



Die Gartensaison beginnt

| Grillsaison (S. 292)

| Baden ohne Sorgen (S. 294)

| Käfighaltung auch für Pflanzen (S. 330)

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

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieerlängerungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

## Super Angebote von Electrolux!



**Wäschetrockner TW 5457 F**  
• Diverse Zusatzprogramme wie Leichtbügeln Plus oder Extra Kurz • Startzeitvorwahl bis 20 Std. • Direktablauf für das Kondenswasser möglich Art. Nr. 158337

nur **1499.-**  
statt 2399.-  
**900.- Rabatt**

Mit Wollpflege-Programm

Exklusivité **Fust**

**A+**

Setpreis nur **2199.-**  
statt 4398.-  
**-50%**

nur **1399.-**  
statt 1999.-  
**600.- Rabatt**

20 Min. Schnellprogramm

Exklusivité **Fust**

**A+++**

**A**



**Waschmaschine WA 1457 F**  
• Grosse Einfüllöffnung 34 cm • Einzigartige 7 kg Schontrömmel • Startvorwahl bis 20 Stunden • Kaltwaschen 15°C Art. Nr. 159315

nur **1099.-**  
Aktionspreis

Exklusivité **Fust**

**55 cm**

**A+**

**A**

30 Minuten Kurzprogramm

Auch in schwarz erhältlich



**Einbau-Geschirrspüler GA 555 iF**  
• Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser • Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 159836

## Legitime Interessenvertretung

In letzter Zeit wurde in den Medien viel über Lobbying geschrieben. Wobei der Tenor generell lautete, Lobbying sei eine eher undurchsichtige Angelegenheit. Das mag in vielen Fällen durchaus zutreffen. Der Hauseigentümerversand fühlt sich von einem solchen Vorwurf aber nicht wirklich betroffen, auch wenn «Bauwirtschaft und Immobilien» hinter «Consulting und PR» als zweitstärkste im Bundeshaus präsente Branchen genannt werden. Nicht, dass wir in Abrede stellen, stark präsent zu sein. Im Gegenteil, wir sind stolz darauf und heben es gerne auch ausdrücklich hervor.

Gemäss seinen Statuten nimmt der Hauseigentümerversand die Interessenvertretung seiner Mitglieder in der Öffentlichkeit und auf der gesetzgeberischen Stufe wahr. Er unterstützt alle Bestrebungen, die der Erhaltung des Privateigentums und der breiten Streuung des Haus-, Grund- und Stockwerkeigentums dienen. Der HEV betrachtet es also nachgerade als seine primäre Aufgabe, Einfluss auf die Gesetzgebung in allen das Grund- und Hauseigentum betreffenden Fragen zu nehmen. Wie sonst könnte er sein erklärtes Ziel besser erreichen und seinen Mitgliedern besser dienen? Klar, bietet er eine ganze Reihe von Dienstleistungen und Hilfsmitteln an, welche den Hauseigentümern bei der Lösung allfälliger spezifischer Probleme helfen können. Er gestaltet Formulare, schreibt Bücher, organisiert Seminare, berät, verwaltet, vermittelt und und und ...

Am liebsten wäre es ihm aber, wenn das gar nicht nötig wäre, wenn die Lage so wäre, dass Hauseigentümer nicht in allen möglichen Bereichen ständig mit Problemen rechnen müssten. Davon sind wir aber Lichtjahre entfernt und darum ist es essenziell, sich mit

**Albert Leiser,**  
Direktor Hauseigentümerversände  
Stadt und Kanton  
Zürich



allen Mitteln für eigentums- und eigentümerfreundlichere Gesetze einzusetzen.

Das tut der Hauseigentümerversand denn auch parlamentarisch und ausserparlamentarisch auf allen Ebenen, in den Gemeinden, den Kantonen und dem Bund – offen und ehrlich. Er unterstützt bei Wahlen daher Kandidaten derjenigen Parteien, die Verständnis für seine Anliegen zeigen, und ist mittlerweile auch durch Parteifunktionäre sowohl in sehr vielen kommunalen und kantonalen Parlamenten als auch in Bern vertreten. Er macht keinen Hehl daraus, sich ständig um eine weitere Verbesserung seines Beziehungsnetzes zu bemühen und um seinen Einfluss auf die einschlägige Gesetzgebung zu stärken. Das ist er seinen Mitgliedern schuldig.

Nicht nur ist er das seinen Mitgliedern schuldig, er erfüllt damit einen Verfassungsauftrag, garantiert diese doch das Eigentum und sieht die Förderung des Wohneigentums vor.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 5/2014 | 73. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Legitime Interessenvertretung	283
<b>Statistik</b> Stetige Zunahme der Wohneigentumsquote	287
<b>Impressum</b>	291
<b>Sicherheit</b> Baden ohne Sorgen	294
<b>Angebot für Mitglieder</b> Potz Schwiiz, Hopp Musig!	302
<b>Zum Titelbild</b> Brücke zwischen Haus und Natur	304
<b>Die Eigentumswohnung</b> Wem gehört der Privatparkplatz?	307
<b>Mietzinsgestaltung</b> Dreimonatige Kündigungsfrist	310
<b>Mietrecht</b> Das nichtige Koppelungsgeschäft	319
<b>Seminar/Workshop</b> Die Wohnungsabnahme Der Mietzins Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	313 317 323
<b>Drucksachenverkauf</b> Zeit für die Heizkostenabrechnung Bestellformular	325 327
<b>Unser Garten</b> Grillsaison Käfighaltung – auch für Pflanzen	292 330
<b>Aus den Sektionen</b> HEV Zürich: Von der Genossenschaft zum Verein Sektionen-Info	336 338
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Augenmass tut Not	343



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00 – 17.30

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

**Drucksachen-  
verkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.30

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



Landschaftselement  
Holz sorgt als Mittler  
zwischen Natur und  
gebauter Umwelt  
für starke Erlebnisse.  
Mehr dazu lesen Sie  
ab Seite 304.

# Wir verkaufen für Sie!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen Sie auf unser weitgespanntes Beziehungsnetz und nutzen Sie unsere Fachkompetenz, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstücksgewinnsteuer.



Roger Kuhn und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 86



**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 86 Fax 044 487 17 83 [roger.kuhn@hev-zuerich.ch](mailto:roger.kuhn@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Energie 360° ist  
der neue Name von  
Erdgas Zürich



## Komfortabel zur Gratisenergie

Wenn Sie Ihre Erdgas-Heizung mit einer Solaranlage kombinieren, haben wir für Sie ein attraktives Solarpaket zum Pauschalpreis. Dabei unterstützen wir Sie mit einer Solarprämie von CHF 1500.–.

Mehr dazu unter [www.energie360.ch/solarpaket](http://www.energie360.ch/solarpaket)

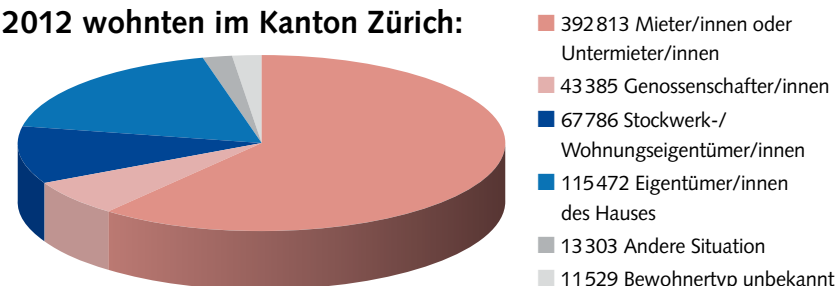
energie360°

## Stetige Zunahme der Wohneigentumsquote

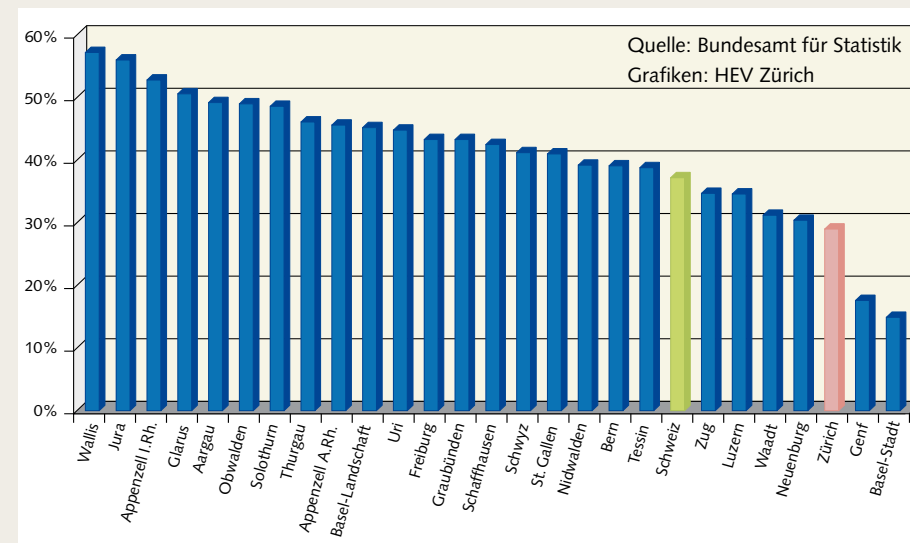
**Die Wohneigentumsquote\* ist in der Schweiz seit 1970 von 28,5% auf 37,2% (2012, neuere Zahlen sind noch nicht bekannt) gestiegen. Im Kanton Zürich betrug sie 2012 29% und dürfte seither noch etwas angestiegen sein.**

\* Wohneigentumsquote: Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümer/in des Hauses, Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in) am Bestand der bewohnten Wohnungen. Die Wohnungen, für welche der Bewohnertyp unbekannt ist, wurden für die Berechnung der Quote nicht berücksichtigt.

### 2012 wohnten im Kanton Zürich:



Im nationalen Vergleich befindet sich der Kanton Zürich damit am unteren Rand. Den prozentual höchsten Anteil an Wohneigentümern weist das Wallis mit 57,2% aus, den tiefsten Basel-Stadt mit 14,9%. Das schweizerische Mittel beträgt 37,2%.





Stilvolle Privatsphäre.

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

[www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)



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

**RENOVA  ROLL**

**EcoColor**  
Wir verwenden  
EcoColor. Mensch und  
Umwelt zuliebe.  
[www.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch)

**SCHLAGENHAUF**  
Rundum Freude am Gebäude!

**Ihr Haus gibt  
uns zu schaffen.**

[www.schlagenhauf.ch](http://www.schlagenhauf.ch)  
Tel. 0848 044 044

**Malen Umbauen Fassaden**



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

*Silvana Matt*

*Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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



**Gebr. Knabenhans AG**

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**  
Fax 044 493 30 14  
info@knabenhans-ag.ch  
www.knabenhans-ag.ch

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

**ALPHAPLAN AG**  
3604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
4132 Muttens-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
3400 Burgdorf-Bern Lysachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

**HEV Kanton Zürich**

**Geschäftsstelle**

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



**Drucksachenverkauf**

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07  
Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

**Telefonische Rechtsberatung**

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

**Telefonische Bauberatung**

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

**Herausgeber:**

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

**Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:**

Albert Leiser (al)

**Redaktion:**

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
hev@hev-zuerich.ch,  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
www.hev-zuerich.ch, www.hev-zh.ch

**Redaktor:**

lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
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**

*Der warme und trockene Frühling hat sicher den einen oder anderen längst zum Grillieren ins Freie gelockt. Und sonst gibt es hoffentlich den ganzen Sommer über eine Menge Gelegenheiten, das nachzuholen.*

## Grillsaison

### Ob Eigentümer oder Mieter: Nachbarstreit vermeiden

po. Laut Art. 684 des Zivilgesetzbuchs sind übermässige Immissionen aller Art untersagt. Das bedeutet, dass man als Nachbar mit gewissen Einwirkungen leben muss. Bei der Beurteilung, was als übermässig gilt, besteht allerdings ein erheblicher Spielraum und die räumlichen Verhältnisse bei den betroffenen Grundstücken können eine Rolle spielen. Zweifellos kann man sich zu Recht wehren, wenn man wegen von grillierenden Nachbarn verursachten Funken, Rauch und Gestank nächtelang die Fenster nicht offen lassen kann. Bemühen Sie sich beim Grillieren also darum,

lästige Dünste und herumfliegende Kohle- oder Holzpartikel bzw. Feuerfunken möglichst zu vermeiden.

Es hilft beispielsweise, wenn man einen abdeckbaren elektrischen oder gasbetriebenen Grill verwendet, besonders fetthaltige Fleisch- oder Wurstwaren in Alufolie grillt und mit Ölmarinaden zurückhaltend umgeht.

Übrigens gelten die Regeln über die Nachtruhe auch im Sommer. In den meisten Gemeinden beginnt diese um 22.00 Uhr. Nachher ist die Verursachung von Lärm zu unterlassen. Dazu können durchaus auch «angeregte» Gespräche und «fröhliches»

Lachen gehören. Und nicht vergessen: Selbst wenn man die Party in die Wohnung verlegt, ist auf Zimmerlautstärke zu achten. D.h. Gespräche dürfen in anderen Wohnungen nicht gehört werden.

Obige Ausführungen gelten sowohl für Eigentümer als auch für Mieter. Sofern der Mietvertrag keine Einschränkungen vorsieht, darf der Mieter im Garten



© by Rainer Sturm/pixelio.de

oder auf dem Balkon grillieren. Aber auch für ihn gilt, dass auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen ist. Ein gänzlich Verbot zum Grillieren ist wohl nicht zulässig.

Nach all diesen Hinweisen auf die notwendige Rücksichtnahme erscheint ein Ap-

pell an ein Quäntchen Toleranz angebracht. Nachtruhe sollte nicht mit Grabesstille verwechselt werden, und wenn man einmal riecht, dass der Nachbar nicht Veganer ist, sollte das keine Weltuntergangsstimmung heraufbeschwören. ■

### Die Beratungsstelle für Brandverhütung BfB empfiehlt:

#### Vorsichtsmassnahmen für den Holzkohlegrill

- Den Grill so stellen, dass er einen festen Stand hat. Grillieren Sie nur im Freien.
- Als Anzündehilfe einen Anzündekamin verwenden (Fachhandel).  
Niemals Benzin oder Brennsprit einsetzen: Es besteht Explosionsgefahr.
- Asche mindestens 48 Stunden ausglühen lassen oder gut wässern und in einem feuersicheren Behälter entsorgen.

#### Vorsichtsmassnahmen für den Gasgrill

- Den Grill so stellen, dass er einen festen Stand hat. Grillieren Sie nur im Freien.
- Prüfen Sie regelmässig, ob die Gasleitungen noch dicht sind: Leitungen mit Seifenwasser bestreichen. Blasen weisen auf undichte Stellen hin.
- Bei Gasgeruch das Ventil sofort schliessen.
- In der Nähe eines Gasgrills besteht ein striktes Rauchverbot.

### Das Bundesamt für Gesundheit empfiehlt im Rahmen einer gemeinsam mit einer Reihe weiterer Bundesstellen und dem Schweizerischen Versicherungsverband lancierten Kampagne ([www.cheminfo.ch](http://www.cheminfo.ch)):

#### Vorsicht beim Umgang mit Anzündhilfen

Die Handhabung von Anzündhilfen ist nicht ganz ungefährlich. Bei flüssigen Grillanzündern ist erhöhte Vorsicht geboten, insbesondere wenn Kinder mit dabei sind. Bei Einnahme besteht das Risiko, dass diese Flüssigkeiten beim Trinken oder Erbrechen in die Atemwege gelangen und zu einer chemischen Lungenentzündung führen. Symptome sind starker (Reiz-)Husten, Würgen und evtl. Atemnot, Rasselgeräusche oder «pfeifendes Atmen». In Einzelfällen kann es zu tödlichen Komplikationen kommen. Daher vor Gebrauch immer auf das Gefahrensymbol auf der Etikette achten und die Sicherheits- und Gebrauchshinweise gründlich lesen und befolgen. Völlig ungeeignet ist Brennsprit, um einen Grill in Gang zu bringen. Dieser Brandbeschleuniger kann verpuffen und explodieren.

#### So schützen Sie Ihre Gesundheit und die Umwelt

- Flüssige Grillanzünder sofort nach Gebrauch sicher verschliessen und nicht achtlos herumliegen lassen.
- Produkte so lagern, dass Kinder keinen Zugriff haben (empfohlene Aufbewahrung höher als 160 cm und in abgeschlossenen Schränken).
- Gefahrensymbole und Sicherheitshinweise auf der Etikette beachten.

# Baden ohne Sorgen

**Neben der Haftung für Schäden, die aufgrund einer fehlerhaften Anlage oder mangelhaften Unterhalts auftreten, haben Eigentümer von Biotopen oder Swimmingpools zu sorgen, dass spezielle Schutzmassnahmen angebracht werden, damit Kinder keinen direkten Zugang zu diesen Wasserbecken haben.**

Wie die vergangenen Jahre zeigen, haben wir fast jedes Jahr eine Hitzeperiode. Bei solchen Witterungsbedingungen können sich einige Eigentümer vorstellen, einen Swimmingpool zu haben. Doch mit der Installation eines Schwimmbades sind auch Pflichten verbunden. Gemäss der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) ertrinken jedes Jahr ca. 5 bis 10 Kinder zwischen einem bis vier Jahren in Kleingewässern.

Ohne besonders darauf hinzuweisen, sollte es selbstverständlich sein, dass bei einem Aufenthalt an derartigen Gewässern Kleinkinder von Erwachsenen beaufsichtigt werden. Bei Nichtbenutzung des Swimmingpools schützt eine solide Abdeckung vor möglichen Unfällen. Jedenfalls sollte die Bedienung der Schwimmbadabdeckung so eingerichtet werden, damit Sichtkontakt zum Pool besteht und deren Betätigung aus Sicherheitsgründen mittels eines Schlüssels oder Tippschalters erfolgt. Nur bei Beachtung der oben erwähnten Punkte kann gewährleistet werden, dass derjenige, der die Schwimmbadabdeckung bedient, auch die entsprechende Kontrolle wahrnehmen kann.

Zwar gibt es eigentlich im Baubewilligungsverfahren keine Vorschriften für Sicherheitsvorkehrungen oder für Absturzsicherungen bei Swimmingpools oder anderen



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

Kleingewässern. Doch verlangen gewisse Gemeinden, dass das Grundstück um den Swimmingpool ausreichend eingezäunt ist.

Gemäss Gesetz haftet der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes (z.B. Swimmingpool, Biotop) für Schäden, die infolge fehlerhafter Anlage oder mangelhaften Unterhalts verursacht werden. Diese Werkeigentümerhaftung gilt als strenge Haftung, weil das Verschulden des Eigentümers keine Haftungsvoraussetzung darstellt und die persön-

liche Situation des Haftpflichtigen keine Rolle spielt.

Rechtlich gilt ein Werk als mangelhaft, wenn es für den Gebrauch, zu dem es bestimmt ist, keine genügende Sicherheit bietet. Sofern der Werkeigentümer nachweisen kann, dass er bei der Erstellung und beim Unterhalt alle objektiv erforderlichen und zumutbaren Sicherheitsvorkehrungen getroffen hat, kann ihm die Haftung nicht angelastet werden. Doch in diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, was zumutbar ist. Als zumutbar gilt, wenn die Beseitigung allfälliger Mängel oder das Anbringen von Sicherheitsvorkehrungen technisch möglich ist und deren Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Schutzinteresse der Benutzer und zum Zweck des Werkes stehen.

Der Eigentümer von solchen Kleingewässern (Swimmingpool, Schwimmteich, Biotop, etc.) muss also dafür sorgen, dass bei bestimmungsgemäsem Gebrauch keine Gefährdung von seinem Werk ausgeht. Wenn jedoch ein zweckwidriger Gebrauch durch z.B. Kinder voraussehbar ist, kann der Eigentümer für diesen Schaden haftbar gemacht werden, sofern er diesbezüglich keine entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen getroffen hat. Deshalb sind spezielle Schutzmassnahmen angebracht, wenn zu rechnen ist, dass sich Kinder in der Nähe des Kleingewässers aufhalten könnten.

**IGBP**  
Interessengemeinschaft  
Bauschadenprävention

Fachtagung zum Thema

## Verursachen Innendämmungen Bauschäden?

26. Juni 2014, 14.30 - ca. 17.00 Uhr  
an der Empa-Akademie in Dübendorf

Kosten: Fr. 150.- pro Teilnehmer  
(inkl. Unterlagen und anschliessendem Diskussions-Apéro)  
Anmeldung: Bitte bis am 16. Juni 2014 über  
info@igbp.ch anmelden.

Weitere Informationen zur Tagung erhalten Sie auf [www.igbp.ch](http://www.igbp.ch).

IGBP - Interessengemeinschaft für Bauschadenprävention

## Hauswartungen

## Gartenunterhalt

à la carte



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



### CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH-8315 Lindau/Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
[www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

# Wir renovieren für Sie!



Teil- oder Gesamtanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall oder nicht? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Bau-Manager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.



Giorgio Giani und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 10 Fax 044 487 18 20 giorgio.giani@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## 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!**



Hürlimann 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!



Die echte Schweizer  Küche

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

**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

## 4½- bis 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

in einem sonnigen und ruhigen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr, einseitig angebaut. NF ca. 108 m², offene Küche (Baujahr 2010), neue Gasheizung im Jahr 2013, Grundstücksfläche 341 m². Verhandlungspreis Fr. 880.000.–.



Binz

## 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Baulandreserve

unmittelbar angrenzend an das Naherholungsgebiet an erhöhter und sonniger Lage in der Gemeinde Maur. Freistehendes Einfamilienhaus mit Baulandreserve, Grundstücksfläche 3433 m². Bauzone W1 (1-geschossige Wohnzone), teilweise Waldabstandsgebiet. Verhandlungspreis Fr. 3.325.000.–.



Birmensdorf

## 5½-Zimmer-Dach-Maisonettewohnung

an bevorzugter, kinderfreundlicher und ruhiger Lage. Baujahr 1999, 1. und 2. Dachgeschoss, NWF ca. 127 m², Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf Loggia, eigene Waschküche (in der Wohnung), sep. Kellerraum im UG, Verhandlungspreis Fr. 750.000.– inkl. 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage.



Uster

## 4½-Zimmer-Einfamilienhaus

an einer nicht durchgehenden Privatstrasse mit schöner südwestseitiger Hanglage, unverbaubare Fernsicht, innert wenigen Fahrminuten im Zentrum, grosser schöner Wohn- und Essbereich, moderne Küche, Sauna im Badezimmer, charmante Dachzimmer, Baujahr 1987, Grundstücksfläche 459 m², grosser Autounterstand mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten für 2–3 Fahrzeuge, Verhandlungspreis Fr. 1.200.000.–.

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

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



**MIGROL**

## TANKREVISION (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

### Vorteile:

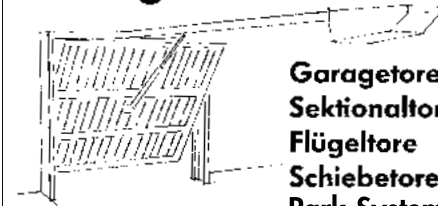
- > Wert-Erhaltung der Anlage
- > Betriebssicherheit
- > Innenreinigung und Schutzanstrich (auch bei vollem Tank!)
- > Kein Heizunterbruch
- > Cumulus-Bonuspunkte
- > Durchführung ganze Schweiz



Jetzt Angebot verlangen oder bestellen: Tel 044 495 13 33

[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügel-tore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

Rebbergstr. 8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84

Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau



**Lenzlinger**  
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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

**budget**  
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN    FREQUENZ WÄHLEN    SPAREN!!

**JETZT BERECHNEN**

Hauswart    Technik    Bereitschaft

Garten    Schnee

Woche    Monat

Jahr    Bedarf

Hauswartung für jedes Budget

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

**Vorteile:** 👍

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



**Preis berechnen**  
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch  
INFO 044 997 10 73

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.

Tel. 044 715 21 20  
www.malerfeurer.ch

**AKTION**  
**3 für 2\***

**NEUE FENSTER!**

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

Gratis-Fachberatung  
anfordern:  
**044 955 25 25**

Die Spezialisten für  
**EgoKleifer**  
Fenster und Türen  
Produktionspartner: M&M AG

**RENOVAFENSTER**  
Fenster sanft ersetzen

\* 3-fach Glas für  
2-fach Glas

RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf

www.renovafenster.ch

Heizungs-Sanierungen  
**Preise vergleichen lohnt sich!**



**Komplette Sanierung für ein EFH bei 2000 Liter\* Ölverbrauch / Jahr**

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

- z.B. Ölheizung: CHF 13'900.-**  
mit Brennwert Kondensationstechnik, inkl. neuem Kamin sowie Demontage und Montage der neuen Anlage.  
**Sparpotential bis 30 %**
- z.B. Wärmepumpe Luft-Wasser: CHF 21'950.-**  
inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe.  
**Sparpotential bis 50 %**  
(Richtpreis wird vor Ort überprüft - exkl. 8 % MwSt.)

**swisstherrm**.ch  
Energie-Systeme

Swisstherrm AG • Hardstr. 21 • 5103 Wildegg  
info@swisstherrm.ch • Tel. 062 887 10 00

Zweigniederlassungen:  
Siebnen SZ, Wettswil ZH  
Steinhausen ZG  
Oberstocken BE  
Kreuzlingen TG

**20 Jahre**  
Voll-Garantie  
mit Service-Abo

Alle günstigen Angebote  
auf der neuen Site: [www.swisstherrm.ch](http://www.swisstherrm.ch)

© budget Hauswart AG, Gewerbezone Oetenbüel | Zürcherstrasse 38-42 | 8604 Volketswil

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Setzen sich die Verfechter der Schweizer Volksmusik mit dem Hackbrettmeister oder die Anhänger von König Fussball mit ihren Sambarhythmen durch oder gibt es gar eine musikalische Versöhnung der Fraktionen? Besuchen Sie das Frühlingskonzert des Musikvereins Harmonie Altstetten und lassen Sie sich überraschen! Als Mitglied des HEV Zürich kommen Sie besonders günstig in den Genuss dieses musikalischen Abends, denn Sie erhalten satte 33% Rabatt auf den Eintrittspreis!

## Potz Schwiiz, Hopp Musig!

**Was passiert, wenn der Musikverein Harmonie Altstetten den bekannten Hackbrettvirtuosen Nicolas Senn einlädt, den Fussballfans unter den Musikanten der Sinn aber eher nach südamerikanischen Rhythmen steht, weil an diesem Wochenende die Weltmeisterschaft in Brasilien beginnt?**

In diesem viel versprechenden Spannungsfeld zwischen Appenzell und Fussball findet das diesjährige Frühlingskonzert des Musikvereins Harmonie Altstetten am 14. Juni statt. Mit Nicolas Senn und seinem Hackbrett ist natürlich auch die thematische Stossrichtung für das Konzert definiert: das Appenzellerland und seine reiche musikalische Tradition.

### Appenzell...

Neben typischen Appenzeller Stücken wie lüpfigen Hackbrettklängen oder einem

Zäuerli steht auch eine eigens für dieses Konzert arrangierte Version von «Min Vatter isch en Appenzeller» auf dem Programm. Im «Appenzöller Potpourri» brilliert Nicolas Senn zur Blasorchesterbegleitung auf seinem Hackbrett, und Klassiker



### Vielseitiger Stargast

Als Kind sah Nicolas Senn ein Konzert der Appenzeller Streichmusik Alder-buebe und war sofort vom Hackbrett fasziniert. Inzwischen ist er mit seinem Hackbrett schon in Asien, Amerika, im Nahen Osten und in Afrika aufgetreten.

Seit 2012 moderiert er die Fernsehsendung «Pötzmusig» sowie die grosse Live-Gala «Viva Volksmusik» auf SRF 1.

Der vielseitige Ostschweizer zeigt an seinen Konzerten, dass auf dem Hackbrett von Appenzeller Musik über Klassik, Jazz und Rock alles möglich ist. Dabei lässt er sich immer wieder auf grenzüberschreitende Projekte ein: Er war drei Jahre mit dem Rapper Bligg auf Tournee, spielte mit der Swiss Army Band am Basel Tattoo und tritt jetzt zusammen mit dem Musikverein Harmonie Altstetten auf.

wie «Luegit vo Bär und Tal» oder ein Medley aus zeitlosen Schweizer Hits wie den «Schatz am schöne Zürisee», «s'Margritli» oder «Gilberte de Courgenay» sorgen für gute Laune.

### ... und Fussball

Doch das Publikum erlebt nicht nur Hackbrett-Highlights, denn gleichzeitig startet in Brasilien auch die Fussballweltmeisterschaft. Dieser Umstand inspiriert die Fussballfans im Orchester, immer wieder einmal lateinamerikanische Melodien und Rhythmen ins Programm zu schmuggeln.

Daraus ergibt sich ein reizvolles Gegenspiel von Zäuerli und Samba, Talerschwingen und Ballakrobatik, Fahenschwingen und Fahenschwenken. ■



### Das Wichtigste in Kürze

Musikverein Harmonie Altstetten:

Potz Schwiiz, Hopp Musig!

Samstag, 14. Juni 2014, 20 Uhr

(kulinarisches Angebot ab 18 Uhr)

Üdiker-Huus, Zürcherstrasse 61,  
8142 Uitikon

Eintritt für Mitglieder HEV Zürich  
CHF 20.–, Kinder CHF 15.–

Vorverkauf ab Mai unter

[www.mha.ch/vorverkauf](http://www.mha.ch/vorverkauf) oder

077 483 82 33 (Di, Mi, Fr 18–19 Uhr)

# Brücke zwischen Haus und Natur

Zu den Werken, welche den öffentlichen Park auf dem Zellweger-Luwa-Gelände in Uster prägen, gehört die überraschende Holzbrücke «Drift Structure» des japanischen Künstlers Tadashi Kawamata. Das zufällig wirkende Gefüge aus Lärchenholzbrettern führt über einen Weiher. Das Gewässer war ursprünglich als Wasserspeicher angelegt worden, um Maschinen anzutreiben. Auf den ersten Blick erinnert die Brücke an eine Schwemmholzansammlung oder einen Biberdamm; die organisch gekrümmte Form, welche die Fliessrichtung des Gewässers anzeigt, unterstützt diesen Eindruck noch. Die ganze Konstruktion schwimmt und kann sich so dem wechselnden Pegelstand des Gewäs-



Gartenanlage mit einem Touch Asien, Hägendorf. Das Spiel von Terrassen, Treppen und Zwischenböden unterstreicht die Hanglage des Hauses. Strassenseitig bildet eine Sichtschutzwand den Abschluss. Das Holz hat mit der Zeit einen silbergrauen Farbton angenommen.

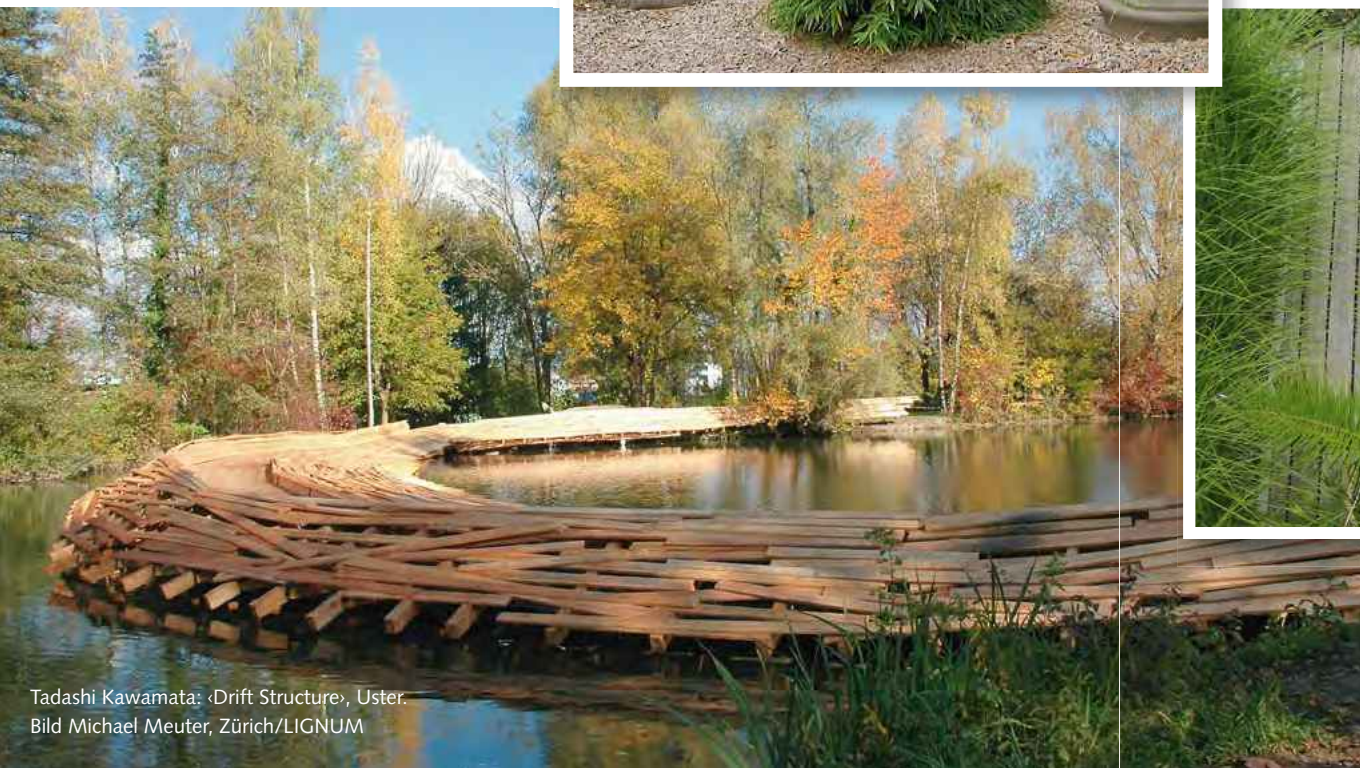
Bild Peter Studer, Hägendorf/LIGNUM

sers anpassen. Das Ustermer Kunstwerk zeigt fast symbolhaft, was Holz im Aussenraum besonders kann: eine überzeugende Brücke schlagen zwischen der Natur und dem gebauten Raum.

Holzroste sind einer der grossen Renner im Gartenbereich. Geeignete Holzarten für Roste im Aussenbereich sind zum Beispiel Robinie, Eiche, Edelkastanie; Lärche und Douglasie kommen am häufigsten zum Zug. Wer Bretter mit einem qualitativ hochwertigen Schnitt wählt, erspart sich Ärger mit

Verformungen und Splittern. Und wer dafür sorgt, dass der Holzrost auf eine saubere Unterkonstruktion zu liegen kommt, die stehendes Wasser von den Dielen fernhält, hat schon einmal die Grundlage gelegt für eine dauerhafte Anlage seines Rostes. Das lebendige Material zeigt mit der Zeit Spuren des Alters. Insbesondere tragen alle unbehandelten Hölzer mit den Jahren eine silbergraue Patina, ohne dass das Holz deswegen unbrauchbar würde. Tatsache ist jedoch: Holz verändert sich und baut sich unter Wind und Wetter auch ganz langsam ab. Hölzer, die nicht gerade aus Übersee kommen, sind über ihre ganze Lebensdauer hinweg nachhaltiger als andere Lösungen – auch im Rückbau. Mehr Infos erhalten Sie unter [www.lignum.ch](http://www.lignum.ch). ■

*Michael Meuter,  
Lignum Holzwirtschaft Schweiz,  
Zürich*



Tadashi Kawamata: «Drift Structure», Uster.  
Bild Michael Meuter, Zürich/LIGNUM



Terrassenrost für ein Einfamilienhaus in Oberkirch. Weisstanne druckimprägniert KDS Braun, Aufnahme nach fünf Jahren ohne Nachbehandlung.

Bild Guido Thalmann, Willisau/LIGNUM



**Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien**

**Weitsicht 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](http://www.gadola-bau.ch)



## ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Besuchen Sie unsere Ausstellungen

[www.astor-kuechen.ch](http://www.astor-kuechen.ch)

### ASTOR Küchen AG

Ausstellung Luzern 6030 Ebikon Telefon 041 420 22 23  
 Ausstellung Hauptsitz 8840 Einsiedeln Telefon 055 418 75 20  
 Ausstellung Zürich 8050 Zürich Telefon 043 333 57 47

**ASTOR**  
K Ü C H E N

## Wem gehört der Privatparkplatz?

**Parkplätze im Freien können nicht Gegenstand eines Sonderrechts sein, doch kann daran ein Sondernutzungsrecht begründet und entweder den Stockwerkeigentümern persönlich zugeordnet oder aber an Stockwerkeinheiten gebunden werden. Wie ein Urteil des Bundesgerichts zeigt, ist die Unterscheidung von Bedeutung, falls es zur Pfändung einer Eigentumswohnung kommt.**

Zu beurteilen war in Lausanne der Fall einer Eigentümerin zahlreicher Stockwerkeinheiten mit entsprechenden besonderen Benutzungsrechten an Parkplätzen. Eine Bank leitete gegen die Eigentümerin Betreibungen auf Pfändverwertung ein. Das Betreibungsamt führte in den Lastenverzeichnissen beim Beschrieb der Grundstücke jeweils ein ausschliessliches Benutzungsrecht an einem oder zwei Parkplätzen zu Gunsten der fünf Stockwerkeinheiten gemäss Reglement der Stock-



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

Grundpfandverwertung einbezogen werden kann oder ob das besondere Nutzungsrecht der Eigentümerin persönlich zusteht. Die Parkplätze im Freien können nicht Gegenstand eines Sonderrechts sein, da es zwingend um gemeinschaftliche Teile handelt (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 Zivilgesetzbuch). Im Reglement können aber einzelnen Stockwerkeigentümern besondere Nutzungsrechte an nicht zu Sonderrecht zugewiesenen Miteigentumsanteilen eingeräumt werden (BGE 122 III 145 E. 3b

S. 147). Diese Nutzungsrechte können entweder einem Stockwerkeigentümer persönlich zugeordnet werden oder aber an eine Stockwerkeinheit gebunden werden. Beides ist laut dem Urteil aus Lausanne zulässig.

Aus den Unterlagen im Zusammenhang mit der Begründung des Stockwerkeigentums kann nach Auffassung des Bundesgerichts nicht abschliessend ermittelt werden, ob die Parkplätze mit den berechtigten Personen oder mit den Stockwerkeinheiten der berechtigten Personen verbunden werden sollten. Einige Jahre später wurde im Zusammenhang mit der Erhöhung der Zahl der Parkplätze festgehalten, auch für diese Parkplätze bestehe ein ausschliessliches Benutzungsrecht für die Erwerber eines solchen Rechtes. Weiter wurde auf eine Bestimmung des Reglements verwiesen, die

Zu beantworten war die Frage, ob das besondere Nutzungsrecht an den Parkplätzen vom Grundpfandrecht erfasst wird, das auf den Stockwerkeinheiten lastet, und in die

wie folgt lautet: «Das Benutzungsrecht an den im beigehefteten Situationsplan eingezeichneten 24 Parkplätzen steht ausschliesslich den Erwerbern des entsprechenden Benutzungsrechtes zu. Der Verwalter stellt und ergänzt laufend eine Liste, aus der hervorgeht, welcher Parkplatz zu welchem STWE-Grundstück gehört. Sind alle Parkplätze zugeteilt, bildet diese Liste integrierenden Bestandteil des Reglementes und ist diese Liste beim Grundbuchamt vom Verwalter anzumelden. Soll die Liste abgeändert werden, ist dies nur zulässig, wenn die von einer Abänderung betroffenen Berechtigten zustimmen.»

Nach dieser Reglementsbestimmung hat demnach der Verwalter eine Liste zu erstellen, aus der hervorgeht, welcher Parkplatz zu welcher Stockwerkeinheit gehört. Das kann laut Urteil des Bundesgerichts «nicht anders verstanden werden, als dass die Parkplätze nicht einzelnen Personen, sondern einzelnen Stockwerkeinheiten zugeordnet werden sollten». An einer früheren ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung war die Erhöhung der Zahl der Parkplätze auf nunmehr 29 traktandiert, der einstimmig zugestimmt wurde. Ebenso einstimmig wurde die Parkplatzzuteilung genehmigt. Dabei wurde eine Liste erstellt mit links der Grundbuch-Nr. der Stockwerkeinheit, in der Mitte dem Namen des Eigentümers und rechts der Parkplatznummer. Auch wenn der Liste selber nicht entnommen werden kann, ob die Parkplätze den Eigentümern (mittlere Kolonne) oder den Stockwerkeinheiten (linke Kolonne) zugeteilt werden sollten, ergibt sich für das Bundesgericht aus der ausdrücklichen Bestätigung des Wortlauts der massgeblichen Reglementbestimmung eindeutig, dass die Parkplätze zu den STWE-Grundstücken gehören. Bei der Anmerkung der Benutzungsrechte im Grundbuch ging das Grundbuchamt entsprechend dem Wortlaut der Reglementbestimmung vor und verband

die Parkplätze mit den Stockwerkeinheiten und nicht mit bestimmten Personen.

**Streitpunkt Besucherparkplätze**

Dagegen hatte die Eigentümerin unter anderem eingewendet, es sei ein Unsinn anzunehmen, die Stockwerkeigentümer hätten beschlossen, auch die 3 vorhandenen Besucherparkplätze einzelnen Wohnungseinheiten fest zuzuteilen. Ebenso sei es unsinnig, aufgrund einer fehlerhaften Grundbuchanmeldung anzunehmen, es bestünden bei einer Überbauung mit 34 Wohnungen nicht einmal 3 Besucherparkplätze. Es sei nicht vernünftig, einen Besucherparkplatz, der aufgrund einer behördlichen Auflage erstellt werden musste, einer bestimmten Stockwerkeinheit zuzuteilen.

Gemäss Bundesgericht mag zutreffen, dass die Baubewilligungsbehörde seinerzeit 3 Besucherparkplätze verlangt hat und dass – wie die Eigentümerin ausführt – die 3 Parkplätze heute im Gelände mit «Besucher» gekennzeichnet sind. Es mag auch zutreffen, dass öffentlich-rechtlich angeordnete Besucherparkplätze ihren Charakter als solche auch dann beibehalten, wenn sie privatrechtlich zu einem Sondernutzungsrecht eines einzelnen Stockwerkeigentümers oder einer Stockwerkeinheit ausgestaltet werden. Es macht für die Richter in Lausanne in diesem Zusammenhang aber keinen Unterschied, ob die Besucherparkplätze einzelnen Personen oder einzelnen Grundstücken zugeordnet worden sind. In beiden Fällen können Schwierigkeiten entstehen, wenn um die Besucherparkplätze Streit entsteht. Daran, dass die der Eigentümerin zugeordneten 3 Besucherparkplätze nicht zu ihrer freien Nutzung, sondern für die Besucher bestimmt sind, ändert sich nichts, wenn sie je einer ihr gehörenden Wohnung zugeordnet werden. Diese Zweckbestimmung könnte allenfalls einem gutgläubigen Erwerber nicht entgegengehalten werden. Diese

Schwierigkeit wäre zu vermeiden gewesen, wenn nicht die Eigentümerin, sondern die Stockwerkeigentümerschaft die Besucherparkplätze behalten hätte. Es bleibt indessen aus Sicht des Bundesgerichts dabei, dass die Stockwerkeigentümerversammlung die ihr unterbreitete vollständig ausgefüllte Parkplatzzuteilung einstimmig genehmigt hat und die Parkplätze entsprechend Art. 12 lit. c des Reglements den

einzelnen Stockwerken zugeordnet und in der Folge dem Grundbuchamt eingereicht hat. Dies ist entscheidend. Es ist Sache der Stockwerkeigentümerversammlung bzw. der Eigentümerin, den Mangel der fehlenden rechtlichen Sicherung der Besucherparkplätze wenn möglich zu korrigieren oder zumindest dafür zu sorgen, dass seitens von Dritterwerbenden kein guter Glaube entstehen kann. ■

**Rochaden im Kantonsrat**

Antoine Berger (FDP), Astrid Furrer (FDP), Margrit Haller (SVP) und Sonja Ruoff-Frenkel, Leiterin der Rechtsabteilung des HEV Aargau in Baden (FDP), rücken für die zurückgetretenen Roger Bartholdi (SVP), Max Clerici, Vorstand HEV Kanton Zürich, Vorstand HEV Horgen (FDP), Urs Lauffer (FDP) und Hans-Peter Portmann (FDP) in den Zürcher Kantonsrat nach.

Der HEV Kanton Zürich gratuliert herzlich und freut sich auf gute Zusammenarbeit.



Schielen Sie nach einer neuen Küche?

Besuchen Sie unsere Ausstellung

rational® STÖCKLIN TEAM 7

rfd rational küchen ag Küchenausbau: durchdacht geplant

bohnäckerstrasse 1 8955 oetwil a. d. limmat telefon 044 748 32 42 www.rfd-rational-kuechen.ch

# Dreimonatige Kündigungsfrist

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

- der Hypothekarzinsänderungen<sup>1</sup>
- der Teuerung des risikotragenden Kapitals<sup>2</sup>
- der Kostensteigerungen<sup>3</sup>

**Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfalle 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 8. Mai 2014

<sup>1</sup> Für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ist ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang Juni wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Die Wahrscheinlichkeit einer weiteren Änderung erscheint zurzeit allerdings als gering, so dass wir davon absehen, diese Eventualität hier zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z.B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehrrecht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume, usw.  
 – In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 – 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.

<sup>4</sup> 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. Oktober 2014
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz <sup>1</sup>	Indexstand <sup>2</sup>	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz <sup>1</sup>	Teuerung des risikotragenden Kapitals <sup>2</sup> bis Ende April 2014	Kostensteigerungen <sup>3</sup> bis Ende April 2014	
per <sup>4</sup>	%	Punkte	%	%	%	%
1.10.2008	3,50	109,1	-15,25	-0,15	6,0	-9,40
1. 4.2009	3,50	110,1	-15,25	-0,51	5,5	-10,26
1.10.2009	3,50	108,7	-15,25	0,00	5,0	-10,25
1. 4.2010	3,00	109,1	-10,71	-0,15	4,5	-6,36
1.10.2010	3,00	110,2	-10,71	-0,54	4,0	-7,25
1. 4.2011	2,75	109,3	-8,26	-0,22	3,5	-4,98
1.10.2011	2,75	110,5	-8,26	-0,65	3,0	-5,91
1. 4.2012	2,50	109,2	-5,66	-0,18	2,5	-3,34
1.10.2012	2,25	109,4	-2,91	-0,26	2,0	-1,17
1. 4.2013	2,25	109,0	-2,91	-0,11	1,5	-1,52
1.10.2013	2,00	108,7	0,00	0,00	1,0	1,00
1. 4.2014	2,00	108,7	0,00	0,00	0,5	0,50

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



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

**Beugen Sie vor und 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

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

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
www.quadragard.ch



Ihr Küchenbauer vom  
Zürichsee



Auch am Samstag von  
9–14 Uhr offen

Einsiedlerstrasse 535  
8810 Horgen  
Telefon 044 718 17 50  
www.fierz-kuechen.ch



**Kostenlose  
Rohrkontrolle  
anfordern**

Vom Profi ausgefüllte  
**Check-Liste**  
dokumentiert  
Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre  
leiten das Wasser ab.  
Verschaffen Sie sich kostenlos  
Gewissheit, Dauer ca. ½ Std.

**0848 852 856**  
info@rohrmax.ch

**ROHRMAX®**



## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 5. September 2014, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Sandra Heinemann | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

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

### Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Mindestwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	270.–
	Ehepaar:**	CHF	440.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	310.–
	Ehepaar:**	CHF	520.–

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»  
vom 5. September 2014

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name

Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

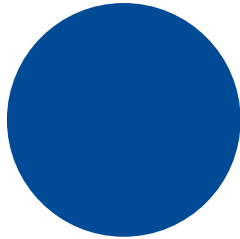
Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



**sf home+garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

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



WWW.HARING.CH

## ATTICO®

**WIR MACHEN MEHR AUS IHRER LIEGENSCHAFT –  
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

VERDICHTET  
BAUEN UND  
MEHRFACH  
PROFITIEREN

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

### Malerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Ernst Langenegger,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01  
E-Mail: maler@bostadel.ch

### Schreinerei



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Bruno Joller,  
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.  
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02  
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.  
Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)



## Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Jörg Janser, ich bin als Immobilienberater und Mitglied der Geschäftsleitung bei Walde & Partner in Zollikon tätig. Wenn Sie sich mit der Vermarktung Ihres Neubauprojektes befassen, sind Sie bei mir von Anfang an richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit für Sie und berate Sie zum Gesamtkonzept Ihres Projekts, beispielsweise zur Zielgruppen- und Preisfindung oder zum Marktauftritt. Ich freue mich auf Sie.

**III**  
WALDE & PARTNER

+41 44 396 60 55  
joerg.janser@walde.ch  
www.walde.ch

## Der Mietzins

Freitag, 22. August 2014, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM  
| lic. iur. Sandra Heinemann

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

### Aus dem Seminarinhalt:

**Wirtschaftliche Betrachtungsweise/  
Renditefragen**

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

**Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und  
deren Anfechtung**

Verschiedene Methoden | Formalitäten

### Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

### Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf  
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneue-  
rung» eines festen Vertrags

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Der Mietzins» vom 22. August 2014

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77  
oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare  
& Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.




### Diesen Monat im HEV-Ratgeber

- Albert Leiser über *hausWert*, die clevere Dienstleistung
- Giorgio Giani über Hilfe bei feuchten Aussenmauern



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

Jede Woche um 17.30 Uhr auf Ihrem Regionalsender









## Das nichtige Koppelungsgeschäft

**Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt (Art. 254 OR).**

Diese Gesetzesnorm beansprucht nur für die Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen Geltung, nicht jedoch für die Miete von beweglichen Sachen (z.B. Fahrzeug, TV-Gerät) oder unbeweglichen Sachen, die nicht Wohn- oder Geschäftsräume sind. Nach herrschender Lehre handelt es sich bei dieser Bestimmung um zwingendes Recht, das nicht wegbedungen werden kann.



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

Mieter dieses Handgeld dem Vormieter bezahlen muss und der Vermieter davon weiss und damit einverstanden ist, handelt es sich ebenfalls um ein nichtiges Koppelungsgeschäft im Sinne von Art. 254 OR.

Ein nichtiges Koppelungsgeschäft liegt dann vor, wenn der Mieter kein oder nur wenig Interesse am gekoppelten Rechtsgeschäft hat und in erster Linie den Mietvertrag abschliessen oder weiterführen will.

Wenn er hingegen mit gleicher Intensität den Mietvertrag und das gekoppelte Rechtsgeschäft will, ist das Koppelungsgeschäft nicht zum vornherein nichtig. Eine in der Praxis häufig anzutreffende Wohnungsmiete im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung bei einer aus finanziellen Gründen hinausgeschobenen Eigentumsübertragung fällt nicht unter Art. 254 OR.

### Voraussetzungen

Damit ein an den Mietvertrag gekoppeltes Rechtsgeschäft nichtig ist, müssen kumulativ die folgenden zwei Voraussetzungen vorliegen:

**1. Der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages wird vom Abschluss des gekoppelten Rechtsgeschäftes abhängig gemacht.**

Der Mieter hat also nur die Wahl, entweder das Mietobjekt zusammen mit dem gekoppelten Rechtsgeschäft zu übernehmen oder gar nicht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Mieter dem Vermieter ohne Gegenleistung eine Vergütung (Handgeld, Schlüsselgeld) leisten muss, um den Mietvertrag überhaupt abschliessen zu können. Wenn der

**2. Der Mieter übernimmt gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.**

Wenn das gekoppelte Geschäft keinen sachlichen Zusammenhang mit dem Mietvertrag hat, ist es nichtig im Sinne

von Art. 254 OR. Als Koppelungsgeschäft gilt gemäss Art. 3 VMWG insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen. Die Verpflichtung, Waren zu kaufen oder abzunehmen, oder die Verpflichtung, mit der Vermieterin, die eine Versicherungsgesellschaft ist, Versicherungsverträge abzuschliessen, fallen also grundsätzlich unter Art. 3 VMWG. Solche Geschäfte sind aber nur dann verboten und nichtig, wenn sie dem Mieter aufgedrängt werden und man von deren Abschluss den Mietvertrag abhängig macht. Wenn der Mieter die Wahl hat und wenn er am gekoppelten Geschäft ein Eigeninteresse hat, so ist das Koppelungsgeschäft nicht nichtig. So ist eine Vereinbarung betreffend Kauf von Möbeln des Vormieters zulässig, wenn der Preis realistisch ist und der Kauf nicht aufgedrängt wird. Bei Bejahung eines sachlichen Zusammenhangs ist das Koppelungsgeschäft ebenfalls zulässig, wie zum Beispiel, wenn Wohn- oder Geschäftsräume nur zusammen mit Parkplätzen vermietet werden, oder die Koppelung eines Mietvertrages mit einem Arbeitsvertrag,

wenn der Vermieter den Abschluss des Hauswartvertrages als Bedingung für den Abschluss des Mietvertrages vorgibt. Zulässig ist auch die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Haftpflicht- oder Glasbruchversicherung, solange damit nicht ein Kontrahierungszwang mit einem bestimmten Versicherer verbunden wird.

#### Formelles und Wirkung der Nichtigkeit

Das Koppelungsgeschäft kann in einer Zusatzvereinbarung geregelt oder auch im Mietvertrag selber enthalten sein. Liegt ein nichtiges Koppelungsgeschäft im Sinne von Art. 254 OR vor, so ist nur das gekoppelte Geschäft nichtig, der Mietvertrag bleibt wirksam und gültig. Der Mieter kann sich jederzeit auf die Nichtigkeit berufen, er ist an keine Frist gebunden. Rückforderungen aus dem nichtigen Koppelungsgeschäft verjähren innert eines Jahres seit Entdeckung der Nichtigkeit, spätestens mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs (Art. 67 OR).

Eine Kündigung des Vermieters, die ausgesprochen wird, weil der Mieter das Koppelungsgeschäft nicht erfüllt und sich auf Art. 254 OR beruft, kann angefochten werden (Art. 271a Abs. 1 lit.a OR). ■

## Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch) 044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

## better-living.ch Online-Plattform für Inspirationen



**Zahlreiche Anregungen und internationale Trends aus Architektur, Bauen und Lifestyle sowie umfassende Informationen rund um die Themen Renovieren, Planen und Einrichten finden sich auf der Online-Plattform «www.better-living.ch».**

#### Ein Online-Magazin mit Mehrwert

Wer möchte nicht schöner wohnen oder besser leben in angenehmer Umgebung. In den Rubriken «Leadstory» und «Reportage» des Online-Magazins wird jeden Monat ein übergeordnetes Thema trendig, modern und schön präsentiert. Passend dazu gibt's im «Schaufenster» täglich neue Produkte, bestehend aus einem attraktiven Mix von Trends und Klassikern wie z.B. zahlreiche Produkte der Firma Richner (Innenausbau), welche Sie bei der Firma Baubedarf erwerben können.

In den wöchentlichen Blogbeiträgen bietet die Plattform den Lesern eine Mischung aus Information und Entertainment. Wissenswertes und Tipps erfährt man im «Know-how Center». Hier finden Besucher praktische Checklisten, Informationen und weiterführende Links. Und wer sich für nationale und internationale Messen und Events zu den Themen Architektur, Bauen, Wohnen und Lifestyle interessiert, kann sich in der «Agenda» informieren.



Möchten Sie sich austauschen? Haben Sie Fragen oder Tipps? In der Community kommen Sie mit Gleichgesinnten zu allen Themen rund um «Bauen und Renovieren» ins Gespräch und können sich gegenseitig beraten und inspirieren.

#### Ihr virtueller Wohnraumgestalter

Neu und schon jetzt das Highlight der Plattform, ist der 3D-Konfigurator «3D-ROOM». Mit diesem Tool können Besucher ihren persönlichen Wohnraum virtuell gestalten. Dazu steht eine Objektdatenbank mit unzähligen Einrichtungsgegenständen, wie Mobiliar, Pflanzen, Bilder und Teppiche zur Verfügung. Probieren Sie es doch einfach mal aus. Registrieren Sie sich bei «www.better-living.ch» und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume mit dem 3D-Konfigurator «3D-ROOM» unkompliziert und anschaulich.





Für weiches Wasser  
ist KalkMaster  
die bequemste und  
zuverlässigste Lösung

 **KalkMaster**  
das Abo gegen Kalk



Statt Investitionen ein günstiger Aboservice vom Spezialisten. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferrung, Kontrollbesuche und 100% Garantie inbegriffen.

- KalkMaster erhöht die Werterhaltung Ihrer Liegenschaft.
- Verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe.
- Reduziert Ihren Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.
- Steigert Ihre Lebensqualität spürbar.
- Rechnet sich auch für Stockwerkeigentümer, Verwaltungen und institutionelle Bauherren, weil er mehr spart als er kostet.

Jetzt mit  
Rückspülfilter  
gratis zu  
jedem Abo!

 **atlis**  
more than water

**Atlis AG**  
Pumpwerkstr. 25  
8105 Regensdorf  
Tel. 043 388 85 41

www.atlis.ch  
info@atlis.ch

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 19. September 2014, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

#### Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop Erbschaftsregelung für Hauseigentümer vom 19. September 2014

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

## Wind-/Sichtschutz



www.BAUM-GARTNER.ch

8181 Höri, Tel. 044 868 10 10

## LICHT DESIGN

für Ihr Heim



Besuchen Sie unsere Ausstellung oder verlangen Sie Ihre persönliche Lichtberatung bei Ihnen zu Hause.

Licht und Design Bolleystrasse 1 8006 Zürich  
044 362 66 27 www.beleuchtungsberatung.ch

## Zeit für die Heizkostenabrechnung

Man kann es kaum glauben, aber das Ende der rechnerischen Heizperiode steht vor der Tür. Selbst wenn die Heizung noch nicht abgestellt worden sein sollte, wird man sich um die Abrechnung kümmern müssen.

Die gravierendsten Folgen haben Fehler, die schon beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars passiert sind: schlimmstenfalls weit in die Vergangenheit zurückreichende Rückforderungsansprüche von Mietern. Der Ratgeber erklärt, wie die mietvertragliche Auseinandersetzung der Nebenkosten vorgenommen werden soll, und bietet einen Überblick über die verschiedenen Arten von Nebenkosten. Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in der Publikation des HEV Schweiz enthalten.

Der zweite Teil des Buches widmet sich den Heiz- und Warmwasserkosten. Das Heizen des Mietobjekts zählt zu den Pflichten des Vermieters. Die Herstellung sowie die Unterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustands sind Bestandteil der Gegenleistung für den vom Mieter bezahlten Mietzins. Im Heizkostenteil sind zudem nützliche Zahlenangaben enthalten, so z. B. die prozentuale Verteilung der Heizungs- und



Warmwasserkosten auf die einzelnen Monate, welche bei einem Mieterwechsel während einer laufenden Abrechnungsperiode von Bedeutung sind.

Die Verwendung des bewährten Heizkostenabrechnungformulars des HEV Zürich reduziert sodann das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Nebenkosten/Heizkosten</b> Thomas Oberle, HEV Schweiz, 5. überarbeitete Auflage 2012, 176 Seiten; Artikel-Nr. 40098	CHF 29.50	CHF 33.50
<b>Formular Heizkostenabrechnung</b> Set à 2 Stück, Artikel-Nr. 20130	CHF 3.00	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 328 Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)


  
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 Dachschaden ins Geld geht:

044 208 90 60

Scherrer Metec AG | [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
info@scherrer.biz

Google Zürich  
Brandschenkestrasse 110  
8002 Zürich

WIR SICHERN  
GOOGLE-  
MITARBEITENDEN U.A.  
STETS OPTIMAL  
VERNETZTE  
ARBEITSPLÄTZE.


Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



Wir schätzen Ihre  
Liegenschaft und  
verkaufen sie zum  
besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77  
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau  
www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

 Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT  
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

**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: nicoliediem.ch

**NICOLE DIEM BRILLENMODEN**

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

**Trend-Küchen  
funktional**



**PFISTER KÜCHEN  
Turbenthal**

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

  
HEV Zürich

## 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 (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	15.00	20.00
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	_____	_____
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	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 Hauswartzdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	_____	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00

### 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
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
<b>20130</b>	<b>Heizkostenabrechnung</b>	<b>3.00</b>	<b>4.50</b>
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007) Aktion bis 31.3.2014	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
<b>40098</b>	<b>Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)</b>	<b>29.50</b>	<b>33.50</b>
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	6.00	9.00
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

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

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

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

### Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94  
[info@eggenberger.ch](mailto:info@eggenberger.ch) [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)



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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  SBW  ZÜRICH  
 Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  [sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

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

## Maler-Service



**Schaub  
Maler AG**

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



[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)



## jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH  
 In der Wässeri 16, 8047 Zürich  
 Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
 e-mail: [jetzer-storen@bluewin.ch](mailto:jetzer-storen@bluewin.ch)



## Käfighaltung – auch für Pflanzen

Ja, Sie haben richtig gelesen: In unserem Garten werden Pflanzen in Käfigen gehalten und dies, nachdem sogar die Elefanten im Zürcher Zoo endlich ein tierfreundlicheres Gehege erhalten haben. Wenn Sie uns allerdings im Juni, wenn der Garten Hochsaison hat, besuchen könnten, würden sie keine Käfige entdecken. Im Frühling aber würden Sie staunen, wer da alles gefangen gehalten wird.

Pitmuies  
Doppelborder im Netz

Wenn Sie Anfang Mai in Ihren Garten gehen, werden Sie sich vermutlich genau so wie wir freuen, dass alle Pflanzen frisch und gesund wachsen. Viele blühen bereits, andere, wie etwa die Hosta, zeigen üppige Blätterhorste, und die ersten Pfingstrosen versprechen mit prallen Blütenknospen eine grosse Farbenpracht, wenn da nicht die Angst vor dem Regen wäre! – Sind nämlich die grossen Blüten der Pfingstrosen offen, werden sie bei Nässe schwer und drohen zu kippen. Auch der etwas später blühende, stattliche Rittersporn, die stolzen Malven oder etwa der filigrane Gewürzfenichel stehen oft nicht wie erwünscht senkrecht im Beet, sondern neigen sich dem Boden zu. Da hilft natürlich ein Stab in die Mitte der Staude gesteckt und eine Schnur darum gebunden beim Aufrichten,

aber sehr ästhetisch ist diese Lösung nicht.

Als junge Gartennovizin gefielen mir die hohen Prachtstauden mit auffälligen Blüten ganz besonders gut, und ich pflanzte wild drauf los. Kein Wunder, wurden unsere ersten fünfundzwanzig Rittersporne am steilen Hang ein Opfer des ersten leichten Sturms. Die ganze blaue Pracht war über Nacht dahin. Ein befreundeter Gärtnermeister empfahl mir danach, zwischen die hohen Stauden stützende Gehölze zu pflanzen. Das war ein guter Rat, der allerdings wenig nützte, da die Stauden sich nicht an die Vorschrift hielten und sich nach einem nächsten Sturm auf die benachbarten Gehölze legten und so liegen blieben.

Es galt, eine andere Lösung zu finden: Da ich mich vor allem von englischen Gärten



Birkenreisig als Stütze.

inspirieren lasse, sah ich verschiedene Möglichkeiten, wie man Pflanzen stützen könnte. Die einfachste Lösung gefiel mir am besten: Wenn nämlich im Winter die stark verzweigten Birken geschnitten werden, werden diese Äste nicht etwa gehäckselt oder kompostiert, sondern bis im Frühjahr gelagert. Treiben dann die Stauden aus, werden die Zweige als natürliche Stütze neben und in die Stauden gesteckt. Diese wachsen in ihre Stützen hinein und sind auch bei Sturm standfest. Im Herbst, wenn die Stauden einziehen, werden Zweige, Laub und Stängel entsorgt und kompostiert, eine billige und zudem äusserst ökologische Lösung.

Mein Problem aber war damit nicht gelöst, denn in unserem Garten wächst keine einzi-

ge Birke und andere Gehölze sind zu wenig verzweigt oder müssen nicht geschnitten werden. Glücklicherweise findet man in Fachgeschäften verschiedene Pflanzenstützen, die ebenfalls mit den Stauden in die Höhe wachsen, so beispielsweise die dunkelgrünen Ringe der Firma Peacock, die an einem Stab befestigt sind und im Lauf der Wachstumsphase nach oben geschoben werden. Sie sind für einzelne Pflanzen eine geeignete Lösung und verschwinden während der Vegetationsphase im Blätterwald. Allerdings sind diese Stützen eine eher teure Variante, wenn ein ganzes Border Halt braucht. Ich verwende sie (oder ähnliche Produkte von anderen Produzenten) aber oft, da sich im Lauf meiner Gärtnerinnenkarriere eine ganze Kollektion angesammelt hat und ich mich einfach bedienen kann.

Sind die Pflanzen jedoch sehr kräftig – wie z. B. meine bevorzugte Hortensie mit dem schönen Namen «Annabelle» – sind die Stäbe zu schwach und fallen mit dem Strauch zusammen um. Da braucht es – laut meinem Mann – einen intelligenten und praktischen Handyman mit genialen Ideen, der um die edle Annabelle einen «Käfig» errichtet, welcher stark genug ist. Die Hortensie wächst seither in einem grünen, von Pfählen gehaltenen Drahtgitter, das sie jeweils bald überwächst, aber sich dabei anlehnt. Gerade elegant sieht diese Lösung im



Der Käfig für Annabelle.

Frühjahr nicht aus, aber sie funktioniert und verschwindet wie alle anderen Hilfsmittel sehr schnell. Etwas schwieriger wird es, wenn eine ganze Rabatte mit vielen hohen Stauden gestützt werden soll. Eine einfache Lösung habe ich in England, dem Land der prächtigen Border, gesehen. Dort werden die ganzen Beete mit einem grobmaschigen Netz aus dem Fischereibedarf auf einer Höhe von 50 bis 120 cm (oder auch zweistöckig) überzogen. Die Stauden wachsen ins Netz hinein und haben fast keine Möglichkeit mehr umzufallen. Dies funktioniert aber nur, wenn die Rabatte so dicht bepflanzt ist, dass Unkräuter keine Chance haben, denn auch pflichtbewusste GärtnerInnen werden nicht unters Netz kriechen, um zu jäten. Dass die «Netz-

haltung» klappt, habe ich oft beobachtet und diese Lösung bewundert.

Nun, manchmal bin ich im Frühjahr nicht diszipliniert genug, um allen Schützlingen einen Käfig oder eine Stütze zu geben. Spätestens nach dem ersten heftigen Regen erinnere ich mich an die guten Vorsätze und eile mit Linkstaken oder anderen Hilfsmitteln in den Garten, um zu retten, was zu retten ist. Diese oder ähnliche Stäbe lassen sich tatsächlich nachträglich einbringen, aber der Aufwand ist grösser, als wenn ich von Anfang an daran gedacht hätte. Meistens werden diese Notübungen Ende Mai nötig, wenn die Pfingstrosen ihre schweren Blüten tragen.

Dann erinnere ich mich jeweils daran, dass der so genannte «Chelsea-Schnitt», das Pin-



Linkstaken, Birkenreisig und Netz.

## Unser Garten

zieren, beispielsweise der hohen Herbststern fällig wird. Ist in England nämlich die berühmte Chelsea Flower Show<sup>1</sup> vorbei, eilen die GärtnerInnen nach Hause und schneiden Phlox, Astern, Sonnenaugen, Dost und viele andere später blühende Stauden etwa um einen Drittel bis um die Hälfte zurück. Dadurch verzweigen sich diese, wachsen weniger hoch, werden standhafter und blühen später.

Eine Erfindung der EngländerInnen ist dies allerdings nicht, denn in Blumengeschäften, in denen Schnittblumen gezogen werden, wird oft pinziert oder entspitzt, um das Wachstum zurückzuhalten oder um später kräftigere, vieltriebige Zweige schneiden zu können. Auf diese Weise könn-

<sup>1</sup>Die Chelsea Flower Show in London dauert vom 20. bis 24. Mai 2014.

te man ohne Stützen, Käfige, Netze oder Birkenzweige auskommen, aber wer den Rittersporn oder die Pfingstrose entspitzt, wird seine blauen Wunder erleben und in der nächsten Saison lieber eine Stütze einplanen! In diesem Jahr ist es vermutlich für den Käfigbau zu spät, aber üben Sie sich doch im «Chelsea-Schnitt», nachdem Sie im Fernsehen die Bilder der Show gesehen haben. ■

Barbara Scalabrin-Laube,  
im Cottage Garden, Alten



Pitmuies. Das Netz ist bereit.

## Bayernfeige Violetta®

Die winterharte Feige mit den geschmackvollen Früchten

- wüchsige, ertragreiche Fruchtsorte, gross, süss
- Früchte bereits an jungen Pflanzen
- sehr gesund und vital
- im Vergleich zu anderen Feigen sehr winterhart

**Hauenstein Rafz**

BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Rafz · Zürich · Baar  
www.hauenstein-rafz.ch

**BOTANICA**  
RESTAURANT



## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre bestehende(!) Badewanne eine Tür ein. **Magic Bat®**  
Absolut wasserdicht!  
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



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

Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 40 60**



Haus Doktor



Rat & Tat bei  
Bauschäden,  
Hauskauf oder  
Umbau.

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

**Koster** AG Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär  
Haustechnik aus einer Hand

Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

**BZ Bänninger Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der  
Interessen-Gemeinschaft altbau

## Von der Genossenschaft zum Verein



An der Generalversammlung vom 10. April stimmten die anwesenden Mitglieder mit überwältigender Mehrheit der Umwandlung des Hauseigentümerverbands Zürich von einer Genossenschaft in einen Verein zu. Ebenfalls klar gutgeheissen wurde die Umwandlung der Genossenschaftsorgane in Vereinsorgane: Vorstand, Präsident und Revisionsstelle wurden einstimmig wiedergewählt. Präsident Dr. Christian Steinmann ist überzeugt, dass die Rechtsform des Vereins dem Charakter des Verbands besser entspricht. Für die Mitglieder und Mitarbeitenden des HEV Zürich hat die erfolgte Umwandlung keine direkten Folgen.



Weiter wurde Rita Eichenberger erstes Ehrenmitglied des Vereins. Die ehemalige Leiterin der Abteilungen Verkauf/Vermittlung und Bewertung/Expertisen war während 47 Jahren für den Verband äusserst erfolgreich tätig und geht jetzt in Pension. Seit Anfang Jahr ist Roger Kuhn der neue Leiter der Abteilungen Verkauf/Vermittlung und Bewertung/Expertisen.



### Mehrfamilienhaus mit Werkstatt im Limmattal

**Wo:** Mitten im Bauboom im dörflichen Fahrweid-Weiningen, an guter Verkehrslage, umgeben von der malerischen Landschaft des Limmattals.

**Was:** Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und 28 Aussenparkplätzen. Baujahr Wohnhaus 1930, Baujahr Werkstatt 1982.

Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 211 m<sup>2</sup>

DG Estrich

2. OG 2 Zimmerwohnung, ca. 55 m<sup>2</sup>

1. OG 2 Zimmerwohnung, ca. 60 m<sup>2</sup> 1 Werkstattbüro, ca. 18 m<sup>2</sup>

EG 1 Zimmerwohnung, ca. 25 m<sup>2</sup> 2 Werkstatträume, ca. 123 m<sup>2</sup>

UG Keller Lagerräume, ca. 70 m<sup>2</sup>

**Wieviel:** CHF 1'300'000.--, BR 4.8%

**Wer:**



ELIANE J. AG

Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz

T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch

www.elianej.ch

Eliane J. Saxena

MA Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.



CORTI-FELGER

Telefon 044 784 25 88  
www.corti-felger.ch

BAU SERVICE GMBH, ZÜRICH – ZUG – RICHTERSWIL – GLATTBRUGG



Umbau und Renovation aus einer Hand

Maurerarbeiten • Gerüstbau  
Trockenbau • Plättlleger  
Gipserarbeiten

Fassadensanierung • Fassadenisolationen  
Parkett- und Bodenlegerarbeiten  
Maler- und Tapezierarbeiten

Werte schaffen – Freude machen

### Sicherheit rund ums Gebäude mit MS Stutz

- Faltbare Sicherheitsgitter für Türen und Fenster
- Geschäftseingänge und Schaufenster
- Warenlager Raumtrennsystem



**MS Stutz Schlosserei / Wasseraufbereitung | 5734 Reinach**  
Telefon 062 771 99 60 | www.msstutz.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](http://www.hev-adliswil-langnau.ch)

P: Barbara Gautschi  
 info@hev-adliswil-langnau.ch  
 c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 8134 Adliswil  
 Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
 R: keine persönliche Auskünfte,  
 nur tel. Auskünfte, kein Aktenstudium

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

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

P: Caesar Pelloli info@hev-birmensdorf.ch  
 Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf  
 Tel. 044 737 11 19  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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

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

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

GS: Baumgartner Immobilien AG,  
 Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,  
 Tel. 044 725 21 14  
 P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch  
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
 Mediatorin SVM  
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

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

P: Jürg Lehner info@hev-kilchberg.ch  
 Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
 Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

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

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

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

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

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

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

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

P: 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](http://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](http://www.hev-schlieren.ch)

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

### Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

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

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

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

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

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

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

### Wallisellen und Umgebung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch  
 Postfach, 8038 Zürich  
 Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
 P: Dr. Christian Steinmann  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
 Tel. 044 487 17 17  
 persönliche Beratung nach Vereinbarung



Sie sind mit der Arbeit des Gartenbauers nicht zufrieden?  
Sie haben Fragen betreffend Nachbarschaftsrecht?

### Landschaftsarchitekt TS + Lichtplaner

mit langjähriger Erfahrung in Planung und Ausführung empfiehlt sich für  
Schlichtung Beratung Vermittlung Expertisen

Hans Flury, Zürich Mobile 079 746 29 88 Telefon 044 321 11 23  
www.hflury.ch e-mail hf@hflury.ch



**Maler!**  
**Beat Burri** GmbH

Qualitätsarbeit innen und aussen.



Seestrasse 69c ■ CH-8800 Thalwil ■ Telefon 044 392 19 46 ■ info@beatburri.ch  
Hirschengraben 22 ■ CH-8001 Zürich

## 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

**D**arkettpflege  
Zürichsee AG

Ihr Boden  
schon gepflegt?

Seestrasse 85 8703 Erlenbach Tel. 044 910 80 08  
info@parkettpflegeag.ch www.parkettpflegeag.ch

Jetzt auf Miele Nettopreise 10% Rabatt



Küchenmöbel  
20%  
Rabatt



**Miele**  
PARTNER

**V-ZUG**  
Electrolux

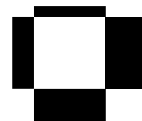
**jura**  
SIEMENS

**SCHULTHESS**  
Bauknecht

**LAURASTAR**

Geräte mit bis zu 35% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!

MW Küchen AG Wädenswilstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 www.mwkuechen.ch



STIFTUNG PWG

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

**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 1'700 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](http://WWW.PWG.CH)

50  
jahre**elektro scherzinger ag** 

seminarstrasse 1, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

**Verst0pft?****24-  
Stunden-  
Service**

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

**Wir helfen sofort!***Geb. Steiner AG*Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf  
www.steiner1.ch**Tel. 044 734 37 76****Neuerlegen von Parkett, Kork,  
Laminat auf Böden, Treppen  
und Terrassen.****Schleifen und versiegeln/ölen  
bestehender Parkett- und  
Riemenböden, Treppen.**Pflanzenstielstrasse 112  
8706 Meilen  
Telefon 044 793 17 50  
Fax 044 793 17 54  
www.ebnerparkett.ch**Ebner & Co. Parkett  
arbeiten****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

## Augenmass tut not

**Ein Blick in die Geschichte ist oft lehr- und erkenntnisreich.**

In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre verzeichnete die Schweiz eine deutliche Zunahme der Zuwanderung. Die Bauwirtschaft baute mit Hochdruck Wohnungen, doch das Angebot vermochte nicht Schritt zu halten, was zu einem Nachfrageüberhang an den Wohnungsmärkten führte. Die Immobilienpreise und Mieten stiegen. Gleichzeitig zog die Inflation stark an.

Der Bund nahm das Heft entschlossen in die Hand und führte im Oktober 1989 mit zwei dringlichen Bundesbeschlüssen eine Beruhigung an der Preisfront herbei. So wurde eine fünfjährige Sperrfrist für den Handel von Grundstücken eingeführt, und für Hypotheken galt eine Pfandbelastungsgrenze. Die Nationalbank führte zur Bekämpfung der Inflation eine Erhöhung des Leitzinses von 3,5% (1988) auf 7% (1990) herbei.

Zur Linderung der hohen Miet- und Wohnkosten sprach das Parlament 1991 Kredite in der Höhe von 1,5 Milliarden im Rahmen der (staatlichen) Wohnbauförderung. Zusätzlich wurden 1992 Schuldverpflichtungen und Bürgschaften von 7,4 Milliarden gesprochen, welche vor allem den halbstaatlichen Wohnbauträgern zugute kam.

Die Nationalbank drückte mit ihrer Leitzinspolitik zwischen 1988 und 1990 die Kreditnehmer und insbesondere die Hypothekarschuldner gegen die Wand. Die Verdoppelung des Leitzinses in nur zwei Jahren war zu einseitig auf Preisstabilität ausgerichtet. Die Zinserhöhung war von den Wirtschaftsteilnehmern kaum zu verkraften.

Der Bund setzte bei seinen dringlichen Bundesbeschlüssen ebenfalls mit dem Zwei-

händer an, vergrämte die Investoren und verschreckte die Eigentümer und solche, die es werden wollten. Diese dringlichen Bundesbeschlüsse wären übrigens heute so auch nicht mehr verfassungskonform.

Das Parlament stockte 1991 die Rahmenkredite zur Wohnraumförderung massiv auf, obwohl der Leerwohnungsbestand in der Zwischenzeit bereits markant angestiegen war. Als diese Bauten standen, benötigte sie niemand mehr und der Bund musste Hunderte von Millionen Franken bei den geförderten Wohnungen abschreiben.

Eingriffe des Staates in den Immobilienmarkt können grossen Schaden anrichten. Den Marktteilnehmern ist genügend Zeit zu lassen, auf sie zu reagieren und sich anzupassen. Die Selbstregulierungen der Branche (Banken und Investoren) gehen der staatlichen Regulierung vor, denn sie tragen den wirtschaftlichen Gegebenheiten besser Rechnung.

Der Immobilienmarkt hat vielerorts gedreht. Augenmass tut dringend not! ■

Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



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](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)