jahre für arglistig verdeckte Mängel, wobei Letzteres eher selten anzutreffen ist. Meist handelt es sich um eine Verkettung unglücklicher Umstände, die zu einem Versagen des Systems geführt und damit den Schaden verursacht haben.

Ein Schaden kann leider schnell ins Geld gehen. Das wird jeder bestätigen können, der selbst einmal von einem solchen betroffen war. Gemäss einer aktuellen Studie der Architekturabteilung der ETH Zürich belaufen sich die durchschnittlichen Kosten, welche ein Baumangel verursacht, auf ca. CHF 2500.–. Das heisst aber auch, dass es viele Schadenfälle gibt, welche sich in einem deutlich höheren Bereich bewegen.

#### Ist eine gütliche Einigung möglich?

Viele Unternehmer wollen eine gute Arbeit abgeben und sind schnell bereit, kleinere Mängel zu beheben, auch wenn sie nicht unbedingt eindeutig die Verursacher sind. Beläuft sich der Schaden aber auf einen höheren Betrag, so wird zwingendermassen genauer hingeschaut, wer die Verantwortung trägt.

Aber nicht nur wegen der Kosten ist ein näheres Hinschauen durch einen Gutachter gewünscht. Des Öfteren ist die Ursache für den entstandenen Mangel unklar. Wäre diese klar, gäbe es keine oder zumindest weniger strittige Punkte. Genau hier kann ein Experte weiterhelfen. Da er unabhängig ist, kann er unvoreingenommen an die Sache herangehen und der wirklichen Ursache

auf den Grund gehen. Dies ist besonders für eine verhältnismässige und nachhaltige Behebung des Mangels wichtig. Denn nur mit dem Wissen um die Ursache kann das Problem gezielt, sozusagen an der Wurzel, angepackt und behoben werden.

Ist aber noch kein Gutachter beigezogen worden und die Ursache noch ungeklärt oder zumindest von einzelnen Parteien bestritten, so besteht auch Uneinigkeit, wer die Kosten für die Sanierung übernehmen soll. Die bauteilnehmenden Parteien können sich dann oft nicht auf einen Kostenteil einigen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist der Beizug eines Gutachters sinnvoll.

#### Lohnt sich eine Expertise?

Wichtigstes Entscheidungskriterium für den Beizug eines Experten ist im Allgemei-



Bodenbeschichtung mit Blasen wegen eines undichten Leitungsanschlusses.

nen die Höhe der Schadens- und Behebungskosten. Beträgt ein Schaden z.B. nur wenige hundert Franken, so lohnt sich eine Expertise in der Regel nicht, da die Gutachterkosten dann schnell höher liegen als der Schaden selbst. Steigt der Schaden allerdings in den Bereich einiger tausend Franken, so kann es sich bereits bezahlt machen, einen Schadensexperten beizuziehen.

#### Parteiengutachten

Grundsätzlich gibt es verschiedene Vorgehensweisen beim Beizug eines Schadensexperten. Zum einen kann man einen Experten jederzeit ohne Rückfrage bei den anderen Parteien beiziehen und von ihm ein Gutachten bzw. eine Expertise verlangen. Dabei handelt es sich dann um ein sogenanntes Parteiengutachten. Man kann



Beschichtungsverfärbung / Ausblühungen an einer Balkonbrüstung.

damit im optimalen Fall klar feststellen lassen, was die Ursache des Mangels ist. Nachteilig daran ist allerdings, dass die anderen Parteien nicht verpflichtet sind, ein solches Gutachten anzuerkennen, geschweige denn zu akzeptieren. Sie können ihrerseits ebenfalls einen Gutachter bestellen und mit der Erstellung einer zweiten Expertise beauftragen.

#### Schiedsgutachten / Mediationsgutachten

Zum anderen werden oft Schiedsgutachten erstellt. Bei dieser Art Gutachten einigen sich alle Parteien im Voraus auf einen Gutachter und unterzeichnen eine Vereinbarung, dass sie die Aussage der Expertise bzw. des Gutachtens akzeptieren und nicht anfechten werden.

#### Gerichtsgutachten

Natürlich könnte man mit einem Mangel auch gleich vor Gericht gehen. Das Gericht würde in einem solchen Fall, sofern es selbst nicht über das entsprechende Know-how verfügt, selbst einen Gutachter mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragen. Dies

Verfärbungen aufgrund von Korrosionsprodukten aus dem Untergrund.

ist aus unserer Erfahrung allerdings meist nicht empfehlenswert, da die Kosten für Rechtsbeistände und Verhandlungen die Kosten einer Schadens- bzw. Mangelbehebung sehr schnell überschreiten. Ausserdem können sich solche Verfahren über mehrere Jahre hinziehen. Ein solches Vorgehen wäre also nur dann wirklich ratsam, wenn sich der Schaden in einem sehr hohen Rahmen bewegt und man sich sicher ist, im Recht zu sein.

**Ziel der Expertise:**

**Ursache oder Schuldverteilung**

Etwas Grundsätzliches darf dabei allerdings nicht ausser Acht gelassen werden: die Fragestellung an den Gutachter! Meist werden bei Gutachten aus Kostengründen nicht

«Schuldige» gesucht, sondern es wird die Ursache des Mangels ermittelt. Dies ist ein riesiger Unterschied. Schliesslich müssten zur Festlegung eines «Schuldigen» neben der Mangelursache auch noch alle Vertragsbestandteile wie auch alle andersartigen Absprachen zwischen allen beteiligten Parteien beurteilt werden. Die rechtlichen Aspekte spielen dann also eine bedeutende Rolle, weshalb die Schuldfrage durch ein Gericht geklärt werden müsste. Dies wiederum hat einen massiv grösseren Arbeits- und Zeitaufwand zur Folge, was sich entsprechend in den Kosten niederschlägt.

**Fazit**

Es ist daher festzuhalten, dass es grundsätzlich sinnvoll ist, wenn sich alle Parteien gütlich einigen können. So entfallen neben Gerichts- auch die Gutachterkosten und damit werden die Portemonnaies aller Beteiligten geschont. Lässt sich dies nicht erreichen, so lässt man sich am besten von einem Gutachter eine Offerte zur Ergründung der Mangelursache erstellen. Dadurch können bei einer Sanierung nicht nur die Symptome bekämpft, sondern kann die Ursache selbst behoben werden. Es ist leicht nachvollziehbar, dass Symptombekämpfung alleine früher oder später wieder zu einem Schaden führen könnte.

Auch wenn eine Analyse nicht immer ein eindeutiges Resultat erbringt, so ist es meist sinnvoller, dieses durch ein Partei- oder Schiedsgutachten zu erhalten, als vor Gericht zu ziehen.

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 28. September 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 | Projektierung | Kostenvoranschlag | Terminplanung | Submission | Auftragsvergabe | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantearbeiten

**Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung**

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

**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

**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**  
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
vom 28. September 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 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



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



**CasaRep AG**  
Hauswartungen  
Liegenschaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Ein Bauherr hat seine Baustelle ordnungsgemäss abzusichern, sodass sich niemand dort verletzen kann. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung bietet Versicherungsschutz gegen Haftpflichtansprüche Dritter bei der Durchführung eigener Bauvorhaben. In einem ersten Teil soll nachfolgend das Haftungsrisiko des Bauherrn bei Renovationen, Umbauten oder Erweiterungen beschrieben werden. In HEV 8/12 wird dann konkret auf die Bauherrenhaftpflichtversicherung eingegangen.

## Bauherrenhaftpflicht

### Risiko

Rechtlich gesehen geht es grundsätzlich um die verschuldens-unabhängige Kausalhaftung eines Bauherrn als Grundeigentümer (Art. 679 ZGB) und als Werkeigentümer (Art. 58 OR). Auch kann er aufgrund der Kausalhaftung wegen schädlicher Einwirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Gewässer (Art. 59a USG, Art. 54 GSchG) belangt werden. Die Verschuldenshaftung des Bauherrn aus unerlaubter Handlung (Art. 41 OR) kommt als weiteres Risiko in Frage.

Das Wesen der Kausalhaftung liegt darin, dass unabhängig von einem Verschulden eine Haftung entsteht. Im vorliegenden Zusammenhang haftet der Bauherr damit auch dann, wenn ihn selbst gar kein Verschulden trifft. Der Geschädigte muss nur nachweisen, dass effektiv ein Schaden entstanden ist und dass dieser ursächlich mit den Bauarbeiten zusammenhängt. Dagegen zeichnet sich eine Verschuldenshaftung dadurch aus, dass der Geschädigte zusätzlich ein Verschulden am Schaden resp. dessen Herbeiführung haben muss, damit er zur Rechenschaft gezogen werden kann.



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

Erwirbt der Käufer das Eigentum erst als schlüsselfertiges Objekt, kann er normalerweise für Schäden, die während der Bauphase erwachsen sind, nicht haftbar gemacht werden. Für diese Zeit liegt das Risiko bei jener Partei, die das Werk erstellt oder erstellen lässt.

### Delegation/Koordination

Es ist möglich, dass der Bauherr seine Verkehrssicherungspflichten an den Bauleiter/Bauunternehmer delegiert. Jedoch haftet der Bauherr weiterhin für die Überwachung des Bauleiters/Bauunternehmers, sodass er bei Verletzung dieser Überwachungspflicht unter Umständen haftbar gemacht werden kann. Bei einem Bauvorhaben, bei welchem mehrere Unternehmer tätig werden, ist es sinnvoll, einen Koordinator, zum Beispiel einen Architekten, einzusetzen.

Der Koordinator hat, nach entsprechender vertraglicher Verpflichtung, unter anderem die Aufgabe, die Einhaltung von Arbeitsschutzvorschriften und Gefahrgutvorschriften zu organisieren und zu überwachen. Der Bauherr ist verantwortlich für die Einsetzung und die Kontrolle eines Ko-

ordinators, wenn er diese Aufgabe nicht selbst übernimmt.

### Risikoabdeckung

In der Privathaftpflichtversicherung und in der Betriebshaftpflichtversicherung kann unter Umständen das Bauherrenrisiko bereits enthalten und damit abgedeckt sein. Bei den meisten Versicherern ist dies jedoch, wenn überhaupt, auf eine bestimmte Bausumme beschränkt. Wird diese Bausumme überschritten, ist der Abschluss einer gesonderten Bauherrenhaftpflichtversicherung erforderlich.

Wir übernehmen gerne sämtliche Dienstleistungen im Immobilienbereich:

**Architektur  
Bautreuhand  
Expertisen  
Verwaltungen**

**S<sub>und</sub>S**

**Schellenberg & Schnoz AG**  
Architekten  
Liegenschaftenverwaltung  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 368 88 00  
info@sunds.ch www.sunds.ch



**Baum + Garten AG**  
Spezialfallarbeiten

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



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

Email: info@bug-ag.ch  
www.bug-ag.ch

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen – 70'000 Mal pro Jahr! Schützen Sie sich zuverlässig mit dem

**Alarm- und Sicherheitssystem**  
**STAG CTC-960**

- Von Schweizer Ingenieuren entwickelt
- Kabellose Installation
- Modernste Technologie garantiert höchste Sicherheit
- Lässt sich massgeschneidert auf Ihre Bedürfnisse anpassen – ob Wohnung, Haus, Geschäft, etc.
- Weitere Produktinformation finden Sie auch unter [www.stag.ch](http://www.stag.ch)

Wir beraten Sie gerne – professionell & kostenlos!

**Stühlinger AG**, 8260 Stein am Rhein  
Tel. 052 742 30 00 / info@stag.ch

## Das Protokoll

**Die Beschlüsse sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren (Art. 712n Abs. 2 ZGB).**

### Protokollführer

Das Protokoll kann von einem Stockwerkeigentümer, einem Verwalter oder einem Dritten geführt werden. Angesichts der Bedeutung des Protokolls soll der Protokollführer sorgfältig ausgewählt werden. Unvollständige oder unpräzise geführte Protokolle können Auslöser für Gerichtsverfahren sein. Es besteht keine gesetzliche Pflicht zur Unterzeichnung des Protokolls. Es empfiehlt sich aber, diese Verpflichtung für den Protokollführer und allenfalls auch für den Vorsitzenden im Reglement festzuhalten, womit eine gewisse Qualitätskontrolle sichergestellt wird.

### Gefasste Beschlüsse als Mindestinhalt

Das Gesetz hält zwingend fest, dass zumindest die von der Stockwerkeigentümerversammlung gefassten Beschlüsse zu protokollieren sind. Ein gefasster Beschluss, der nicht protokolliert wurde, ist gemäss Bundesgericht nicht vorhanden und damit nichtig und nicht anwendbar. Ein Teil der Lehre verlangt auch das Aufführen des Abstimmungsergebnisses im Protokoll. Dies ist auf jeden Fall zu empfehlen, damit später überprüft werden kann, ob das notwendige Mehr auch erreicht worden ist. Sinnvoll ist auch eine Anwesenheitsliste. Das Protokoll kann auch Ausführungen zu den Diskussionen enthalten, die



lic.iur.  
Daniela Fischer,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

vor den Abstimmungen stattgefunden haben. Dadurch kann eventuell später der Gedankengang zum Beschluss besser nachvollzogen werden. Wichtigster Punkt ist aber die klare und unmissverständliche Dokumentation der Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung.

### Zustellung, Anfechtung und Berichtigung

Auch die Zustellung ist gesetzlich nicht geregelt; es würde genügen, das Protokoll nur zur Verfügung zu halten. Deshalb sollte auch diese Pflicht im Reglement festgelegt werden, ebenso wie eine Frist zur Zustellung, welche in der Regel ca. drei bis vier Wochen ab Versammlung beträgt. Ab dann (ab Kenntnisnahme eines Beschlusses) läuft die dreissigtägige Frist für die an der Versammlung Abwesenden, um einen Beschluss gemäss Art. 75 ZGB beim Richter anzufechten. Für die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümern läuft diese Frist bereits ab der Versammlung.

Die Stockwerkeigentümer können ausserdem verlangen, dass ein unvollständiges, unpräzises oder falsch formuliertes Protokoll berichtigt wird. Dieses Recht kann auch gerichtlich durchgesetzt werden. Die Berichtigung kann bis zur nächsten Stockwerkeigentümerversammlung verlangt werden. Es ist aber sinnvoll, eine

solche Berichtigung möglichst bald zu verlangen, solange die Erinnerungen noch frisch sind. Das letzte Protokoll ist jeweils am Anfang der folgenden Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Genehmigung vorzulegen.

### Aufbewahrungspflicht

Weiter wird zwingend vorgeschrieben, dass die Protokolle vom Verwalter oder vom Vorsitzenden aufzubewahren sind. Das Gesetz äussert sich nicht über die Form; das Reglement sollte deshalb festlegen, dass die Protokolle in schriftlicher Form auf Papier ausgedruckt mit Originalunterschrift(en) gesammelt werden. Eine Aufbewahrung lediglich in elektronischer Fassung ist aufgrund der Gefahr einer Manipulation nicht zu empfehlen. Das Protokoll muss auch nach etlichen Jahren noch lesbar sein. Beschlüsse der Stockwerk-

eigentümerversammlung können den Rechtsnachfolgern (Käufern/Erben einer Stockwerkeinheit) nur entgegengehalten werden, wenn man sie belegen kann. Deshalb sind die Protokolle gemäss herrschender Lehre auch während des gesamten Bestehens des Stockwerkeigentums aufzubewahren. Damit sind die Rechtsnachfolger in der Lage, von allen sie bindenden Beschlüssen Kenntnis zu nehmen. Bei Verletzung der Aufbewahrungspflicht kann der Verantwortliche haftbar gemacht werden.

### Fazit

Das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung wird durch das Gesetz nur minimal geregelt, weshalb es sich empfiehlt, im Stockwerkeigentümerreglement weitere Bestimmungen aufzustellen. ■

### Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

## Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



## Drei freistehende Mehrfamilienhäuser in Ebikon LU

Die drei Gebäude mit Baujahr 2006 umfassen insgesamt 30 Wohnungen, jeweils 10 Wohnungen pro Haus und eine gemeinsame Tiefgarage mit 45 Einstellplätzen.

- Lage** Ebikon ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Mit einem S-Bahnhof und direktem Autobahnanschluss erreicht man innert Kürze die Stadt Luzern und in 45 Minuten Zürich. Die gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sportzentren wird von den Bewohnern geschätzt.
- Mieteinheiten** 6 x 3½-Zimmer-Wohnungen, ca. 94 m<sup>2</sup> 24 x 4½-Zimmer-Wohnungen, ca. 115 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>
- Kubatur** ca. 16'458 m<sup>3</sup>
- Bruttorendite** 4.44 %
- Richtpreis** CHF 16'000'000.–
- Verkaufsvorgehen** Schriftliche Eingabe eines Kaufangebotes bis Montag 10. September 2012.

## 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. Immobilientreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)



**René Frauenknecht**  
Leiter Intercity Luzern und Zug  
eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
Direktwahl 041 418 40 14  
[rene.frauenknecht@intercity.ch](mailto:rene.frauenknecht@intercity.ch)

# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 7. September 2012, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. **Reto Ziegler, Rechtsanwalt** | **Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH** | **Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler 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/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Mindestwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/ Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

### 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 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

«Die Wohnungsabnahme»  
vom 7. September 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 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

## Erstreckung des Untermietverhältnisses

**Ein Untermietverhältnis kann unter den gleichen Voraussetzungen erstreckt werden wie ein «normales» Mietverhältnis. Der Untermieter muss allfällige Ansprüche jedoch gegenüber dem Mieter bzw. Untervermieter geltend machen, und ein Untermietverhältnis kann nie länger dauern als das Hauptmietverhältnis.**

Kündigt der Mieter ein Untermietverhältnis, so stehen dem Untermieter ihm gegenüber genau die gleichen Rechte offen wie dem Mieter gegenüber dem Vermieter. Demzufolge hat der Untermieter sowohl das Recht, die Kündigung anzufechten als auch eine Mieterstreckung zu verlangen.

Ist das Hauptmietverhältnis weder gekündigt noch endigt es infolge Zeitablaufs, so beurteilt sich die Rechtslage des Untermieters im Kündigungsschutzverfahren nach den gleichen Kriterien wie bei einem üblichen Mietverhältnis. Der Untermieter hat seine Begehren im Rahmen der Anfechtungs- bzw. Erstreckungsklage gegen seinen Vertragspartner, den Mieter bzw. Untervermieter, zu richten.

Liegt der Grund für die Kündigung des Untermietverhältnisses allerdings in der Beendigung des Hauptmietverhältnisses, so sind die Ansprüche des Untermieters insofern be-



lic. iur.  
Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt,  
Rechtsberatung  
und Prozessführung,  
HEV Zürich

schränkt, als das Untermietverhältnis nicht länger als das Hauptmietverhältnis dauern kann, und zwar ungeachtet der möglichen Anfechtungsgründe und einer allfälligen Härte. Ist das Hauptmietverhältnis beendet, hat der Vermieter selbst dann einen Ausweisungsanspruch gegenüber Mieter und/oder Untermieter, wenn das Untermietverhältnis nicht gekündigt wurde. Der Untermieter hat nämlich keinen Anspruch darauf, länger im Mietobjekt zu verbleiben, als das Hauptmietverhältnis andauert.

Andererseits kann der Mieter, wenn er sich gegen die Kündigung des Hauptmietvertrages zur Wehr setzt, nicht auf Gründe berufen, welche für den Untermieter eine Härte darstellen. Eine Erstreckung soll den Mieter und dessen Familie schützen, die Interessen eines erweiterten Personenkreises können dagegen nicht berücksichtigt werden – auch nicht die eines allfälligen Untermieters.

## Protokollauflage

Das Protokoll der Generalversammlung vom 19. April 2012 liegt vom Montag, 6. August, bis Freitag, 17. August 2012, während der Geschäftszeiten in unserer Geschäftsstelle, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des HEV Zürich auf.

Als Ausweis zur Einsichtnahme dient der Mitgliederausweis.



## «DIE HERBSTZEITLOSEN» AUF DER BÜHNE!

Eine Komödie von Stefan Vögel | Regie: Stefan Huber



**ALTWEIBER**  
*frühling*

Präsentiert von  
**coop**

**11.09. – 14.10.2012**  
**MAAG HALLE ZÜRICH**  
[www.altweiberfruehling.ch](http://www.altweiberfruehling.ch)

## 20% SPEZIALANGEBOT FÜR MITGLIEDER DES HEV

**Ticketpreise** (exkl. Verkaufs- und Bearbeitungsgebühren)

**Dienstag bis Donnerstag 19.30 Uhr,**  
**Sonntag 15.00 Uhr**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Premium:     | CHF 76.– statt 95.– |
| Kategorie 1: | CHF 68.– statt 85.– |
| Kategorie 2: | CHF 60.– statt 75.– |
| Kategorie 3: | CHF 52.– statt 65.– |

**Buchen Sie Ihre Tickets online unter**  
**[www.altweiberfruehling.ch/angebot](http://www.altweiberfruehling.ch/angebot)**

**Günstigste Buchungsvariante:** Online buchen, mit Kreditkarte bezahlen und Ticket als print@home ausdrucken.

Buchen Sie die Tickets auch direkt über die **ticketportal-Hotline 0900 101 102 (CHF 1.19/Min. ab Festnetz)** ebenfalls mit dem **Stichwort HEV** oder mit dem nebenstehenden Coupon bis 3 Wochen vor dem gewünschten Vorstellungsdatum an:

ticketportal AG, Rorschacher Strasse 294,  
CH-9016 St. Gallen

Oder per Fax auf 071 282 28 29

Besuchen Sie die Bühnenfassung des Kinoerfolgs «Die Herbstzeitlosen» und profitieren Sie von 20% Mitglieder-Rabatt auf folgende Vorstellungen bis 23.09.12: Di-Do 19.30 Uhr und So 15.00 Uhr. Bitte beachten Sie für die genauen Spieldaten den Spielplan unter [altweiberfruehling.ch](http://altweiberfruehling.ch). Der Rabatt ist nicht mit anderen Vergünstigungen kumulierbar und gilt für höchstens 6 Tickets.

### Bestellcoupon für Mitglieder des HEV

Ich bestelle Tickets mit 20% Rabatt für «Altweiberfrühling».  
Spielplan unter: [www.altweiberfruehling.ch](http://www.altweiberfruehling.ch)

Vorstellung vom: , Showbeginn um:  Uhr  
Anzahl Tickets:  \*Kategorie:

\*Sollte die gewünschte Kategorie ausverkauft sein, so bin ich mit einer Umteilung in die  nächst höhere oder  nächst tiefere Kategorie einverstanden.

Name:  Vorname:

Adresse:  PLZ/Ort:

Tel. tagsüber:  E-Mail:

Ich wünsche eine Rechnung\* Kreditkarten

Kreditkarten-Nr.  CVV/CVC-Nr.  gültig bis

Datum:  Unterschrift:

\*Ticketbestellung in einem verschlossenen Kuvert einsenden. Je nach Art der Zahlung fallen zusätzliche Gebühren an.



[www.homegate.tv](http://www.homegate.tv)

**Ihre Immobiliensendung im TV: Jede Woche neue Tipps, Trends und Talks rund ums Wohnen.**



## Musik in Mietwohnungen – Genuss oder Lärm?

**Wenn Mieter Musik hören oder selber musizieren, kann das die andern Mieter im Haus stören. Welche Regelungen gibt es diesbezüglich? Und welche Pflichten hat der Vermieter?**

### Grundsätzliches

Art. 257f Abs. 2 OR hält fest, dass der Mieter einer unbeweglichen Sache auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen muss. Das bedeutet unter anderem, dass die Mieter das Ruhebedürfnis der Nachbarn respektieren müssen.

Die Ruhezeiten werden durch die kommunalen Polizei- oder Gemeindeverordnungen geregelt. Als Beispiel sei die neue, per 1. Januar 2012 in Kraft getretene «Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Zürich» (APV) genannt. Als Nachtruhe wird die Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr definiert, im Sommer freitags und samstags erst ab 23.00 Uhr. Zudem ist gemäss APV mittags von 12.00 bis 13.00 Uhr, abends ab 20.00 Uhr bis zum Beginn der Nachtruhe und an öffentlichen Ruhetagen dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung besondere Rechnung zu tragen, indem lärmintensives Verhalten zu unterlassen ist. Die Toleranzgrenze ist hier höher angesetzt als bei der eigentlichen Nachtruhe.

In manchen Gemeinden wird das Musizieren und Musikhören ausdrücklich in der Polizeiverordnung erwähnt. Entweder gilt dafür eine vorgezogene Nachtruhe schon ab 20.00 Uhr, oder es wird lediglich da-



lic.iur.

Daniela Fischer,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

rauf hingewiesen, dass man mit Musik die Nachbarn nicht beeinträchtigen darf. Dazu gehört auch, dass man nicht bei offenem Fenster oder auf dem Balkon Musik hören, singen oder ein Instrument spielen darf.

### Hausordnung

Da die gesetzlichen Bestimmungen unklar sind und man nicht genau sagen kann, wo Rücksichtslosigkeit beginnt, können Vermieter genauere Regeln in der Hausordnung aufstellen. Dort könnte zum Beispiel die tägliche maximale Spieldauer festgelegt werden. Bei einem sehr hellhörigen Haus könnte allenfalls auch ein Verbot besonders lärmintensiver Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete ausgesprochen werden. Ein Totalverbot für das Spielen von Musikinstrumenten ist hingegen unzulässig. Überlässt der Vermieter einem Mieter eine Mietwohnung zum Gebrauch, so gehört dazu vertraglich auch das Recht, sich in der Wohnung zu entspannen und zu leben, insbesondere Musik zu hören, zu singen und Instrumente zu spielen. In einem normalen Wohn-Mietverhältnis ist jedoch das Erteilen von Instrumental- oder Gesangsunterricht nicht erlaubt. Dazu wäre eine schriftliche Zustimmung des Vermieters nötig. Auch das Üben einer

## Mietrecht

Musikband in den Wohnräumen ist nicht erlaubt.

Die Hausordnung des HEV Zürich (Ausgabe 2007) enthält die folgende Bestimmung:

...4. Zu unterlassen ist:

- ...
- Das Musizieren vor 8.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte wie z.B. Radio, Fernseh-, Musikgeräte und Musikinstrumente etc. müssen so eingestellt bzw. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke);
- ...

Es ist wichtig und sinnvoll, eine vorhandene Hausordnung im Mietvertrag als Vertragsbestandteil zu erklären. Wird sie erst später in einem laufenden Mietverhältnis aufgestellt oder abgeändert, muss sie dem Mieter mit dem amtlichen Mietzinsänderungsformular mitgeteilt werden, unter Einhaltung von Kündigungsfristen und -terminen und unter Angabe einer Begründung.

### Konflikte vermeiden

Da jedoch trotz gesetzlicher Bestimmungen und trotz Vorliegen einer ausdrücklichen Hausordnung immer noch eine Ermessensspielraum besteht und die Grenze des Zumutbaren bzw. der Rücksichtslosigkeit je nach Standpunkt unterschiedlich gesetzt werden kann, sind oberste Gebote in einem Wohnhaus die gegenseitige Rücksichtnahme, die Toleranz und die Gesprächsbereitschaft.

Wenn z.B. die gesetzliche oder hausordnungsmässige Mittagsruhe für den notwendigen Mittagsschlaf von kleinen Kindern in einer Nachbarwohnung nicht ausreicht und der Schüler in einer andern Wohnung seine Tonleitern auf dem Klavier vorbildlich tagtäglich übt, so soll das persönliche Gespräch gesucht und eine für alle Seiten akzeptable Lösung angestrebt werden.

Wer gerne Musik hört, sollte darauf schauen, dass die Bässe nicht zu stark eingestellt sind. Es empfiehlt sich, die Lautsprecher auf eine Unterlage zu stellen, z.B. auf ein Stück Teppich. Wenn man besonders laut Musik hören möchte, sollte man Kopfhörer benutzen.

### Abmahnung/Kündigung

Wenn alle Gespräche zwischen den Mietern nichts nützen und sich ein Mieter tatsächlich nicht an die Ruhezeiten hält, so kann beziehungsweise muss ihn der Vermieter abmahnen im Sinne von Art. 257f OR, da er eine Pflicht gegenüber den andern Mietern hat, deren vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache (Ruhebedürfnis) zu garantieren.

Wenn auch alles Mahnen nichts nützt, kann dem fehlbaren Mieter ordentlich gekündigt werden, in extremen Fällen sogar ausserordentlich (Art. 257f Abs. 3 OR). Es empfiehlt sich aber auf jeden Fall, vor einer solchen Kündigung zuerst die telefonische Rechtsauskunft oder für vertiefte Abklärungen die persönliche Rechtsberatung des HEV Zürich in Anspruch zu nehmen. ■

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)

## ATTICO® MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM



Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbauvisionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.

**HÄRING**  
HOLZ- UND SYSTEMBAU

4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

## es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

**RENOVA ROLL**  
es klappt rafft rollt



Renova Roll AG  
Stationsstrasse 48d  
8833 Samstagern  
Tel. 044 787 30 50  
[www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)

**FINECOVER®****INSEKTENSCHUTZ TÜRE INKL. MONTAGE***Ihr Insektenschutzprofi in der Region !!*

- 1 Jahr Vollgarantie
- Lieferung in 5 Tage



- Lieferung & Montage
- Geräuscharmer Betrieb

ab  
**695.-- CHF**

**FENSTER INKL.  
MONTAGE ab  
245.-- CHF**

**ONLINE PREISCONFIGURATOR****WWW.FINECOVER.CH**

# 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!

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

**Datum:** Freitag, 26. Oktober 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 | Steuerplanungsmöglichkeiten

**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 26. Oktober 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)

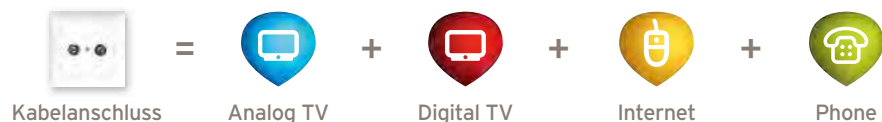
Datum Unterschrift

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)

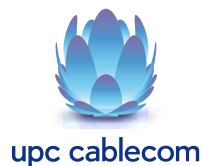
## Mehrwert für Ihre Liegenschaft: der Kabelanschluss von upc cablecom

Entscheiden Sie sich noch heute für das Netz der Zukunft. Der bewährte und leistungsstarke Kabelanschluss von upc cablecom bietet Zugang zu analogem und digitalem TV und Radio, höchsten Internetgeschwindigkeiten sowie attraktiven Telefonie-Angeboten.



Weitere Infos unter **0800 66 88 66**  
oder **upc-cablecom.ch/kabelanschluss**

Mehr Leistung, mehr Freude.



## Hausschädlinge

**Hausschädlinge finden den Weg nicht nur in Altbauten, sondern ebenso in moderne, scheinbar perfekte Häuser**

Einmal eingezogen, finden «Hausschädlinge» im weitesten Sinn in unseren Bauten mit ihren gleichbleibend hohen Temperaturen, den vielen Hohlräumen und grossen Lebensmittelvorräten aller Art ideale Lebensbedingungen. Einmal ins Gebäude eingedrungen, können diese nicht nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern unter Umständen auch Schäden an Gegenständen, an Vorräten oder sogar an der Bausubstanz anrichten. Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Schädlinge im Haus keine passenden Lebensgrundlagen vorfinden, sind Reinlichkeit und Ordnung. Doch nicht immer ist die Ursache von Schädlingsbefall auf unsachgemässes Verhalten der Bewohner zurückzuführen. In jedem Fall lohnt es sich aber, bei den ersten Anzeichen zu reagieren. Das Buch des Hauseigentümerverbandes Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Der Autor nennt bewährte Mittel, um ungebetenen Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden – mit oder, wo's geht, ohne Gifteinsatz.



Das HEV-Fachbuch «Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr» gibt einen Überblick über die wichtigsten und meistverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese möglichst effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis erleichtert Ihnen den Einstieg in die Materie und verweist auf Textstellen und Bilder, was die Suche nach Informationen über bestimmte Schädlinge vereinfacht.

|  | für Mitglieder | für Nichtmitglieder |
|--|----------------|---------------------|
| <b>Hausschädlinge</b><br>Ulrich Lachmuth, 2006, 164 Seiten, 3. Auflage;<br>Artikel-Nr. 40086 | CHF 32.50      | CHF 37.50           |

**Bestellformular siehe Seite 504** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

# Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
abgehängte Decken  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
Kirchberg-Zürich  
Tel. 044 715 53 00  
Fax 044 715 53 94



**R. Schmidli & Sohn**  
**HAUSWARTUNGEN**  
Engelstrasse 7, 8004 Zürich  
Tel. / Mobile 079 773 44 38  
Fax 043 317 14 21

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



**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

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

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

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



## Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise  
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

### Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

|          |  |                   |       |       |
|----------|--|-------------------|-------|-------|
| 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   | _____             | 5.50  | 7.50  |
|          |  | Set à je 2 Stk.   |       |       |
| 10013    | Zürcher Wohnungsausweis  | _____             | 1.50  | 2.50  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 10006 EN | Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)   | _____             | 15.00 | 20.00 |
|          | Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen  | 2 Set à je 2 Stk. |       |       |
| 10008    | Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)                          | _____             | 5.50  | 7.50  |
|          |  | Set à je 2 Stk.   |       |       |
| 10009    | Mietvertrag für Geschäftsräume   | _____             | 6.50  | 8.50  |
|          | inkl. Allg. Bedingungen (1994)   | Set à je 2 Stk.   |       |       |
| 10030    | Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)   | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 10005    | Mietvertrag für Ferienwohnungen  | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 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  | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 10501    | Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus   | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 10012    | Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter  | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 10504    | Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte  | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 30011    | Zustimmung zur Untervermietung   | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |
| 10502    | Vereinbarung über die Heimtierhaltung  | _____             | 4.50  | 6.00  |
|          |  | Set à 2 Stk.      |       |       |

### Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

|       |  |                           |      |      |
|-------|--|---------------------------|------|------|
| 30000 | Kündigungsformular                                 | _____                     | 1.50 | 1.50 |
|       |  | Set à 2 Stk.              |      |      |
| 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                       | _____                     | 3.50 | 5.50 |
|       |  | 1-seitig, Garnitur 3-fach |      |      |
| 30040 | Protokoll über Mieterwechsel                       | _____                     | 6.50 | 8.50 |
|       |  | 4-seitig, Garnitur 3-fach |      |      |
| 30060 | Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)              | _____                     | 4.00 | 6.00 |
| 30032 | Mängelliste  | _____                     | 4.00 | 6.00 |
|       |  | Garnitur 3-fach           |      |      |
| 30034 | Protokoll für gewerbliche Räume                    | _____                     | 4.00 | 6.00 |
|       |  | Garnitur 3-fach           |      |      |
| 30050 | Schlussabrechnung                                  | _____                     | 3.50 | 5.00 |
|       |  | Garnitur 2-fach           |      |      |
| 20071 | Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008) | _____                     | 6.50 | 8.50 |

### Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

|       |   |                 |      |       |
|-------|---|-----------------|------|-------|
| 40018 | Bewerbung für Hauswartzdienste  | _____           | 2.00 | 3.00  |
| 40011 | Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A) | _____           | 8.00 | 11.00 |
|       |   | Set à je 2 Stk. |      |       |
| 10041 | Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)  | _____           | 4.50 | 6.00  |
| 40019 | Hauswartabrechnung  | _____           | 2.50 | 4.00  |
|       |   | Garnitur 2-fach |      |       |

### Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

|       |   |                 |      |       |
|-------|---|-----------------|------|-------|
| 10060 | Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)         | _____           | 6.50 | 9.00  |
|       |   | Set à je 2 Stk. |      |       |
| 10070 | Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)    | _____           | 6.50 | 9.00  |
|       |   | Set à je 2 Stk. |      |       |
| 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   | _____           | 6.50 | 8.00  |
|       |   | Set à 2 Stk.    |      |       |
| 10050 | Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)                         | _____           | 8.50 | 11.00 |

Drucksachen



# Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 9. und 16. November 2012 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 16.45 Uhr

Seminarort: Kongresshaus Zürich

## Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

## Seminarkosten inklusiv ausführlicher

### Dokumentation und Stehlunch an beiden

#### Kurstagen

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | CHF 750.-  |
|                        | Ehepaar:** | CHF 1400.- |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | CHF 850.-  |
|                        | Ehepaar:** | CHF 1600.- |

\* 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

### «Liegenschaftsverwaltung»

vom 9. und 16. November 2012

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 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

| Artikel-Nr.   | Anzahl   | Preise         |                     |
|---|--|----------------|---------------------|
|   |  | Mitglieder CHF | Nichtmitglieder 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 (2012) | 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   | Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)                                 | 29.50          | 35.50               |
| 40055   | Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012) <b>NEU</b>             | 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 (2011)                     | 6.00           | 8.00                |
| 50006   | Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012) <b>NEU</b>                    | 169.00         | 199.00              |
| 50007   | Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2012) <b>NEU</b>             | 169.00         | 199.00              |
| 50008   | Handbuch und USB-Stick zusammen <b>NEU</b>                                   | 209.00         | 239.00              |
| 60003   | Handwerkerverzeichnis (2011/2012)  | 4.00           | 5.00                |
| 40086   | Hauschädlinge (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) <b>Aktion bis 31.7.2012</b>                    | 16.00          | 21.00               |
| 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 (2012)   | 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   | Die geheimen Gärten von Zürich <b>NEU</b>                                    | 55.00          | 66.90               |
| 60008   | Die Blumen der Frauen <b>NEU</b>   | 30.00          | 39.50               |

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:

## 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.

## Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoform Schweiz AG  
Büro Zürich  
Stationsstrasse 4  
8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22  
Fax 055 260 33 23  
zuerich@novoform.ch  
www.novoform.ch



Türen • Tore • Zargen • Antriebe

Hauenstein  
Rosen  
Gültig ab Juni 2012

## Hauenstein Rosenkatalog

JETZT NEU!

Auf 84 Seiten werden 302 Sorten in Wort und Bild vorgestellt. Davon sind 201 Sorten robust und 82 Sorten Duftrosen. Mit praktischen Listen zu diversen Themen.

Tel. 044 879 11 22 - info@hauenstein-rafz.ch



Genug grilliert?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

# weissküchen

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · [www.weiss-kuechen.ch](http://www.weiss-kuechen.ch)

**KÜCHEN-  
AUSSTELLUNG**  
Besuchen Sie unsere  
neue Ausstellung!

## Abschied

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

**«Ertragreich, wüchsig, problemlos, attraktives Erscheinungsbild, in Weinbauklima gut winterhart, gesund als Pflanze, gesund zum Essen und äusserst schmackhaft»: mit diesen Eigenschaften wird der Feigenbaum in einem Pflanzenkatalog beschrieben.**

Noch vor einem halben Jahr hätte ich diesen Text ohne nachzudenken unterschrieben, aber heute schreibe ich den Nachruf auf unsere Feigenbäume, welche die kalten Frostnächte im vergangenen Februar nicht überlebt haben. Doch halt: So ganz stimmt diese Aussage nicht, denn der grösste, zwanzig Jahre alte Ficus carica treibt wieder kräftig aus, wenn auch nur aus dem Wurzel-

stock. Die zwei mehr als armdicken Stämme hat die Baumpflegerin Anfang Juni gefällt und zu Brennholz verarbeitet; es wird uns im nächsten Winter für kurze Zeit wärmen. Im Mittelalter hingegen hat man das Holz des Feigenbaums zur Herstellung von Bildtafeln verwendet.

Wenn ich andere Gartenfreundinnen und Obstliebhaber treffe, berichten alle über Verluste in ihren Gärten: Rosen, Palmen, Aprikosenbäume, Gewürzsalbei und viele andere Pflanzen gingen verloren. Lücken wurden als Chance für etwas Anderes gesehen und gefüllt, und schon bald werden die Frostnächte vergessen sein. Auch ich habe einen kleinen Feigenbaum mit etwas Neuem ersetzt und damit meinem Mann einen lang gehegten Wunsch erfüllt und einen Zitronenbaum gekauft. Keine Angst, er wächst im Topf und wird den Winter im Gewächshaus verbringen!

Meinen über zwanzig Jahre alten, drei Meter hohen Feigenbaum aber werde ich trotz Zitronenbaum nicht vergessen, denn der attraktive Baum und die reiche Feigenernte im August werden uns fehlen. Gekaufte Früchte indessen sind kein gleichwertiger Ersatz, denn so «pflückerweich» und fast überreif, wie wir sie ernten konnten, kann sie kein Obsthändler verkaufen.

Was aber fasziniert den Menschen derart am Feigenbaum, der ja bereits bei der Ver-



Trauriger Anblick.



Der Feigenbaum treibt wieder aus!

treibung von Adam und Eva aus dem Paradies eine tragende Rolle spielte?

Woher das Gehölz stammt, welches bis zehn Meter hoch werden kann, ist unklar, da echte Feigen bereits in der Antike im gesamten Mittelmeerraum kultiviert wurden. Dort wachsen sie auf nährstoffarmen, durchlässigen, trockenen Böden an heissen Plätzen, sind also tatsächlich anspruchslos. Mit Recht werden Sie nun einwenden, dass auch andere interessante Pflanzen aus diesem Raum stammen. Kein Wunder nannte man sich in der alten Welt glücklich und reich, wenn man einen Ölbaum, einen Weinstock, einen Feigenbaum und einen Süsswasserbrunnen besass.

Ob der Feigenbaum bezaubert, weil er im warmen Klima dreimal pro Jahr Früchte trägt? – Frühjahrsfeigen werden nämlich noch vor dem Laubfall im Herbst angelegt. In der Nordschweiz erfrieren diese allerdings auch an geschützten Plätzen. Den grössten Ertrag kann man im Sommer erwarten, wenn

die Sommerfeigen reifen. Herbstfeigen hingegen reifen bei uns meistens nicht mehr aus. – Als ob unser Feigenbaum gewusst hätte, dass ihm ein kalter Winter bevorsteht, konnten wir im vergangenen, milden Herbst ausnahmsweise einen Teil der dritten Generation essen.

Vielleicht entzückt die Feige auch, weil man nie Blüten sieht. Die Befruchtung ist nämlich ausserordentlich kompliziert und wurde erst in den letzten fünfzig Jahren erforscht, obwohl man schon im Altertum wusste, dass die wilden Feigen mit Feigenwespen eine Lebensgemeinschaft bilden. Die Blütenanlagen sind im Innern der «Frucht» angelegt. Diese ist eigentlich ein Fruchtverband von kleinen Steinfrüchten, welche von einem fleischigen Mantel umgeben sind. Die Feigenwespen legen ihre Eier in diese Fruchtverbände. Schlüpfen die flugfähigen Wespen aus, werden sie von Pollenstaub über-



So sieht er hoffentlich bald wieder aus.



Feigenblatt im Austrieb.

zogen, welchen sie weitertragen und beim Eierlegen in weitere Fruchthöhlen oder -verbände bringen. Dies ist eine sehr vereinfachte Erklärung, welche einen ahnen lässt, weshalb die Feigenbäume nie sichtbar blühen.

Für den Hausgarten gezüchtete Feigenbäume müssen nicht fremdbestäubt werden, um Früchte zu bilden. Hingegen braucht es in den Plantagen für Trockenfeigen, beispielsweise für Smyrna-Feigen, männliche (Bocksfeigen) und weibliche Feigenbäume. Bereits nach zwei Jahren werden die ersten Früchte reif, und nach acht Jahren kann der Bauer mit 80 bis 100 Kilogramm frischen Feigen rechnen. Will er sie frisch verkaufen, wird er sie sorgfältig von Hand ernten. Sind sie hingegen zum Trocknen bestimmt, werden Erntemaschinen eingesetzt.

In Plantage und Hausgarten brauchen die Gehölze kaum Dünger und werden nicht krank. Hingegen ist ein Rückschnitt sinnvoll. Ich schnitt jeweils im Frühling einerseits erfrorene Triebe zurück und hinderte den

Baum andererseits mit wenigen, gezielten Schnitten am Überborden. Als sinnvoll erwies sich das Entspitzen der Fruchttriebe im Sommer, denn auf diese Weise bekommen die Feigen mehr Licht und Nahrung, welche sonst fürs Wachstum der Triebe genutzt würde.

Manchmal schnitt ich im Spätsommer aus neuen Trieben Stecklinge, überwinterte diese im Gewächshaus und verschenkte sie, obwohl ich den Sortennamen nicht kannte. In Fachgeschäften sind Sorten erhältlich, welche «normale» Winter gut überstehen, vor allem, wenn sie an geschützten Plätzen wachsen und in den ersten Jahren vielleicht sogar einen «Wintermantel» bekommen.

Die im erwähnten Werbetext beschriebenen Eigenschaften scheinen auf die Feigenbäume zuzutreffen, aber weshalb das Gehölz begeistert, ist damit nicht erklärt. Ob es an der knorrigen Gestalt oder an den Geschichten und Mythen um den Feigenbaum liegen mag? Einerseits hat der Feigenbaum einen schlechten Ruf, wird er doch als Symbol frivoler Sexualität gesehen, andererseits ist er Sinnbild für Fruchtbarkeit und nie verlöschende Lebenskraft. Vielleicht kommt die Faszination daher, weil er eine der ältesten Nutzbäume der Menschen ist.

Auch wenn ich auf diese Frage keine Antwort finden werde, weiss ich mit Bestimmtheit, dass man in Südeuropa niemandem «eine Feige zeigen» sollte. Der zwischen Zeige- und Mittelfinger geschobene Daumen ist eindeutig obszön. Hingegen darf man gern die Meinung äussern, dass Romulus und Remus im Schatten eines Feigenbaums aufgewachsen sind, denn dies sah man als Zeichen für den Reichtum Roms.

Mit Sicherheit aber weiss ich, dass ein Feigenbaum im Garten einen besonderen Platz verdient, auch wenn er ab und zu auf Frost negativ reagiert. ■

## Hans Egloff im Gespräch mit Rosmarie Quadranti, Nationalrätin BDP Kanton ZH

Nach der Session des Nationalrates diskutiert Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, Hans Egloff, mit einem Gast, der nicht die Meinung des HEV vertreten muss, über Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. Nach der Sommersession waren dies die zweite Abstimmung über die Einführung des Bausparens, die kommende Abstimmung über «Sicheres Wohnen im Alter», den aktuellen Stand der Landschaftsinitiative sowie die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative.

### Ablehnung der Initiative «Eigene vier Wände dank Bausparen»

**Rosmarie Quadranti:** Dieses für die Initianten sehr schlechte Abstimmungsergebnis ist für mich nicht erklärbar. Einerseits waren ja die ersten Prognosen nicht so schlecht, und andererseits war diese Initiative gegenüber der Basler Initiative nicht komplizierter. Ich kann nur vermuten, dass der Grund dieser klaren Ablehnung war, dass es innerhalb kurzer Zeit zweimal über das gleiche Thema abzustimmen galt.

**Hans Egloff:** Die Initiative des HEV Schweiz war gegenüber der Basler Initiative sogar einfacher und klarer. Ich bin deshalb überzeugt, dass die wiederholte Abstimmung zum praktisch gleichen Thema das Killerkriterium war. Bereits bei der Festlegung der unterschiedlichen Abstimmungstermine durch den Bundesrat hatte ich ein ungutes Gefühl. Zudem zeigt die Erfahrung, dass zweite Abstimmungen zum gleichen Thema sehr häufig einen schweren Stand haben.

**RQ:** Die Kampagne zur Abstimmung war gut und hat Gefallen gefunden. Scha-



de, dass durch dieses Resultat eine grosse Chance verpasst wurde und nun das Thema Bausparen für die nächsten Jahre vom Tisch ist. Vielleicht hätte noch mehr auf die Möglichkeit von Stockwerkeigentum verwiesen werden sollen und nicht nur auf Wohneigentum im Sinne eines Einfamilienhauses. Eine Chance fürs Bausparen besteht allenfalls dann wieder, wenn sich bei den Finanzierungsmöglichkeiten von

Wohneigentum durch Pensionskassenbeiträge etwas Wesentliches ändern sollte.

### Bevorstehende Initiative

#### «Sicheres Wohnen im Alter»

**RQ:** Mich begeistert diese Initiative nicht so sehr, denn es werden nur ältere Eigentümerinnen und Eigentümer bevorzugt. Dies im Gegensatz zur Bauspar-Initiative, bei welcher breitere Kreise – der Mittelstand etwa, sowie junge Familien – einen Nutzen gehabt hätten.

**HE:** Das sehe ich anders: Einerseits nimmt die Anzahl älterer Personen kontinuierlich zu, es betrifft also immer mehr Menschen. Andererseits findet keine Bevorzugung einer Bevölkerungsgruppe statt: Hauseigentümer im Pensionsalter sollen die Wahl haben, ob sie aufgrund ihrer Hypothekenschuld einen Eigenmietwert versteuern wollen oder nicht. Bei Erreichen des AHV-Alters geht das Einkommen erfahrungsgemäss zurück und die Besteuerung des Eigenmietwerts fällt dann stärker ins Gewicht. Es ist zudem volkswirtschaftlich

weder sinnvoll noch wünschenswert, im Alter Schulden zu haben. Persönlich bin ich für eine generelle Abschaffung des Eigenmietwerts.

**RQ:** Ich bin ebenfalls für eine generelle Diskussion über die Eigenmietwertbesteuerung. Ich fürchte aber, dass diese Auseinandersetzung bei einem negativen Abstimmungsergebnis für längere Zeit nicht mehr möglich sein wird.

**HE:** Dieser Abstimmung sehe ich zuversichtlich entgegen. Mein Gefühl, dass dies ein Anliegen vieler Hauseigentümer ist, wird mir durch diverse persönliche Kontakte immer wieder bestätigt. Viele Eigentümer bitten mich konkret, auf eine Abschaffung des Eigenmietwerts hinzuwirken.

**RQ:** Leider kann ich das konkrete Bedürfnis dieser Initiative nicht beurteilen, kann mir aber vorstellen, dass dies ein echtes Anliegen sein könnte.

### Landschaftsinitiative, Gegenvorschlag und Referendum

**HE:** Die Resultate verschiedener Abstimmungen – wie etwa die Annahme von Zweitwohnungs- und Kulturlandinitiative, die Zustimmung zur Mehrwertabschöpfung im Thurgau oder das Ja zum gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Luzern – zeigen klar, dass für die Bevölkerung zunehmend ein Wohnungs- und Platzproblem existiert und die Einschätzung vorherrscht, dass zu schnell und zu viel gebaut wird. In diesem Geiste muss die Landschaftsinitiative gesehen werden.

Auch wenn man für dieses Grundanliegen Verständnis haben kann, wäre die Annahme der Landschaftsinitiative aber für die



gesamte Schweiz eine Katastrophe. Sie wird den tatsächlichen und konkreten Bedürfnissen nach Wahrung der Landschaft in keinster Weise gerecht. Das Moratorium zur Einzonung vom Bauland von 20 Jahren würde zu einem wirtschaftlichen Stillstand führen. Zudem ist es in der Schweiz eine gelebte Tradition, dass die Raumplanung auf der Gemeinde- oder Kantonebene und nicht auf Bundesebene stattfindet. Deshalb ist diese Initiative zu bekämpfen, hierzu stellt der Gegenvorschlag ein gutes Mittel dar.

**RQ:** Hinzu kommt, dass Kantone, die – wie etwa der Kanton Zürich und viele weitere – eine sorgfältige Raumplanung erarbeiteten und in der Vergangenheit umsichtig Land einzonten, klar bestraft würden. Kantone hingegen, die möglichst viel Land eingezont haben, müssten nichts befürchten. Letztere verfügten dann über genügend Reserven für die nächsten 20 Jahre, Erstere hingegen könnten sich nicht mehr weiterentwickeln. Der Gegenvorschlag indessen verlangt das Gegenteil, also die Reduktion zu grosser Bauzonen.

**HE:** Eigentlich ist es eine Wahl zwischen Pest und Cholera: Ich bin vom indirekten Gegenvorschlag gar nicht begeistert. Er lässt aber zumindest eine weitere Entwicklung zu, bei der Landschaftsinitiative würde diese hingegen komplett verhindert.

**RQ:** Mich erstaunt, dass sich der Gewerbeverband für ein Referendum ausgesprochen hat. Ich bin überzeugt, dass die Annahme des Gegenvorschlags insbesondere für die Baubranche positive Auswirkungen hätte, da mehr nach innen verdichtet, renoviert oder saniert werden müsste. Dies käme dem Gewerbe doch zugute.

**HE:** Vielleicht befürchtet man innerhalb des Gewerbes, dass heute bestehende Baulandreserven der KMU rasch bebaut wer-



den müssten. Denn die «Überbauungsverpflichtung» ist ja ebenfalls eine Forderung des Gegenvorschlags. Die Baulandreserven könnten folglich nicht mehr für die zukünftige Unternehmensentwicklung «aufgespart» werden.

Eine Bedingung bei der Umsetzung des Gegenvorschlags müsste also sein, dass die entsprechenden Bestimmungen nicht zu restriktiv ausgelegt werden und man den Kantonen und Gemeinden genügend Ermessensspielraum beim Umsetzen lässt. KMU dürften also demnach nicht dazu verpflichtet werden, innerhalb kürzester Zeit ihre allfälligen Landreserven zu überbauen.

**RQ:** Für mich ist diese umsichtige Umsetzung die grosse Chance des Gegenvorschlags. Zudem würde nicht der Bund über die Verwendung des Landes bestimmen, sondern die Gemeinden und Kantone. Diese sind auch näher dran und den direkten

Auswirkungen ausgesetzt. Die Landschaftsinitiative ist deshalb sehr kritisch zu hinterfragen und zu überprüfen.

Folglich scheint es mir gefährlich, den Gegenvorschlag zu bekämpfen, denn so bekäme die Landschaftsinitiative wieder mehr Auftrieb. Die Schweiz kann sich diese Initiative einfach nicht leisten. Dies heisst aber nicht, dass es keine vertiefte Diskussion über den Schutz der Landschaft braucht. Der Gegenvorschlag hat eine Auseinandersetzung bereits angestoßen.

#### Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative

**HE:** Im Gegensatz zur Landschaftsinitiative wurde bei der Zweitwohnungsinitiative die Ausarbeitung eines wirklich griffigen Gegenvorschlags leider verpasst. Dieser hätte die Ziele der Initiative aufnehmen, sie aber durch geeignetere Massnahmen umsetzen können. Vermutlich hat niemand damit gerechnet, dass die Initiative ange-



nommen wird, weshalb das Engagement für einen Gegenvorschlag ausblieb.

**RQ:** Ich behaupte, insbesondere zwei Gründe haben dazu geführt, dass die Zweitwohnungsinitiative angenommen wurde: Ein Teil der Wählerinnen und Wähler dachte vielleicht, sie hätten bereits eine Zweitwohnung, und gönnten es allenfalls anderen nicht. Ein anderer Teil aber wollte und will tatsächlich mehr Schutz der Landschaft.

**HE:** Ich finde es sehr erstaunlich, mit welcher Geschwindigkeit die Umsetzung angegangen wurde. Am Abend des Abstimmungssonntags wurde bereits von der Verordnung gesprochen. Es gibt genügend Beispiele von angenommenen Initiativen, die mit viel weniger Tempo in die Umsetzung gingen. Ich stimmte gegen diese Initiative, akzeptiere aber den Wählerentscheid und hoffe nun, dass die Umsetzung vernünftig und fair erfolgt. Während bei der Definition «Zweitwohnung» weitgehend

Einigkeit herrscht, bestehen bei den Abgrenzungen betreffend den Zeitpunkt des Inkrafttretens und die damit verbundenen Rechtsfolgen aber noch grössere Differenzen. Dies hat vor allem für Bauherren und deren pendente Baubewilligungen weitreichende Folgen.

**RQ:** Der Bundesrat hat es in der Hand, aus einer schwierigen Situation bezüglich Umsetzung das Beste und das Vernünftigste zu erarbeiten. Ich hätte wenig Verständnis dafür, wenn bei der Umsetzung noch weitere Verschärfungen erfolgen würden. Deshalb sollte der Bundesrat bestrebt sein, dass diese Initiative so verträglich wie möglich umgesetzt wird. Dazu gehört auch, dass genügend Zeit eingeräumt wird.

Vielen Dank für das Gespräch. ■

Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau



Lösung, Leistung, Leidenschaft -  
seit 150 Jahren. [www.lenzlinger150.ch](http://www.lenzlinger150.ch)

Lenzlinger Söhne AG  
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster  
Tel. 058 944 58 58, [mb@lenzlinger.ch](mailto:mb@lenzlinger.ch)

## Erlebnis-Küchen erster Wahl



 **PFISTER KÜCHEN**  
Turbenthal

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

# ROHRMAX<sup>®</sup>

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle



**Kostenlos**  
Ratgeber bestellen!

Lüftungssysteme...

0848 852 856

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

Viele Tipps  
und Infos



Für gesundheitlich unbedenkliche Raumluft:  
Lassen Sie Ihre Rohre prüfen...

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

Aus den Sektionen

## FC HEV Zürich geht voller Elan in zweite Saison

Für den Fall, dass Sie vor lauter UEFA EURO 2012 den Match FC Gemeinderat Zürich gegen FC HEV Zürich verpasst haben sollten, hier ein paar Impressionen.



v.l.n.r. oben: Albert Romero, Roger Kuhn, Cornel Tanno, Bruno Hotz, Reto Ziegler, Giuseppe D'Amato;  
unten: Alex Egli, Urs Aschmann, Rafael Geiser, Richard Rütli, Pascal Grab, Marco Galli

## 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: René Homberger  
 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: Baumgartner Immobilien AG,  
 Einsiedlerstrasse 159, 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: Jürg Egger  
 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 2. Donnerstag jeden  
 Monats im Gemeindehaus, 1. 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 AG info(@)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

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [produktion@bostadel.ch](mailto:produktion@bostadel.ch)

### Malerei/Ablaugerei



In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen (Heiss-spritzverfahren) spezialisiert.

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Unser Betriebsleiter Malerei/Ablaugerei, Ernst Langenegger, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 01

### Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechtere, Bruno Joller, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 80, Fax: 041 757 19 02

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch).

## RUDIN-TREICHLER Immobilien-Treuhand

(bis 1.1.2011 H.R. TREICHLER, Immobilien-Treuhand)

Seit 30 Jahren als reines Familienunternehmen in folgenden Bereichen tätig:

- Liegenschaftenverwaltung
- Stockwerkeigentum
- Erstvermietungen
- Verkauf Wohnungen und Liegenschaften
- Bauleitungen

Kontakt: J. Rudin-Treichler  
Pfannenstilstrasse 1, Postfach, 8820 Wädenswil  
Telefon: 044 780 87 22  
E-Mail: [rudin\\_treichler@bluewin.ch](mailto:rudin_treichler@bluewin.ch)

## Von Hitze und Blasen

Keine Angst, in diesem Beitrag schreibe ich weder zur Sommerhitze noch zu schweisstreibender und Blasen verursachender Gartenarbeit. In der Diskussion über den Schweizer Immobilienmarkt ist immer wieder von Überhitzung des Marktes oder auch von Blasenbildung die Rede. Unlängst musste ich mir anhören, in Zürich, in der Schweiz werde zu viel gebaut ...

Regelmässig werden zur Wohnbautätigkeit Zahlen veröffentlicht. Gezählt werden die erteilten Baubewilligungen, die Zahl der sich im Bau befindlichen Wohnungen und schliesslich wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erhoben. Im 1. Quartal des Jahres – dies im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres – gingen die Baubewilligungen um 11 Prozent zurück, die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen ist um 3 Prozent angestiegen und diejenige der fertiggestellten Wohnungen ging um 4 Prozent zurück. Möglicherweise haben diese Zahlen mehr mit der Witterung zu tun als mit der Marktsituation. Jedenfalls können daraus kaum zwingend Schlüsse gezogen werden.

Vergleicht man die Jahresdaten, erscheinen diese wohl als aufschlussreicher. Im Jahresvergleich hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren deutlich zugenommen. 2010 war die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent gestiegen, 2011 um weitere 12 Prozent auf 45000 Wohnungen. Auch diese Zahlen für sich lassen die Frage einer Überhitzung kaum beantworten. Blättert man in der Statistik noch etwas weiter zurück, so kann man feststellen, dass Ende der 60er- und Anfang der 70er-Jahre

regelmässig über 50000, 1973 gar über 80000 Wohneinheiten produziert worden sind.

Als weiterer Indikator können die Veränderungen des realen Mietzinsniveaus herangezogen werden. Diese zeigen deutlich nach oben. Avenir Suisse hat berechnet, dass bei gleichbleibender Zuwanderung (jährliche Nettozuwanderung von 75000 Personen) und einem lediglich geringen Wachstum bei den Einkommen rund 53000 Wohneinheiten pro Jahr neu produziert werden müssten, um die realen Mieten konstant zu halten.

Diese Zahlen belegen, dass von Überhitzung oder Blasenbildung keine Rede sein kann. Im Gegenteil, um die Nachfrage zu befriedigen, müsste noch deutlich mehr gebaut werden. ■



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



# GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

REINIGUNG

WINTERDIENST

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  
Zürcherstr. 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)