

Der Zürcher Hauseigentümer

8 | 2013



**| Bauen & Modernisieren –
5. bis 8. September 2013**
Mit zahlreichen Sonderschauen und
der Eigenheim-Messe Schweiz (S. 521)

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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
 3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Leer oder nicht leer, das ist hier die Frage

Kürzlich wurde die neueste Leerwohnungsstatistik von Stadt und Kanton Zürich veröffentlicht (vgl. S. 510). Zwar sind die Leerwohnungsziffern etwas gestiegen, aber wie vorausgesehen war, bleiben sie weit unter 1,5 Prozent. Das bedeutet, dass ab dem 1. November dieses Jahres die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses wieder eingeführt wird (vgl. S. 517). Beim Lesen der Leerwohnungsstatistik habe ich mich daran erinnert, früher im Jahr eine Statistik über die Umzüge in der Stadt Zürich erhalten zu haben, und habe mich gefragt, wie die beiden wohl übereinstimmen. Eine nähere Betrachtung macht Erstaunliches deutlich.

Trotz einem damaligen Leerwohnungsbestand von lediglich 0,06 Prozent bezogen 2011* in der Stadt Zürich 83 440 Personen eine neue Wohnung (Zugezogen: 42 555, umgezogen: 40 885; vgl. S. 510 unten). Aus der statistischen Tatsache, dass Zürich 2011 390 082 Einwohner und 209 754 Wohnungen hatte, lässt sich berechnen, dass jede Wohnung durchschnittlich mit 1,86 Personen belegt war. Daraus ergibt sich wiederum, dass die 83 440 Um- oder Zugezogenen 44 867 Wohnungen brauchten – und offensichtlich auch fanden. Das entspricht 21,4 Prozent des gesamten stadtzürcherischen Wohnungsbestands. Mit anderen Worten: Im Laufe des Jahres 2011 standen mehr als ein Fünftel aller Wohnungen auf Stadtgebiet lang genug leer, dass jemand anderer einziehen konnte. Müssen nicht Zweifel an der Aussagekraft der Leerwohnungsstatistik aufkommen, wenn eine Leerwohnungsziffer von 0,06 Prozent

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



bedeutet, dass bei 21,4 Prozent des Wohnungsbestandes die Bewohner wechseln? Wie viele müssten es denn sein, damit die Leerwohnungsziffer die 25-mal höhere Limite von 1,5 Prozent erreicht, welche als Kriterium für Wohnungsnot festgelegt worden ist?

Gänzlich unglaublich wird die Statistik, wenn man bedenkt, dass im Kanton Zürich die Erhebungsmethode nicht einheitlich geregelt ist und dass daher über Repräsentativität und Genauigkeit der gemeldeten Zahlen keine Angaben gemacht werden können, wie der Regierungsrat einmal festhielt. Prüft jemand, ob kein Abfallkübel vor der Tür steht, abends kein Licht brennt? Genügt es, dass keine Vorhänge zu sehen sind oder kein Strom verbraucht wird? Wenigstens diesbezüglich muss der Regierungsrat aufgrund einer Anfrage von Josef Wiederkehr, Carmen Walker Späh und Arnold Suter in nächster Zeit Farbe bekennen (vgl. HEV 4/13). Aber bis sich etwas ändert, dauert das bekanntlich noch lange – wenn überhaupt. ■

* Neuere Daten zu den Zu-, Weg- und Umzügen gibt es noch nicht.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 8/2013 | 72. Jahrgang

Die Seite des Direktors Leer oder nicht leer, das ist hier die Frage	507
Statistik Etwas mehr leere Wohnungen	510
Sicherheit Hagelschäden an Gebäuden vermeiden Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion»	513 513
Impressum	515
Mietrecht Formularpflicht ab dem 1. November 2013 Vorgeschobener Eigenbedarf	517 535
Vom Bauen Pfusch auf dem Bau ein weit verbreitetes Übel Bauen & Modernisieren und Eigenheim-Messe Schweiz Stadtzürcherische Leitungsdaten mit wenigen Klicks	518 521 529
Publireportage Wärmepumpe oder thermische Solaranlage?	525
Mietzinsgestaltung Sechsmontatige Kündigungsfrist	530
Seminar/Workshop Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Liegenschaftsverwaltung	537 547
Haustierhaltung Hund & Katz; Haustierhaltung und Erbrecht	538
Die Eigentumswohnung Der Revisor Die Wertquote im Stockwerkeigentum	540 544
Drucksachenverkauf Mietrecht heute; Bäume und Sträucher im Nachbarrecht Bestellformular	549 551
Unser Garten Feuern im Freien Nun klettern sie wieder	555 559
Aus den Sektionen Sektion Dübendorf & Oberes Glattal Sektionen-Info	563 564
Die Seite des Präsidenten Rückstau im Wohnungsbau?	567



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**

Bauen & Modernisieren – Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut. Mehr dazu ab Seite 521.



«Dank IC-Hauswart kann ich in meiner Freizeit endlich wieder fischen!»

www.ic-hauswart.ch

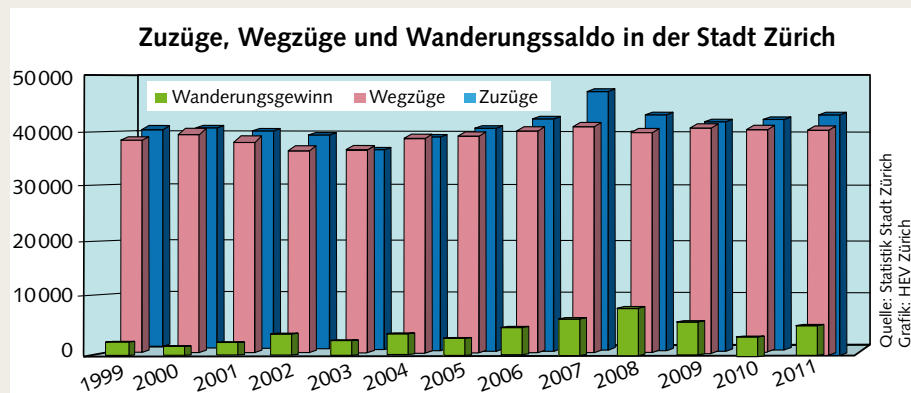
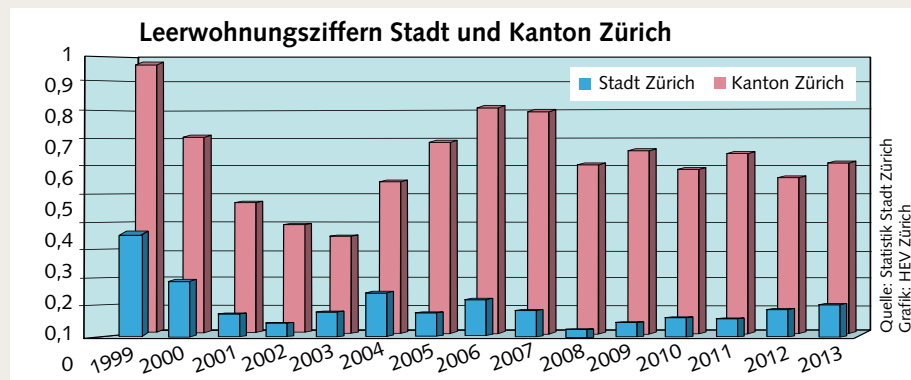
- └ Hauswartungen
- └ Unterhaltsreinigungen
- └ Technischer Dienst
- └ Umgebungs- und Gartenpflege

Etwas mehr leere Wohnungen

Statistisches Amt Kanton Zürich und Statistik Stadt Zürich

Im Kanton Zürich standen am 1. Juni 2013 4168 Wohnungen leer. Der Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 300 Wohnungen respektive acht Prozent. Der Leerwohnungsanteil hat somit 0,6 Prozent erreicht, nachdem er im Vorjahr bei 0,56 Prozent lag. Auch in der Stadt Zürich ist ein moderater Anstieg der Leerstände zu

beobachten; mit 242 leeren Objekten umfasst der Leerbestand aber nur 0,11 Prozent aller Wohnungen. Der leichte Anstieg im letzten Jahr bedeutet, dass etwas mehr Wohnungen gebaut als belegt wurden. Das ist unter anderem die Folge eines leichten Rückgangs des Bevölkerungswachstums bei anhaltend hoher Bautätigkeit.



Gemäss Statistik Stadt Zürich zogen 2011 42555 Personen von auswärts in die Stadt und 39411 Personen aus der Stadt weg. Dies führte zu einem Wanderungsgewinn von 3144 Personen. Im Weiteren zogen 40885 Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Stadt Zürich um.



erwirtschaftet
für Sie den
besten Honig!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

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 www.hev-zuerich.ch



Auch wenn zu hoffen ist, dass die Hagelsaison für dieses Jahr vorüber ist, drucken wir diese Empfehlungen der GVZ gerne ab. Man weiss ja nie.

Hagelschäden an Gebäuden vermeiden

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich

Die GVZ Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat die folgenden Präventionstipps für Bewohnerinnen und Bewohner zusammengestellt:

- I. Rollläden, Lamellen- und Sonnenstoren schützen vor Sonnenstrahlen, bieten aber keinen Schutz vor Unwettern. Ziehen Sie daher bei drohendem Unwetter Rollläden und Lamellenstoren hoch und Sonnenstoren ein. Moderne Fenster werden von gängigen Hagelkörnern nicht beschädigt, Lamellenstoren hingegen können bereits durch kleine Hagelkörner in Mitleidenschaft gezogen werden.
- II. Schliessen Sie bei Anzug eines Gewitters Fenster, Türen und Tore, um Windböen keine Angriffsmöglichkeiten zu bieten.
- III. Kontrollieren Sie die Abläufe und Regenrinnen regelmässig. Befreien Sie verstopfte Abläufe von Hagelkörnern und Blättern.

Rechtzeitige Warnung

Die kostenlose App oder SMS von WetterAlarm (www.wetteralarm.ch) warnt Sie rechtzeitig vor Anzug des Unwetters.

Widerstandsfähige Baumaterialien

Wer baut oder renoviert, findet im Hagelregister geprüfte Baumaterialien (www.hagelregister.ch). Die GVZ empfiehlt auf Grund der Gefährdung durch Hagel, die Gebäudehülle mit Hagelwiderstandsklasse 3 oder mehr auszuführen.

Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion»

Die Volkswirtschaftsdirektion hat im August die Eigentümer von Wohnbauten in der Flughafenregion in einem Schreiben auf das Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» hingewiesen. Die Massnahmen sind eng mit den bereits in diesem Zusammenhang laufenden Programmen von Bund, Kanton und Flughafen Zürich abgestimmt und wollen einen Beitrag leisten, damit Wohnbauten in der Flughafenregion vermehrt über einen hochwertigen Schallschutz verfügen. Die Fördermassnahmen umfassen Förderbeiträge an Schallschutz- und Energieberatungen, Gebäudesanierungen und Ersatzneubauten. Schallschutzmassnahmen sollen nach Möglichkeit mit einer energetischen Modernisierung kombiniert werden.

Nähere Informationen auf www.wohnqualitaet.zh.ch. Auskünfte erteilt die Abteilung Flughafen/Luftverkehr der Volkswirtschaftsdirektion unter Telefon 043 259 54 38.



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. Sandra Heinemann, HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Auflage: 59 199 (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.

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen
 werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine
 Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters 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



**Gartenpflege zu
 unschlagbaren Konditionen**

Gewinnen Sie mehr Freizeit und Lebensqualität. Wir pflegen Ihre
 Liegenschaft innen und aussen mit günstigen Monatspauschalen.
 Ab CHF 35.– pro Monat.

1 Innenbereich

- Volservice für Haushaltgeräte ab Fr. 1.–/Tag
- Reparaturen, Wartung für Heizung, Sanitär + Elektriker ab Fr. 1.–/Tag

2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

Verlangen Sie eine Offerte unter www.oeconomic.ch

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

Division Immocare



Einzigartig in der Schweiz:
 auch für Einfamilienhäuser

**Hansruedi Grimm
 Dipl. Gipsereimeister**

**8032 Zürich
 8132 Egg**

**Rütistrasse 30
 Pappelweg 9**

**Tel. 044 251 56 08
 Fax 044 251 56 04**

www.grimm-hansruedi.ch | info@grimm-hansruedi.ch

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



Komplette Sanierung für ein Einfamilienhaus bei 2000 Liter* Ölverbrauch/Jahr.

* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

Ölheizung mit Brennwert Kondensationstechnik: CHF 13'900.- inkl. neuem Kamin sowie Demontage- und Montage der neuen Anlage. Sparpotenzial **bis 30 %**

Wärmepumpe Luft-Wasser, Chromstahl: CHF 21'950.- inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe. Sparpotenzial **bis 50 %**

Wärmepumpe mit Erdesonde (Sole-Wasser): CHF 36'900.- inkl. Erdesonde 180 m, mit Pufferspeicher, fertig montiert. Sparpotenzial **bis 75 %**

Wärmepumpenboiler - CHF 3'500.- fertig montiert, inkl. Entsorgung des alten Boilers. Sparpotenzial **bis 75 %**

Diese Richtpreise werden vor Ort überprüft. Alle Preise exkl. 8 % MwSt.



AWX 11
Luft-Wasser Wärmepumpe
Abmessungen B/T/H: 1485/640/1395

swisstherm



Swisstherm AG - Energie-Systeme - www.swisstherm.ch
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00



Küche
www.bochsler-ag.ch



Bad Möbel nach Mass



Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40



Wir sind vom Fach ...
für professionelle Arbeiten
auf dem **Dach**



- **Bauspenglerarbeiten**
- **Blitzschutzanlagen**
- **Flachdachbedachungen**
- **Dachkontrollen**

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95
www.meier-marti.ch | info@meier-marti.ch

Formularpflicht ab dem 1. November 2013

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich haben in der Volksabstimmung vom 25. November 2012 die kantonale Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» angenommen. Als Konsequenz dieser Annahme sind Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, Mietern beim Abschluss eines Mietvertrages mittels amtlich bewilligten Formulars den zuvor geltenden Mietzins bekanntzugeben.

Mit der Volksinitiative wurde das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) durch einen Paragraphen 229 b ergänzt. Demnach haben Vermieter von Wohnräumen Mietern beim Abschluss eines Mietvertrages auf dem erforderlichen vom Kanton genehmigten Formular den zuvor geltenden Mietzins bekanntzugeben. Diese sogenannte Formularpflicht gilt nur dann, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich höchstens 1,5 Prozent beträgt.



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

Der Leerwohnungsbestand wird durch das kantonale statistische Amt ermittelt und jeweils am 1. Juni bekanntgegeben. Sofern der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr auf 1,5 Prozent oder tiefer gesunken ist, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an.

Im umgekehrten Fall befreit der Regierungsrat die Vermieter von dieser Formularpflicht, wenn der Wert neu über 1,5 Prozent liegt. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt jeweils ab 1. November des betreffenden Jahres. Diese Regelung entspricht auch der Volksinitia-

tive, welche von den Zürcher Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern beschlossen worden ist. Deshalb wird die Einführung der Formularpflicht auf den 1. November 2013 erfolgen.

Da der Leerwohnungsbestand wie bereits im letzten Jahr unter 1,5 Prozent liegt (vgl. S. 510), ist die Verwendung des Formulars zur Mitteilung des zuvor geltenden Mietzinses ab dem 1. November 2013 Pflicht.

Missachtet der Vermieter diese Pflicht, ist gemäss Rechtsprechung der Mietvertrag hinsichtlich der Höhe des Mietzinses teilnichtig. In einem allfälligen Gerichtsverfahren hat der Richter den Mietvertrag zu ergänzen, indem er einen angemessenen Anfangsmietzins festsetzt.

Der HEV Zürich wird voraussichtlich ab September ein von der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern genehmigtes Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses im Drucksachenverkauf anbieten.

Pfusch auf dem Bau – ein weit verbreitetes Übel

Hauseigentümergeverband Schweiz

Bauspezialisten der ETH Zürich untersuchten im Auftrag des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) die häufigsten Mängel im Hochbau auf Schweizer Baustellen. Der HEV Schweiz begrüsst das entstandene Handbuch. Es ist höchste Zeit, das Problem der Baumängel aktiv anzugehen. Das Wissen um Mängel und Wege zu deren Vermeidung muss nun aktiv auf die Baustellen gebracht werden. Dies erspart Bauherren und -fachleuten Geld und Nerven.

Die schlechte Nachricht zuerst: Im Schnitt weist jedes Gebäude bei Bauende 15 wesentliche Mängel auf. Die gute Nachricht: Die meisten Mängel liessen sich durch sorgfältige Planung und Ausführung vermeiden. Baumängel müssen nicht einfach hingenommen werden. Besonderes Augenmerk ist einer guten Bauvorbereitung (Aus-schreibung, Pläne etc.) sowie der Fachkompetenz und der Koordination bei der Bauausführung zu schenken.

Die ermittelten durchschnittlich 15 gröbereren Baumängel pro Gebäude sind klar zu viel. Man stelle sich vor, ein Neuwagen hätte beim Kauf so viele Mängel. Ein Fehler führt zudem häufig zum nächsten, d.h. die Mängel kumulieren sich in einem schlecht gemachten Gebäude. Die aus Baumängeln entstehenden Kosten werden von der ETH Zürich allein im Wohnungsbau auf schweizweit 1,6 Milliarden Franken jährlich beziffert. Dies zeigt: Pfusch am Bau ist kein Randphänomen. Er ist gerade in den letzten Jahren zu einem weit verbreiteten Übel geworden. Dies spürt der HEV Schweiz in den Rückmeldungen aus seinen Sektio-

nen. In der Rechts- und Bauberatung des Verbandes werden Baumängel immer häufiger thematisiert. 2011 hat der HEV Schweiz deshalb ebenfalls eine gross angelegte Mitgliederbefragung hierzu durchgeführt.

In einem von vier Neubau- oder Renovationsprojekten waren unsere Mitglieder unzufrieden mit ihren Bauprojektpartnern. Die am häufigsten genannten Gründe waren schlechte Kundenbetreuung, mangelhafte Beseitigung von gerügten Mängeln und das Nichteinhalten von (mündlichen) Zusagen. Die Bewertungen der verschiedenen Projektpartner unterscheiden sich erheblich. Die tiefsten Noten erhalten durchwegs Partner, die in der Wahrnehmung der Bauherren für die Qualität eines Gesamtprojekts stehen. In der Kategorie (kleinerer) Generalunternehmer traten in 17,5% der Fälle Probleme auf, bei denen der Rechtsweg beschritten wurde. Partner, die Einzel- oder Spezialleistungen erbringen, erhalten höhere Bewertungen. Mit ihnen lassen sich die Probleme auch eher auf bilateralem Weg lösen.

Der HEV Schweiz begrüsst die Initiative des SBV, das Thema Baumängel aktiv anzugehen. Er freut sich, wenn die Empfehlungen des Handbuchs Eingang in die Schulungs- und Arbeitsprozesse der Baufirmen und Handwerksbetriebe finden. Der HEV Schweiz legt seinen Fokus auf eine Stärkung der vertraglich zugesicherten Mängelrechte. Neben einer besseren Beratung ist vor allem die rechtliche Handhabe wichtig, um das Problem auf ein erträgliches Mass zu senken. ■

Hauswartungen
Gartenunterhalt
à la carte



Video
www.casarep.ch

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...

...das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

Gerne beraten wir Sie an der Messe

modernisieren bauen

5.9.– 8.9.2013

und zeigen Ihnen, wie Sie sich schützen können.
Messe Zürich, Halle 2, Stand F20.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10

www.quadrargard.ch





Vom 5. bis
8.9.2013
Halle 5,
Stand D04

Ökologisch sinnvolle Energielösungen an der Messe Bauen & Modernisieren

Erdgas Zürich ist ein erfolgreiches und innovatives Unternehmen. Mit erneuerbaren Energien und Erdgas bieten wir effiziente, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Energielösungen an. Zusammen mit unseren rund 200 Mitarbeitenden setzen wir als Energieversorger und Energiedienstleister heute schon Zeichen für morgen.

Weitere Informationen zu innovativen Technologien und unseren attraktiven Prämien unter: www.erdgaszuerich.ch



Bauen & Modernisieren und Eigenheim-Messe Schweiz

Vom 5. bis 8. September wird die Messe Zürich zum aktuellsten Bauhaus der Schweiz. Rund 600 Aussteller zeigen die umfassende Produkte- und Angebotsvielfalt zum fortschrittlichen Bauen und Erneuern. Auf vier Etagen erfahren interessierte Hauseigentümer, Bauherren und Fachleute «best practice» und einen Innovationsgeist, der ansteckt und begeistert.

Gebäude sind nach wie vor grosse Energieschlucker. Die Herausforderung der Zukunft liegt deshalb darin, bestehende Bausubstanz energetisch bestmöglich zu erneuern und bei Neubauten zusätzlich auf gesunde und ökologische Bauweise zu setzen. Die Aussteller zeigen «best practice» an der Messe, mit Innovationsgeist, Qualitätsprodukten und neuen Lösungen. Zukunftsfähiges und nachhaltiges Bauen und Erneuern in unserem dicht besiedelten Lebensraum ist definitiv das Credo der 44. Bauen & Modernisieren.



Eine Auswahl der einladenden Themen:

Swiss Kitchen Award: Nomination und Besuchervoting

Die Vorauswahl der attraktiven und fantasievollen Küchenkonzepte, die eingereicht wurden, kann auf www.swiss-kitchen-award.ch mitverfolgt und bewertet werden. Das Publi-

kum der Bauen & Modernisieren darf seinen Favoriten auswählen und kann dabei ein iPad gewinnen.

Badewelten und Création Bad

Wer sein persönliches Traumbad sucht, findet bei der Badewelten-Genossenschaft und im sinnlichen Bereich Création Bad die namhaftesten Bad-Anbieter, welche Badewannen, Duschflächen und Waschtische aus Stahl-Email kombiniert mit wertigen Armaturen, Duschtrennwänden und zahlreichen Bad-Accessoires präsentieren.

Design hautnah erleben

In der Sonderausstellung Designmöbel werden die Besucher von leidenschaftlichen Innenrichtern empfangen, um ihren individuellen Wohnstil zu optimieren.

Feng Shui – im Fokus verschiedener Fachpersonen

Drei Anbieterinnen beleben dieses Jahr die Messehallen mit unterschiedlichen Sonderschauen: Farbanalysen mit Echt-Wandfarbmustern, das Zuhause als Kraftort und der erste Publikumsauftritt des neu gegründeten Berufsverbandes Feng Shui und Geomantie Schweiz.

Die Sonnenseite des Bauens: Jedes Haus ein Kraftwerk

Kompetente Energieberaterinnen und -berater aus den Reihen Schweizer Energieverbände Minergie, Swissolar, Holzenergie, Geothermie.ch und SSES und IG Passivhaus erklären am praktischen Beispiel, wie Bauherren in ihrem Vorhaben gesamtheitlich betrachtet unterstützt werden.

LED für die Innenarchitektur

Alles was man für seine Elektroinstallation wissen muss, z.B. dass eine nachhaltige Lichtsteuerung für erhöhte Sicherheit und Energieeffizienz im Haus sorgt und was es über die Qualitäten der Beleuchtung oder den zielgerichteten Einsatz unterschiedlicher Lichtspektrn zu sagen gibt.

Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Wer in der Stadt Zürich energieeffizient baut oder saniert, profitiert vom Beratungsangebot des Energie-Coachings. Wie die Förderbeiträge in der Praxis funktionieren, können Sie an der Messe aus erster Hand erfahren.

Bauen & Modernisieren mit Eigenheim-Messe Schweiz



5. – 8.9.2013
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Messe Zürich | 5. bis 8. September 2013 |
täglich 10–18 Uhr | www.bauen-modernisieren.ch

**2 Gratisintritte gegen Vorweisung Ihres
HEV-Mitgliederausweises an der Tageskasse**

Vergünstigungen mit Carte Blanche und dem RailAway-
Messekombi. Kinderhort Sa/So im Foyer.



HEV an Bauen & Modernisieren 2013

Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Bauen & Modernisieren Halle 6/Stand G08, Messe Zürich (Offen jeweils 10 bis 18 Uhr)				
	Baumanagement	Hauswert	Verwaltung	Verkauf
Donnerstag, 5.9.	Giorgio Giani (10–14 Uhr) Urs Aschmann (14–18 Uhr)	Karl Diener (11–14 Uhr)		Roger Kuhn (11–15 Uhr)
Freitag, 6.9.	Urs Aschmann (10–14 Uhr) Giorgio Giani (14–18 Uhr)		Peter Hager (12–14 Uhr)	Rita Eichenberger (10–14 Uhr) Roger Eggli (14–18 Uhr)
Samstag, 7.9.	Elio Pola (10–18 Uhr)	Karl Diener (11–14 Uhr)	Rebekka Stihl (10–15 Uhr)	Roger Kuhn (14–18 Uhr)
Sonntag, 8.9.	Urs Aschmann (10–18 Uhr)	Karl Diener (11–14 Uhr)	Hans Barandun (10–15 Uhr)	Reto Bindschädler (14–18 Uhr)

Änderungen vorbehalten.

E-Mail

baumanagement@hev-zuerich.ch
bewirtschaftung@hev-zuerich.ch
verkauf@hev-zuerich.ch
bewertung@hev-zuerich.ch
recht@hev-zuerich.ch
info@hauswert.ch

Telefon

044 487 18 18
044 487 17 50
044 487 17 79
044 487 17 21
044 487 17 17
044 487 18 99

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches
Gespräch anmelden

küchen
galerieGRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²**Miele**
COMPETENCE
CENTER**BENEDETTO Haustechnik installiert...**Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldeggwww.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung

SCHERRER
DACHGENERALIST.Lose Dachziegel, undichtes Flachdach,
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?
Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler
Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen
und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.Rufen Sie uns an – bevor der Dach-
schaden ins Geld geht:**044 208 90 60****Scherrer Metec AG** | www.scherrer.biz
info@scherrer.biz**GLAS MÄDER**

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887

Freystrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch

Erfahrung bürgt für Qualität,
testen Sie uns!
Glasarbeiten im Innen-
und Aussenbereich.**GLAS**

044 299 20 00

duSche

www.glas-maeder.ch

Wärmepumpe oder thermische Solaranlage?

Die EKZ beraten Hauseigentümer

Immer mehr Hauseigentümer planen den Umstieg von
fossilen Energieträgern auf ein klimafreundliches
Heizsystem. Doch wer seine alte Öl- oder Gasheizung
ersetzen will, hat viele Möglichkeiten.**Coupon**
Messeauftritt an der
Bauen und ModernisierenGerne stellen wir Ihnen unser Angebot
vom 5.–8.9.2013 in der Messe Zürich
auf dem Stand Nr. A21/Halle 6 vor.
Ihr persönliches Geschenk ist für
Sie reserviert (solange Vorrat).
Bringen Sie dafür diesen
Coupon mit.**Das richtige Angebot**Je nach Bedürfnis des Haus-
eigentümers bieten die EKZ
unterschiedliche Angebote
an. Die EKZ Energiebera-
tung Heizungsersatz ist für
250 Franken erhältlich. Ist
eine thermische Solaranlage
möglich? Diese Frage beant-
wortet der Energieberater
im Angebot EKZ Energie-
beratung Solarwärme für
150 Franken. Zudem bieten
die EKZ mit dem Heizungs-
check eine Beratung für die
optimale Einstellung der
Wärmepumpenanlage oder
der Elektroheizung für
200 Franken an.Heizung und Warmwasser
verbrauchen in einem älteren
Gebäude bis zu 80 Prozent
der Gesamtenergie. Doch der
Verbrauch lässt sich senken –
und wer gleichzeitig auf fos-
sile Energieträger verzichtet
und auf erneuerbare Energie-
quellen umsteigt, spart lang-
fristig erst noch Geld.
Allerdings: Die Planung ist
komplex, unterschiedliche
Energiequellen stehen zur
Verfügung, und die Produkte
auf dem Markt sind vielseitig.
Wer eine langfristige Inves-
tition tätigt, der möchte
100 Prozent sichergehen,
dass er sich für das Richtige
entscheidet.**Produktunabhängige
Beratung**Der EKZ Energieberater zeigt
interessierten Hauseigen-
tümern vor Ort, wie man
den Ersatz der alten Heizung
durch eine moderne Anlage
optimal plant und welche
Energiequellen am effizien-
testen genutzt werden
können.Die kompetente Beratung
umfasst konkrete Empfeh-
lungen und Checklisten. Als
Ergebnis halten Hauseigen-
tümer einen zusammenfas-
senden Bericht für die wei-
tere konkrete Planung in den
Händen.

Wir bringen Energie



www.ekz.ch/energieberatung

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



Morf AG
Aspstrasse 6
8154 Oberglatt
www.morf-ag.ch
info@morf-ag.ch

Sicherheit
auf der
ganzen Linie!

Filialen

Emmenbrücke LU
Trimmis GR
St. Gallen SG
Niederurnen GL
Steinhausen ZG
Oberentfelden AG

Markierungen + Signalisationen

- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

Tel. 0848 22 33 66 / Fax 0848 22 33 77

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

gadola

Qualität

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Qualität heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie
morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. Seit über
100 Jahren. +41 44 929 61 61, www.gadola-bau.ch



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



Die Baumesse.
Wo man schaut, bevor man baut.

Vom Bauen

Stadtzürcherische Leitungsdaten mit wenigen Klicks

Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Die Stadt Zürich hat die Abgabe von Leitungsdaten an einem Punkt zusammengefasst. Mussten bisher mindestens sechs verschiedene Stellen angefragt werden, um sämtliche städtischen Leitungsdaten zu erhalten, reichen künftig ein paar Klicks oder ein Anruf.

Die Abgabe von Leitungsdaten (Leitungskataster – LK) der Stadt Zürich erfolgt neu zentral über die Datenabgabestelle von Geomatik + Vermessung. Das Angebot umfasst die Daten von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (Abwasser und Fernwärme), ewz, Erdgas Zürich sowie der Wasserversorgung. Der sogenannte «Ämtermarsch», auf dem Baufachleute für den Bezug von Leitungsdaten mindestens sechs verschiedene Stellen der Stadt aufsuchen mussten, gehört der Vergangenheit an.

Neben den Daten der amtlichen Vermessung (AV), wie beispielsweise Katasterpläne,

können neu auch Leitungskataster-Daten (LK) sowie kombinierte Produkte für Baubewilligungen bestellt werden. Für den Datenbezug via Internet ist eine einmalige Registrierung nötig.

Datenabgabestelle

Geomatik + Vermessung,
Weberstrasse 5, 8004 Zürich;
Telefon 044 412 42 46
www.stadt-zuerich.ch/leitungskataster

Gratis Eintritt für HEV Mitglieder

Gegen Vorweisen Ihrer
Mitgliederkarte an der Tageskasse
erhalten Sie zwei Eintritte.



modernisieren
bauen

5.–8.9.2013
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Patronat



solplus



Ihre Energiewende mit Solarstrom!

Sind Sie auf der KEV-Warteliste?
Wollen Sie eine Zweitofferte für Ihre
Solarstromanlage?

Treten Sie mit uns
für eine Beratung in
Kontakt unter:
Solplus AG, 8004 Zürich
Tel. +41 44 711 70 32
www.solplus.ch

Wir arbeiten eng mit der
Zürcher Kantonalbank zusammen.



Zürcher
Kantonalbank

Sechsmonatige Kündigungsfrist

Mietzinsänderungen nach Art. 269a lit. b und e OR unter Berücksichtigung

- der Hypothekarzinsänderungen¹
- der Teuerung des risikotragenden Kapitals²
- der Kostensteigerungen³

Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfall nicht ersetzen. Bei Mietverträgen mit besonderen Abmachungen, wie z. B. Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.

Berechnet am 7. August 2013

¹ Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang September wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Da es möglich ist, dass der Referenzzinssatz am 1. September um 0,25% sinkt, haben wir diese Möglichkeit in dieser Tabelle vorweggenommen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige Kolonne, welche dem Anfang September veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht.

² 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.

³ Verteuerung aller öffentlich-rechtlicher Abgaben und anderer Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z. B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehrrecht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.

– In der Regel ist eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 bis 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.

– Werden eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, so dass pauschal, d.h. ohne Beleg, nur 0,25–0,5% pro Jahr akzeptiert werden.

– Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.

⁴ Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist – der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen bzw. berechnen zu lassen.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. April 2014
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Teuerung des risikotragenden Kapitals ² bis Ende Juli 2013	Kostensteigerungen ³ bis Ende Juli 2013	
per ⁴	%	Punkte	2,25% ¹	108,5 Pte	%	Total %
1.10.2006	3,00	105,0	-8,26	1,33	7,50	0,6
1. 4.2007	3,00	105,6	-8,26	1,10	7,00	-0,2
1.10.2007	3,00	105,2	-8,26	1,25	6,50	-0,5
1. 4.2008	3,25	106,4	-10,71	0,79	6,00	-3,9
1.10.2008	3,50	107,7	-13,04	0,30	5,50	-7,2
1. 4.2009	3,50	109,6	-13,04	-0,40	5,00	-8,4
1.10.2009	3,50	107,9	-13,04	0,22	4,50	-8,3
1. 4.2010	3,00	108,4	-8,26	0,04	4,00	-4,2
1.10.2010	3,00	109,0	-8,26	-0,18	3,50	-4,9
1. 4.2011	3,00	108,8	-8,26	-0,11	3,00	-5,4
1.10.2011	2,75	109,3	-5,66	-0,29	2,50	-3,5
1. 4.2012	2,75	109,3	-5,66	-0,29	2,00	-4,0
1.10.2012	2,50	108,4	-2,91	0,04	1,50	-1,4
1. 4.2013	2,25	108,5	0,00	0,00	1,00	1,0
1.10.2013	2,25	108,1	0,00	0,15	0,50	0,6

Wir verwalten für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



- Energ. Sanierung
- Innenausbau
- Um- und Ausbauten
- Dachaufstockungen
- Dachfenster
- Terrassen
- Elementbau

spaltenstein

holzbau



MINERGIE[®]
FACHPARTNER

www.spaltensteinholzbau.ch
044 838 57 80



UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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



«Lassen Sie sich in
unserer Küchenaus-
stellung inspirieren.»

Hans Sandmeier, Kundenberater,
Schneebeli AG, 8913 Ottenbach

www.schneebeli.ch, T 043 322 77 77

SCHNEEBELI
SCHREINERHANDWERK



horst klein AG

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



geschäftssitz

sumpfstrasse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil
tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54
tel 079 662 90 68
email horstkleinag@hispeed.ch

produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18
6313 menzingen

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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!**



Hürliemann Bautenschutz AG
Tel. 052 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

Vorgeschobener Eigenbedarf

Der Eigenbedarf muss im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen. Er wird nicht ohne Weiteres entkräftet, wenn nachträglich frei gewordene Wohnungen anderweitig vermietet werden.

In dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall (BGE 4A_383/2012 vom 9.10.12) kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Mieter wegen Eigenbedarf für seine Tochter. Der Mieter machte anfechtungsweise geltend, der Vermieter wolle ihn einfach loswerden. Der geltend gemachte Eigenbedarf für die Tochter sei nur ein vorgeschobener Grund, womit sich die Kündigung als missbräuchlich erweise. Weiter führte der Mieter aus, in den Liegenschaften des Vermieters seien nach Aussprechung der Kündigung verschiedene Wohnungen frei geworden. Der Vermieter hätte somit die Gelegenheit gehabt, die eine oder andere davon seiner Tochter oder auch ihm als Ersatz für die gekündigte Wohnung anzubieten. Aus diesem Verhalten des Vermieters gehe hervor, so die Schlussfolgerung des Mieters, dass der geltend gemachte Eigenbedarf nicht der wahre Grund für die Kündigung sei.



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

Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid vorab fest, dass bei der Frage, ob eine Kündigung gültig sei, die Umstände im Zeitpunkt, in dem die Kündigung ausgesprochen wird, massgebend und entscheidend seien. Dies war vorliegend bedeutsam im Zusammenhang mit der Tatsache, dass (erst) nach Aussprechung der Kündigung in den Liegenschaften des Vermieters zwei Wohnungen frei geworden sind.

Das Bundesgericht führte hierzu aus, dass sich angesichts der beiden (nach der Kündigung) frei gewordenen Wohnungen nicht ableiten lasse, der Vermieter habe bei der Kündigung nicht vorgehabt, die Wohnung tatsächlich seiner Tochter zu geben. Da im Übrigen das Bundesgericht den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes auch sonst als gegeben betrachtete, wurde die Kündigung in der Folge geschützt. ■

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

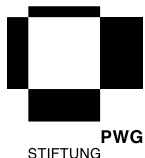
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



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

PWG
STIFTUNG

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'500 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.

Pfannenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

Ebner & Co. Parkett
arbeiten



Wasser ist auch unser Element.



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 25. Oktober 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: 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 | Auftragsvergebung | Mieter-
orientierung | Ausführung (konkrete Beispiele
anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkont-
rolle | Abrechnung | Garantiearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten |
Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzins-
reduktion während der Bauarbeiten | Umfassende
Überholung und Wertvermehrung | Berech-
nung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	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 Bearbeitungs-
gebühr von 50% der Seminarkosten zu ent-
richten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 25. Oktober 2013

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 unter «Seminare
& Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

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

** Nur 1 Dokumentation

Stirbt eine Person, so treten die Erben per Todeszeitpunkt in deren Rechte und Pflichten ein und übernehmen damit den Nachlass des Verstorbenen; es sei denn, sie schlagen das Erbe aus. Die im Eigentum des Erblassers stehenden Haustiere sind Teil seines Nachlasses. Im Folgenden sollen nun verschiedene damit verbundene Aspekte beschrieben werden.

Hund & Katz

Haustierhaltung und Erbrecht

Rechtslage

Seit gut zehn Jahren gelten Tiere im Schweizerischen Recht nicht mehr als Sachen (Art.641a Abs. 1 ZGB). Dennoch sind, wo entsprechende spezielle Regelungen fehlen, die Bestimmungen über Sachen anwendbar (Art.641a Abs. 2 ZGB).

Das Erbrecht regelt die Vermögens- und Schuldverhältnisse am Nachlass einer verstorbenen Person (Art. 457 ff. ZGB). Im Schweizerischen Erbrecht können Tiere zwar begünstigt werden, sie können aber mangels Rechtsfähigkeit und damit Erbfähigkeit selbst weder Erbe noch Vermächtnisnehmer sein (vgl. Art. 11 i.V.m. 539, 543 ZGB). Dennoch kann gemäss Art. 482 Abs. 4 ZGB ein Tier in einer Verfügung von Todes wegen, sei dies in einem Testament oder einem Erbvertrag, mit einer Zuwendung bedacht werden. Diese ist dann als Auflage zu verstehen, für das betreffende Tier tiergerecht zu sorgen.

Sind mehrere Erben vorhanden, die das Erbe annehmen, so bilden sie gemeinsam per Todeszeitpunkt eine Gemeinschaft zur gesamten Hand, d.h. eine Erbengemeinschaft. Gleichzeitig treten sie in die Rechte und Pflichten des Erblassers ein und übernehmen den Nachlass. Daran haben sie mangels anderer Anordnung



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

des Erblassers den gleichen Anspruch (siehe dazu Art. 608 und 610 ff. ZGB).

Auflage

Wem aufgrund einer erbrechtlichen Anordnung auferlegt wird, für ein Tier zu sorgen, der hat dieses bei sich aufzunehmen und angemessen zu betreuen. Es kann dies eine natürliche oder juristische Person resp. dann meist eine entsprechende Insti-

tution sein. Möglich ist es auch das Tier entsprechend bei einem Dritten, der Gewähr für eine tiergerechte Behandlung bietet, zu platzieren.

Für den Erblasser ist wichtig, dass er die jeweiligen Formvorschriften betreffend der von ihm gewählten Form der Verfügung (siehe dazu Art. 498 ff. ZGB und z.B. HEV 03/10 und HEV 01/07) strikte einhält und dabei klare Anordnungen trifft bzw. ebenso festhält.

Mehrere Erben, keine klare Zuteilung

Das Schweizerische Erbrecht regelt grs. die Erbfolge. Es lässt dem Erblasser allerdings in gewissen Schranken Verfügungsfreiheit (vgl. Art. 470 ff. sowie Art. 481 ff. ZGB). Erben können aber auch die Erbschaft resp. den Erbanteil ausschlagen. Diesfalls

haben sie keinen Anspruch mehr auf den Nachlass. Oder sie könnten zwischenzeitlich selbst versterben, was dann dazu führt, dass die Auflage aufgrund ihrer passiven Vererblichkeit an die Erben des Verstorbenen übergehen, es sei denn, es würde sich um eine Auflage handeln, die untrennbar an die Person des Beschwerten gebunden ist. Somit kann selbst eine ursprünglich klare Regelung nachfolgend zur Situation führen, dass nicht bekannt ist, wie der Erblasser in dieser Situation entschieden hätte.

In diesem Falle hat das Gericht zu entscheiden, welchem von mehreren Interessierten das Tier zugesprochen wird. Dabei hat das Gericht demjenigen den Vorzug zu geben, der in tierschützerischer Hinsicht am besten geeignet ist (Art. 651a ZGB). Sollte niemand das Tier betreuen wollen, muss dieses verschenkt oder verkauft werden. Letzteren Falles wird der entsprechende Verkaufspreis dem Nachlass zu- und letztlich unter den Erben geteilt.

Stiftung

Möglich wäre auch die Errichtung einer Stiftung. Wenn der Erblasser den Nachlass (resp. einen Teil davon) nicht für ein individuelles Tier oder spezifizierte Tiere bestimmt hat, könnte sein Wille unter Umständen auch so ausgelegt werden, dass er eine Stiftung errichten wollte (Art. 493 i.V.m. Art. 80 ZGB).

Durchsetzung

Jeder, der ein Interesse an der Erfüllung der Auflage hat, kann dies einklagen (z.B. ein Tierschutzverein).

Tipps

Lassen Sie sich bei der Ausgestaltung Ihrer letztwilligen Anordnungen durch die Anwälte des Hauseigentümerverbands Zürich vorab beraten. (Sekretariat für Terminabsprache: 044 487 17 11).



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Der Revisor

Mit der Revision kann auch ein Stockwerkeigentümer beauftragt werden, sofern er für diese anspruchsvolle Aufgabe qualifiziert ist. Sollte keine entsprechende Person innerhalb der Gemeinschaft gefunden werden, ist allenfalls ein externer Revisor beizuziehen.

Nach Erhalt der Jahresabrechnung sollte jeder Stockwerkeigentümer im eigenen Interesse diese prüfen. Zwar besteht keine gesetzliche Grundlage, doch ist es bei grösseren Gemeinschaften empfehlenswert, wenn die Rechnungs- und Geschäftsführung von einem von der Verwaltung unabhängigen Revisor geprüft wird.

Sofern ein Stockwerkeigentümer über die fachliche Qualifikation verfügt oder die Gemeinschaft der Ansicht ist, dass er dieser Aufgabe gewachsen ist, kann er von der Stockwerkeigentümerversammlung mit der Revision betraut werden. Sollte innerhalb der Gemeinschaft keine entsprechende Person gefunden werden, ist ein externer Revisor mit dieser Aufgabe von der Gemeinschaft zu beauftragen, die in einem solchen Fall auch eine juristische Person sein kann.

Die Revision, obwohl kaum erkennbar, ist in der Regel eine anspruchsvolle Aufgabe. Dabei sind unter Berücksichtigung aller Belege die Jahresrechnung und das Budget auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Deshalb hat der Revisor im Rahmen seiner Kontrolle namentlich zu prüfen (nicht abschliessend):

– ob die Verbuchung dem Klarheits- und Wahrheitsgebot gerecht wird;



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

- ob ein klarer Kontenplan vorliegt;
- ob alle Einnahmen und Ausgaben richtig und vollständig aufgeführt wurden und ob die getätigten Ausgaben tatsächlich gerechtfertigt waren;
- ob der Verwalter von Lieferanten und Handwerkern gewährte Skonti und Rabatte an die Gemeinschaft weitergegeben hat;
- ob zu allen verbuchten Kosten Belege vorliegen;
- ob sich die vorgelegten Belege auf die betreffende Stockwerkeigentümergeinschaft beziehen;
- ob die Buchungen in zeitlicher Hinsicht sauber abgegrenzt wurden;
- ob sich die Tätigkeit des Verwalters im Rahmen seiner Finanzkompetenz bewegte;
- ob bei grösseren Ausgaben als Grundlage eine gültige Beschlussfassung der Versammlung vorlag;
- ob die Kostenverteilung unter den Eigentümern entsprechend dem reglementarischen bzw. gültig beschlossenen Verteilungsschlüssel vorgenommen wurde.

Da der Aufwand für eine detaillierte Revision insbesondere aus zeitlichen Gründen

unverhältnismässig wäre, wird der Revisor normalerweise anhand von Stichproben die Belege prüfen. In der Regel wird sich die jährliche Kontrolle auf die Hauptkonten beschränken, wobei jedes Jahr ein anderer Bereich für die vertiefte Kontrolle herausgegriffen wird.

Das Resultat seiner Kontrolle bespricht der Revisor zunächst mit dem Verwalter, der diesbezüglich zur Stellungnahme eingeladen wird.

Im Hinblick auf die ordentliche Eigentümerversammlung informiert der Revisor über das Ergebnis seiner Kontrolle und erstellt in der Regel zuhanden der Gemeinschaft einen kurzen Bericht, wobei er den Antrag über die Genehmigung oder Ablehnung der Jahresrechnung stellt.

FilterBörse

Komfortlüftung

Abluftventilator

Lüftungsanlage

Wer regelmässig die Filter in der Anlage wechselt, sorgt für seine Gesundheit!

Filter in vielen Ausführungen für **alle Fabrikate:** Grobfilter, Feinfilter, Antiallergen, Longlife, Energieeffizient

Wieder saubere Luft atmen!

www.filterboerse.ch



Wir beraten - verlegen - pflegen.

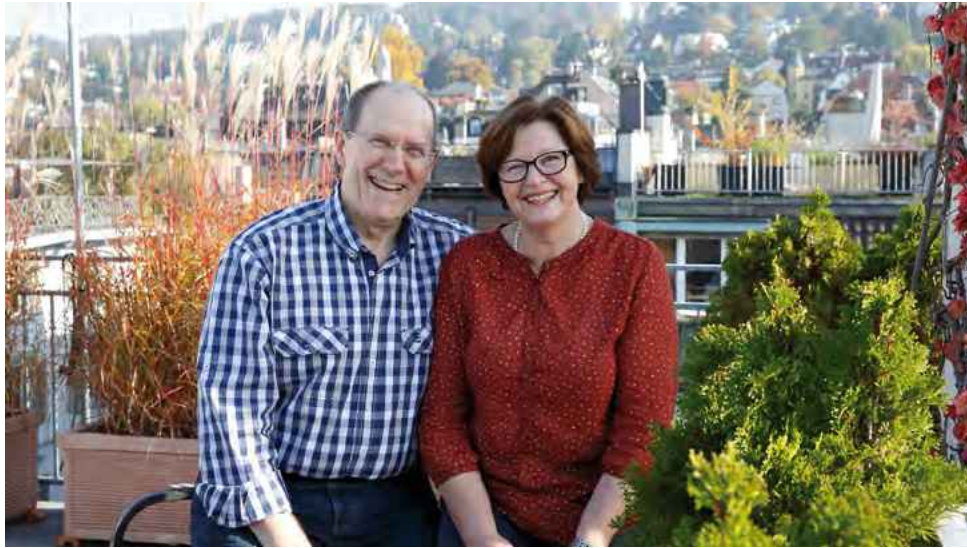


Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Ausstellung Brunau
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich
Tel. 058 944 58 68

Ausstellung Mühle Niederuster
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster
Tel. 058 944 58 88



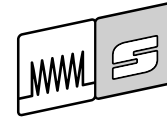
Ursula und Jürg Forster

Verkauf eines Jugendstil-Mehrfamilienhauses in Zürich-Hottingen

«Es ist nicht einfach ein Haus zu verkaufen, das sich bereits in der zweiten Generation im Familienbesitz befindet. Walde & Partner hat uns in diesem Prozess äusserst umsichtig, einfühlsam und mit Rücksicht auf die Mieterschaft begleitet und beraten.»



Walde & Partner Immobilien AG
Alte Landstrasse 107
CH-8702 Zollikon
+41 44 396 60 60
www.walde.ch



elektro scherzinger ag
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
• reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

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



Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bieten wir die nötige Erfahrung, das Know-how sowie eine moderne Produktionswerkstätte. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:
www.winkler-schreinerei.ch



**WINKLER SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG**
Ausstellung: Kilchbergstr. 33
8134 Adliswil

Tel. 044 710 62 14
info@winkler-schreinerei.ch
www.winkler-schreinerei.ch

Die Wertquote im Stockwerkeigentum

Gemäss dem neuen Art. 712e Abs. 1 ZGB (Teilrevision des Sachenrechts, seit 1.1.2012) sind im Begründungsakt die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben. War früher ein gemeinsamer Nenner von Hundertsteln oder Tausendsteln vorgesehen, genügt heute eine rein abstrakte Verhältniszahl, die den Umfang der Berechtigung eines Stockwerkeigentümers im Verhältnis zu den anderen mathematisch zum Ausdruck bringt.

Wertquote ≠ Wert

Die Wertquoten müssen zwingend im Begründungsakt angegeben werden – kein Stockwerkeigentum ohne Wertquoten. Spätestens bei der Eintragung müssen sie also feststehen, bestimmt und vollständig sein. Sie können durch einseitige Erklärung des Eigentümers oder durch Vereinbarung festgelegt und eingetragen werden. Die Wertquote ist nicht mit dem Miteigentumsanteil gleichzusetzen und wirtschaftlich nicht genau messbar, sie entspricht also nicht dem Verkehrswert. Dieser wird im Wesentlichen durch den Markt, das Umfeld, die bauliche Ausgestaltung etc. festgelegt, wenn auch die Wertquote darauf Einfluss haben kann. Die Wertquote drückt vielmehr vor allem die Position der Eigentümer untereinander aus – betreffend die gegenseitigen Rechte und Pflichten. Insbesondere spielt die Wertquote bei der Beschlussfassung eine Rolle, wo ein qualifiziertes Mehr erforderlich ist, also eines sowohl der Köpfe als auch der Quoten. Meist wird auch die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten nach den Quoten vorgenommen, ebenso



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

die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Gemeinsamer, aber frei wählbarer Nenner

Die Festlegung hat «in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner» zu erfolgen. Jeder gewünschte gemeinsame Nenner ist zulässig, nach geltendem Recht gibt es diesbezüglich keine Einschränkungen mehr. Denkbar sind beispielsweise 1/3, 2/9, 153/1000000, theoretisch auch 1/23545, ob solches sinnvoll ist, bleibe dahingestellt. Sicher ist aber, dass der Nenner gemeinsam sein muss, ansonsten ein Eintrag ins Grundbuch zurückgewiesen werden müsste. Zudem sollen nach Meinung des Bundesrates im Zusammenhang mit der Revision für den Zähler auch nur ganze Zahlen zulässig sein.

Die Berechnung der Wertquoten

Materiell gibt das Gesetz keine Anleitung, wie die Wertquoten zu bestimmen sind. Es sind jedenfalls objektive und beständige Kriterien beizuziehen, denn die Wertquoten sollen während der gesamten

Dauer des Stockwerkeigentums Bestand haben. Schon deshalb sollte nicht auf den Marktwert abgestellt werden. Dieser kann von subjektiven Wahrnehmungen beeinflusst werden und entsprechenden Schwankungen ausgesetzt sein.

In der Praxis gelangen verschiedene Bewertungsmethoden zur Anwendung. Ein objektives Kriterium ist sicher die Grösse der Stockwerkeinheiten: Grundfläche oder Volumen der im Sonderrecht stehenden Räume, der Nebenräume und der Bereiche im ausschliesslichen Nutzungsrecht. Dabei werden üblicherweise Wohn- oder Geschäftsräume, Balkone, Keller etc. aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten unterschiedlich gewichtet. Eine Berechnung allein anhand solcher objektiven Kriterien kann sich aber als ungenügend erweisen. Je nach Art und Lage der konkreten Liegenschaft kann sich eine zusätzliche Gewichtung nach Stockwerkhöhe, Aussicht, Besonnung, Lage zur Strasse, Zugang etc. rechtfertigen. Keinen Einfluss auf die Wertquote – wenn auch auf den Marktwert – dürfen die individuelle Gestaltung und der Ausbau einer Stockwerkeinheit haben. Diese richten sich nach den Bedürfnissen des jeweiligen Bewohners und können sich daher im Laufe der Zeit erheblich ändern.

Empfehlenswert ist es, die Berechnungskriterien im Begründungsakt festzuhalten: Die nachträgliche Berichtigung der Wertquoten ist nämlich möglich, wenn diese irrtümlich falsch festgelegt wurden. Ein solcher Irrtum lässt sich jedoch nur anhand verfügbarer Berechnungsgrundlagen belegen.

Ein Beispiel für eine Berechnung der Wertquoten im Stockwerkeigentum finden Sie in der Publikation des HEV Schweiz, «Stockwerkeigentum», von Dr. Monika Sommer, 5. unveränderte Auflage, 2009. ■

NICOLE DIEM 
und Sie profitieren!



Maya Brunner
trägt NICOLE DIEM Lesebrille Modell Golf

NICOLE DIEM Lesebrillen sind erhältlich:

- in allen Apotheken und Drogerien (mit Pharmacode Galaxis + Voigt)
- in unseren Filialen: MEILEN - RAPPERSWIL - WÄDENSWIL - HORGEN und weiteren ausgewählten Optikfachgeschäften (siehe Webseite)
- in unserem Onlineshop: nicolediem.ch

NICOLE DIEM BRILLENMODEN

Bergstrasse 121, 8704 Herrliberg, Tel. 044 991 66 99



Haus Doktor



Rat & Tat bei
Bauschäden,
Hauskauf oder
Umbau.

Hansruedi Baumann
T 055 284 10 51
www.haus-doktor.ch



Wohnpark Hansmatt

Der Wohnpark besteht aus vier freistehenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 64 Wohnungen in moderner, leichter Architektur, welche unterirdisch über die Tiefgarage verbunden sind.

Lage Die Mehrfamilienhäuser sind über den Autobahnzubringer «Stans-Nord» verkehrstechnisch gut erschlossen. In der Nachbarschaft befindet sich das Sport + Freizeit Center «Rex» mit einem breiten Freizeitangebot wie Badminton, Tennis, Squash, Bowling, Billiard und Sauna wie auch das Museum der Hans Näpflin Stiftung. Zudem ist das Einkaufszentrum «Länderpark» in unmittelbarer Nähe.

Mieteinheiten 16 x 3 1/2-Zimmer-Wohnung, 46 x 4 1/2-Zimmer-Wohnung, 2 x 5 1/2-Zimmer-Wohnung
75 x Autoeinstellplätze

Richtpreis CHF 38'000'000.–

Bruttorendite ca. 4.1%

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses 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



René Frauenknecht
Geschäftsführer Intercity Luzern
eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Direktwahl 041 418 40 14
rene.frauenknecht@intercity.ch

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 15. und 29. November 2013 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 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

Mitglieder*	Einzel:	CHF 800.–
	Ehepaar:**	CHF 1500.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 900.–
	Ehepaar:**	CHF 1700.–

* 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 15. und 29. November 2013

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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

KÜCHEN FENSTER ANKLEIDEN GARTENMÖBEL WIND-/SONNENSCHUTZ

Die Spezialisten für **EgoKiefer** Fenster und Türen
A leading brand of AFG

einrollbar demontabel

www.BAUM-GARTNER.ch, 8181 Höri, Tel. 044 868 10 10

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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

Öko-Reinigungsservice

Gartenservice –
Ihr ökologischer Gärtner
in der Nähe

Für die Gartenpflege
und den Gartenneubau

ausserdem...
reinigen und pflegen wir
Ihre Liegenschaft

Sozialfirma
für Menschen mit und ohne
Beeinträchtigung

Öko-Reinigungsservice GmbH
Albisriederstrasse 232
8047 Zürich
Tel. 043 931 72 17
www.oeko-reinigungsservice.ch
info@oeko-reinigungsservice.ch

LÄSSER reinigt besser!
Teppich- und Polsterreinigung AG
+ Leder Fässler (Lederpflege)
Sonnentalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- Lederpolster und Lederbekleidung
- lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst
- Teppichreparaturen
- Vorhänge und Bettfedern
- Räumungen und Entsorgungen

B O N

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

10% Rabatt

auf Ihren nächsten
Reinigungsauftrag!
(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)



Hotline für Lieferdienst
und Heimservice: 044 824 49 49

teppich-reinigungen.ch

Mietrecht heute



Der Vermieter muss sich nicht bloss Kenntnisse über den Abschluss eines Mietvertrags aneignen, sondern ist vor allem dann gefordert, wenn es zu Streitigkeiten mit oder unter den Mietern kommt. Der vorliegende Ratgeber «Mietrecht heute» von lic. iur. Thomas Oberle bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung) und gibt dem Leser wertvolle Hinweise und Empfehlungen für den Vermieteralltag. Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht



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

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

- Abstandsvorschriften für alle Kantone; • Kapprecht;
- Anriesrecht; • Grenzpflanzen

Teil 2: Fachliche Grundlagen

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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietrecht heute Thomas Oberle, 5. überarbeitete und erweiterte Auflage 2013, 156 Seiten, Artikel-Nr. 40054 Subskriptionspreis bis 30.9.2013	CHF 29.50 CHF 24.50	CHF 35.50 CHF 30.50
Bäume und Sträucher im Nachbarrecht Andreas Wasserfallen, JardinSuisse, 3. überarbeitete Auflage 2013, 55 Seiten, Artikel-Nr. 40025	CHF 40.–	CHF 45.–

Bestellformular siehe Seite 552 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

WIR FÜHREN DEN BAU – die Bereuter-Gruppe

UMBAU + RENOVATION

Wir erhalten und erneuern Bestehendes für die Zukunft.

BAUR & CIE AG
Seefeldstrasse 162 | Postfach | 8008 Zürich
Tel. + 41 (0) 44 389 60 60
www.bereuter-gruppe.ch/umbau



ZIMMERLI DACHLUKARNEN

als Fertigelement



Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch



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
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

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

30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00

Drucksachen



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030		18.50	23.00
20040A	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20040B	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070			
		9.00	11.00
20130	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011		2.50	4.00
20002		1.50	2.50
20004		1.50	2.50
20005			
		1.50	2.50
20003		2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079		28.00	32.00
40025	NEU	40.00	45.00
20034		13.50	17.00
40005		19.50	22.50
40051		29.50	35.50
40055		29.00	29.00
40056		25.00	25.00
40083		89.00	104.00
40078		6.00	8.00
50006		169.00	199.00
50007		169.00	199.00
50008		209.00	239.00
60003		4.00	5.00
40086		32.50	37.50
40096		18.50	21.50
40054	NEU	24.50	30.50
40057		34.50	39.50
40098		29.50	33.50
40052		27.50	32.50
40091		29.00	29.00
40089		29.00	29.00
40092		35.00	40.00
40099		28.50	33.50
40020		9.00	13.00
40085		43.00	48.00
40087		6.00	9.00
40088		27.50	32.50
20033		9.00	13.00
20037		21.00	26.00
40095		29.50	36.50
40024		18.50	21.50
40026		39.50	44.50
60006		55.00	66.90
60008		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

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:

homegate TV

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

STOBAG Premium: Swiss Quality
 DAS DACH STARK WIE EIN STIER
 HEV Schweiz



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!

- grosse Auswahl
- günstige Preise inkl. Montage

Handläufe für jede Treppe!

Individuelle Ausführung nach Norm u. Gesetz.

Mehr Sicherheit an allen Treppen für Sie und Ihre Familie.

☎ 052 534 41 31
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur
www.flexo-handlauf.ch

rund ums grün ag

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Graben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen






Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

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

Schöne Schattenseiten.

Als kompetenter Partner für Sonnen- und Wetterschutz sorgen wir dafür, dass es klappt rafft rollt. Mehr unter: www.renova-roll.ch

www.renova-roll.ch

Renova Roll AG
Weberrütistrasse 1
CH-8833 Samstagern
T 044 787 30 50

RENOVA ROLL



Feuern im Freien

Bild: Beat Studer

In ganz beschränktem Ausmass ist es erlaubt, Gartenabfälle selber zu verbrennen. Was ist aber dabei zu beachten?

Als Grundsatz gilt in der ganzen Schweiz: Das Verbrennen von Abfällen im Freien (d.h. ausserhalb von den dafür vorgesehenen Abfallverbrennungsanlagen, wo sie verbrannt oder thermisch zersetzt werden) ist verboten. Eine Ausnahme bilden einzig trockene, natürliche Abfälle aus Wald, Feld und Garten, sofern dabei nur wenig Rauch (Rauch = Feinstaub) entsteht. Auch Altholz gilt als Abfall. Geregelt wird dies in der Luftreinhalte-Verordnung (LRV), in der Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhaltung und allenfalls in der Gemeindeverordnung.



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

der Gemeinde oder des Kantons). Für das Feuer darf jedoch ausschliesslich naturbelassenes Holz verwendet werden, das so trocken ist, dass nur wenig Rauch entsteht. Ein Anzünden von oben ist besser, damit die Flammen nicht am kalten Holz anschlagen und somit nicht russen.

Die Christbaum-Verbrennungen sind lufthygienisch fragwürdig. Aber eine von der Gemeinde durchgeführte Christbaum-Verbrennung fällt im Kanton Zürich unter den Begriff des Brauchtums. Der Anlass sollte jedoch nicht während einer Inversionslage mit hoher Feinstaubbelastung durchgeführt werden. Um ein raucharms Feuer zu erhalten, sollte zuerst mit Spaltenholz ein gut brennendes Vorfeuer entfacht und die Christbäume einzeln nachgelegt werden. Ein Brauchtumsfeuer darf natürlich nicht für die Entsorgung von Altholz (Abbruchholz oder Verpackungsholz) missbraucht werden.

Eine Ausnahmegewilligung für das Verbrennen von Waldabfällen (Schlagabraum:

Verbrennung von Wald-, Feld- und Gartenabfällen:

Im Kanton Zürich sind solche Feuer nur in den Monaten März bis Oktober zugelassen. Von November bis Februar ist die Verbrennung von Wald-, Feld- und Gartenabfällen im Kanton verboten, mit Ausnahme von Grillfeuern und Brauchtumsfeuern (wiederkehrende und öffentliche Festakte

bezeichnet in der Forstwirtschaft die nach einem Holzeinschlag oder einer Rodung auf der Fläche belassenen Reste von Biomasse) in schwer zugänglichen Gebieten, bei extremen Waldschadensereignissen, bei Verklauungsgefahr von Fliessgewässern oder bei akutem Auftreten von Forstschädlingen kann durch den zuständigen Revierförster und für Feldabfälle durch die Gemeinde erteilt werden. In bewohnten Gebieten kann die Gemeinde aber auch weitere einschränkende Vorschriften erlassen (z. B. für Schrebergärten).

Im Sinne der Vorsorge sollte auch in den restlichen Monaten auf die Verbrennung von Schlagabraum im Freien verzichtet werden. Falls doch Schlagabraum im Freien verbrannt werden muss oder ein Grillfeuer entfacht wird, sollten zusätzlich zum bereits Erwähnten folgende Punkte beachtet werden:

- Beim Anfeuern keine Brandbeschleuniger (Benzin, Altöl, usw.) verwenden.

- Keine Mottfeuer! Das trockene Material muss locker zu einem kleinen Haufen aufgeschichtet werden und sich rasch entzünden. Danach sollte das Holz durch nachlegen von (der Feuergrösse angepassten) kleinen Mengen verbrannt werden. Feuer, die auch 15 Minuten nach dem Anfeuern noch qualmen, haben nicht genügend trockenes Material und müssen gelöscht werden.
- Keine Abfälle im Feuer. Mit Fremdstoffen vermisches Material entfernen und ordnungsgemäss entsorgen.
- Kein Feuer bei Inversionswetterlagen, nasser Witterung, starkem Wind oder Waldbrandgefahr!
- Ständige Beaufsichtigung und Bewirtschaftung des Feuers.

Die Zuständigkeit für den Vollzug des Abfall-Verbrennungsverbots liegt bei den Gemeinden (kantonales Abfallgesetz § 35 Abs. 4). Bei Verstössen gegen dieses Verbot

Verordnung zum Massnahmeplan Luftreinhaltung (Auszug)

F. Verbrennung von Wald-, Feld- und Gartenabfällen im Freien

§ 17.

- 1 In den Monaten November bis Februar dürfen Wald-, Feld- und Gartenabfälle nach Art. 26 b Abs. 1 LRV nicht im Freien verbrannt werden. Ausgenommen sind Brauchtumsfeuer und Grillfeuer.
- 2 In folgenden Fällen kann der zuständige Revierförster Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 b Abs. 2 LRV für das Verbrennen von Waldabfällen erteilen:
 - a. akutes Auftreten von Forstschädlingen,
 - b. Verklauungsgefahr in Fliessgewässern,
 - c. Waldrandpflege in schwer zugänglichem Gebiet,
 - d. extreme Waldschadensereignisse.
- 3 In folgenden Fällen kann die Gemeinde Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 b Abs. 2 LRV für das Verbrennen von Feldabfällen erteilen:
 - a. Verklauungsgefahr in Fliessgewässern,
 - b. Hecken- und Weidepflege in schwer zugänglichem Gebiet.

Die LRV hält in Art. 26b30 folgendes fest:

Verbrennen ausserhalb von Anlagen:

- Natürliche Wald-, Feld- und Gartenabfälle dürfen ausserhalb von Anlagen verbrannt werden, wenn sie so trocken sind, dass dabei nur wenig Rauch entsteht.
- Die Behörde kann im Einzelfall das Verbrennen von nicht ausreichend trockenen Wald-, Feld- und Gartenabfällen bewilligen, wenn ein überwiegendes Interesse besteht und keine übermässigen Immissionen entstehen.
- Sie kann das Verbrennen von Wald-, Feld- und Gartenabfällen ausserhalb von Anlagen für bestimmte Gebiete oder Zeiten einschränken oder verbieten, wenn übermässige Immissionen zu erwarten sind.

muss eine Anzeige bei der Polizei erstattet werden.

Ausnahmegewilligungen für die Verbrennung von Wald- und Feldabfällen während der Zeit von November bis Februar kann ebenfalls die Gemeinde erteilen. Die Ausnahmetatbestände sind in der Verordnung zum Massnahmenplan (§17) abschliessend geregelt, siehe unten). Wenn die natürlichen Abfälle aus einem Gebiet stammen, welches im Nutzungs- oder Richtplan als Wald ausgeschieden ist, ist der Revierförster zuständig, ansonsten die zuständige Stelle der Gemeinde. ■

Quelle: Kanton Zürich, Baudirektion, AWEL
http://www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/luft_asbest_elektrosmog/haushalt/feuer.html



Stadt Zürich
 Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den
**Energie
 Coach ...**

Energieeffizient bauen oder sanieren?

Unabhängige Energie-Coachs begleiten Sie bei Sanierung, Umbau und Neubau – von der Projektidee bis zum energieeffizienten Haus.

www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching



HÖGG
LIFTSYSTEME

HÖGG Liftsysteme AG
CH-9620 Lichtensteig
Telefon 071 987 66 80

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

**Trend-Küchen
funktional**



**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

LICHT TELEKOM NETZWERKE ALARM ELEKTRO **STÄHLIN**

Photovoltaik –
gestalten Sie jetzt
Ihre Zukunft



Sonne
 Strom
 Stählin AG

► Elektro-Stählin AG ► Bolleystrasse 1 - 3 ► CH - 8006 Zürich ► Tel. 044 365 28 28 ► www.staehlin-ag.ch ► info@staehlin-ag.ch



Nun klettern sie wieder

Nicht nur die Baumpfleger/-innen klettern
im Sommer in Bäume und Sträucher, auch
einige Pflanzen zieht es unwiderstehlich
in luftige Höhen.

Clematis viticella.

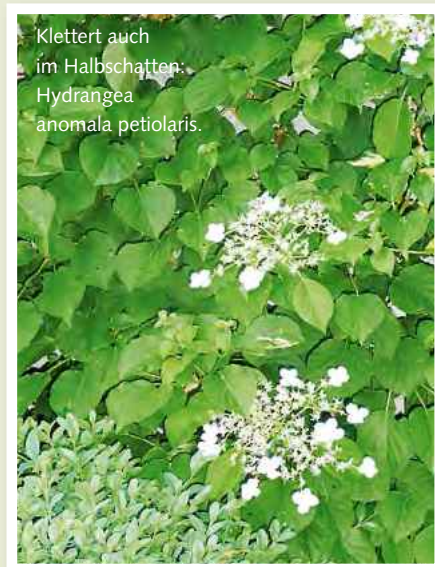
Barbara Scalabrin-Laube, Dschungel-Garten, Alten

Pergolen, Mauern, Säulen, Rankgitter und Holzwände verschwinden unter sattem Grün. Waldbäume werden von Efeu und Waldrebe überwachsen, in Nadelbäumen blühen Rosen, und ich muss an Johnny Weissmüller denken, den Tarzan meiner Kinderträume, welcher sich mit Hilfe von Lianen von Baum zu Baum schwang. Gern erinnere ich mich auch an einen Besuch in einem winzigen Garten, in dem der Besitzer aus Platznot ausschliesslich mit Kletterpflanzen arbeitete. Allerdings drohten die vielen Kletterer den Garten fast zu verschlingen, sodass es wohl nicht ratsam ist, diesem Beispiel zu folgen, aber ein paar der rund 2500 verschiedenen Kletterpflanzen verdienen bestimmt einen Platz im Garten.

Kletterpflanzen haben mich nicht erst nach diesem Besuch fasziniert: Schon seit langem hat mich die Wuchskraft der gewöhnlichen Waldrebe oder Niele (Clematis vitalba), welche bis armdicke Stämme entwickeln kann, beeindruckt. Darüber bewunderte ich, wie sie sich mit Hilfe von Ranken an andern Gehölzen in die Höhe windet, dabei ihren «Stützen» das Licht nimmt oder sie gar mit ihrem Gewicht schädigt. Aber nicht nur die Rankenkletterer können problemlos der Sonne entgegen streben. Andere Gattungen haben Dornen oder Stacheln entwickelt, um sich damit festzuhalten. Ein extremes Beispiel dafür ist die Brombeere, welche sich nicht nur mit den Stacheln festhakt, sondern auch an der

Unterseite der Blattrippen feine Stacheln zum Festhalten hat. Hat die Brombeere allerdings nur einen Pfahl als Kletterhilfe, muss der Gärtner nachhelfen. Ein glatter Pfahl oder selbst eine Stange ist hingegen für den Hopfen kein Hindernis, denn als echter Schlinger «umarmt» er die Stütze und klettert in die Höhe. Noch raffiniertere Kletterhilfen hat beispielsweise der wilde Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) entwickelt: Mit Haftscheibenranken hält er sich an nicht zu glatten Oberflächen mühelos fest, während sich der Efeu als Wurzelkletterer mit Hilfe von Seitenwurzeln an Mauern und Felsen anheftet.

Diese kurze und unvollständige Einführung in die «Technik des Kletterns» soll darauf hinweisen, dass man sich beim Kauf



Klettert auch im Halbschatten: *Hydrangea anomala petiolaris*.



Actinidia kolomikta.

trauben nach dem Blattaustrieb. Kürzlich habe ich zudem eine weiss blühende *Wisteria floribunda* «Alba» gepflanzt, welche in der Baumschule auf Stamm gezogen wurde.

Weniger intensiv muss ich mich mit den verschiedenen Clematis befassen, weil ich die erst im Sommer blühenden Arten und Sorten bevorzuge. Da diese an den einjährigen Trieben blühen, kann man sie im Frühjahr kräftig (bis auf ein Drittel) zurückschneiden und nachher an Bäumen, Gittern oder Wänden wachsen lassen. Zu meinen Lieblingen gehören die kleinblütige blaue Clematis *viticella* ebenso wie die rote Texas-Waldrebe (*Clematis texensis* «Duchess of Albany»). Letztere legt ihre glockenförmigen Blüten gern auf die Eibenhecke. Damit



Ein natürliches Gerüst für *Clematis montana*.

einer Kletterpflanze bewusst sein sollte, welch ein ungestümes Gewächs sich aus dem unscheinbaren Pflänzchen im kleinen Töpfchen entwickeln kann. Ein harmloser Hopfen kann unbezähmbar werden, eine Clematis *montana* ganze Bäume überwachsen und die arglose Rosa *filipes* «Kiftgate» kann bis 25 Meter Höhe erklimmen!

In unserem Garten haben verschiedene Kletterpflanzen Gastrecht: Bereits im frühen Frühling freue ich mich an den violettbraunen Blüten der Akebie (*Akebia quinata*), einer rasch wachsenden, windenden Schlingpflanze mit fünfteiligen Blättern. Obwohl ich die Blüten und Blätter schätze, ärgere ich mich oft über die Wuchskraft, welcher ich nur mit Mühe Meisterin werde. Mit den ebenfalls schlingenden Trieben der *Actinidia kolomikta*, einer Zierkiwi, kann ich besser umgehen, denn sie wird nur etwa zwei Meter hoch. Sie ist dank der rahmweiss-rosa panaschierten Blätter vom Blattaustrieb bis zum Herbst interessant.

Wegen des Blattschmucks (und des botanischen Namens) haben wir einen *Humulus lupulus* «Aureus», einen Gold-Hopfen, gepflanzt. Als ich neulich in Pitmuies (Privatgarten in Schottland) sah, wie man diesen unbändigen Schlinger bezwingen kann, wenn man disziplinierter ist als ich, habe ich am bereits gefälltten Todesurteil gezweifelt, denn gut erzogen ist der Schlinger eine Pracht. Wer nicht!

Ebenfalls ungestüm wachsen die verschiedenen Glyzinien: Anspruchslos, aber starkwüchsig ist die chinesische *Wisteria sinensis* mit blauvioletten Blütentrauben vor dem Blattaustrieb und einer Nachblüte im Sommer. Auf die duftenden Blüten beim Hauseingang möchte ich nicht verzichten, obwohl mich die Schlingpflanze dauernd auf Trab hält, denn ihre Triebe müssen regelmässig in Schach gehalten werden. Ihre japanische Schwester *Wisteria floribunda* benimmt sich nicht besser und gefällt wegen der überlangen blauvioletten Blüten-



Züchtiger Hopfen in Pitmuies.

Unser Garten

erreiche ich eine ähnliche Wirkung wie die Schotten/-innen mit den roten Blüten des Kletterkapuziners (*Tropaeolum speciosum*), welcher bei uns schlecht gedeiht, da er sauren Boden braucht.

Während unsere Kletterrosen üppig wachsen und blühen und ausser dem gekonnten Schnitt im frühen Frühjahr wenig Pflege brauchen, klettert jeweils eine unscheinbare Schlingpflanze in den immergrünen Duftstrauch (*Osmanthus heterophyllus*) und entwickelt im Spätsommer ihre unscheinbaren, schokoladebraunen Blütentrauben. Es handelt sich um die Erdbirne (*Apios americana*), welche laut Fachliteratur einen sonnigen Standort bräuchte. Ich mag sie wegen des Duftes und ihrer Bescheidenheit.

Gar nicht bescheiden führt sich hingegen das wintergrüne Geissblatt (*Lonicera japonica* «Halliana») auf: Zwar sind die weissgelben Blüten vom Juni bis im August eine Freude, aber der Schlinger hat eine riesige Wuchskraft und windet sich in jedes Gehölz. Kein Wunder, sollten die invasiven Pflanzen nicht mehr gepflanzt werden, denn sie können andere Pflanzen mit ihren Lianen ersticken. Ganz anders gebärdet sich die Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris anomala*), ein Wurzelkletterer, welcher langsam wächst. Mir gefällt sie wegen der dunkelgrünen Blätter, der goldgelben Herbstfärbung und der weissen Blüten. Allerdings hat sie sich bis zur ersten vollen Blüte viel Zeit gelassen.

Manchmal vergesse ich während der Sommermonate die Vorzüge der verschiedenen Efeu (*Hedera*), obwohl sie in unserem Garten als Bodendecker, Wandbeklei-

Fast wie im Paradies:
Kletterrose Eden.



dung und Lückenbüsser einen wichtigen Platz einnehmen. Ob grün, weiss oder gelb panaschiert, ob klein- oder grossblättrig ist Efeu ein unersetzlicher Kletterer an Wänden und Gittern im Halbschatten oder Schatten.

Längst wachsen in unserem Garten nicht alle in unserem Klima gut gedeihenden Kletterpflanzen, aber es muss ja auch Platz zum Träumen und Entdecken geben, denn wer sagt denn, dass sich in ein paar Jahren nicht Trompetenblume, Passiflora oder gar Schisandra an Gerüsten hochwinden dürfen. ■



**Südstart straight –
die neue Hauptstartbahn?**

Der HEV Dübendorf & Oberes Glattal lädt alle Interessierten zur Informations-Veranstaltung und anschliessendem Apéro ein.

Mittwoch, 28. August 2013, 20 Uhr
"Landenberghaus" Im Städtli 22, 8606 Greifensee
Referent: Thomas Morf, Präsident VFSN

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme, auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Der Eintritt ist frei.

Garantiert ein Gewinn
Die Mitgliedschaft im HEV Dübendorf & Oberes Glattal.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

www.hev-duebendorf.ch



Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag

Ersatz des Wärmereizers

Vor- und Nachteile der verschiedenen Heizsysteme und deren Wirtschaftlichkeit und Ökologie. Ein Fachmann für Wärmetechnik informiert Sie umfassend zu diesem Thema.

Donnerstag, 29. August 2013, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ,
Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

www.hev-duebendorf.ch

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

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 persönliche Auskünfte,
nur tel. Auskünfte, kein Aktenstudium

Albis 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

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

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch
Postfach 516, 8180 Bülach
Tel. 076 321 18 27
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
Meier & Partner Immobilien und
Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

P: Hans Schenk info@hev-dietikon-urdorf.ch
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Dübendorf 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

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

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

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

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,
Birchwilstrasse 4, 8303 Bassersdorf,
Telefon 044 803 03 04,
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

Küsnacht 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

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

P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in
der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,
18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

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

Schlieren www.hev-schlieren.ch

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

Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster 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

GS: Acanta AG info(@)hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Christian J. Huber

Wallisellen und Umgebung

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 Rechtsanwälte 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

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

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

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

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

Jubiläum!
3 x 2000 Fr.

ROHRMAX
sorgt für den sauberen Abfluss

Reisen Sie in die Ferien...

40-Jahre-Jubiläums-Wettbewerb auf www.rohrmax.ch
Oder telefonisch Info-Karte
anfragen: 0848 852 856

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

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.

**Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme**

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

TPD
Technische Produkte Dällikon
E. Meier GmbH
Rebbergstr. 8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

Perspektive: Leidenschaft.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Rückstau im Wohnungsbau?

Die Ferienzeit nutze ich regelmässig, um in Büchern zu schmökern, in Zeitschriften zu blättern oder auch Grafiken und Statistiken etwas genauer zu studieren und zu hinterfragen. In den vergangenen Wochen sind einige Statistiken publiziert worden, die den Eindruck erwecken, der Boom im Wohnungsbau in der Schweiz und vor allem im Kanton Zürich könnte langsam abebben. Das Seco stellte fest, dass die Arbeitslosenquote im Baugewerbe über den Vorjahreszahlen liegt. Auch der Bau- und Holzmeisterverband hat in seinen Publikationen und anlässlich seines Jahreskongresses einen Umsatzrückgang festgestellt.

Die Statistik zur Wohnbautätigkeit enthält Anhaltspunkte für die These eines abflachenden Wachstums: Das Bundesamt für Statistik zählte für das Jahr 2012 nur rund 44 000 neu erstellte Wohnungen, ca. fünf Prozent weniger als noch im Vorjahr. Dieselbe Studie lässt allerdings auch den Schluss zu, dass im Wohnungsbau nach wie vor Hochkonjunktur herrscht. So lag die Zahl der bewilligten Wohnungen im letzten Quartal 2012 mehr als 70 Prozent über dem Vorjahresquartal. Zudem befanden sich Ende Dezember 2012 mehr als 75 000 Wohnungen im Bau und damit rund 12 Prozent mehr als Ende 2011.

Für diese Zahlen ist bestimmt auch die Zweitwohnungsinitiative mit verantwortlich. Es ist ja kein Geheimnis, dass der Volksentscheid zu einer vorübergehenden Flut von Gesuchen und Baubewilligungen für Zweitwohnungen geführt hat. Schliesslich haben die Revision des Raumplanungsgesetzes und die Kulturlandinitiative im Kanton Zürich zusätzlich verunsichert. Die Angst vor Rückzonen hat wohl

einige zu vorgezogenen Baugesuchen motiviert.

Für die spannende Differenz zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsbau dürften wohl noch einige weitere Faktoren mitverantwortlich sein. Ganz allgemein wird die Baubranche durch Engpässe bei den Kapazitäten gebremst. Der Winter war lang, nass und kalt, was bestimmt ein Grund für die geringere Zahl an neu erstellten Wohnungen ist. Zuletzt ist ausserdem festzustellen, dass die Dauer zwischen Baubewilligung und Realisierung des Projekts in der vergangenen Zeit eher länger geworden ist.

Mit anderen Worten: Ein Rückstau im Wohnungsbau kann nicht festgestellt werden und ein Ende des «Booms» ist nicht abzusehen. ■



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

AZB
Postfach
8038 Zürich



WIR BETREUEN IHRE LIEGENSCHAFT WIE WENN ES UNSERE EIGENE WÄRE

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiniger, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org[®]

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
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch