

Der Zürcher Hauseigentümer

7 | 2014



Gegenvorschlag VI «Für mehr bezahlbaren Wohnraum»
| NEIN zum staatlichen Mietzinsdiktat (S. 419)

Kantonale Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren»
| Enttäuschung über Kommissionsbeschluss (S. 422)

Parkplatzverordnung Stadt Zürich
| Dank Kanton siegt die Vernunft (S. 425)

NEIN zum staatlichen Mietzinsdiktat

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Markt ein. Die Folgen schlechterer Renditeaussichten sind absehbar: Rückzug von Investoren aus dem Immobilienbereich. Und was das bedeutet ist offensichtlich: Die Wohnraumproblematik wird verschärft.

Die Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist besser als sie dargestellt wird. Umfragen ergeben immer wieder, dass die grosse Mehrheit mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist. Es ist daher fahrlässig, die Lage durch neue Eingriffe zu gefährden. Der Hauseigentümerverband wird daher alles daran setzen, dass das PBG nicht im Sinne neuer restriktiver Vorschriften revidiert wird. Es ist auch eine Frage der Gerechtigkeit, geht es doch nicht an, dass ein paar Glückliche in den Genuss von vergünstigten Wohnungen kommen – auf Kosten der Mehrzahl der Übrigen, deren Mieten den Ertragsausfall kompensieren müssen und daher teurer werden.

Albert Leiser

Am 28. September stimmen wir über eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab, welche es den Gemeinden erlaubt, in bestimmten Zonen einen Mindestanteil an Wohnungen festzulegen, bei welchen eine Rendite auf das investierte Kapital nicht mehr erlaubt ist, sondern die nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden müssen.

Es handelt sich um den Gegenvorschlag des Kantonsrates zur SP-Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Diese verlangte eine PBG-Änderung, wonach die Kostenmiete in einzelnen Zonen, Gebieten oder für einzelne Geschosse vorgeschrieben ist. Die Volksinitiative wurde zugunsten des Gegenvorschlags zurückgezogen. Dieser bringt zwar gegenüber der Volksinitiative insofern Korrekturen, als die Regelung nur zum Tragen kommen soll, wenn sie Belegungsvorschriften enthält und die Nutzungsmöglichkeiten erhöht werden. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit bleibt aber massiv, weswegen denn auch das Referendum ergriffen wurde.

Kaum ein Rechtsgebiet ist schon heute so engmaschig geregelt wie der Immobilienbereich. Zu der schier unübersehbaren Fülle an Bauvorschriften kommen ständig neue Energievorschriften, vom Mietrecht ganz zu schweigen. Letzteres führt dazu, dass der Markt förmlich ausgehebelt wird. Die Diskrepanz zwischen dem Markt entzogenen Mieten, ob sie subventioniert oder nach den Regeln der Kostenmiete kalkuliert sind, und den marktbestimmten Mieten insbesondere in Neubauten wird immer grösser. Entspannung würde nur ein grösseres Angebot bringen. Statt aber die Attraktivität von Investitionen im Immobilienbereich zu erhöhen, beispielsweise durch den Abbau bürokratischer Hürden, greift der Gesetzgeber erneut in den

Dipl. Ing. FUST
Und es funktioniert.

% SALE %

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

- ✓ **SteamFinish** für fleckenlosen Glanz
- ✓ **Alltag-Kurzprogramm 45 Min.**
- ✓ **Super sparsam mit A+++**
- ✓ **2 spezielle Besteckauflagen**
- ✓ **Multifunktionale** Geschirrkörbe mit 6-facher Höhenverstellung
- ✓ **Zusatzfunktion: Teilbeladung** spart bis zu 6 Liter Wasser zusätzlich
- ✓ **Fondue- und Racletteprogramm**
- ✓ **19 Minuten Sprintprogramm**

nur **1899.-**
Aktionspreis

Exklusivité FUST

55 cm

60 cm

A+++

A

Nur solange Vorrat

Einbau-Geschirrspüler
GS Adora 1255 FSL

- Startvorwahl bis zu 24 Std.
- Frontplatte gegen Aufpreis
- Sonderfunktion Warmwasseranschluss Art. Nr. 391055

Top Öko-Center aus Schweizer Produktion

nur **1999.-**
Tiefpreisgarantie

A+++

A

SWISS MADE

nur **1899.-**
Tiefpreisgarantie

A+

Setpreis nur **3599.-**
statt **3898.-**

299.- Rabatt

NOVAMATIC by **SCHULTHESS**
Waschmaschine WA 7197

- my Top5, speichert die meistgebrauchten Programme
- Grösste Sicherheit mit integrierter Aquastop-Auslaufsicherung

Art. Nr. 107745

NOVAMATIC by **SCHULTHESS**
Wäschetrockner TW 7397

- Mit Direktablauf für Kondenswasser
- Trommelinnenbeleuchtung und integrierter Wäschekorb
- Hervorragende Geräuschdämmung

Art. Nr. 107771

Der Zürcher **Hauseigentümer** 7/2014 | 73. Jahrgang

Die Seite des Direktors NEIN zum staatlichen Mietzinsdiktat	419
Kantonale Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» Enttäuschung über Kommissionsbeschluss	422
Parkplatzverordnung Dank Kanton siegt die Vernunft im «Zürcher Parkplatzstreit»	425
Impressum	427
Sicherheit Von Marcelo lernen: Stören einziehen! Der 1. August und seine Tücken	429 443
In eigener Sache Nachrückten im Zürcher Gemeinderat	433
Vom Bauen Bauen & Modernisieren 2014 – Lust auf Neues! Das Recht auf Hammerschlag	434 439
Zum Titelbild Art-déco-Ästhetik mit ausgeglichener Energiebilanz verbunden	444
Mietrecht Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verkaufs der Wohnung Formularanzeige Vermieterkündigung ohne Unterschrift Kündigung Hauswartwohnung Die Hinterlegung des Mietzinses – Voraussetzungen – Vorgehen – Wirkung Die Wohnung darf Freunden überlassen werden	448 450 452 457 460
Sachenrecht Gewohnheitsrecht im Privatrecht	463
Seminar/Workshop Die Wohnungsabnahme Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Der Mietzins Liegenschaftsverwaltung	447 459 457 465 469
Drucksachenverkauf Hausschädlinge Bestellformular	467 471
Unser Garten Träumen erlaubt – auch im Garten Astilben: Weisse Blüten für lichtarme Gartenbereiche Forsythien richtig schneiden	473 479 479
Sessions-Nachlese des Präsidenten Hans Egloff im Gespräch mit Balthasar Glättli, Nationalrat Grüne/ZH	480
Aus den Sektionen HEV Zürich: Protokollauflage Sektionen-Info	441 484
Die Seite des Präsidenten Parlamentariergruppe «Wohn- & Grundeigentum» für das Eigentum in der Schweiz	487



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
www.hev-zh.ch



Energetische Effizienz
in ästhetischer Ver-
packung – eine ideale
Kombination.
Mehr dazu lesen Sie
ab Seite 444.
Foto: Marc Uebersax

Wir kämpfen für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Enttäuschung über Kommissionsbeschluss

KGV (Kantonaler Gewerbeverband) und HEV sind enttäuscht über die Ablehnung der Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» durch die vorbereitende Kommission. Die knappe Ablehnung zeigt aber, dass das Anliegen auf breite Zustimmung stösst.

Im Kanton Zürich machen die Gebühren beinahe einen Drittel der Steuereinnahmen aus und in der Stadt Zürich sind sie mittlerweile gar höher als die Steuereinnahmen. Im Gegensatz zu den Steuern hat der Souverän bei der Gebührenbemessung aber in der Regel nichts mitzubestimmen. Die Gebühreneinnahmen haben im Kanton Zürich in den letzten zehn Jahren um 70% zugenommen. Sie sind damit stärker gestiegen als das Wirtschaftswachstum oder die Teuerung. Auf Kantons- und Gemeindeebene werden die Gebühren zwar bereits heute theoretisch nach den Grundsätzen des Verursacherprinzips, des Kostendeckungsprinzips und des Äquivalenzprinzips erhoben; doch was heisst kostendeckend, wenn die Gebührenhöhe nicht transparent ausgewiesen ist und der Bürger keinen Einblick in die internen Verwaltungsabläufe hat?

Ziel der Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» ist es, den Vorgang der Gebührenerhebung einerseits demokratisch zu legitimieren und andererseits die Höhe von Gebühren durch konkrete Vorgaben zu beschränken. Dazu sollen alle Gebühren in einem Gebührenkatalog erfasst und dem Souverän zu Beginn einer Legislatur zur Genehmigung vorgelegt und verabschiedet werden. Um die Höhe der Gebühren begrenzen zu können, fordern die Initiativen die strikte Einhaltung des Kostendeckungsprinzips bei der Gebührenbemessung. Gleichzeitig wird dadurch der

Druck auf die Verwaltung, effizienter zu arbeiten, verstärkt.

Das Initiativkomitee, bestehend aus Vertretern des Kantonalen Gewerbeverbands Zürich (KGV) und des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich (HEV), hat der Kommission für Staat und Gemeinden Anfang Juni mitgeteilt, dass der Gegenvorschlag II eine unnötige Ergänzung zum Initiativtext darstellt, die nicht am Fundament der Initiative rüttelt. Er sieht einzig vor, dass bis zur Genehmigung eines neuen Gebührenkatalogs der bis dahin gültige auch weiterhin gilt. Hierbei handelt es sich in den Augen der Initianten lediglich um einen Nebenschauplatz, dem aber in der Kommissionsberatung viel Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Den Gegenvorschlag I lehnt das Initiativkomitee hingegen kategorisch ab, da er am heutigen System der Gebührenerhebung nichts ändern, dafür administrativen Mehraufwand erzeugen würde. Nach ihm sollen die Gebührenkataloge den Legislativen nur zur Kenntnisnahme statt zur Genehmigung unterbreitet werden, so dass es ihnen freistünde, die Rechtsgrundlage einer Gebühr anzupassen oder eben nicht.

Das Initiativkomitee ist überzeugt, dass der Kantonsrat und später vor allem das Zürcher Stimmvolk den beiden Initiativen «Ja zu fairen Gebühren» zustimmen werden. Eine Abstimmung wird für das Frühjahr 2015 erwartet. ■



*«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

immocorner
raum für vertrauen

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 Grundstückgewinnsteuer.



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 Fax 044 487 17 83 roger.kuhn@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Dank Kanton siegt die Vernunft im «Zürcher Parkplatzstreit»

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die teilrevidierte Parkplatzverordnung der Stadt Zürich nur teilgenehmigt. Ausgenommen ist die Bestimmung zu autoarmen Nutzungen. Der Hauseigentümerverband nimmt dies mit grosser Genugtuung zur Kenntnis. Bereits früher ersetzte das kantonale Baurekursgericht die Bestimmung, wonach zwingend überdachte Zweiradparkplätze erstellt werden müssen, durch den Wortlaut: Erforderliche Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selbst und an zweckmässiger Lage zu erstellen.

Wie das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement der Stadt Zürich am 8. Juli mitteilte ist die teilrevidierte Parkplatzverordnung am 10. Juli in Kraft getreten – ohne die Bestimmung zu autoarmen Nutzungen und mit der vom Baurekursgericht vorgenommenen Änderung.

Die Parkplatzverordnung (PPV) regelt, wie viele private Autoparkplätze mindestens angelegt werden müssen (Pflichtbedarf) und wie viele maximal zulässig sind. In Zürich gibt es heute rund 200'000 private Parkplätze. Die wichtigsten Änderungen gegenüber der bisherigen Parkplatzverordnung von 1996 sind:

- Für Wohnnutzungen braucht es weniger Parkplätze pro Geschossfläche (Normalbedarf neu: 1 PP/120 m², alt: 1 PP/100 m²)
- Anzahl Velo- und Motorradabstellplätze wird auch in der PPV geregelt
- Aufgrund besserer ÖV-Erschliessung wurden die Gebiete mit tieferem Pflichtbedarf ausgedehnt

Nicht genehmigt wurde die Bestimmung über die autoarme Nutzung: Diese hätte

ermöglicht, den Pflichtbedarf bei autoarmen Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen zu unterschreiten. Autoarmes Wohnen, verbunden mit einem Mobilitätskonzept, ist zwar zulässig. Bei Abweichungen vom Mobilitätskonzept verlangt die Baudirektion jedoch, dass die im Gesetz festgehaltene Massnahmenkaskade auch in der teilrevidierten Verordnung zum Ausdruck kommt. Das heisst, dass als erste Massnahme ausdrücklich auf eigenem Grund Abstellplätze zu schaffen sind.

Für den HEV Zürich eine klare weitere Entscheidung der Vernunft. Der Verband ist nach wie vor der Ansicht, dass Bauherren am besten wissen, was ihre Bewohnerinnen und Bewohner benötigen und wünschen. So ist das Bedürfnis nach Parkplätzen oder gedeckten und gesicherten Veloabstellplätzen etwa für eine Seniorenresidenz oder für ein Studentenheim komplett unterschiedlich.

Der Verband setzt sich deshalb vehement gegen die steigende Regelflut ein, welche Bauherren zunehmend einschränkt und behindert. Damit wird der Wohnraum am Ende nur verteuert. ■

PRODUKT WÄHLEN **FREQUENZ WÄHLEN** **SPAREN!!!**

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

Vorteile:

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

Zufriedenheitsgarantie

Bei Vertragsabschluss können Sie unsere Dienstleistung **30 Tage testen**. Sollten Sie nicht zufrieden sein, können sie den Hauswartungsvertrag danach sofort auflösen. Wir möchten alles unternehmen, um Sie mit unserer Dienstleistung zufriedenzustellen. (Aktionsdauer von 01.06.2014 – 30.09.2014)

Aktion 1. Juni – 30. September

30-Tage-Test!
Zufriedenheitsgarantie
nicht zufrieden = Vertragsende

Online-Kalkulation
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN

Budget Hauswart
budget-hauswart.ch INFO 044 997 10 73



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

Auflage: 59 199 (WEMF-bestätigt)

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

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,
8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,
8021 Zürich, Markus Turani
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,
inserate@hev-zuerich.ch

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



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



Baum + Garten AG
Spezialfallarbeiten

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



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

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

Von Marcelo lernen: Storen einziehen!



GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH SICHERN & VERSICHERN

Storen einziehen!

Bei Gewitter, Sturm und Hagel Lamellen- und Sonnenstoren einziehen.

Gebäude im Kanton Zürich sind einer hohen Hagelgefährdung ausgesetzt. Helfen Sie mit bei der Vermeidung von Unwetterschäden an Rollläden, Sonnen- und Lamellenstoren.

Bei drohendem Unwetter Lamellenstoren und Rollläden hochziehen!
Die Hagelempfindlichkeit ist bei neueren Gebäuden etwa viermal höher als bei älteren. Besonders Lamellenstoren und Rollläden erleiden schon bei geringem Hagel sichtbare Schäden. Fenster hingegen sind heute sehr robust und wenig anfällig auf Hagelschläge.

Bei drohendem Unwetter Sonnenstoren einziehen!
Hausigentümer und Mieter sind dafür verantwortlich, bei voraussehbaren Unwettern Schäden an Sonnenstoren mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.
Deshalb empfehlen wir:
• Sonnenstoren beim Verlassen des Hauses immer vollständig einziehen.
• Sonnenstoren nach Sonnenuntergang immer vollständig einziehen.
• Wind- / Sonnenwächter bei angekündigtem Sturm, im Winter oder bei längeren Abwesenheiten ausschalten.
• Sonnenstoren nie als Regendach benutzen.

Ein Präventionsprojekt der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich www.gvz.ch

Jahr für Jahr entstehen bei Rollläden, Lamellen- und Sonnenstoren Hagelschäden in Millionenhöhe. Für Hausbesitzer, Mieter und Stockwerkeigentümer bedeutet das Ärger, Umtriebe und Kosten. Mit ein paar einfachen Vorkehrungen lässt sich das vermeiden.

Gerade mal 10 Minuten läuft das Eröffnungsspiel der Fussball-WM, als ein kroatischer Flankenball auf dem Kopf des brasilianischen Verteidigers Marcelo landet und von dort ins eigene Tor prallt. Marcelos konsternierter und etwas schuldbewusster Blick geht um die Welt. Es hilft nichts, der Schaden ist angerichtet. Hätte er nur mal besser den Kopf eingezogen!

Konsternierte Blicke gibt es zur selben Zeit auch in Zürich und Umgebung. Schuld daran sind hier allerdings nicht Fussbälle, sondern Hagelkörner. «Ich bin mir vorgekommen wie unter Beschuss», berichtet Stefan Frehner

aus Dietikon. «Es gab Hagelkörner, teilweise so gross wie Pingpong-Bälle.» Der erste Hagelzug des Jahres 2014 verursacht in Zürich und den Voralpengebieten grosse Schäden.

Grosse Hagelschäden – hauptsächlich an Storen

Gebäudeschäden aufgrund von Unwettern nehmen in der Schweiz seit Anfang der Neunzigerjahre stark zu. Hagelschäden an

**AKTION
3 für 2***

NEUE FENSTER!

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

Gratis-Fachberatung anfordern:
044 955 25 25



* 3-fach Glas für 2-fach Glas



RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf

www.renovafenster.ch



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

Sicherheit

Unwetterschäden vermeiden – einfach gemacht

- Bei drohendem Unwetter: Lamellen- und Sonnenstoren und Rollläden hochziehen
- Sonnenstoren nie als Regendach benutzen; beim Verlassen des Hauses und nach Sonnenuntergang immer vollständig einziehen
- Wind-/Sonnenwächter bei Sturm sowie im Winter und bei längeren Abwesenheiten ausschalten

Fassaden und Dächern haben sich in den vergangenen drei Jahrzehnten mehr als verfünffacht – auf schweizweit durchschnittlich 100 Millionen Franken jährlich. Zwei Faktoren sind dafür verantwortlich:

- Die Anzahl schadenträchtiger Hagelzüge nimmt zu.
- Moderne Bauten sind viermal schadenanfälliger als traditionelle Häuser. Bereits kleine Hagelkörner haben unschö-

Weisen Sie auch Mieter und Stockwerkeigentümer auf die Schutzmassnahmen hin.

ne Folgen. Vor allem empfindliche Teile wie Rollläden und Lamellenstoren werden bereits schnell beschädigt. Sind die Rollläden und Lamellenstoren nicht mehr funktionsfähig, kommt die Gebäudeversicherung für Reparatur oder Ersatz auf. Richtet der Hagel nur ästhetische Schäden an – die typischen Hagelbeulen –, erhält der Hausbesitzer eine kleine Entschädigung, möchte er die unschönen Storen ersetzen, muss er selber in die Tasche greifen.

Einfache Gegenmassnahme, weniger Ärger

Während moderne Glasfenster praktisch bruchsicher und kaum mehr hagelgefährdet sind, bleiben Rollläden und Lamellenstoren heikle Schwachstellen. Schutz verspricht eine simple Massnahme bei Gewitter, Sturm und Hagel: Rollläden und Storen einziehen! Unabhängig davon, wer für beschädigte Storen aufkommt: Für Hausbesitzer sind sie ein Ärgernis und zum Teil mit beträchtlichen Umtrieben verbunden. Es lohnt sich, ein paar einfache Verhaltensregeln zu befolgen!

Die GVZ liefert Bauherren und Eigentümern zudem Hinweise für die Planung und Instandhaltung ihrer Liegenschaften. Wer Baumaterialien mit einem genügenden Hagelwiderstand und geeignete Schutzeinrichtungen wählt, kann den Gebäudeschutz markant erhöhen. Das reduziert kurzfristige Kosten und sichert den Wert der Liegenschaften auf lange Sicht.

Statt nachher dumm zu schauen, hätte Marcelo lieber vorher den Kopf eingezogen. Hauseigentümer und Mieter können davon lernen: Auch sie können ein Eigentor vermeiden, wenn sie die Storen rechtzeitig einziehen.

Bei der GVZ können Sie kostenlos den Flyer «Storen hoch» beziehen. Ein Mail mit dem Betreff «Storen hoch», der Anzahl Exemplare und der Versandadresse an info@gvz.ch genügt.

Hier finden Sie weiterführende Informationen

- Grundlagen und Tipps für den Schutz vor Naturgefahren bei Neubau und Renovation: www.gvz.ch/naturgefahren und www.schutz-vor-naturgefahren.ch
- Warnung vor Unwetter und Hagel: www.wetteralarm.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
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dietikon

5½-Zimmer-Wohnung mit wunderschöner Aussicht

an zentraler, sonniger und gleichzeitig ruhiger Lage, im 4. Obergeschoss (mit Lift), 2 Balkone, offene Küche, Bad und Gäste-WC renoviert 2012, sep. Kellerraum, Baujahr 1973.
Verhandlungspreis Fr. 720 000.– inkl. 1 Autoeinstellplatz in UN-Garage und 2 Aussen-Abstellplätze



Maur ZH

5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus mit schöner Weitsicht

an ruhiger, sonniger und bevorzugter Lage mit schöner Weit- und teilweise Seesicht. NF ca. 170 m², grosszügige Grundrissgestaltung, Cheminée, Wintergarten, Garage, Abstellplatz, wunderschön eingewachsene Gartenanlage mit Biotop, Gartensitzplatz. Grundstücksfläche 482 m². Baujahr 1984.
Verhandlungspreis Fr. 1 350 000.–



Oetwil am See

3-Zimmer-Einfamilienhaus im Dorfzentrum

einseitig angebaut, NWF ca. 111 m², Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen, moderne Einbauküche, Bad/WC, Dusche/WC, Gartensitzplatz, 3 Aussen-Abstellplätze, Grundstücksfläche 227 m², Baujahr 1740 (renoviert ca. 1991/92),
Verhandlungspreis Fr. 620 000.–



Wettswil am Albis

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Wintergarten

an sonniger und ruhiger Wohnlage, BGF ca. 170 m², Essbereich mit Pizzaofen, Wohnzimmer mit Cheminée und «Surseer»-Holzofen, Wintergarten, Doppelgarage, Baujahr 1982, Grundstücksfläche 750 m²,
Verhandlungspreis Fr. 1 700 000.–

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

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



Nachrücken im Zürcher Gemeinderat

Katrin Widmer, Vorstand HEV Zürich, rückt «für den Rest der Amtsdauer 2014–2018», wie es in der offiziellen Mitteilung heisst, für Sven Oliver Dogwiler in den Zürcher Gemeinderat nach.

Wir gratulieren herzlich!

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH SICHERN & VERSICHERN

Storen einziehen!

Bei Gewitter, Sturm und Hagel Lamellen- und Sonnenstoren einziehen.

Wetter-Alarm
Wetter-Alarm informiert Sie per Smartphone App über aufkommende Unwetter. www.gvz.ch



Bauen & Modernisieren 2014 – Lust auf Neues!

**modernisieren
bauen**

4. – 7.9.2014
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Gute Ideen gehen der Bauen & Modernisieren nie aus, zu kreativ sind ihre rund 600 Aussteller. Vom 4. bis 7. September 2014 erleben interessierte Hauseigentümer, werdende Bauherren und Architekten in der Messe Zürich die aktuell besten Lösungen für das nachhaltige, wirtschaftliche und komfortable Haus. Gleichzeitig findet die Eigenheim-Messe Schweiz statt.

Energetische Gebäudemodernisierung

Die Energiefachstellen der Ostschweizer Kantone und des Fürstentums Liechten-

stein, Minergie sowie GEAK informieren im Rahmen ihrer gemeinsamen Sonderschau über die umfassende energetische

Gebäudemodernisierung und die finanziellen Beiträge des Gebäudeprogramms.

Mobilität dank Passivhaus

Die Informations-Gemeinschaft IG Passivhaus Schweiz zeigt in einer Sonderschau, wie Gebäude den ganzen Energiebedarf selber abdecken und zusätzlich noch umweltfreundlichen Treibstoff für die Mobilität liefern.

«WohnraumFeuer» zeigt den Weg des Feuers

Der Verband Schweiz. Hafner- und Plattengeschäfte und führende Schweizer Ofenakteure schliessen sich erstmals an einer Messe zur Sonderschau «WohnraumFeuer» zusammen, um Wissen und Produkte rund um das vielseitig kombinierbare und CO₂-neutrale Holz bekannt zu machen.

Die Küchenmacher

Verschiedene Küchenateliers präsentieren Innenausbauarbeit vom Feinsten und bringen Atmosphäre in den Wohn- und Kochbereich. Mit dabei sind auch die führenden Hersteller mit spannenden Neuheiten.

«Homing» im Bad

Spezielle Lichteffekte im Bereich «Création Bad» lassen die Bade-, Sanitär- und Wellnesswelt noch exklusiver erscheinen. Zu entdecken gibt es immer raffinierter werdende Innovationen wie etwa die unsichtbar befestigte Duschwand oder Sanitärmodule, die sich mit ihren Komfortfunktionen als Multitalent erweisen. Ein Schwerpunkt sind Accessoires.

Bodenständig

Der Bodenbelag drückt jedem Raum den Stempel auf. Was sich wo eignet, lässt sich

an der Messe von qualifiziertem Personal in Erfahrung bringen. Bodenprofis geben zudem Pflege- und Veredelungstipps für Linoleum, Teppich bis Parkett.

Farbe und Architektur

Farbgestaltung entwickelt sich aus den Gegebenheiten vor Ort und geht auf das Bauvorhaben und die Architektur ein. An der Sonderschau des BSFA, Bund Schweizer Farbgestalterinnen und Farbgestalter in der Architektur, erfahren die Besucher, wie, wann und mit wem sie das Vorhaben Farbgestaltung am besten angehen.



Sonderausstellung Designmöbel – der Landi-Stuhl ist zurück!

Modularis AG und tapetenforum zeigen eine sorgfältige Auswahl an Möbelklassikern und Wandbekleidungen. Highlight ist der neulancierte Zeitzeuge, der für Werte steht: 75 Jahre nach seiner ersten Präsentation geht der Landi-Stuhl dank Vitra wieder in Produktion.

Urbanes Gärtnern

Ob Salatbar im rollenden Hochbeet, To-

maten im knalligen Pflanzsack oder Erdbeeren im alten Nudelsieb, gärtnern geht auch auf kleinstem Raum und macht einfach Spass! Alles fürs urbane Gärtnern und den originellen Stadtgarten ist dieses Jahr beim mehrfach für seine Innovationen ausgezeichneten Unternehmen VEG and the City zu sehen.

«Die coolste Wette der Schweiz»

Minergie Schweiz lanciert für die Messebesucher eine Eisblockwette: Zwei unterschiedlich wärmedämmte Häuschen mit je einem 50 Kilogramm schweren Eisblock werden den herrschenden Temperaturen ausge-



erzeugende Heizung vor, welche die Erdgasnutzung noch effizienter machen.

Zürich Wärme: umweltfreundlich und komfortabel heizen

ERZ Entsorgung + Recycling Zürich wirbt für umweltfreundliche Zürich Wärme und informiert über die Details eines Anschlusses an ihr Versorgungsnetz in den Fernwärmegebieten.

setzt. Es darf geschätzt werden, wie viel Eis pro Modul nach vier Tagen übrigbleibt.

Neue Erkenntnisse von EnergieSchweiz

Die neutrale Vortragsreihe «Die Gebäudesanierung – der attraktive Schritt zu mehr Lebensqualität» steht unter dem Patronat von EnergieSchweiz. Bauherren und Hausbesitzer gewinnen umweltrelevantes Wissen für ihr Baukonzept, gespickt mit neuen Erkenntnissen aus Forschung und Entwicklung.

Energie 360° AG präsentiert Wärmelösungen

Erdgas Zürich (neu Energie 360°) stellt an ihrem Messestand zudem Technologien wie die Gaswärmepumpe oder die Strom

Stockwerk im Eigentum – das muss man wissen

Thomas Oberle, Jurist beim HEV Schweiz, hält an der Messe Fachvorträge zum Stockwerkeigentum und Nachbarrecht.

Eigenheim-Messe Schweiz

Die Halle 6 ist auch Treffpunkt für Immobilien und modernen Hausbau. Hier kann man unter 23 Ausstellern nach dem geeigneten Immobilienanbieter oder Baupartner Ausschau halten und entscheiden, ob Holzbau oder Massivbau die erste Wahl ist. Wer seine Interessen und Wünsche anbringt, wird individuell beraten. Auch Ferienhäuser mit hochstehender Bauqualität sind im Angebot.



Bauen & Modernisieren und Eigenheim-Messe Schweiz

Messe Zürich | 4. bis 7. September 2014 | täglich 10–18 Uhr | www.bauen-modernisieren.ch

Ab 16 Jahren CHF 16.–, CHF 8.– für Lernende, Studenten, AHV-Bezüger

Vergünstigungen mit Carte Blanche, der HEV-Mitgliederkarte und dem RailAway-Messekombi

modernisieren bauen

4. – 7.9.2014
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch



Das Recht auf Hammerschlag

In einem neuen Entscheid des Baurekursgerichts Zürich vom 25. April 2014 wurde erneut festgehalten, dass ein bauender Eigentümer vorübergehend das Nachbargrundstück in Anspruch nehmen darf, wenn der Bau sonst nicht realisiert werden kann. Im konkreten Fall sei dies trotz Beeinträchtigung dem Nachbarn zuzumuten, denn die Beanspruchung eines schmalen Grundstückstreifens stelle keinen gravierenden Nachteil dar.

Im vorliegenden Fall erteilte mit Beschluss vom 1. Oktober 2013 die Bausektion der Stadt Zürich die Bewilligung, das benachbarte Grundstück im Zuge der Erstellung eines Mehrfamilienhauses in einem gewissen Umfang zu beanspruchen – gegen Entrichtung einer Entschädigung von CHF 664.–.

Dabei handelt es sich um eine Anwendung des sogenannten Hammerschlagsrechts, welches im Kanton Zürich im § 229 PBG geregelt ist und jeden Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird (Abs. 1). Das Hammerschlagsrecht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2).

Nach § 230 Abs. 1 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten nicht über die



lic. iur.

Kathrin Spühler,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

Entschädigung, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2).

Der betroffene Nachbar machte vorab geltend, dass die Vorinstanz auf das Gesuch des Bauherrn nicht hätte eintreten dürfen, da die Eingriffe den Betroffenen nicht hinreichend genau im Sinne von § 230 PBG mitgeteilt worden seien.

Es sei nicht ersichtlich gewesen, dass massive Beeinträchtigungen und Zerstörungen zu erwarten seien. Es wäre die Aufgabe des Bauherrn – und nicht der Behörde – gewesen, die geplanten Eingriffe und deren Konsequenzen im Sinne von § 230 PBG genau zu beschreiben.

Zudem wurde geltend gemacht, dass sich die bewilligten Eingriffe nicht auf das absolut Notwendige beschränken würden. So soll der Garten (inkl. Sitzplatz) entlang der Grenze anscheinend vollständig zerstört werden. Man hätte prüfen müssen, ob zumutbare Handlungsalternativen zur Verfügung stünden, welche diese Eingriffe sogar überflüssig machen könnten. Die Baubehörde habe entsprechende Betrachtungen in Verletzung baurechtlicher Vorschriften, der Eigentums-

Holzpellets jetzt zum Vorzugspreis bestellen

Gratisnummer 0800 173 173

Sie profitieren von unseren massgeschneiderten Energielösungen

- Festpreisgarantie für zwei Jahre
- schnell und sauber geliefert
- einmalige Gratis-Siloreinigung

Online bestellen und zusätzlich CHF 5.–/t sparen:

www.energie360.ch/holzpellets

energie360°

garantie sowie der Gewährung des rechtlichen Gehörs vollständig unterlassen.

Ebenso habe die Vorinstanz nicht beachtet, dass ein Eingriff in ein nachbarliches Grundstück vollständig entschädigt werden müsse und diese Entschädigung von ihr quasi in Vertretung des Zivilrichters festzulegen sei.

Beim Hammerschlags- oder Leiterrecht handelt es sich um eine privatrechtliche Vorschrift. Das gilt auch für die Bestimmung von § 229 PBG, das zu statuieren die Kantone aufgrund von Art. 695 ZGB zuständig sind, welche die vormals im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch des Kantons Zürich enthaltenen Normen von §§ 162 ff. EG ZGB ersetzt und trotz Regelung im öffentlichen Recht privatrechtliche Nachbarverhältnisse regelt.

Mit dem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Die Inanspruchnahme muss sich auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige beschränken in einer Interessenabwägung der Beteiligten, wobei der Baubehörde ein Ermessensspielraum zukommt.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach der Dauer der Beanspruchung, dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken (§ 4 PBG). Bei der Festsetzung der Entschädigung kommt der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu.

Mit der Regelung von §§ 229 f. PBG wird der Baubehörde eine Richterrolle in einem nachbarrechtlichen Streit zugewiesen. Sie muss nicht die Bewilligung zur Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes erteilen oder verweigern, sondern einen Entscheid über die Zulässigkeit des Begehrens und über

eine allfällige Entschädigung fällen, sofern sich die Parteien nicht einigen können.

Diese Entschädigung berücksichtigt nur, dass der beanspruchte Boden vom Eigentümer vorübergehend nicht benutzt werden kann. Davon zu unterscheiden sind die vom Bauherrn zu tragenden Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Behebung von durch Bauarbeiten verursachten Schäden. Wenn sich diese Ansprüche im Voraus noch nicht beziffern lassen, kann im Streitverfahren eine zusätzliche Entschädigung nicht gesprochen werden. Der betroffene Grundeigentümer hat gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Eine entsprechende Anordnung liegt aufgrund der erwähnten Richterrolle im Kompetenzbereich der örtlichen Baubehörden. Allfällige weitere Schadenersatzansprüche müssen jedoch auf dem zivilen Weg geltend gemacht werden.

Somit wurde dem bauenden Grundeigentümer für das Errichten einer 2,0 m hohen Bauschutzwand erlaubt, nördlich der Grenze auf der gesamten Anstosslänge (31,25 m) während voraussichtlich 16 Wochen 0,70 m zu beanspruchen. Für das Setzen und Bearbeiten einer Spundwand von 20 cm Dicke (± 5 cm) sowie für das Verschliessen eines alten Meteorkanals durfte er sodann nordseitig auf einer Länge von 25,0 m für die erforderlichen Abgrabungen, Auffüllungen, Aufschüttungen und Führungen während voraussichtlich 14 Wochen ebenfalls 0,70 m beanspruchen. Das schloss das Entfernen der bestehenden Bepflanzung, eines Drahtzauns und teilweise eines Gartensitzplatzes bzw. einer Bahnschwellenwand auf dem nachbarlichen Grundstück mit ein.

Als Entschädigung setzte die Behörde einen Betrag von CHF 664.– fest. Der Bauherr wurde verpflichtet, den Betroffenen diverse

Handlungen (Geometerarbeiten; Entfernung der Bepflanzung, des Zauns und des südlichen Teils des Sitzplatzes; Aufstellen der Bauwand; Grabarbeiten für die Spundwand und deren Einbringung; Arbeiten für den Verschluss des Meteorkanals) jeweils 7 Tage im Voraus schriftlich anzukündigen.

Der Entscheid war im Zeitpunkt des Verfassens dieses Beitrags noch nicht rechtskräftig. ■

http://www.baurekursgericht-zh.ch//files/entscheidauszug_aus_brge_nr_0054-2014_vom_25_april_2014.pdf

Protokollauflage



Das Protokoll über die Generalversammlung vom 10. April 2014 liegt vom 4. bis 15. August 2014 während der Geschäftszeit in unserer Geschäftsstelle, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des HEV Zürich auf. Als Ausweis zur Einsichtnahme dient der Mitgliederausweis.

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,
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, Möbelrestaurierungen und Auffrisierungen.

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurierungen
- » 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



Gegen Vorweisen Ihrer HEV Mitgliederkarte erhalten Sie an der Tageskasse 2 Eintritte zum halben Preis!



modernisieren bauen

4.–7.9.2014
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Der 1. August und seine Tücken

Rechtsabteilung HEV Schweiz

Wenn das Wetter mitspielt, so werden auch in diesem Jahr am 1. August Hunderttausende von Feuerwerkskörpern den nächtlichen Sommerhimmel erleuchten. Damit der Schweizer Nationalfeiertag für alle ein Freudentag bleibt, gilt es einige rechtliche Aspekte zu beachten.

Jährlich werden in der Schweiz rund 1500 Tonnen Feuerwerkskörper abgefeuert, der grösste Teil am 1. August. Der unsachgemässe Umgang mit Raketen und anderen pyrotechnischen Artikeln führt jährlich immer wieder zu Hunderten von Unfällen und Bränden. So ereignen sich durchschnittlich rund 250 Unfälle mit Feuerwerkskörpern an einem 1. August. Die durch Feuerwerkskörper verursachten Sachschäden an Gebäuden belaufen sich dabei auf durchschnittlich rund dreieinhalb Millionen Franken.

Damit der 1. August unfallfrei bleibt, ist unbedingt darauf zu achten, dass Feuerwerkskörper so abgebrannt werden, dass sie weder zu Personen- noch zu Sachgefährdungen führen. Insbesondere muss aufgrund der Brandgefahr darauf geachtet werden, dass das Feuerwerk nicht zu nahe an Gebäuden, Sitzplätzen und Balkonen abgefeuert wird. Die fahrlässige Verursachung eines Brandes hat im Übrigen auch strafrechtliche Konsequenzen.

Rücksichtnahmepflicht besteht auch am 1. August

Der 1. August ist wie der Jahreswechsel ein Sonderfall: An diesem Tag ist das Abbrennen lärmenden Feuerwerks grundsätzlich gestattet. Lärmbeeinträchtigungen im

Rahmen der Feierlichkeiten zum 1. August sind somit zu tolerieren, sofern sie das übliche Mass nicht überschreiten. Das Abbrennen von lärmendem Feuerwerk ist aber klar auf den Nationalfeiertag zu beschränken. Selbstverständlich besteht die nachbarliche Rücksichtnahmepflicht auch am 1. August: Feuerwerkskörper dürfen nicht während der ganzen Nacht abgebrannt werden. Das Abfeuern nach Mitternacht ist im Gegensatz zum Jahreswechsel nicht mehr zulässig, was auch für Lärmbelästigungen durch Festveranstaltungen im Freien gilt.

Fahnenabhängig erlaubt

Das Aufhängen von Fahnen ist in der Regel gestattet. Mieter und Stockwerkeigentümer müssen sich allerdings bewusst sein, dass die Aussenflächen einer Liegenschaft (Hausfassade, Balkonaussenbrüstung) im Gegensatz zum Innenbereich eines Balkons nicht zur Mietsache bzw. nicht zum Sonderrecht zählen.

Für den Aushang von Fahnen in diesem Bereich wäre eigentlich eine Bewilligung des Vermieters respektive der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig. Aufgrund der Bedeutung des Tages und der beschränkten Dauer des Aushangs ist aber der Aushang von Fahnen am 1. August ohne weiteres zu tolerieren. ■

Art-déco-Ästhetik mit ausgeglichener Energiebilanz verbunden

Gesundes und ökologisches Wohnen mit ausgeglichener Energiebilanz ist der Traum vieler Eigenheimbesitzer: Inspiriert von einem edlen Art-déco-Möbelstück haben Krayer & Smolenicky Architekten das erste zertifizierte Minergie-A-ECO-Haus im Kanton Zürich fertiggestellt.

Das vierstöckige Mehrfamilienhaus schmiegt sich leicht gerundet dem Strassenverlauf des Küssnacher Wiesengrunds an. Es ist konsequent bauökologisch, umweltbewusst konzipiert und kann mit ausgeglichener Energiebilanz aufwarten. Gleichzeitig bietet es viel Licht und hochwertige Materialien wie

Eichenholzparkett und Mosaikplatten in den Wohnräumen. Jede Wohneinheit erstreckt sich über das gesamte Stockwerk. Auf der ästhetischen, architektonischen Ebene bildet das Haus mit seinen weiss umrahmten, grossen Fenstern im Kontrast zu den schwarzbraun lackierten Mineralfaserplatten einen Gegen-



Fenster sind innen eingerahmt von einem überbreiten Eichenrahmen und muten fast wie Wandbilder an, die den Blick nach aussen freigeben. Die Architekten spielen hier gekonnt mit Ein- und Durchblicken sowie Spiegelungen in den rund 150 Quadratmeter grossen Wohnungen im Wiesengrund.

Die betont umweltbewusste Bauweise zeigt sich in vielen baulichen Details: Der verwendete Beton ist Recyclingbeton, die Aussenwände bestehen aus Holzelementen mit tragendem Massivholzkern. Das Holz stammt aus den Wäldern des Pfannenstiels.

Die Innenseiten des Gebäudes sind mit Lehmbauplatten verkleidet und mit speziellem Lehm verputzt. Das unterstützt ein gutes Raumklima, denn Lehm kann deutlich mehr Feuchtigkeit speichern als herkömmlicher Gips und absorbiert zudem Schadstoffe.

Die Decke des Attikageschosses ist mit speziellen, latent wärmespeichernden Lehmbauplatten versehen. Die besonderen Eigenschaften letzterer können Temperaturspitzen im Sommer ausgleichen und damit das Raumklima verbessern. Sonnenkollektoren sowie eine Photovoltaikanlage sorgen für Warmwasser und erzeugen Strom. Erdsonden versorgen das Haus mit Wärme. Die Gebäudehülle entspricht mit ihrer Dämmung sogar Passivhausniveau.

Der Bezug von aussen nach innen ist überall in den Wohnungen spürbar. Das Architektenteam hat traditionelle Fensternischen völlig neu interpretiert: Jedes Fenster verfügt über eine Sitzgelegenheit mit wetterfestem Kissen, aussen in der Leibung des Fensters geschützt hinter einer Glasbrüstung. Sämtliche

Neubauten rund um den Zürichsee. Das feine Muster der hellen Fugen und die abgerundeten Ecken des Gebäudes verleihen dem Bau die Eleganz eines Möbelstücks.

Der Bezug von aussen nach innen ist überall in den Wohnungen spürbar. Das Architektenteam hat traditionelle Fensternischen völlig neu interpretiert: Jedes Fenster verfügt über eine Sitzgelegenheit mit wetterfestem Kissen, aussen in der Leibung des Fensters geschützt hinter einer Glasbrüstung. Sämtliche

*Text: Karin Eichstädt-Bolten
Fotos: Marc Uebersax*



Altstadtliegenschaft mit gewerblicher Nutzung

Die zweiseitig angebaute Liegenschaft umfasst 21 Studios, die teilweise bewohnt sind oder gewerblich genutzt werden. Die Studios beinhalten eine Kochnische mit Einbaukülschrank. Ein separates Bad ist jeweils mit Dusche, WC und Lavabo ausgestattet. Die Dachzinne bietet eine spektakuläre Sicht über die Dächer Zürichs.

Lage	Die Liegenschaft liegt im Herzen des Niederdorfs. Wenige Schritte davon entfernt befindet sich die beliebte Niederdorfstrasse mit unzähligen Restaurants, Bars und Läden.
Renovationskonzept	Im Zuge einer Modernisierung könnte das Gebäude zu Business-Apartments umgebaut werden.
Mieteinheiten	21 Studios von ca. 14 bis 42 m ² , die auf 6 Etagen verteilt sind. Vollvermietet.
Mietfläche	ca. 400 m ²
Verkaufspreis	CHF 11'800'000.–
Bruttorendite	3.3 %

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



Claudia Spalinger
Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch

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/Minderwert

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

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verkaufs der Wohnung

Eine Kündigung mit dem Zweck, eine Wohnung mietfrei zu verkaufen, ist nicht missbräuchlich.

In einem kürzlich vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall ging es um eine Wohnung in Genf, deren Vermieterin (eine AG) sich mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien beschäftigte. Die Vermieterin kündigte die Wohnung mit Formular frist- und termingerecht mit der Begründung, sie wolle die Wohnung mietfrei verkaufen. Die angerufene Schlichtungsbehörde erkannte die Kündigung für gültig und gewährte eine Erstreckung von drei Jahren.

Das Mietgericht hob die Kündigung jedoch auf mit dem Argument, sie diene allein einem spekulativen Zweck. Auf Berufung durch die Vermieterin bestätigte das Kantonsgericht das Mietgerichtsurteil. Dagegen erhob die Vermieterin Beschwerde ans Bundesgericht. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde gut und hob das vorinstanzliche Urteil auf mit der Feststellung, dass die Kündigung gültig sei, und das Mietverhältnis von vier Jahren erstreckt werde.

Das Bundesgericht führte in der Begründung aus, dass bei einem Mietvertrag grundsätzlich jede Partei frei sei, das Mietverhältnis unter Beachtung der vertraglichen Frist und des Kündigungstermins zu beenden. Insbesondere sei es dem Vermieter z.B. gestattet, eine Kündigung auszusprechen, um die Mietsache mit Gewinn zu verkaufen, um sie einem neuen Mieter mit höherem, jedoch nicht missbräuchlichen Mietzins zu vermie-



lic.iur.
Daniela Fischer,
Rechtsberatung,
HEV Zürich

ten, um Bauarbeiten auszuführen oder um den Vermietungszweck zu ändern.

Die vorliegend von der Vermieterin aus ökonomischen Gründen ausgesprochene Kündigung, um einen Gewinn zu erzielen, sei grundsätzlich gültig. Die schweizerische Rechtsordnung gestatte jeder Partei, ihre wirtschaftliche Situation zu verbessern. Um die Gültigkeit einer Kündigung zu beurteilen, dürfe auch keine Interessenabwägung

vorgenommen werden zwischen dem Interesse der Vermieterin, über ihr Eigentum zu verfügen, und demjenigen der Mieterin, in den Räumlichkeiten zu verbleiben. Eine Interessenabwägung dürfe nur im Rahmen einer Erstreckung erfolgen. Die Geschäftstätigkeit der Vermieterin, der Kauf und Wiederverkauf von Immobilien, sei grundsätzlich zulässig und sei beherrscht vom Prinzip der Wirtschafts- und Vertragsfreiheit. Die Bundesverfassung garantiere in Art. 27 die Wirtschaftsfreiheit, welche mit den Entscheiden des Miet- und des Kantonsgerichts verletzt werde.

Weiter zog das Bundesgericht in Erwägung, dass eine Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar sei, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse, wenn sie also keinem objektiven, ernsten und schützenswerten Interesse entspreche, nur einer Schikane gleichkomme oder sich auf einen vorgeschobenen Grund

stütze. Das Kantonsgericht sei von einem krassen Missverhältnis der Interessen der Parteien ausgegangen. Die Mieterin habe aber weder finanzielle noch gesundheitliche Probleme und sei auch nicht ortsbunden. Es sei daher nicht so, dass rein finanzielle Interessen der Vermieterin in einem krassen Missverhältnis zu einem besonders schwerwiegenden menschlichen Problem stünden.

Beim Verkauf einer einzelnen Wohnung (wahrscheinlich an eine Person, die sie selbst benutzen wolle), sei es offensichtlich, dass der Verkauf in mietfreiem Zustand leichter zustande komme. Die Vermieterin habe demzufolge ein ausgewiesenes wirtschaftliches Interesse am Auszug der Mieterin aus der Wohnung, um diese zu besseren Bedingungen verkaufen zu können. Daher liege kein

krasses Missverhältnis der Interessen vor, weshalb das Kantonsgericht mit der Aufhebung der Kündigung Art. 271 Abs. 1 OR verletzt habe.

Zusammenfassung

Eine Kündigung mit dem Ziel, eine Mietsache mietfrei zu verkaufen, ist gemäss Bundesgericht legitim und nicht missbräuchlich. Die erwähnten vorinstanzlichen Entscheide des Miet- und des Kantonsgerichts werden klar als verfassungs- und gesetzeswidrig beurteilt. Das Bundesgericht hält fest, dass der Handel mit Immobilien von der Bundesverfassung als Teil der Wirtschaftsfreiheit gewährleistet werde. ■

(BGE 4A_484/2012 vom
28. Februar 2013, MRA 1/14 S. 41ff.)



Formularanzeige Vermieterkündigung ohne Unterschrift

Die Unterzeichnung einer Vermieterkündigung muss nicht zwingend auf dem Kündigungsformular erfolgen. Es genügt, wenn der Begleitbrief die Originalunterschrift trägt.

Gegensätzliche rechtliche Würdigung durch Vorinstanzen

In einem kürzlich vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall erreichte nach unbestrittenem Sachverhalt das Original der Formularanzeige vom 30. September 2009 und die darin mitgeteilte Kündigung (von der Vertreterin der Vermieterin original unterzeichnet) die Mieterin nie. Doch empfing diese die mit normaler Post vom 9. November 2009 zugestellte Fotokopie dieser Formularanzeige

zusammen mit einem Begleitbrief. Dieser Begleitbrief trug die handschriftliche Originalunterschrift der von der Vermieterin bevollmächtigten Vertreterin.

Das Mietgericht als Vorinstanz berief sich in seinem Urteil vom 24. September 2012 auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Danach wird die Gültigkeitsvoraussetzung einer handschriftlichen Unterschrift mit einer Fotokopie der Formularkündigung nicht erfüllt (BGer 4C.308/2004, 10.11.2004 E. 2.2.2). Dennoch erachtete das Mietgericht die Kündigung gestützt auf drei Lehrmeinungen als gültig, weil mit dem Begleitbrief die fehlende Voraussetzung erfüllt werde.

Demgegenüber befand das kantonale Gericht in seinem Entscheid vom 22. April 2013 unter Hinweis auf einen Ent-



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

scheid des hiesigen Gerichts (BGer 4A_374/2012, 6.11.2012), das amtliche Formular selbst müsse die Originalunterschrift enthalten. Es genüge daher nicht, wenn die Formularanzeige in Fotokopie zugestellt werde, auch wenn der Begleitbrief dazu die rechtsgültige Originalunterschrift des Vermieters trage.

Verbindliche Klärung durch das Bundesgericht

Die Kündigung eines Wohnungsmietvertrages muss schriftlich erfolgen (Art. 266l Abs. 1 OR). Der Vermieter muss zudem mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist (Art. 266l Abs. 2 OR). Bei der Vermieterkündigung wird damit eine qualifizierte Schriftform verlangt. Die Schriftlichkeit wird durch Art. 12 ff. OR definiert. Erforderlich ist die eigenhändige Unterschrift des Erklärenden auf dem Original. Das Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift auf einer formbedürftigen Erklärung (Art. 11 Abs. 2 OR) entspringt dem Bedürfnis, diese Erklärung einer zweifelsfrei bestimmbar Person zuzuordnen.

Gibt es keinen Begleitbrief, muss der Vermieter seine Unterschrift auf dem Kündigungsformular anbringen, um der vorausgesetzten Schriftform gemäss Art.

266l OR in Verbindung mit Art. 11 Abs. 2, 13 Abs. 1 und 14 Abs. 1 OR zu genügen. Nirgends wird aber ausdrücklich vorgeschrieben, dass diese Unterschrift zwingend auf dem Formular stehen muss, auch nicht in Art. 266l OR oder Art. 9 VMWG.

Weder Art. 266l OR noch Art. 14 OR sehen vor, dass die handschriftliche Unterzeichnung eines amtlichen Formulars direkt unter der Erklärung erfolgen muss. Die Willenserklärung (hier in der Kopie der Formularanzeige enthalten) kann daher in einem, die Unterschrift dagegen in einem anderen Dokument – z. B. in einem Begleitbrief – enthalten sein. Vorausgesetzt ist aber, dass sich der Zusammenhang zwischen diesen

beiden Dokumenten klar aus deren Inhalt ergibt.

Vorliegend ergibt sich dieser Zusammenhang, denn die Vermieterin verweist in ihrem Brief vom 9. November 2009 auf ihren eingeschriebenen Brief vom 30. September (die Anzeige der Kündigung). Sie stellt klar, dass sie am Kündigungstermin festhält, und erwähnt, dass sie diesen Brief nochmals beilegt. Der Begleitbrief und die Formularanzeige bilden auf diese Weise eine Einheit und in dieser Einheit eine gültig unterschriebene Erklärung. ■

(Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung [4A_285/2013], 7. November 2013)

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Parkettpflege
Zürichsee AG

Ihr Boden
schon gepflegt?

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

Kündigung Hauswartwohnung

Bei einem Vertrag mit arbeits- und mietrechtlichen Elementen richtet sich die Kündigung nach dem Recht des überwiegenden Elements. Übersteigt der Hauswartlohn den Mietzins, überwiegt das arbeitsrechtliche Element.

In vorliegendem vom Bundesgericht zu beurteilenden Sachverhalt schloss der Eigentümer einer Liegenschaft mit dem Hauswart einen Arbeitsvertrag ab. Gemäss diesem Vertrag wurde ihm eine 3-Zimmer-Wohnung zur Verfügung gestellt, die bei Beendigung des Hauswartvertrages zurückgegeben werden musste. Der Hauswartlohn betrug zuletzt CHF 800.– monatlich; der Mietzins (inkl. Nebenkosten) belief sich auf CHF 640.–. Nach einem Handwechsel kündigte die neue Eigentümerin den Hauswartvertrag. Gleichzeitig zeigte sie dem Hauswartehepaar mittels amtlichen Formulars die Kündigung des Mietvertrages an. Die Wohnungskündigung wurde in der Folge vom Hauswartehepaar angefochten.

Nach den entscheidungsrelevanten Feststellungen des Sachverhaltes durch die Vorinstanz ist der Vertrag der Parteien rechtlich als Hauswartvertrag zu qualifizieren. Die Übereinkunft stellt einen gemischten Vertrag dar, mit Elementen aus dem Einzelarbeits- und aus dem Mietvertrag. Sie untersteht dem Arbeitsvertragsrecht, soweit sie die Hauswartung betrifft, und dem Mietrecht, soweit es sich um die Gebrauchsüberlassung der Hauswartwohnung handelt. Die Kündigung richtet sich demgegenüber allein nach jenem Vertragsrecht, das der überwiegenden Vertragsleistung entspricht.



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

Vorliegend ist die Beschwerdeführerin im Oktober 2009 Eigentümerin der Liegenschaft geworden und hat dabei stillschweigend den Vertrag (Hauswartvertrag) der vormaligen Eigentümerin übernommen. Sie hat somit alle Rechte und Pflichten übernommen, die sich aus der Übereinkunft aus dem Jahre 2002 ergeben. Diese Übereinkunft trug die Überschrift «Arbeitsvertrag für Dienstleistungen des Hauswarts», legte den monatlichen Bruttolohn des Hauswarts mit CHF 800.– fest und sah ausdrücklich vor, dass die zur Verfügung gestellte Hauswartwohnung mit Rücksicht auf die besonderen Dienstleistungen des Hauswarte nicht vom Arbeitsvertrag abgetrennt werden könne. Ein Teil des Lohnes war für die hauswartlichen Dienstleistungen der Ehefrau geschuldet und wurde mit der Hauswartwohnung abgegolten. Offensichtlich beinhaltete der Vertrag vom 7. Oktober 2002 Elemente des Einzelarbeitsvertrags und solche des Mietvertrags.

Nach der Rechtsprechung können die Parteien zwei Rechtsverhältnisse so miteinander verknüpfen, dass die Auflösung des einen gleichzeitig die Auflösung des andern bewirkt und keines dieser Rechtsverhältnisse unabhängig vom andern bestehen kann. In diesem Fall spricht man von zusammengesetzten oder gemischten Verträgen (BGE 136 III 65 E. 2.4.1 S. 70).

Vorliegend haben die Parteien in ihrer Übereinkunft bestimmt, dass die «Benutzung der Hauswartwohnung nicht losgelöst vom Arbeitsvertrag erfolgen kann». Nach objektiver Auslegung (vgl. BGE 135 III 410 E. 3.2 S. 412 f.) haben die Parteien mit dieser Vertragsbestimmung in der mit «Arbeitsvertrag für Dienstleistungen des Hauswarts» überschriebenen Übereinkunft die Überlassung der Wohnung mit den Dienstleistungen als Hauswart verknüpfen wollen. Anders gesagt bewirkt die Auflösung des Arbeitsvertrags ohne weiteres die Auflösung des Mietvertrags. Die Beschwerdeführerin kündigte den Arbeitsvertrag mit Brief vom 12. April 2010 gültig per 31. Juli 2010. Der Mietvertrag über die Hauswartwohnung endete damit auf den gleichen Zeitpunkt.

Wie bereits gezeigt, untersteht die Kündigung des Hauswartvertrags dem Recht, das auf die überwiegende Vertragsleistung anwendbar ist (BGE 131 III 566 E. 3.1 S. 569). Die Kündigung des Hauswartvertrages richtet sich mit andern Worten nach Arbeitsvertragsrecht, wenn der Hauswartlohn den Mietzins übersteigt. Im vorliegenden Fall ist der Lohn (monatlich brutto CHF 800.–) höher als der Mietzins inklusive Nebenkosten (monatlich CHF 640.–). In Anwendung der dargelegten Grundsätze folgt die Kündigung des Vertrags aus dem Jahre 2002 den arbeitsvertraglichen Regeln. Da das Recht auf Benutzung der Hauswartwohnung automatisch mit Ablauf des Arbeitsvertrags untergeht, ist auf alle strittigen Fragen in diesem Zusammenhang das Arbeitsrecht anwendbar.

Das Bundesgericht hielt abschliessend fest, dass die Gerichte (Schlichtungsbehörde und Mietgericht) entsprechend auf die Kündigungsschutzbegehren nicht hätten eintreten dürfen, weil diese Behörden für eine arbeitsrechtliche Streitigkeit nicht zuständig sind.

Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



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

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

**STOCKWERKEIGENTUM –
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf
Telefon +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

AARAU
BASEL
BERN
FRICK
HÄRKINGEN
LAUFEN
LIESTAL
REGENSDORF
ZÜRICH

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 24. Oktober 2014, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, Leiter Baumanagement, dipl. Arch. HTL | lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektierung | Kostenvoranschlag | Terminplanung | Submission | Auftragsvergabe | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantiearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

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

* 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
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 24. Oktober 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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



**Wir kommen in Ihre Region
vom 7. Juli bis 17. August 2014**

Schauen Sie herein!

Und gewinnen Sie einen Gutschein für einen Aufenthalt in einem der Private Selection Hotels der teilnehmenden Regionen.

www.homegate.tv



Die Hinterlegung des Mietzinses – Voraussetzungen – Vorgehen – Wirkung

Mieter dürfen zur Durchsetzung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung unter bestimmten Voraussetzungen den Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen. Dabei gelten aber strenge Regeln.

Der Mieter, dessen Mietobjekt einen Mangel aufweist, darf den Mietzins nicht einfach eigenmächtig zurückhalten oder kürzen. Dann gerät er in Zahlungsverzug und riskiert eine ausserordentliche Kündigung.

Er kann aber gemäss Art. 259g OR den Mietzins rechtsgültig hinterlegen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind.



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

zum Beispiel eine Forderung bezüglich Mietzinsreduktion wegen des Mangels.

Ebenso ist die Hinterlegung unzulässig, wenn der Vermieter vollwertigen Ersatz im Sinne von Art. 259c OR angeboten hat, oder wenn der Vermieter eine Erneuerung oder Änderung (Umbauarbeiten) vornimmt, die der Mieter zu dulden hat.

a) Vorliegen eines Mangels/ Beseitigungsanspruchs

Das Recht zur Hinterlegung setzt voraus, dass das Mietobjekt eine unbewegliche Sache ist (also z.B. Wohn- oder Geschäftsraum, Parkplatz, Einstellplatz, Garten etc.) und einen Mangel aufweist, der nicht vom Mieter selber auf eigene Kosten zu beheben ist (kleiner Unterhalt, Art. 259 OR). Der Mieter muss einen Beseitigungsanspruch in Bezug auf den bestehenden Mangel haben.

Eine Hinterlegung ist also ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel bereits selbst behoben hat, oder wenn der Vermieter den Mangel bereits behoben hat und nur noch andere Mängelrechte des Mieters strittig sind, wie

b) Fristansetzung und Androhung der Hinterlegung

Des Weiteren muss der Mieter dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels ansetzen und androhen, dass er bei unbemühtem Ablauf der Frist künftige Mietzins hinterlegt. Behebt der Vermieter den Mangel fristgemäss oder leitet er die Behebung in die Wege, ist eine Hinterlegung unzulässig. Die Frist muss zudem angemessen sein, sonst ist die Hinterlegung auch unzulässig. Wenn die Frist zu kurz ist, sollte der Vermieter dem Mieter schriftlich (aus Beweisgründen eingeschrieben) mitteilen, dass die Frist unangemessen ist.

Ebenso sollte er mitteilen, wenn er Abklärungen bezüglich des Mangels eingeleitet

tet hat, oder wenn aus sonstigen Gründen, die nicht in seiner Macht stehen, die Mängelbeseitigung etwas länger dauert.

c) Ankündigung der Hinterlegung

Kommt der Vermieter dem Begehren um Mängelbehebung nicht fristgemäss nach, hat der Mieter die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich anzukündigen. Dadurch soll vermieden werden, dass der Vermieter gegen den Mieter eine Behebung einleitet oder eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR androht.

Zahlungsfiktion

Hinterlegungsfähig ist der ganze Mietzins, also inklusive allfällig vereinbarter Nebenkosten (BGE 124 III 201). Es ist jedoch auch zulässig, nur einen Teil zu hinterlegen und den Rest direkt dem Vermieter zu bezahlen.

Wenn sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, gelten die Mietzinse mit der Hinterlegung als bezahlt (Art. 259g Abs. 2 OR). Gemäss Bundesgericht genügt es für die Zahlungsfiktion, wenn der Mieter gutgläubig annimmt, er sei zur Hinterlegung des Mietzinses berechtigt (BGE 125 III 120). Dem Mieter kann dann nicht wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden. Es ist zu beachten, dass nur zukünftig fällig werdende Mietzinse hinterlegt werden können.

Hinterlegungsstelle

Die Mietzinse dürfen nicht auf irgendein «Sperrkonto» einbezahlt werden, sondern müssen bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegt werden. Hinterlegungsstelle im Kanton Zürich ist die Schlichtungsbehörde. Diese stellt dem

Mieter auf sein Hinterlegungsgesuch hin eine Depositionsanweisung aus. Gestützt darauf kann der Mieter den Mietzins bei der Kasse des Bezirksgerichts einzahlen.

Herausgabe der hinterlegten Mietzinse

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat (Art. 259h Abs. 1 OR).

Wenn der Mieter also nicht innert Frist aktiv wird, werden die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter von Amtes wegen ausbezahlt. Leitet der Mieter hingegen das Schlichtungsverfahren innert Frist ein, oder verlangt der Vermieter seinerseits die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse (Art. 259h Abs. 2 OR), so kommt es zu einer Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pacht-sachen.

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung der Parteien herbeizuführen. Kommt kein Vergleich zustande, so erteilt sie der klagenden Partei die Klagebewilligung (Art. 209 Abs. 1 lit. b ZPO) oder sie kann den Parteien auch einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Lehnt eine der Parteien den Urteilsvorschlag innert 20 Tagen ab, stellt die Schlichtungsbehörde der ablehnenden Partei eine Klagebewilligung zu, welche diese Partei berechtigt, innerhalb von 30 Tagen (Art. 209 Abs. 4 ZPO) beim Gericht eine Klage einzureichen. Ansonsten gilt der Urteilsvorschlag als anerkannt und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 211 ZPO). ■

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 | Erbsanspruch | 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 | Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

Bitte beachten Sie:

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

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

Die Wohnung darf Freunden überlassen werden

Sofern im Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, darf ein Mieter die Wohnung unentgeltlich nahen Verwandten oder Freunden überlassen. Laut einem neuen Urteil des Bundesgerichts kann ein solcher Vorgang weder als Untermiete noch als unsorgfältiger Gebrauch der Mietsache betrachtet werden.

Zu beurteilen war in Lausanne der Fall eines Mieters, der seine Dreizimmerwohnung nur noch gelegentlich als Zweitwohnsitz benutzt und sie im Übrigen unentgeltlich seinem Bruder und einem Freund überlässt.

Die Mietjustiz des Kantons Genf gelangte zum Schluss, dass zwar keine Untermiete vorliegt, weil der Mieter von den zusätzlichen Bewohnern kein Geld verlangt.

Die Situation widerspreche aber der vertraglich vereinbarten Nutzung der Räume. Denn deren unentgeltliche Überlassung an Dritte sei kein sorgfältiger Gebrauch der Mietsache, weshalb der Vermieter den Vertrag nach gehöriger Mahnung vorzeitig auflösen dürfe.

Dem widerspricht nun das vom Mieter angerufene Bundesgericht. Es erinnert daran, dass der Vermieter verpflichtet ist, «die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben» (Art. 256 OR). Was der vorausgesetzte Gebrauch ist, bestimmt sich in erster Linie aufgrund des Mietvertrags und allfälliger Zusätze. Sofern das nicht ausdrücklich



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

im Vertrag so festgelegt wurde, ist der Mieter von Wohnräumen laut Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht dazu verpflichtet, die gemietete Wohnung selber zu bewohnen.

Vielmehr gehört zum normalen Gebrauch einer Wohnung, dass darin auch Familienmitglieder des Mieters oder ihm sonst nahestehende Personen wohnen dürfen. Im beurteilten Streit hat das Bundesgericht den Mietvertrag aufgrund von Treu und Glauben ausgelegt und

dafür beim Wortlaut des Vertrags angesetzt, laut dem die Räume «ausschliesslich zu Wohnzwecken» vermietet werden.

Das müsse so verstanden werden, dass der Mieter in den Räumen lebe, sie aber nicht für irgendwelche anderen – zumal gewerbliche – Zwecke benutzen dürfe. Eine andere Einschränkung findet sich nicht im Vertrag, dem sich insbesondere keine Einschränkung hinsichtlich der zum Wohnen berechtigten Personen entnehmen lässt.

Hätte der Vermieter eine solche Einschränkung beabsichtigt gehabt, hätte er im Vertrag ausdrücklich festhalten müssen, dass nur der namentlich genannte

Mieter selbst in den gemieteten Räumen wohnen darf.

Auch die gesetzliche Bestimmung, wonach die Mietsache sorgfältig gebraucht werden muss, verbietet für sich allein einem Mieter nicht, die Räume einem Bruder und einem Freund unentgeltlich zu überlassen. Das gilt laut dem Urteil aus Lausanne umso mehr, als der Mieter auch nicht verpflichtet ist, die Wohnung höchstpersönlich zu be-

wohnen. Abschliessend weist das höchste Gericht darauf hin, dass die unentgeltliche Überlassung von Wohnräumen rechtlich nicht als Miete gilt, sondern als Gebrauchsleihe (Art. 305 OR). Aus diesem Grund kann der beurteilte Vorgang auch nicht mit einer Untermiete verglichen werden. ■

(BGE Urteil 4A_47/2010 vom 6. April 2010)

Korrigendum zu «Entschädigung bei Ostanflügen»

(HEV 6/2014):

sh. Weil der HEV an diesen Verfahren nicht direkt beteiligt ist, stützt sich der Artikel in HEV 6/2014 auf eine Medienmitteilung des Bundesverwaltungsgerichts. Wie nachträglich zu erfahren war, stellen sich die Fälle tatsächlich komplexer dar, als der kompakten Mitteilung irrtümlich zu entnehmen ist. Der Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts bedeutet keine Änderung des vom Bundesgericht bestimmten Stichtags für die Voraussehbarkeit. Als dieser gilt weiterhin der 1. Januar 1961.

Feuchte Mauern oder modriger Keller ?

Swissbau TU hat die Lösung!

Wir machen Ihren Keller bewohnbar, Ihre Räume bleiben trocken!

Testen Sie unsere 25 jährige Erfahrung!

Auch empfehlen wir uns für *Maurer- und Malerarbeiten!*

Verlangen Sie eine Offerte, ganzer Kanton Zürich!

Tel:/ 044 391 79 25 E-Mail/ swisstotal@hotmail.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.



WALDE & PARTNER

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

Gewohnheitsrecht im Privatrecht

Ein Grossteil der Bevölkerung ist der Ansicht, ein Gewohnheitsrecht bestehe, wenn ein derartiges «Recht» schon seit Jahren uneingeschränkt ausgeübt worden sei. Das ist in den allermeisten Fällen rechtlich jedoch nicht haltbar.

Ein gutes und oft auftretendes Beispiel ist die Situation, wo ein Nachbar über das Grundstück des Betroffenen geht. Obwohl dieser es ihm eines Tages verbietet, beruft sich der Nachbar auf das vermeintliche Gewohnheitsrecht, weil er dieses Fusswegrecht schon seit Jahren ungehindert in Anspruch genommen habe. Gibt es im Schweizer Recht überhaupt ein Gewohnheitsrecht?

Im öffentlichen Recht kann ein Gewohnheitsrecht entstehen, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Die gewohnheitsrechtliche Norm muss auf einer langandauernden, ununterbrochenen, einheitlichen Praxis beruhen.
- Die gewohnheitsrechtliche Regelung muss der Rechtsüberzeugung der rechtsanwendenden Behörde und der betroffenen Bürger entsprechen.
- Im Gesetz muss eine Lücke vorliegen.

Doch wie sieht es im Privatrecht aus? Die einzige Erwähnung des Gewohnheitsrechts findet man in Art. 1 Abs. 2 des Schweizeri-



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

schen Zivilgesetzbuchs (ZGB). Gemäss der Rechtsprechung gilt als Gewohnheitsrecht im Sinne von Art. 1 Abs. 2 ZGB eine längere Zeit andauernde, auf Rechtsüberzeugung beruhende Übung, sofern eine Gesetzeslücke vorliegt. An letzterer Voraussetzung scheitert in aller Regel die Annahme des juristischen Laien, ein privatrechtliches Gewohnheitsrecht liege vor. Denn nach Art. 1 Abs. 2 ZGB kann ein solches nur entstehen, wenn das Gesetz in dieser Frage eine Lücke aufweist, will sagen, wenn in dieser Angelegenheit keine gesetzlichen Vorschriften bestehen.

Um auf die eingangs erwähnte Situation zurückzukommen: Das ZGB regelt in Art. 730ff. ZGB ausführlich, wie Dienstbarkeiten, zu denen Wegrechte gehören, entstehen bzw. begründet werden. Von einer Gesetzeslücke kann diesbezüglich keine Rede sein und somit kann ein Wegrecht auch nicht als Gewohnheitsrecht beansprucht werden. Generell kann festgehalten werden, dass das Gewohnheitsrecht für das schweizerische Privatrecht eine sehr geringe Bedeutung hat. ■

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-schweiz.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-zuerich.ch

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.quadrargard.ch



Metallbau
Stahlbau
Glasbau



Lenzlinger
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

Lenzlinger Söhne AG
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster
Tel. 058 944 58 58, www.lenzlinger.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

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneuerung» eines festen Vertrags

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

Bitte beachten Sie:

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

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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



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

weissküchen

Alte Winterthurerstrasse 88
8309 Nürensdorf
Telefon 044 838 30 10
www.weiss-kuechen.ch



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

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

Hausschädlinge

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

Einmal eingezogen, finden Hausschädlinge in unseren Bauten mit ihren gleichbleibend hohen Temperaturen, den vielen Hohlräumen und grossen Lebensmittelvorräten ideale Lebensbedingungen. Sie können nicht nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern unter Umständen auch Schäden an Gegenständen, an Vorräten oder sogar an der Bausubstanz anrichten. Zwar bieten Reinlichkeit und Ordnung die besten Voraussetzungen dafür, dass Schädlinge im Haus keine passenden Lebensgrundlagen vorfinden, doch nicht immer ist der Schädlingsbefall auf unsachgemässes Verhalten der Bewohner zurückzuführen. In jedem Fall lohnt es sich,



bei den ersten Anzeichen zu reagieren. Das Buch des HEV Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Der Autor nennt bewährte Mittel, um ungebeten Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden – mit oder, wo's geht, ohne Gifteinsatz. Das HEV-Fachbuch «Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr» von Ulrich Lachmuth gibt einen Überblick über die wichtigsten und meistverbreiteten tierischen Mitbewohner und

zeigt Möglichkeiten auf, diese effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis mit Verweisen auf Textstellen und Bilder erleichtert die Suche nach Informationen. ■

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr 3. Auflage, 2006, 164 Seiten, Artikel Nr. 40086	CHF 32.50	CHF 37.50

Bestellformular siehe Seite 472 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Schielen Sie nach einer neuen Küche?



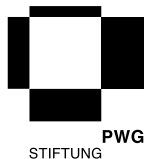
Besuchen Sie unsere Ausstellung

rational **STÖCKLIN** **TEAM 7**

rfd **rational** **küchen ag** **Küchenumbau: durchdacht geplant**

bohnäckerstrasse 1
8955 oetwil a. d. limmat

telefon 044 748 32 42
www.rfd-rational-kuechen.ch



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

PWG
STIFTUNG

WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

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

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 7. und 28. November 2014 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

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

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung

für Seminar/Workshop

«Liegenschaftsverwaltung»

vom 7. und 28. November 2014

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher

Dokumentation und Stehlunch an beiden

Kurstagen

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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



Mehrfamilienhaus

Wo: Zürich und Umgebung

Was: Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus, **Alt-** oder **Neubau** verkaufen?
Wir helfen Ihnen gerne und bieten folgende Leistungen an:

- Preisberatung und **marktgerechte** Bewertung Ihrer Liegenschaft
- **Massgeschneidertes** Vermarktungskonzept
- Beschaffen aller erforderlichen Unterlagen
- **Präzise** und **prägnante** Verkaufsdokumentation
- Bestellung und Prüfung des **Kaufvertrages**
- **Kommunikation** mit allen involvierten Ämtern
- Abwicklung bis zum **Abschluss auf dem Notariat**

Wir freuen uns, auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

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 (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (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



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
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)	45.00	52.00
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
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
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



Als wir neulich den Garten von Lady Anne und Sir Charles, einem 80jährigen schottischen Ehepaar, besuchten, zeigten sie uns auf dem gemeinsamen Rundgang ihr Lebenswerk: einen Garten, den sie gemeinsam seit 40 Jahren gestalten und pflegen.

In kleinen erhöhten Beeten wächst Gemüse, daneben halten weisse Bantam-Hühner Hof, im Border blühen Herbstastern, und die Wasserrille erinnert an die englische Gartenarchitektin Gertrude Jekyll, eines der Vorbilder des Ehepaars. Begleitet vom Dackel Katie, machten wir einen Rundgang und freuten uns über gemeinsame Lieblingspflanzen und Ideale. In einer versteckten Ecke trafen wir auf eine Baustelle, einen Pavillon: ein lang erträumtes Gartenhaus zum Sitzen, Malen oder Träumen war im Bau, ein vor-

läufig letzter Traum sollte damit erfüllt werden. Beim Betrachten dieser Pläne wurde mir wieder einmal bewusst, wie viel ich bei unseren unzähligen Begegnungen mit englischen Gartenbesitzerinnen und -besitzern gelernt habe. Eine meiner wichtigeren Erkenntnisse lautet:

Gärtnerinnen und Gartenliebhaber sind nie zu alt, um zu träumen.

- Ich erinnere mich an den Polizisten in Norfolk, der nach seiner Pensionierung einen

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
 Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch
 Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



völlig neuen Garten anlegte und im zukünftigen Arboretum lachend darauf hinwies, dass er die Bäume wohl kaum als ausgewachsene Riesen erleben werde.

- Ich denke an unsere Freunde in Kent, die mit 75 Jahren einen grossen Teil ihres Vermögens verloren und nach dem Verkauf des Landhauses mit grossem Umschwung mit begrenzten Mitteln, aber viel Elan einen kleinen Garten neu anlegten.
- Ich habe die gehbehinderte Morag vor mir, die trotz ihrer Beschwerden Orchideen sammelt und im Wintergarten hegt und pflegt.
- Ich bin beeindruckt von einer Wissenschaftlerin, die ihren Beruf aufgab, um sich ihren Garten Traum, nämlich einen Cosmic Evolution Garden, zu erfüllen.



Riesensilie

Alle diese Menschen, seien sie Prinz Charles oder gewöhnliche Sterbliche, ob jung oder alt, hatten Träume, die sie verwirklichen wollten.

Manchmal waren sie riesig, wie die des über achtzigjährigen Baumeisters (Sohn eines Grubenarbeiters), der sich freute, dass er das Haus seiner Kinderträume mit viel Umgebung hatte kaufen können, und seither Jahr für Jahr einen neuen Gartenteil anlegt. Wir lernen aber auch kleine Träume kennen, die

Suche nach einer bestimmten Pflanze, das Anlegen eines winzigen Beetes, der Bau eines Turms. Gärtnerinnen und Gärtner kennen keine Grenzen.

Würden Gärtnerinnen und Gärtner nicht träumen, gäbe es keine Landschaftsgärten, wie sie im 18. Jahrhundert erträumt wurden, gäbe es keine farbigen Border, keine Arboreten, keine botanischen Gärten, keine Steppengärten, keine Wasserspiele, keine Blumenwiesen usw.; unsere Umgebung aber wäre ärmer und langweiliger!

Beim Nachdenken über die grossen und kleinen Träume unserer Gartenfreunde in Grossbritannien wurde mir klar, dass Gärten faszinieren, weil sie nie fertig sind. Man kann sie als «Naturprodukte» nur teilweise planen, weil sie sich verändern, weil sie wachsen, aber auch schnell wieder verschwinden. Pflanzen sind zudem unbelehrbar, lesen nicht, was in Büchern über sie geschrieben steht, und folgen ihren eigenen Gesetzen. Deshalb gibt es immer wieder Überraschungen: Die einen Pflanzen wachsen besser als erwartet, die andern überleben den ersten Winter nicht; neue Schädlinge wie der Buchsbaumzünsler vernichten ganze Träume, und die Gärtnerinnen und Gartenliebhaber gehen verzweifelt mit dem

Spritzgerät auf Jagd; Lücken entstehen und bieten Platz für neue Ideen. Soll da etwa ein kleines Wasserspiel eingerichtet werden oder wäre ein Solitärgehölz eine Option?

Träume, Pläne, Ideen bringen uns meistens weiter, aber manchmal muss man sich eingestehen, dass – gerade im Garten – nicht alles möglich ist: Der von uns erträumte Heidegarten, die Riesensilien im Wäldchen, die Elfendistel (*Morina longifolia*) und der Hühnerhof wurden nicht verwirklicht, hätte doch der Fuchs



Blauer Mohn

bestimmt die Hühner gestohlen und die Heide wohl nie genug Sonne bekommen.

Manchmal hilft alles Hätscheln einer Pflanze nicht, wenn beispielsweise der Standort nicht passt. Wer träumt nicht davon, blauen Mohn (*Meconopsis betonicifolia*) zu pflanzen, wenn er die blühenden blauen Meere im Norden von Grossbritannien gesehen hat? Gross ist die Freude, wenn er oder sie einige Pflanzen in der Schweiz kaufen kann und sie – ganz nach Vorschrift – in eher sauren, humosen Boden an ein halbschattiges Plätzchen setzt. Vergisst man den Schneckenschutz, ist man bereits am



Heidegarten

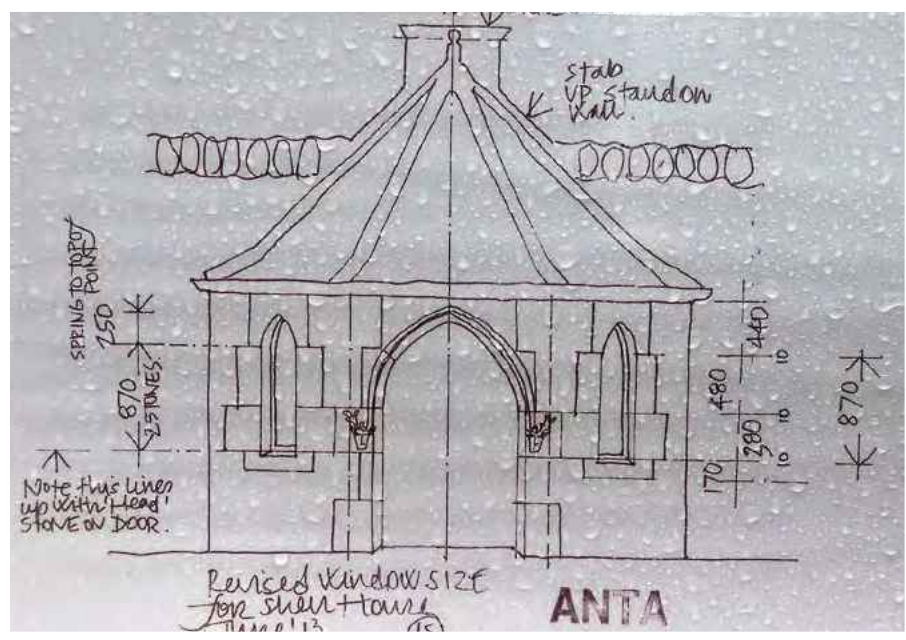
Unser Garten

nächsten Morgen desillusioniert, wenn die Schnecken den Exoten als Delikatesse entdeckt haben. Ist diese Hürde indessen überwunden, kann man sich meistens über einige blaue Blüten freuen. Enttäuscht ist man, wenn die Pflanzen häufig bereits nach der Blüte einziehen oder gar für immer verschwinden. Unsere heissen, trockenen Sommermonate entsprechen nicht dem eher feuchten, ausgeglichenen Klima im Norden. Zwar mögen einzelne Pflanzen bei besonders guter Fürsorge auch bei uns überleben, aber ein ganzes Beet mit blauem Mohn dürfte ein Traum bleiben.

Aber was soll ich mich über nicht erfüllte Träume grämen, wenn ich weiter träumen kann? Gerade ist mein Mann daran, sich ein Deck über dem Weiherrand zu bauen, während ich Kataloge studiere, um mein neues halbschattiges Steingärtchen zu bepflanzen.

Der Traum von den weissen Birkenstämmen ist noch nicht vergessen, die Hochbeete für eigenes Gemüse stehen bereit, für die Sammlung von Miniaturfunkeln suche ich ein schneckensicheres Revier und ein Plan für die Neugestaltung des Borders ist entstanden. Vielleicht wird dieser wieder verworfen, denn an Träumen fehlt es uns nicht, aber manchmal an Platz und Zeit, um diese zu verwirklichen. Von einem Gartenpavillon, wie er momentan in Schottland entsteht, träumen wir seit Jahren. Dort könnten wir nach getaner Arbeit sitzen, lesen, mit Freunden auf unsere Träume anstossen, neue Träume haben und denken, dass Träumen im Garten erlaubt ist und Gartenträume keine (Alters-) Grenzen haben! ■

Barbara Scalabrin-Laube,
im Traum-Garten, Alten



Shepherd House

Kostenlose Lüftungskontrolle anfordern

Nur saubere Rohre erfüllen ihren Zweck. Verschaffen Sie sich Gewissheit.

Für unbedenkliche Raumluft.

Ratgeber Lüftungen, ebenfalls kostenlos erhältlich:
0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX



Erlebnis-Küchen erster Wahl



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Wohnen in Dübendorf,
direkt an der Glatt
zwicky-sued.ch



Der Rohdiamant im Glatttal: Investieren Sie jetzt!

Direkt an der Glatt, auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Firma Zwicky entstehen Eigentumswohnungen mit einzigartigem Preis-/Leistungsverhältnis. Durchdachte Grundrisse in vier Ausbauplanen treffen jeden Geschmack und eignen sich auch in der Materialisierung bestens für die Vermietung.

Zwicky Süd liegt in Dübendorf, einer aufstrebenden Gemeinde mit perfektem Anschluss an Zürich – ob mit ÖV, Auto, Velo oder zu Fuss. In der Nähe des Flughafens und des Glatt-Zentrums, in direkter Nachbarschaft zu zwei internationalen Schulen, und in Joggingdistanz zum Naturschutzgebiet des Greifensees entwickelt sich auf dem Zwicky eine eigene kleine Stadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kultur.

Gerne beraten wir Sie bei Ihrer Investition in die Zukunft - sei dies als renditeträchtige Geldanlage oder als ein neues Zuhause für Sie, Ihre Kinder oder Enkel!



Senn Development AG
Ruth Aeberli
T +41 43 543 19 59
ra@senn.com

Wind-/Sichtschutz




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



Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16
Natel 079 402 22 21
Telefax 044 910 90 29
mcuntigipser@bluewin.ch



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
| info@scherrer.biz

Sicher ein- und aussteigen!

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

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



www.Badewannentüre.ch
Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 4060**

Astilben: Weisse Blüten für lichtarme Gartenbereiche



Sie sind elegant, bringen Farbe in den Garten und fühlen sich besonders in halbschattigen Bereichen wohl: Astilben, auch Prachtspieren genannt. Das Farbenspektrum ihrer Blüten, die in auffällenden Rispen stehen, reicht von Weiss über Rosa und Rot bis hin zu Purpurlila. Auch wenn viele Gartenbesitzer eher Sorten mit kräftigen Blütenfarben bevorzugen, empfehlen Landschaftsgärtner zumeist, auch weisse Astilben zu pflanzen. Denn diese sorgen für helle Reflexe in lichtarmen Gartenbereichen und lassen die Farben anderer Blüten noch intensiver wirken.

*Text und Bild: AuGaLa
Ausbildungsförderwerk
Garten-, Landschafts- und
Sportplatzbau e.V*

Forsythien richtig schneiden

Die Blüten von frühblühenden Ziersträuchern wie dem Goldglöckchen (Forsythia) werden schon im Vorjahr angelegt. Damit sie im Frühjahr ihre volle Blütenpracht zeigen, dürfen sie erst nach der Blüte, spätestens im Juni, zurückgeschnitten werden. Dann haben sie noch genug Zeit, um wieder Blütenknospen für das nächste Jahr zu entwickeln. Alle zwei bis drei Jahre ist ein Auslichtungsschnitt empfehlenswert, bei dem einige der ältesten Triebe direkt an der Basis der Pflanze entfernt werden.



Hans Egloff im Gespräch mit Balthasar Glättli, Nationalrat Grüne/ZH

Der Bundesrat will verschiedene Änderungen bei den Pensionskassenbezügen vornehmen. So könnten Gelder daraus nicht mehr für den Haus- oder Wohnungkauf verwendet werden.

Hans Egloff (HE): Diese ganze Geschichte ist für mich völlig absurd. Der Hauseigentümer ist per se ein sparsamer Mensch, damit er überhaupt zum Hauseigentümer wird. Jetzt gibt es ein Problem bei den Ergänzungsleistungen, dessen Ausmass noch nicht genau bekannt ist. Natürlich kommen Missbräuche vor, die unterbunden, und Löcher, die gestopft werden müssen. Doch solange dazu keine konkreten Zahlen vorliegen, bestreite ich einen direkten Zusammenhang zwischen diesen Missbräuchen und dem Kauf von Wohneigentum.

Das Hauptproblem im Zusammenhang mit den Pensionskassenbezügen ist hingegen die Aufnahme von selbstständiger Erwerbstätigkeit. Leider scheitern gewisse Leute dabei und sind dann auf Ergänzungsleistungen angewiesen. Daneben gibt es noch die «Spezialfälle», die sich ihre Pensionskassengelder auszahlen lassen und unüberlegt verprassen. In beiden Fällen wurde jedoch das Geld nicht für den Erwerb von Wohneigentum bezogen.

Balthasar Glättli (BG): Interessanterweise liegen wir hier gar nicht so weit auseinander. Ich vermute ebenfalls, die Aufnahme der Selbstständigkeit stellt ein sehr viel höheres Risiko dar, dass das PK-Geld dann auch wirklich ganz weg ist. Was hier definitiv fehlt, ist aussagekräftiges Zahlenmaterial. Der Mieterverband hat schon immer gesagt, selbstgenutztes Wohneigentum ist nicht unser Feind – das Problem liegt dort, wo Wohneigentum



zu spekulativen Zwecken gekauft und über-teuert vermietet wird. Wichtig für uns ist, dass die Risikogewichtung ändert und der Prozentsatz, der aus der Pensionskasse für den Kauf von Wohneigentum bezogen werden kann, überdacht wird.

Ein viel grösseres Problem ist wohl, dass bei der Pensionierung das ganze Kapital auf einmal bezogen werden kann. Dabei kommt es vor, dass sich bestimmte Personen für besonders schlau halten und ihr ganzes Geld beispielsweise auf dem Kapitalmarkt verspekulieren. Ich glaube, der Bundesrat war mit seinen Aussagen ziemlich voreilig und ist bereits wieder am Zurückrudern.

Dauerbrenner Eigenmietwert ...

HE: Wenn ich einzelne Sektionen besuche, sehe ich immer wieder, dass der Eigenmietwert klar das dominierende Thema ist. Im Parlament hingegen warte ich seit über einem Jahr darauf, dass meine Motion zum Eigenmietwert behandelt wird. Nun soll sie offenbar in der Wintersession an der Reihe sein. Ich versuche dabei, meine Leute bis zur Diskussion im Nationalrat «bei der Stange zu halten», was aktuell auch nicht schlecht aussieht. Aber in der Politik kann sich der Wind schnell drehen und plötzlich finden alle, man müsse am Eigenmietwert nun doch nichts ändern.

Eine Riesenenttäuschung ist für mich Bundesrätin Widmer-Schlumpf. Nach der letzten Abstimmung zum Thema sagte sie mir noch: «... doch, Herr Egloff, Sie haben einen Achtungserfolg errungen, der Handlungsbedarf beim Eigenmietwert ist dadurch klar ausgewiesen.» Gemacht hat sie dann jedoch absolut gar nichts.

BG: Das bleibt natürlich ein sehr umstrittenes Thema. Aus Sicht des Mieterverbandes kann durchaus über einen reinen Systemwechsel diskutiert werden. Dabei bleiben die Fronten klar. Wir sehen, dass es für Personen, die Wohneigentum haben, eine steuerliche Bevorzugung gegenüber Mietern gibt. Dies ist für uns grundsätzlich falsch. Das Steuersystem sollte in Bezug auf die Wohnform neutral sein. Uns geht es auch nicht darum, das Wohneigentum als etwas grundsätzlich Böses darzustellen und zu schauen, dass es steuerlich schlechter gestellt wird. Vielmehr wollen wir die Benachteiligung des Mieters aufheben. Alle Bestrebungen in diese Richtung unterstützen wir.

HE: Da muss ich aber vehement widersprechen, dass in der Schweiz Mieter schlechter gestellt sind als die Hauseigentümer. Schauen Sie mal über die

Grenze: in allen uns angrenzenden Ländern – vor allem in den grossen Städten – sind Mieter im Vergleich viel schlechter gestellt. Da möchte wohl kein Schweizer Mieter tauschen.

BG: Der Vergleich hinkt. In der Schweiz will ja auch niemand den Lohn mit einer Person tauschen, die etwa in Rom lebt. Verglichen werden müssen nicht Rom und Zürich, sondern Zürich und Zürich. Also Personen, die hier ein Haus haben, und Personen, die hier Mieter sind. Beide – Mieter wie Eigentümer – sollten steuerlich gleich behandelt werden. Das wäre Fairness. Dafür kämpfen wir.

Schweizweite Formularpflicht: Ist das nun die Lösung?

BG: Das Formular ist sicher nicht die definitive Lösung sämtlicher Probleme, darin sind wir uns wohl einig. Der Bundesrat versucht das Formular ein wenig zu «hypen», weil er sich nicht gewagt hat, weiter zu gehen, also zum Beispiel eine Mietzinskontrolle in Gebieten mit akuter Mietzinsexplosion einzuführen. Oder Änderungen im Zusammenhang mit Subventionierungen bei energetischen Sanierungen. Das wäre notwendig gewesen und wir fordern es darum weiterhin, auch wenn die Formularpflicht kommt. Wichtig beim Formular ist auch die konkrete Ausgestaltung. Es

muss alle wesentlichen Informationen liefern, um Transparenz zu schaffen, insbesondere auf welcher Hypothekarzins-Basis der Mietzins eines Vormieters beruhte.

HE: Ursprünglich glaubte man, mit dem Formular irgendwelchen Wucher bekämpfen oder dem Problem der sogenannten Wohnungsnot entgegenhalten zu können. Ausschliesslich dort sollte die Formularpflicht eigentlich gelten. Da vertrete ich dezidiert die Meinung: staatliche Eingriffe, Regulierungen oder irgendwelche Formulare schaffen keine neuen Wohnungen.

Im Kanton Zürich haben wir ja bereits Erfahrungen mit dem Formular gemacht. Weshalb lernt man nichts daraus? Zur Formularpflicht gibt es sogar einen Leitentscheid des Bundesgerichts. Dieser besagt: «Die Formularpflicht ist nicht unentbehrlich.» Das ist Juristensprache – auf gut Deutsch heisst dies, eigentlich braucht es das nicht. Sogar SP-Altregierungsrat Markus Nottter sagte in diesem Zusammenhang einst: «Die Wirkung der Formulare wird überschätzt.» Jetzt soll nach dem Gebot der Transparenz die Formularpflicht nicht nur in Gebieten mit der sogenannten Wohnungsknappheit eingesetzt werden, sondern auch dort, wo es genügend Wohnungen im Angebot hat. Natürlich bin

ich nicht gegen Transparenz, jedoch halte ich nicht viel von dieser Art von Transparenz, die hier gefordert ist. Neuerdings muss das rosa Formular mit den Konditionen des Vormieters dem neuen Mieter bereits vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt werden. Also wird es dadurch bereits zu einem Bestandteil der Vertragsverhandlungen.

BG: Genau das ist ja gerade gut. Dadurch weiss ich, die Wohnung wurde genau zu diesem Preis an meinen Vormieter vermietet. Und es ist für mich äusserst sinnvoll, den Betrag genau zu diesem Zeitpunkt und nicht erst nach Abschluss des Vertrages zu kennen. Denn Mieter werden den Preis nur in den seltensten Fällen anfechten – ausser er ist extrem stossend.

HE: Demnach wäre die Konsequenz, dass der Anfangsmietzins nach Vertragsabschluss nicht mehr angefochten werden könnte. Doch genau das war ja für den Mieterverband der Hauptzweck des Formulars.

BG: Nein, für mich ist vor allem der generalpräventive Aspekt des Formulars wichtig. Dieser funktioniert deutlich besser, wenn der Preis des Vormieters schon bei den Vertragsverhandlungen gezeigt werden muss ...

HE: ... grundsätzlich bewegen wir uns hier ja im Privatrecht und da braucht es keinen generalpräventiven Aspekt – den Begriff kennt man nämlich im Strafrecht. Doch hier haben wir es mit zwei urteilsfähigen Personen zu tun, die miteinander ein Vertragsverhältnis eingehen wollen. Dieses wird jedoch immer komplizierter und mehr und mehr «verrechtlicht». Mittlerweile sind wir schon so weit, dass beide Parteien Rechtsbeistand brauchen, um überhaupt noch einen solchen Vertrag abschliessen zu können.

BG: Übertreiben wir nicht. Das Hauptproblem der Mieter in den Hotspot-Regionen ist doch heute, dass sie Mietzinse akzeptieren müssen, die wenig mit den tatsächlichen In-

vestitionskosten zu tun haben – da ist mehr Transparenz wichtig und richtig.

Eine Verschärfung der Lex Koller war im Nationalrat noch unumstritten – jetzt hat der Ständerat eine solche jedoch abgelehnt. Damit ist sie vom Tisch.

BG: Das grosse Problem ist dabei, dass immer mehr Kapital in den Immobilienmarkt fliesst, seit der Lex Theiler zusätzlich auch wieder Geld aus dem Ausland. Es gibt einen Anlagenotstand. Dieser führt dazu, dass viel Geld in den Immobilienmarkt drängt. Spekulationen sind die Folge, die Preise werden hochgetrieben.

HE: Gut gibt es Zahlen, wenn von irgendwelchem ausländischen Kapital, von Spekulanten und Immobilienhaien die Rede ist. Weit über 60 Prozent des Schweizer Immobilienparks sind in den Händen von privaten Eigentümern. Vom Rest gehören etwa je ein Drittel den Pensionskassen und den übrigen Versicherungen und ein letztes Drittel – also nur rund 11 Prozent – Immobiliengesellschaften und professionellen Investoren. Das relativiert die Sachlage doch ein wenig. Diese börsenkotierten Immobiliengesellschaften machen im Gesamtmarkt nur einen kleinen Teil aus. Wie viel Geld davon aus dem Ausland stammt, darüber kann nur spekuliert werden. Man geht von 10 bis maximal 50 Prozent aus. Und auch wenn es 50 Prozent wären, würde das am gesamten Schweizer Immobilienmarkt nur gerade rund 5 Prozent ausmachen. Was jedoch sicher ist: Wir brauchen ausreichend Kapital. Nur so ist sichergestellt, dass weiterhin in den Wohnungsmarkt investiert und folglich neue Wohnungen gebaut werden.

BG: Wir haben zu viel Kapital, das in den Hotspot-Regionen die Preise nach oben drückt – darunter leiden letztlich auch jene, die sich für einen normalen Preis Wohneigentum zum Eigengebrauch kaufen wollen. ■



Balthasar Glättli

Jahrgang 1972, ist seit 1992 Mitglied der Grünen. Glättli war von 1998 bis zu seiner Wahl in den Nationalrat Mitglied des Stadtzürcher Gemeindeparkaments und von 1998 bis 2004 dort Fraktionschef der Grünen. Verbandspolitisch ist er seit einem Jahrzehnt im Mieterinnen- und Mieterverband aktiv, seit Frühling 2013 als Vizepräsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes. Glättli studierte Philosophie und Germanistik und arbeitete danach je sieben Jahre im IT-Bereich und als Geschäftsführer der migrationspolitischen Organisation Solidarité sans frontières.

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil-langnau.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

P: Heinz O. Haefele
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: *persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung*

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

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

Schlieren www.hev-schlieren.ch

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

Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster www.hev-uster.ch

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

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

GS: Acanta AG info(@)hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Astrid Furrer

Wallisellen und Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Region Winterthur www.hev-win.ch

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

Zürich www.hev-zuerich.ch

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



Diesen Monat im HEV-Ratgeber

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

www.homegate.tv

Jede Woche
um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender







Parlamentariergruppe «Wohn- & Grundeigentum» für das Eigentum in der Schweiz

Eigentum erfreut sich in der Schweiz einer zunehmenden Beliebtheit. Die Wohneigentumsquote steigt kontinuierlich an. Das gefällt anscheinend nicht allen in der politischen Landschaft. Die zunehmende Regulierung und Belastung der Wohn- und Grundeigentümer ist der Versuch, das Eigentum in der Schweiz möglichst unattraktiv zu machen. Darunter leiden Tausende Eigentümer in der Schweiz, die, namentlich auf dem Lande, in bescheidenen Verhältnissen wohnen. Wohneigentümer haben oft jahrelang gespart und werden aufgrund der politischen Verhältnisse in der Schweiz dafür bestraft.

Auch jungen Eigentümern und jungen Menschen, die es werden wollen, ist mit dieser Politik nicht geholfen. Gemäss einer Umfrage des gfs.bern wünschen sich 76 Prozent der Stimmberechtigten eigene vier Wände. Dieser Befindlichkeit wird zurzeit, wenn überhaupt, nur sehr wenig Rechnung getragen. Anstatt diese Anliegen und Bedürfnisse ernst zu nehmen, orientiert sich die Politik vielfach an gewissen Ideologien und an rein fiskalischen Überlegungen. Damit verleitet sich die Politik zu einer oftmals nicht nachhaltigen und auch im internationalen Vergleich eigenartigen Eigentumspolitik.

Das Wohn- und Grundeigentum ist in letzter Zeit bundesweit mehrmals unter die Räder gekommen. Dazu zählen zum Beispiel die zahlreichen zusätzlichen Regeln im Mietrecht, immer neue Abgaben im Steuerrecht und die rigorose Verschärfung des

Raumplanungsrechts. Den Eigentümern in der Schweiz bläst in Bundesbern ein kalter Wind entgegen.

Beispielsweise im Gemeinderat der Stadt Zürich oder im Kantonsrat sind die Eigentümer bereits sehr gut organisiert. Diese Erfahrungen und vor allem das oben beschriebene politische Umfeld führten zur Gründung der Gruppe «Wohn- & Grundeigentum» in Bern. Die Parlamentariergruppe will dieser politischen Entwicklung entschieden entgegenreten und sich konsequent für das Eigentum in der Schweiz einsetzen.

Ständerätin Brigitte Häberli (CVP), Nationalrat Olivier Feller (FDP) und ich haben am 19. Juni 2014 die Parlamentariergruppe «Wohn- & Grundeigentum» in Bern gegründet. Ziel der Gruppe ist es, die Interessen von Eigentümern in der Schweiz noch besser und gut wahrnehmbar in den Räten zu vertreten.



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich



AZB
Postfach
8038 Zürich



HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

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

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org™

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch