



Abstimmung vom 28. September  
| NEIN zur Änderung des PBG (S. 558 ff)

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

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie  
30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und Installationsservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht  
Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

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

## Miele Waschturm

**Miele**

Wäschetrockner  
TMG 400-40

- Durch «Steam Finish» wird der Bügelaufwand reduziert oder überflüssig
  - «Perfect Dry» sorgt für ein optimales Trocknungsergebnis
- Art. Nr. 218360



mit Ökorabatt  
**1990.-**  
statt 2390.-

**-400.-**

A+

Setpreis nur  
**3880.-**  
statt 4580.-

**-700.-**

Mit Duftoption  
für langanhaltende  
Frische

mit Ökorabatt  
**1990.-**  
statt 2190.-

200.- Rabatt

A+++

A

**Miele**

Waschmaschine  
WMH 100-20

- Mit automatischer Waschmitteldosierung 30% Waschmittel sparen
  - Hygiene-Programm tötet Milben, Pollen und Keime etc. sicher ab
- Art. Nr. 218060



Das Traumgerät  
für Kochen mit Dampf

Electrolux

**Electrolux Kombi-steam**

EB SL 7 Mirror Profi Steam

- Kombi-Backofen mit Steamfunktion • Backen und Garen mit Dampf ohne Druck und ohne zusätzlichen Wasseranschluss
  - Auf 3 Ebenen gleichzeitig Backen, Garen uvm.
- Art. Nr. 156670

nur  
**2499.-**  
statt 2899.-

400.- Rabatt

A

+

55 cm

Abverkauf der  
Ausstellgeräte - nur  
solange Vorrat!



ZUC

**Einbau-Geschirrspüler**

GS ADORA 1455 FN

- Mit Energiesparprogramm
- Kleines Besteckkörbchen im Oberkorb
- Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 391002

Einführungspreis  
**1399.-**  
statt 1999.-

**-30%**

A+

A

+

55 cm

60 cm

Exklusivität

FUST

## Renditeberechnung der Zeit anpassen

Die Spatzen pfeifen es von den Dächern, die Liegenschaftspreise sind in der neueren Vergangenheit massiv gestiegen. So sehr, dass verbreitet von einer drohenden Immobilienblase geschrieben wird und damit Eingriffe in den Markt gerechtfertigt werden. Meines Erachtens entbehren diese Ängste einer Grundlage, und ich habe meine Ansicht an dieser Stelle auch wiederholt begründet. Der Anstieg der Preise ist aber eine Tatsache, die nicht geleugnet werden kann.

Hauseigentümer müssen für diese Wertsteigerung sowohl bei der Vermögenssteuer teuer bezahlen als auch einen höheren Eigenmietwert versteuern. Dazu kommt, dass die auf dem Grundeigentum lastenden Gebühren und Abgaben ebenfalls ständig gewachsen sind. Nur im Mietrecht scheint man diese Veränderungen bisher zu ignorieren.

Massgeblich für die Festlegung der Anfangsmieten ist nämlich entweder die Orts- und Quartierüblichkeit oder eine Ertragsrechnung. Mietzinse, die zu einem übersetzten Ertrag führen, können als missbräuchlich angefochten werden. Da das Gesetz trotz vieler anderer Detailregelungen keinerlei Angaben enthält, wie der zulässige Ertrag zu bestimmen ist, blieb dies der Rechtsprechung überlassen. Das Bundesgericht entschied, dass der Ertrag der ursprünglich investierten Eigenmittel höchstens ein halbes Prozent über dem durchschnittlichen Zinssatz von erstrangigen Wohnbauhypotheken liegen darf. Das war 1986. Damals lagen die massgeblichen Hypothekarzinssätze bei 5,5 Prozent, so dass eine als angemessen zu betrachtende Rendite von 6 Prozent resultierte. Heute herr-

Albert Leiser,  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



schen völlig andere Verhältnisse. Dennoch hält sich diese 30-jährige Rechtsprechung. Bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent ist zurzeit somit ein Ertrag von höchstens 2,5 Prozent zulässig. Und das auf dem ursprünglichen Preis, der mit dem aktuellen Immobilienmarkt nicht das Geringste mehr zu tun hat.

Die Rechtskommission des Nationalrates hat sich nun für die Unterstützung einer parlamentarischen Initiative entschieden, welche eine Anpassung der Berechnungsmodalitäten der zulässigen Rendite an die heutige sozioökonomische Realität anstrebt. Das ist zu begrüßen, könnte doch das Beharren auf denselben Regeln wie vor einem Vierteljahrhundert über kurz oder lang sowohl für private Eigentümer wie auch für institutionelle Anleger, nicht zuletzt auch Pensionskassen, zu grossen Problemen führen.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 9/2014 | 73. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Renditeberechnung der Zeit anpassen	555
<b>Abstimmung vom 28. September 2014</b> Staatspolitisch bedenklich: Einschränkung der Eigentumsfreiheit	558
<b>Vom Bauen</b> Die Brandmauer	563
<b>Impressum</b>	567
<b>Personalien</b>	573
<b>Zum Titelbild</b> 360°-Aktionsradius und roségoldene Oberfläche	576
<b>Die Eigentumswohnung</b> Vertretung des Stockwerkeigentümers bei der Versammlung Bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum	579 583
<b>Mietrecht</b> Ausschluss der Erstreckung Mängelrüge nach Rückgabe der Wohnung	587 593
<b>Seminar/Workshop</b> Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Liegenschaftsverwaltung	591 597
<b>Drucksachenverkauf</b> Hauswartdienste Bestellformular	599 601
<b>Unser Garten</b> Nur die Fetten sind fit! Malerisch begrünt – Kletterpflanzen für kleine Gärten in der Stadt	606 611
<b>Gespräch mit dem Präsidenten</b> Kantonsratspräsidentin Brigitta Johner zu Gast bei Hans Egloff	615
<b>Aus den Sektionen</b> Sektionen-Info	620
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Das Gegenteil von «gut» ist «gut gemeint...»	623



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00 – 17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17  
Montag–Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18  
Montag–Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

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



Ob gold- oder chromglänzend – im Vordergrund steht die Funktionalität (mehr dazu S. 576).  
Foto: Dornbracht

# 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.**

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



## Staatspolitisch bedenklich: Einschränkung der Eigentumsfreiheit

Am kommenden 28. September stimmt der Kanton Zürich über die Änderung des Planungs- und Baugesetzes ab. Die geplante Gesetzesänderung geht auf eine Volksinitiative der SP zurück und würde bei einer Annahme zu einer weiteren Unterminierung des Wohneigentums, zu einer Schwächung des Wirtschaftsstandortes, höheren Mieten und einem immensen Kontrollaufwand für die Gemeinden führen! Aus diesem Grunde setzen sich SVP, FDP, BDP, EDU sowie die führenden Wirtschaftsverbände wie KGV, ZHK und HEV gegen die Vorlage ein.



Die Vorlage bedeutet einen schweren grundsätzlichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit, denn die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen jedem bauwilligen Grundstücksbesitzer vorschreiben, welche Art von Wohnungen er auf seinem Bauland zu bauen hat und zu welchem Preis er diese vermieten darf! Damit wird die in unserer Verfassung garantierte Eigentumsgarantie verletzt!

### Sicherheit unserer Renten gefährdet

Gerade die Pensionskassen als grösster Wohneigentümer im Kanton werden sich künftig eine Investition in den Wohnungs-

bau zweimal überlegen, weil sie zum Wohle der Versicherten eine gute Rendite erwirtschaften müssen. Die Vorlage gefährdet damit die Sicherheit unserer Pensionskassengelder!

### Unnötig und überflüssig

Die geltende Rechtsordnung kennt bereits wirksame Instrumente zur Förderung von günstigem Wohnraum. Sowohl auf Bundes- wie auch auf Kantons- und Gemeindeebene stehen schon heute genügend Mittel zur Förderung von günstigem Wohnraum zur Verfügung. Die Gesetzesänderung ist also überflüssig!



# NEIN

 zur Änderung Planungs- und Baugesetz (PBG)  
[www.pbg-aenderung-nein.ch](http://www.pbg-aenderung-nein.ch)

Gegen die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben sich auch ehemalige und aktive Wohnbaugenossenschafter zusammengeschlossen. Ihre Argumente lauten wie folgt:

• **Auch liberale Baugenossenschaften negativ betroffen**

Der Gegenvorschlag betrifft auch die liberalen bzw. freien Baugenossenschaften, also ausgerechnet diejenigen, die bis jetzt eigenverantwortlich günstigen Wohnraum bereitgestellt haben. Auch sie werden ihre Mietzinse und ihre Belegungen staatlich bewilligen und kontrollieren lassen müssen. Das Resultat: Mehr staatliche Mitsprache und gläserne Genossenschafter. So werden die Baugenossenschaften zu staatlichen Vollzugsanstalten degradiert und ihrer Gestaltungsfreiheit beraubt. Dies wird zu einem Mietzinsanstieg auch bei den gemeinnützigen Bauträgern führen, da der Staat für seine Leistungen neue Gebühren einführen wird. Das Eigengoal ist vorprogrammiert.

• **Warnendes Beispiel Genf**

Genf leidet unter einer ernsthaften Wohnungsknaptheit, besonders für Mietobjekte mit moderaten Mietzinsen. Das Angebot kann schlicht nicht mit der dynamischen Nachfrage mithalten. Was sind die Gründe für dieses Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt?

• **Starre Wohnmarkt-Regulierung:**

In so genannten «Entwicklungszonen» (rund 10% des Kantonsgebiets) legt der Staat die Miet- und Bodenpreise fest. Diese Regulierung hemmt Investitionen in den Wohnungsbau. Investoren werden abgeschreckt, unter diesen Umständen neue Bauprojekte zu lancieren.

• **Bürokratie:**

Das Genfer Gesetz schreibt vor, dass neue Liegenschaften in den «Entwicklungszonen» einen Mindestanteil an Sozialwohnungen enthalten müssen. Diese rigiden Vorgaben komplizieren die Planung und Bewilligung von neuen Wohnprojekten und machen Bauvorhaben noch unattraktiver.

• **Diskriminierung:**

Die rigiden Regulierungen in den «Entwicklungszonen» beeinflussen auch den freien Wohnungsmarkt negativ. Der Nachfrageüberhang führt auf dem unregulierten Markt zu massiven Preisanstiegen. Zwischen 2000 und 2013 sind die Mietpreise in Genf um über 120 Prozent gestiegen. Die Leidtragenden dieser Fehlentwicklungen sind oftmals Familien und Studierende. Das Beispiel des Kantons Genf kann auch der übrigen Schweiz als Beispiel dienen, um zu verhindern, dass Eingriffe in den Immobilienmarkt längerfristig ihre Ziele verfehlen.

*Urs Frei, Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Turicum  
Ruedi Schellenberg, Präsident Baugenossenschaft Rüschtikon  
Fritz Treichler, ehemaliger Präsident Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil*

# Gemeindepräsidenten sagen **NEIN** zur Planungs- und Baugesetz-Änderung!

*Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger*

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes soll dem potenziellen Bauinvestor vorgeschrieben werden können, welche Art von Wohnungen er bei Auf- und Umzonungen auf seinem Bauland bauen und zu welchem Preis er sie vermieten kann. Das ist ein nicht akzeptabler Eingriff in das geschützte Grundeigentum. Zudem bedeutet der Vollzug für die Gemeinden einen grossen Mehraufwand:

- Der Mietzins für die betroffenen Objekte **muss ins Grundbuch** eingetragen werden.
- Jede **Änderung des Mietzinses** bedarf wiederum einer **Änderung im Grundbuch**.
- Die Gemeinden müssen neu eine **Mietzinskontrolle** durchführen.
- Von den Gemeinden müssen **Belegungsvorschriften** erlassen werden.
- Die Gemeinden werden die **Belegung vor Ort kontrollieren** und bei Unterbelegung den **Vollzug anordnen müssen**.

All diese Vorschriften und Kontrollen führen zu einem «gläsernen Bürger», für den der Datenschutz kaum mehr gewährleistet wäre. Denn die Kontrolle der Belegung muss vor Ort in den privaten Räumen vollzogen werden.

Deshalb sagen wir Gemeindepräsidenten NEIN zur Planungs- und Baugesetz-Änderung und bitten Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, am 28. September ebenfalls ein NEIN einzulegen.

CO-Präsidium:



**Martin Arnold**  
Gemeindepräsident,  
Oberrieden



**Hanspeter Haug**  
Gemeindepräsident,  
Weiningen



**Willy Haderer**  
Alt-Gemeindepräsident,  
Unterengstringen



**Katharina Kull-Benz**  
Gemeindepräsidentin,  
Zollikon



**Jörg Kündig**  
Gemeindepräsident Gossau,  
Präsident des Gemeindepräsidentenverbandes  
des Kantons Zürich (GPV)



**Bruno Walliser**  
Gemeindepräsident,  
Volketswil

Komitee-Mitglieder:

**Aeschlimann Hans**, Gemeindepräsident, Madetswil; **Bösel Christof**, Gemeindepräsident, Nürensdorf; **Bosshart Rudolf**, Gemeindepräsident, Brütten; **Brunner Georg**, Gemeindepräsident, Turbenthal; **Deplazes Michael**, Gemeindepräsident, Geroldswil; **Dressler Verena**, Gemeindepräsidentin, Hütten; **Färner Martin**, Gemeindepräsident, Kantonsrat, Oberstammheim; **Frutiger Jürg**, Gemeindepräsident, Elsau; **Gerber Roger**, Gemeindepräsident, Hofstetten; **Grau Jürg**, Gemeindepräsident, Feuerthalen; **Günthard Martin**, Gemeindepräsident, Kantonsrat, Ossingen; **Hauser Matthias**, Gemeindepräsident, Kantonsrat, Hüntwangen; **Herzog Peter**, Gemeindepräsident, Langnau am Albis; **Hiller Christoph**, Gemeindepräsident, Meilen; **Karrer Ruedi**, Gemeindepräsident, Lauten-Uhwiesen; **Lüdin Martin**, Gemeindepräsident, Rikon; **Matzinger Peter**, Gemeindepräsident, Dinhard; **Mettler Urs**, Gemeindepräsident, Uetikon am See; **Moor Christian**, Gemeindepräsident, Seuzach; **Ott Wilfried**, Gemeindepräsident, Fehraltorf; **Rothenhofer Rolf**, Gemeindepräsident, Egg; **Rufer Rolf**, Gemeindepräsident, Fällanden; **Schmid Leo**, Gemeindepräsident, Berg am Irchel; **von Siebenthal Walter**, Gemeindepräsident, Knonau; **Walter Maximilian**, Gemeindepräsident, Regensdorf; **Weber Allenspach Andrea**, Gemeindepräsidentin, Niederweningen; **Wegmüller Peter**, Gemeindepräsident, Regensberg; **Widmer Monika**, Gemeindepräsidentin, Boppelsen.

Komitee Gemeindepräsidenten, Postfach, 8600 Dübendorf

**SCHLAGENHAUF**  
Rundum Freude am Gebäude!

**Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.**

Malen Umbauen Fassaden

**OE CASA**  
erste Immobilienverwaltung mit Service Portal24 Online-Standard

Das Service Portal24 Online-Standard bedeutet die automatisierte Online-Meldung von Anliegen durch Mieter und Eigentümer, z.B. Abrechnung, Reparaturmeldung, -Abwicklung oder Kontakte zur Verwaltung.

**Reduzierter Verwaltungsaufwand ermöglicht ein reduziertes Honorar**

z.B. Mietliegenschaft 2,5% - 3,5% mit Service Portal24 Online-Standard

Das Verwaltungshonorar für Stockwerkeigentum mit Service Portal24 Online-Standard ist von der Anzahl Eigentümer abhängig

Verlangen Sie Ihre Verwaltungsofferte unter [www.oecasa.ch](http://www.oecasa.ch)

## Die Brandmauer

**Brandmauern waren bei der telefonischen Rechtsberatung schon einige Male ein Thema, das die Gemüter erhitzt. Allerdings eher betreffend nachbarrechtlicher Fragen, da oft unklar scheint, wer für allfällige Reparaturen zuständig ist. Hier sollen vor allem die öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Brandschutz kurz betrachtet werden.**

Eine erste gesetzliche Grundlage findet sich im Zürcherischen Planungs- und Baugesetz (PBG). Demnach besteht eine Erstellungspflicht, wenn Gebäude zusammengebaut oder ein Gebäude an die Grenze gestellt wird. Zwischenbrandmauern sind zu erstellen, wo ein wirksamer Brandschutz es erfordert, andererseits sind Öffnungen in Brandmauern oder deren Weglassung in einzelnen Geschossen zulässig, wenn die Nutzungsart oder andere Verhältnisse es rechtfertigen und ein genügender Brandschutz gewährleistet bleibt (§290 PBG).

Dementsprechend hat ein gegen die Grenze offenes Gebäude, z.B. ein Carport, mit keiner Brandmauer ausgerüstet zu sein, da es keine feuerpolizeilich relevante Fassade aufweist. Auch bei Kleinbauten (Schopf), die nicht als Gebäude gelten, sollte auf eine Brandmauer verzichtet werden können. Es rechtfertigt sich, diese Vorschrift nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ausulegen. Gewichtige öffentliche Interessen sind natürlich gegeben bei der Erfüllung des Brandschutzes. Den Behörden kommt aber im Einzelfall ein gewisser Beurteilungsspielraum zu.

Neben diesen grundsätzlichen Vorschriften finden sich eine Fülle von weiteren Be-



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

stimmungen. Die konkreten Anforderungen an Brandmauern richten sich nach den Schweizerischen Brandschutzvorschriften (Brandschutznorm BNS und nach der Brandschutzrichtlinie «Schutzabstände, Brandabschnitte»). Die heute geltenden Normen sind seit dem 1. Januar 2015 in Kraft. Voraussichtlich werden aber neue Brandschutzvorschriften BSV am 1. Januar 2005 in Kraft treten. Sie sind in allen Kantonen rechtlich verbindlich.

Zur Umsetzung der Erstellungspflicht gilt unter Nachbarn, dass sie sich privatrechtlich über die Erstellung einer gemeinsamen Brandmauer einigen sollen. Kommt kein solcher Vertrag zustande, hat jeder auf seinem eigenen Grund eine hinreichende Brandmauer zu erstellen. Vorbehaltlich einer anders lautenden privatrechtlichen Regelung dürfen beide nach den Regeln der Baukunde über die gemeinsame Mauer verfügen, wenn dadurch die Zweckbestimmung, Gebäude zu scheiden und zu sichern, nicht beeinträchtigt wird.

Darin enthalten ist etwa das Erhöhen, Vertiefen oder Verlängern der Brandmauer. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken (Hammerschlags-

## Vom Bauen

recht), von dem in HEV 7/14 berichtet wurde.

Bei den Vorschriften zum Brandschutz handelt es sich um ein recht komplexes Konglomerat von verschiedenen Normen auf verschiedenen Stufen. Wie erwähnt gelten Brandschutznorm (BSN) und Brandschutzrichtlinien als verbindlich durch Erklärung des «Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse» (IOTH). Gemäss Feuerpolizeigesetz und Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz gelten sie als direkt anwendbares Recht für den Kanton Zürich. Brandschutzrichtlinien stellen somit zwingendes Recht dar. Die BSN gibt den Rahmen an für den allgemeinen, baulichen,

technischen und betrieblichen sowie den damit verbundenen abwehrenden Brandschutz und bestimmt den geltenden Sicherheitsstandard. Die Richtlinien bestimmen die in der BSN gesetzten Vorgaben mit detaillierten Anforderungen und Massnahmen. Sodann hat die Gebäudeversicherung (GVZ) Reglemente, Weisungen und Merkblätter erlassen, wovon die Ersteren rechtlich verbindlich sind.

Aus all diesem lässt sich schliessen, dass Hauseigentümer sich bei spezifischen Fragen zum Brandschutz unbedingt an mit der Materie vertraute Fachpersonen bei der Feuerpolizei oder der Gebäudeversicherung ([www.gvz.ch](http://www.gvz.ch)) wenden sollen. ■



### 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](mailto:info@knabenhans-ag.ch)

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

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20

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

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

*Silvana Matt*

*Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen

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

**Telefonische Rechtsberatung**

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

**Telefonische Bauberatung**

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 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](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

**Redaktor:**

lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**

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

**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](mailto:claudia.neeracher@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**Inseratenverwaltung:**

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

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

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

Druck: Swissprinters AG

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



## Dietikon 4½-Zimmer-Wohnung

an ruhiger, sonniger und kinderfreundlicher Lage, im 1. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>, Baujahr 1974, Balkon, 2 Kellerräume, 1 Einstellplatz in UN-Garage.  
Verhandlungspreis: sFr. 520 000.–.



## Meilen 5-Zimmer-Einfamilienhaus

an zentraler Lage, einseitig angebaut, Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>, Wohn-/Essbereich mit Erker und Ausgang auf Balkon, Küche mit sep. Balkon, 3 Schlafzimmer, Grundstücksfläche 347 m<sup>2</sup>, Baujahr 1929, Garage, Aussenabstellplatz.  
Verhandlungspreis: sFr. 810 000.–.



## Zürich-Seebach, Kreis 11 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an kinderfreundlicher und sonniger Lage, einseitig angebaut, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Ausgang auf Gartensitzplatz, sep. Küche, sep. Balkon im Obergeschoss, 3 Nasszellen, Grundstücksfläche 173 m<sup>2</sup> mit zusätzlich ca. 80 m<sup>2</sup> Bewirtschaftungsland, 1 Einstellplatz in UN-Garage sowie 1 Aussenabstellplatz.  
Verhandlungspreis: sFr. 1 250 000.–.



## Zürich-Witikon, Kreis 7 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 3-Zimmer-Einliegerwohnung

freistehend, an ruhiger, idyllischer Lage im alten Dorfkern von Witikon, Wohnfläche EFH ca. 185 m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Wohnfläche Einliegerwohnung ca. 65,6 m<sup>2</sup>, Einzelgarage, Grundstücksfläche 386 m<sup>2</sup>, Baujahr 1846 (Umbau/Totalrenovation ca. 1954, nachher laufend Renovationen, wie z.B. Küche- und Badsanierung ca. 1974).  
Verhandlungspreis: sFr. 2 500 000.–.

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

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



# gadola

Qualität

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

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



Die echte Schweizer Küche

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




# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 10% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.energie360.ch/online-shop](http://www.energie360.ch/online-shop)

**energie360°**

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



**ALPHAPLAN AG**  
3604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
4132 Muttenz-Basel Grenzsacherstrasse 31 • 9014 St.Gallen Fürstenlandstrasse 96  
3400 Burgdorf-Bern Lyssacherstrasse 124D • 8400 Winterthur St.Gallerstrasse 10  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
[www.alphaplan.ch](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)



Schätzung & Verkauf  
Begründung & Stockwerkeigentum  
Bewirtschaftung & Vermietung

Verlangen Sie unsere Offerte  
044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

Seit 1996 Ihr Partner in allen Immobilienfragen.  
Kompetent und zuverlässig.



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



2004 - 2014  
**10 JAHRE**

**Sicherheit.**

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung




**Certum Sicherheit AG**, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,  
Telefon 058 359 59 61  
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,  
Freienbach, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal,  
Wädenswil, Wetzikon

**Hausräumung?  
Umbau?**



**BADER**  
Transporte *bewegt und entsorgt*

[www.bader-regensdorf.ch](http://www.bader-regensdorf.ch), Tel. 044 840 22 33

Publireportage

## Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus

Mit dem Förderprogramm «Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus» motivieren die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, ineffiziente Haushaltsgrossgeräte und Heizungsumwälzpumpen zu ersetzen und bestehende Beleuchtungsanlagen zu erneuern.

### Stromfresser aufspüren

Mit dem EKZ Stromcheck erhält der Eigentümer des Mehrfamilienhauses für 100 Franken pro Liegenschaft eine energetische Bewertung der an den Allgemeinstrom angeschlossenen Elektroinstallationen. Ein EKZ Energieberater erfasst vor Ort den Ist-Zustand der Anlagen und überprüft die Einstellwerte der Steuergeräte. Speziell die Beleuchtung, unter anderem im Treppenhaus, wird genau unter die Lupe genommen. In einem Bericht werden die Möglichkeiten zur Verbesserung der Stromeffizienz festgehalten.

Vom EKZ Stromcheck profitieren auch die Bewohner des Mehrfamilienhauses. Als Geschenk erhalten alle Haushalte einer teilnehmenden Liegenschaft eine EKZ Stromsparbox. Diese enthält neben einer modernen, stromsparenden LED-Lampe wertvolle Tipps, wie jeder Mieter ohne Komfortverlust den Stromverbrauch in seiner Wohnung senken kann.

### Die Vorteile des Förderprogramms

Nach der Durchführung des Stromchecks kann der Eigentümer des Mehrfamilienhauses von verschiedenen Förderaktionen profitieren. Bei den Haushaltsgrossgeräten wird der Kauf von Kühl- und Gefriergeräten, Waschmaschinen und Wäschetrocknern der höchsten Effizienzklasse gefördert.

Bei der Modernisierung einer Beleuchtungsanlage wird der Einbau von LED-Leuchten mit bis zu 75 Franken belohnt. Die Installation einer Lichtsteuerung mit Bewegungsmeldern unterstützt das Förderprogramm mit 75 Franken pro Gerät und den Einbau einer Minuterie mit 200 Franken pro Anlage.

Für Heizungsumwälzpumpen, welche die höchsten Effizienzkriterien erfüllen, werden 200 Franken ausbezahlt.

Detaillierte Informationen zu den Förderbeiträgen sind auf der Webseite des Förderprogramms zu finden oder werden mit dem Stromcheckbericht abgegeben.

### Jetzt profitieren

Teilnahmeberechtigt sind Liegenschaften mit mindestens drei Wohneinheiten, die von den EKZ mit Strom versorgt werden. Das Bestellformular für den EKZ Stromcheck und weitere Informationen finden Sie im Internet oder bei Ihrem EKZ Energieberater.



**Das Geschenk für alle Haushalte einer teilnehmenden Liegenschaft: Die EKZ Stromsparbox.**



**Elektrizitätswerke des Kantons Zürich**  
Energieberatung  
Dreikönigstrasse 18, Postfach 2254, 8022 Zürich  
[www.ekz.ch/mfh-foerderprogramm](http://www.ekz.ch/mfh-foerderprogramm)  
Telefon 058 359 11 13, [mfh-foerderprogramm@ekz.ch](mailto:mfh-foerderprogramm@ekz.ch)



**Carmen Walker Späh (FDP)** heisst die neue Vorsitzende des Ausschusses der kantonsrätlichen Gruppe «Wohn- & Grundeigentum». Diese Gruppe ist bestrebt, die Anliegen von Haus- und Grundeigentümern in die kantonalen Parteien und Gremien einzubringen. Die Rechtsanwältin übernimmt das Amt von Max Clerici, der kürzlich aus dem Kantonsrat ausgetreten ist.



**Reto Claudio Vasella, lic. phil. I**, übernimmt ab Januar 2015 die Redaktionsleitung des «Zürcher Hauseigentümer». Der 1961 geborene Bündner arbeitete zuvor als Redaktor bei verschiedenen Medien, so zuletzt für die «Handelszeitung». Vasella tritt die Nachfolge von Paco Oliver an, der nach über 30 Jahren in den wohlverdienten Ruhestand geht.

Küche nach Mass





**bochsler**  
Küche, Bad, Möbel nach Mass

Walter Bochsler AG  
Steinackerstr. 38  
8902 Urdorf  
044 736 40 40  
[www.bochsler-ag.ch](http://www.bochsler-ag.ch)

Grosse  
Aus-  
stellung

## 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

**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

## schädeli gartenbau – gartenpflege

Kügeliloostasse 39  
8046 Zürich  
Telefon **044 371 41 30**  
Telefax **044 311 91 35**

Wir arbeiten am Lebensraum  
der Zukunft und empfehlen uns für:

- Gartenunterhalt, wie  
Rasenmähen, Hecken- und  
Sträucherschneiden
- Gartenumänderungen
- Gartenrenovationen

# Wir renovieren für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



«Lot» - eine sehr architektonische Armatur mit extrem flachem, aus einem Stück gefertigten Auslauf.



«Cyprum» – hochglänzende, roségoldene Oberfläche

## 360°-Aktionsradius und roségoldene Oberfläche



«Pivot» – für den Einsatz auf der kompletten Kücheninsel: Mit dem 360°-Aktionsradius lassen sich die einzelnen Anwendungsbereiche innerhalb der Küche mühelos miteinander verbinden.

po. Nicht nur die Kreationen der Küchenchefs werden immer raffinierter, auch die der Designer von Armaturen. Diese überraschen mit neuen Materialien, eleganten Formen und äusserster Flexibilität in der Benutzung.

Am auffälligsten an den hier zur Illustration verwendeten Beispielen ist vielleicht der Einsatz von Gold in der Küche. Für gewöhnlich verbinden wir Funktionalität mit kühlen, technisch wirkenden Materialien. Roségold eröffnet neue Möglichkeiten, strahlt Sinnlichkeit und eine in der Küche eher unerwartete Eleganz aus. Mehrere der Produktlinien des Armaturenherstellers Dornbracht sind in CYPRUM erhältlich, welches aus Feingold und Kupfer erzeugt wird. Mit einer Platin-Oberfläche passt «Lot» dagegen in ein

minimalistisches Ambiente, wirkt es doch in seiner kompromisslos reduzierten Form sehr skulptural.

Auf ganz andere Art zieht «Pivot» die Aufmerksamkeit auf sich: mit einem flexiblen 360°-Aktionsradius. Praktischer lässt sich Wasser in eine Kücheninsel mit mehreren Funktionsbereichen kaum einsetzen. Die besonders lange Ausladung des 55 cm grossen Schwenkbereichs ermöglicht einen 360°-Aktionsradius und erfüllt höchste Flexibilitäts- und Komfortansprüche in der Küche und stellt eine stilvolle Alternative zu den Schlauch- und Auszugsbrausen dar.

Fotos zur Verfügung gestellt von Dornbracht Schweiz AG, Aarburg

## Vertretung des Stockwerkeigentümers bei der Versammlung

**In keiner Bestimmung über das Stockwerkeigentum wird die Vertretung des Stockwerkeigentümers geregelt. Einzig die Formulierung in Art. 712p des Zivilgesetzbuches (ZGB) lässt indirekt darauf schliessen, dass eine Vertretung des Stockwerkeigentümers möglich ist.**

Die Bestimmung Art. 712p ZGB regelt eigentlich die Beschlussfähigkeit der Versammlung. Demzufolge wird gemäss Abs. 1 dieses Artikels angegeben, dass die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlussfähig ist, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Demnach räumt der Gesetzgeber dem Stockwerkeigentümer ein, sich durch einen anderen Stockwerkeigentümer oder durch einen Dritten vertreten zu lassen.

Die Vertretung des Stockwerkeigentümers setzt eine rechtsgültige Vollmacht voraus. Eine allfällige Prüfung der Stimmberechtigung des Vertreters muss vom Vorsitzenden der Stockwerkeigentümersversammlung vorgenommen werden. Doch an diese können und dürfen keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden.

Das Stockwerkeigentumsrecht enthält keine Anordnung darüber, wie weit das Vertretungsrecht konkret beschränkt werden darf. Jedoch ist ein vollständi-



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

ges Verbot einer Vertretung ausgeschlossen, da das Stimmrecht als solches ein unentziehbares und unverzichtbares Mitwirkungsrecht darstellt.

Es kann sich rechtfertigen, den Teilnehmerkreis an der Stockwerkeigentümersammlung zu beschränken, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft neben ihrer Eigenschaft als sachrechtliche Objektgemeinschaft auch eine personenbezogene Komponente aufweist, wie z.B. bei kleineren oder familiären

Stockwerkeigentümergeinschaften. So wird häufig bestimmt, dass nur gewisse Personen bevollmächtigt werden dürfen.

Derartige Vertretungsbeschränkungen müssen grundsätzlich im Begründungsakt enthalten sein. Sofern diese Beschränkungen erst zu einem späteren Zeitpunkt ins Reglement aufgenommen werden sollen, muss dies durch einen einstimmigen Beschluss erfolgen.

Neben der Vertretungsbeschränkung aus persönlichen Gründen ist es ebenso zulässig, die Anzahl der Vertretungsmandate zu beschränken. Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, S. 517



Ursula und Jürg Forster

## Verkauf eines Jugendstil-Mehrfamilienhauses in Zürich-Hottingen

«Es ist nicht einfach, ein Haus zu verkaufen, das sich bereits in der zweiten Generation im Familienbesitz befindet. Walde & Partner hat uns in diesem Prozess äusserst umsichtig und mit Rücksicht auf die Mieterschaft beraten. Unsererseits gab es ein paar Bedingungen: Zum einen sollte auf keinen Fall ein Spekulant das Haus erhalten, zum andern musste sichergestellt werden, dass sowohl die Mieter, als auch wir selber genug Zeit haben, uns allenfalls neu zu orientieren. Letztlich haben sie uns aus ursprünglich Dutzenden von Anfragen zwei sehr gute Kaufinteressenten präsentiert, die unsere ‚Extrabedingungen‘ akzeptierten. So sind wir heute nach erfolgreichem Verkauf noch gut zwei Jahre zufriedene Mieter im ehemals eigenen Haus.»

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

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

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

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



Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau

**LS Lenzlinger**  
Metallbau

**Lösung. Leistung. Leidenschaft.**

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

## Gesunde Wasserkraft für Zuhause

Wissen Sie, wie frisches Quellwasser schmeckt? Jeder Schluck pure Lebensfreude und Energie! Die WPR-Quellwassersysteme geben Ihrem Leitungswasser die Urkraft zurück.



Natürliches Wasser liefert uns Lebensenergie.

**Stellen Sie sich vor, Sie hätten Ihre eigene Quelle!** Belebendes Wasser weckt Sie morgens unter der Dusche, das kühle Nass prickelt angenehm auf Ihrer Haut. Ihren Durst löschen Sie mit Hahnenburger, das so erfrischend im Gaumen sprudelt wie das Wasser eines Bergbachs. Den Tag lassen Sie gemütlich in der Badewanne ausklingen: Weiches Wasser streicht dabei sanft über Ihren Körper, Wasserbläschen blubbern leise vor sich hin und versorgen Ihre Haut mit Sauerstoff.

**Die Kraft der Natur.** Die WPR-Quellwassersysteme versorgen Ihr Haus mit lebendigem Wasser. Mit der Hausanlage **WaterPower XL**

sparen Sie Geld und schonen die Umwelt. Denn Ihr Kalkproblem ist gelöst, schädliche Ablagerungen in Rohren und Geräten gehören der Vergangenheit an. Auch Waschmaschine und Geschirrspüler brauchen keinen Kalkreiniger mehr und Bad und Küche sind im Nu geputzt.

**Sparen Sie sich das Flaschenschleppen** und die PET-Müllberge in der Küche. Ab sofort trinken Sie reines, sauerstoffreiches Quellwasser ohne Verunreinigung direkt ab Wasserhahn. Das Quellwassersystem gibt es auch klein und handlich: Der **WaterPower S** ist fix an jeden Wasserhahn montiert und versorgt Sie mit frischem Quellwasser – wo immer Sie gerade sind.

**Viele Produkte unseriöser Anbieter** versprechen viel, taugen aber nichts. Nicht so bei WPR-Quellwassersysteme GmbH. Das innovative Unternehmen aus der Ostschweiz bürgt persönlich für professionellen Service und Qualität. Deshalb bietet WPR bei der Hausanlage eine Rückgabefrist von einem halben Jahr. Zeit genug, sich selbst von der Qualität des Produkts zu überzeugen.

**Lassen Sie sich beraten.** Testen Sie den **WaterPower S** jetzt fünf Tage gratis. Mehr über das lebendige Wasser unter:  
[www.wpr-quellwassersysteme.com](http://www.wpr-quellwassersysteme.com)

**f Folgen Sie uns auf Facebook!**

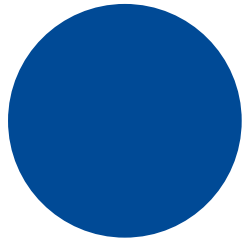


Der elegante WaterPower S für frisches Wasser unterwegs.

**WPR**  
wpr-quellwassersysteme.com

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44

Fax 044 311 91 35

E-Mail:

home.garden@swissonline.ch

www.home-garden-ag.ch

## Bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum

**Das Stockwerkeigentum ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum. Gegenüber dem Miteigentum bestehen beim Stockwerkeigentum neben dem gemeinschaftlichen Eigentum Sonderrechte, worüber der einzelne Stockwerkeigentümer grundsätzlich verfügen kann. Im Rahmen der Wertquoten hat der jeweilige Stockwerkeigentümer auch Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum. Stehen am gemeinsamen Eigentum bauliche Massnahmen an, wird im Stockwerkeigentumsrecht auf die massgebenden Bestimmungen des Miteigentums verwiesen.**

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen notwendigen (Art. 647c ZGB), nützlichen (Art. 647d ZGB) und luxuriösen (Art. 647e ZGB) baulichen Massnahmen. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff der baulichen Massnahme relativ weit ausgelegt wird. Bauliche Massnahmen können Erneuerungen der bestehenden Bausubstanz oder von Anlagen sein, aber auch neue Bauten und Anlagen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

Als notwendig werden Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen erachtet, die für den Werterhalt oder den Gebrauch nötig sind. Da die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen, kann eine Massnahme nicht grundsätzlich von vornherein einer Kategorie zugewiesen werden. So kann der Ersatz einer Heizung notwendig, aber die Einrichtung einer anderen Heizanlage nützlich sein.

Das Gesetz sieht in Art. 647c ZGB für notwendige bauliche Massnahmen einen Beschluss der Gemeinschaft vor, der mit



lic. iur.

Harald Solenthaler,

Rechtsanwalt,

Rechtsberatung

und Prozessführung,

HEV Zürich

einfachem absoluten Mehr zu erfolgen hat. Doch gibt es zu beachten, dass jeder Stockwerkeigentümer einen unentziehbaren Anspruch auf die Durchführung notwendiger Massnahmen hat.

Demnach können von jedem einzelne Massnahmen vorgenommen werden, sofern es sich dabei um gewöhnliche Verwaltungshandlungen handelt. Nimmt nun aber ein Stockwerkeigentümer ohne einen Ermächtigungsbeschluss der Gemeinschaft notwendige bauliche Massnahmen vor, so haftet dieser dafür.

Wenn eine Wertsteigerung, eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit bezweckt, gilt sie als nützliche bauliche Massnahme. Obwohl in dieser Bestimmung gleich mehrere Kriterien aufgeführt sind, wird nur die Erfüllung eines verlangt.

Für die Ausführung einer nützlichen Massnahme ist ein qualifizierter Mehrheits-

## Die Eigentumswohnung

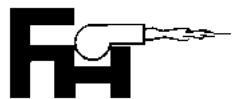
beschluss (Mehr der Anwesenden, die gleichzeitig mehr als 50% der Wertquoten vertreten) erforderlich. Eine Erschwerung dieses Quorums im Reglement ist zulässig, doch die Erleichterung von der gesetzlichen Regel nicht.

Die allenfalls unterlegene Minderheit kann jedoch das gesetzliche Vetorecht einlegen, wenn für sie der Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert oder unwirtschaftlich wird. Neben dem Vetorecht kann allenfalls die Pflicht zur Kostenübernahme gegenüber demjenigen Eigentümer erfolgen, der geltend macht, dass die Aufwendungen für ihn unzumutbar sind, insbesondere weil die (nützlichen) baulichen Massnahmen in einem Missverhältnis ste-

hen zu seinem anteiligen Vermögenswert. Die Kostenübernahme betrifft nicht die gesamten Kosten, sondern nur jenen Anteil, der den zumutbaren Betrag übersteigt.

Dienen die baulichen Massnahmen der Verschönerung und der Bequemlichkeit (luxuriöse bauliche Massnahme), kann dieser Beschluss nur einstimmig gefasst werden. Falls die nicht zustimmenden Miteigentümer in ihrem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt werden, kann die qualifizierte Mehrheit dessen Kostenanteil übernehmen und den Bau veranlassen. Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass erstens dem Einzelfall Rechnung getragen werden muss und zweitens die Vorschriften im Reglement zu beachten sind. ■

## Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG  
F. Häseker, P. Häseker  
Gerlisberg, 8302 Kloten  
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42  
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

### Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

## Darkettpflege

Zürichsee AG

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

Ihr Boden  
schon gepflegt?

# TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

**Vorteile:**

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

CUMULUS  
PUNKTEN, SPAREN, ERLEBEN.

**Jetzt Angebot verlangen oder bestellen: Tel 044 495 13 33**  
[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

Für unsere lupenreinen Leistungen und Produktvielfalt, benötigen Sie kein Vergrösserungsglas.

Testen Sie uns!

Holzfenster	Energiesparfenster
Holz/Metallfenster	Fensterservice
Denkmalschutzfenster	Nachtr. Einbruchschutz
Kunststofffenster	Insekten- und Pollenschutz
Brandschutzfenster	Plissee

**FENSTER SÖRENSEN AG**  
BUBIKON ZÜRICH

Tafelstrasse 11 CH-8608 Bubikon www.soerenzen.ch  
Tel. +41 55 253 50 00 Fax +41 55 253 50 09 info@soerenzen.ch

## Heizungs-Sanierungen

# Preise vergleichen lohnt sich!

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

**Komplette Sanierung für ein EFH bei 2000 Liter\* Ölverbrauch / Jahr**  
\* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

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

**z.B. Wärmepumpe Luft-Wasser: CHF 21'950.-**  
inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe.  
**Sparpotential bis 50 %**  
(Richtpreis wird vor Ort überprüft - exkl. 8 % MwSt.)

**swisstherm.ch**  
Energie-Systeme

**Swisstherm AG** · Hardstr. 21 · 5103 Wildegg  
info@swisstherm.ch · Tel. 062 887 10 00

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

20 Jahre  
Voll-Garantie  
mit Service-Abo

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



## Neubauprojekt «Wohnsiedlung Hagenbuech», Glattfelden (Zweidlen-Station)

Im freistehenden Gebäude entstehen 14 Wohnungen und 21 Tiefgaragen-Parkplätze. Es ist Teil einer Überbauung von insgesamt fünf Wohnhäusern. Die Baueingabe erfolgt bis Ende 2014, der Baubeginn im Juni 2015. Die Bauzeit beträgt ca. 2½ Jahre, die Schlüsselübergabe ist Ende 2016.

<b>Lage</b>	Die Gemeinde Glattfelden liegt in der harmonischen, abwechslungsreichen Landschaft des Zürcher Unterland. Das Dorf wächst heute hauptsächlich in den weilerähnlichen Aussenquartieren, zu welchen auch Zweidlen-Station gehört. Gemäss Tages-Anzeiger ist Glattfelden eine der wachstumsstärksten Gemeinden im Kanton Zürich.	
<b>Mieteinheiten</b>	2 x 2½-Zimmer-Whg., ca. 65 m <sup>2</sup>	7 x 3½-Zimmer-Whg., ca. 83.4 bis 85.5 m <sup>2</sup>
	4 x 4½-Zimmer-Whg., ca. 106 bis 120 m <sup>2</sup>	1 x 5½-Zimmer-Whg., ca. 124 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 7'000'000.–	
<b>Bruttorendite</b>	5.16 %	

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



**Claudia Spalinger**  
Leiterin Anlageimmobilien  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)

## Ausschluss der Erstreckung

**Wenn der Vermieter ein Mietverhältnis auf einen Kündigungstermin ordentlich kündigt, hat er ein Interesse, dass die Räumlichkeiten auf diesen Zeitpunkt ihm zur Verfügung stehen. Gemäss Gesetz hat aber der Mieter die Möglichkeit im Rahmen der Anfechtung und unter bestimmten Bedingungen, eine Erstreckung zu erwirken. Doch gibt es gewisse Beendigungen des Mietverhältnisses, bei denen eine Erstreckung ausgeschlossen ist.**

In der Bestimmung von Art. 272a OR sieht das Gesetz vor, wann das Mietverhältnis nicht erstreckt werden kann. Dabei wird in diesem Artikel zwischen vier absoluten und einem relativen Ausschlussgrund unterschieden. Die vier absoluten Ausschlussgründe sind in Abs. 1 und der relative Ausschlussgrund in Abs. 2 von Art. 272a OR statuiert.



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

Anforderungen an das Vorliegen einer Kündigungsmöglichkeit infolge schwerer Pflichtverletzung gestellt werden. Insbesondere muss das vertragswidrige Verhalten des Mieters korrekt im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR abgemahnt worden sein.

### Konkurs

Bei Konkurs des Mieters während eines laufenden Mietverhältnisses hat der Vermieter die Berechtigung, nachdem die Voraussetzungen von Art. 266h OR gegeben sind, eine ausserordentliche Kündigung auszusprechen. Eine derartige Kündigung führt nach Art. 272a Abs.1 lit. c OR ebenfalls zu einem Erstreckungsausschluss.

### Zahlungsrückstand

In Art. 272a Abs. 1 lit. a OR wird die Kündigung wegen Zahlungsverzug des Mieters nach Art. 257d OR aufgeführt. Diese ausserordentliche Kündigung ist vermutlich einer der häufigsten Kündigungsgründe, die in dieser Bestimmung aufgelistet sind.

### Schwere Sorgfaltspflichtverletzung

Die ausserordentliche Kündigung wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme nach Art. 257f Abs. 3 und 4 OR stellt gemäss Art 272a Abs.1 lit. b OR einen weiteren absoluten Ausschlussgrund für eine Erstreckung dar. Demnach wird also nach Gesetz keine Erstreckung gewährt, wenn der Vermieter das Mietverhältnis wegen schwerer Verletzung der genannten Pflicht ausserordentlich auflöst. Hier bleibt jedoch einschränkend zu erwähnen, dass jeweils hohe

### Ausdrücklich bis Umbau oder Abbruch abgeschlossener Mietvertrag

Wurde schliesslich der Mietvertrag im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen, ist im Falle einer Kündigung eine Erstreckung ebenfalls ausgeschlossen. Hier wird verlangt, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits ein konkretes Bau- oder Abbruchprojekt besteht, wobei die Bau- bzw. Abbruchbewilligung noch nicht vorliegen

## Mietrecht

muss. In diesem Fall handelt es sich gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung um einen befristeten Vertrag, welcher durch Eintreten des zuvor ausdrücklich bestimmten Ereignisses – sei es das Vorliegen der Baubewilligung oder der Beginn der Bauarbeiten – ohne weiteres beendet wird. Eine förmliche Kündigung erübrigt sich daher, denn die Anzeige des vertragsauflösenden Ereignisses muss genügen.

### Gleichwertiger Ersatz

In Art. 272a Abs. 2 OR ist neben den erwähnten absoluten Ausschlussgründen der einzige relative Ausschlussgrund erwähnt. Danach ist die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder

Geschäftsräume anbietet. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob das Ersatzobjekt dem Vermieter oder einem Dritten gehört. Grundsätzlich hat der Richter bzw. die Schlichtungsbehörde in Rahmen seines Ermessens zu entscheiden, ob ein gleichwertiges Ersatzobjekt vorliegt. Als Kriterien für die Beurteilung der Gleichwertigkeit sind weder die Vorstellungen des Mieters noch diejenigen des Vermieters relevant.

Als massgebende Kriterien gelten der bisher vereinbarte Gebrauchszweck, die damit verbundenen notwendigen Eigenschaften des bisherigen Mietobjekts sowie die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters. Demnach kann der Mieter somit nicht darauf bestehen, dass das Ersatzobjekt die gleiche Nutzfläche und den identischen Mietzins aufweist. Deshalb kann auch unter Berücksichtigung der gesamten Umstände ein teureres Mietobjekt als gleichwertiges Ersatzobjekt qualifiziert werden. Jedenfalls muss dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt werden, das Ersatzobjekt zu prüfen. Dafür ist ihm in der Regel eine Frist von zwei Wochen zu gewähren, die bei Geschäftsräumen eher zu verlängern ist. Dem Vermieter ist es dringend zu empfehlen das Angebot eines allfälligen Ersatzobjektes bereits frühzeitig dem Mieter mitzuteilen.

Erfolgt die Anzeige erst anlässlich der Schlichtungshandlung wird dies regelmässig zu spät sein. Die Schlichtungsbehörde muss nämlich prüfen können, ob dem Mieter ein gleichwertiger Ersatz angeboten wurde und ob dieser das Angebot ohne triftigen Grund ablehnte. Nur falls diese beiden Fragen zu bejahen sind, wird die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Aufgrund dieser Ausführungen wird klar, dass sich der Vermieter trotz Anbieten eines aus seiner Sicht gleichwertigen Ersatzobjektes nicht darauf verlassen kann, dass das Mietverhältnis nicht erstreckt wird.

## Hauswartungen

## Gartenunterhalt

### à la carte



### Video

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



### CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



**Miele PARTNER** **V-ZUG** **Electrolux** **jura** **SIEMENS** **SCHULTHESS** **Bauknecht** **LAURASTAR**
  
 Mehr als Technik
   
**Geräte mit bis zu 35% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte**
  
**MW Küchen AG** Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 [www.mwkuechen.ch](http://www.mwkuechen.ch)



## Charmante Tradition.

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

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



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

**RENOVA ROLL**

**BENZ**

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage [www.benz-cie.ch](http://www.benz-cie.ch)

## Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat.

Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

### Unser Service beinhaltet Folgendes:

- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle, ob Luft in der Anlage
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle des Ölstandes
- Sichtkontrolle im Heizraum (EFH im ganzen Haus)
- Kontrolle der Heizkörperventile (nur EFH)
- Kontrolle der Gasleitung

**Kosten für ein EFH Fr. 90.- pro Haus**  
**Kosten für ein MFH Fr. 130.- pro Haus**

Wir beraten Sie gerne.  
 Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

**BENZ + CIE. AG****8006 Zürich**

Universitätstrasse 69 / Tel. 044 368 31 91 / Fax 044 368 31 92

**8700 Küsnacht**

Freihofstrasse 20 / Tel. 044 910 71 02 / Fax 044 910 71 50

[www.benz-cie.ch](http://www.benz-cie.ch) • E-Mail: [info@benz-cie.ch](mailto:info@benz-cie.ch)

## 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 | Auftragsvergebung | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantearbeiten

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.

Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang

\* 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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Kunststoff-Fenster  
Alu-Fensterläden  
Verglasungen  
HaustürenFenster & Türen  
Verglasungen  
Fassaden

**biberbau**
8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
www.biberbau.ch

Bürglipark Immobilien

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


# Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 KüsnachtTelefon 044 910 18 16  
Natel 079 402 22 21  
Telefax 044 910 90 29  
mcutingipser@bluewin.ch

**SCHERRER**

## DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?  
Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler  
Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen  
und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dach-  
schaden ins Geld geht:

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG | www.scherrer.biz  
info@scherrer.biz

## Mängelrüge nach Rückgabe der Wohnung

**Erklärt der Mieter seinen Auszug, räumt das Mietobjekt und retourniert die Schlüssel, muss der Vermieter allfällige Mängel umgehend nach Erhalt der Schlüssel rügen. Dies gilt auch, wenn die Mietzinszahlungspflicht andauert.**

Art. 264 OR regelt die vorzeitige Rückgabe der Mietsache. Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zum nächsten Kündigungstermin leisten. Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt.

Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Nicht Gegenstand der Norm ist die Rückgabe der Mietsache an sich. Sie definiert jedoch teilweise den Zustand, in dem sich das Mietobjekt bei seiner Rückgabe befinden muss. Nach der Lehre und Rechtsprechung erfolgt die Rückgabe durch die Übergabe der Sache selbst oder der Mittel, die dem Vermieter die Verfügungsmacht darüber verschaffen. Bei der Miete von Räumlichkeiten muss der Mieter sämtliche Schlüssel zurückgeben, inklusive der Doppel, die er nachmachen liess (BGer 4c.224/1997, 17.2.1998 E. 3a).



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

Die Anwendung von Art. 264 OR setzt voraus, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter klar und eindeutig den Willen äussert, die Mietsache vorzeitig zurückzugeben. In der Folge muss die Rückgabe der Sache auch tatsächlich erfolgen, und zwar vollständig und endgültig. Er kann sich nicht damit begnügen, die Sache geräumt und unbenutzt zu lassen, sondern hat dem Vermieter alle Schlüssel zurückzugeben (BGer4A\_220/2008, 7.8.2008 E. 3).

### Mieterin zieht wie angekündigt aus

Vorliegend (im vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall) hat die Mieterin im Februar 2010 einen Ersatzmieter vorgeschlagen, der bereit gewesen wäre, das Mietverhältnis per 1. April 2010 zu übernehmen. Die Mieterin erklärte am 23. April 2010, dass sie trotz des negativen Bescheids des Vermieters sich ab dem 1. Juni 2010 von sämtlichen Verpflichtungen befreit fühle. Sie verlangte, dass an diesem Datum ein Rückgabeprotokoll erstellt wird. Am 19. Mai 2010 teilte sie mit, dass sie auf jeden Fall am 31. Mai 2010 die Schlüssel der Verwaltung zurückgeben werde, was sie denn auch vollständig tat. Ausserdem räumte sie die Lokalitäten. Trotzdem verblieben Kabel und

## Mietrecht

ein Karton im Informatikraum. Gemäss dem kantonalen Gericht konnte nicht festgestellt werden, wem dieses Material gehört.

Daraus folgte das Bundesgericht, dass die Absicht zur Rückgabe der Räumlichkeiten deutlich zum Ausdruck gebracht wurde und der Absicht Taten folgten. Die wenigen zurückgelassenen Gegenstände – vorausgesetzt, sie gehören der Mieterin – lassen keinen Zweifel an der Absicht aufkommen, die Räumlichkeiten zu verlassen. Unter diesen Umständen musste der Vermieter, der wieder die alleinige Herrschaft über die Mieträume erlangt hatte, den Zustand der Mietsache prüfen und allfällige Mängel dem Mieter anzeigen. Die zurückgelassenen Gegenstände konnten höchstens zur vertraglichen Verpflichtung des Mieters führen, allfällige Beseitigungskosten zu ersetzen, was der Beschwerdeführer jedoch nicht geltend macht.

### Vermieter reagiert sehr spät

Der Vermieter muss gemäss Art. 267a Abs. 1 OR den Zustand der Sache anlässlich

der Rückgabe oder unmittelbar danach prüfen. Mängel, für die der Mieter dem Vermieter geradestehen soll, sind *sofort* anzuzeigen. Gemäss der Lehre muss die Mängelrüge im Allgemeinen innerhalb von zwei oder drei Werktagen nach der Rückgabe erfolgen.

Vorliegend gab die Mieterin die Schlüssel am 31. Mai 2010 zurück. Die Parteien erstellten das Rückgabeprotokoll am 9. August 2010. Zwei Tage später stellte der Vermieter der Mieterin das Protokoll zu, welches sie nicht unterzeichnen wollte. Es sind etwas mehr als zwei Monate zwischen der Schlüsselrückgabe und dem Rückgabeprotokoll bzw. der Mängelrüge vergangen.

Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die Prüfung der Mietsache und die Mängelrüge zu spät erfolgten. Damit verliert der Vermieter das Recht, den Mieter für allfällige Mängel haftbar zu machen. Daraus folgt, dass die Schadenersatzforderung für die Wiederherstellungskosten sowie die Entschädigung für den amtlichen Befund abgewiesen wurden. ■

### 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](mailto:swisstotal@hotmail.ch)**

## IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

Schielen Sie nach einer neuen Küche?



Besuchen  
Sie unsere  
Ausstellung

rfd  
rational  
küchen ag

rational®

STÖCKLIN

TEAM 7

Küchenumbau: durchdacht geplant

bohnackerstrasse 1  
8955 oetwil a. d. limmat

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

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

Stadt Zürich  
Umwelt- und Gesundheitsschutz

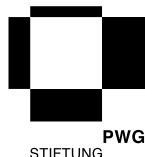
Jetzt  
**umrüsten**  
und langfristig profitieren.

## Heizen mit erneuerbaren Energien

Unabhängige Energie-Coachs beraten Sie vor Ort und informieren Sie über passende Heizsysteme für Ihr Wohngebäude.

Nutzen Sie vom **04.09. bis 31.10.2014** unser limitiertes Aktionsangebot.

Weitere Informationen: [www.stadt-zuerich.ch/heizsysteme](http://www.stadt-zuerich.ch/heizsysteme)



PWG  
STIFTUNG

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

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

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'700 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

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

## Hauswartdienste

Da eine klare Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt, ist es unerlässlich, sein Aufgabengebiet im Einzelfall präzise zu definieren und die Entschädigungsansprüche klar zu regeln.

Die Wichtigkeit des Hauswarts für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt.

Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein. Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft:

Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzise umschriebenen Teilgebiet. Die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare helfen bei der massgeschneiderten Lösung.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Bewerbungsformular</b> Artikel-Nr. 40018	CHF 2.00	CHF 3.00
<b>Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (Neuausgabe 2014)</b> Artikel-Nr. 40011, Set à 2 Stk.	CHF 8.00	CHF 11.00
<b>Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)</b> Artikel-Nr. 10041	CHF 4.50	CHF 6.00
<b>Hauswartabrechnung</b> Artikel-Nr. 40019, Garnitur 2-fach	CHF 2.50	CHF 4.00

**Bestellformular siehe Seite 601** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## Mehrfamilienhaus mit Werkstatt im Limmattal

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

**Was:** Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und 18 Aussenparkplätzen. Baujahr Wohnhaus 1930, Baujahr Werkstatt 1982.

	Wohnfläche ca. 140 m <sup>2</sup>	Nutzfläche ca. 211 m <sup>2</sup>
	DG Estrich	
2. OG	2 Zimmerwohnung, ca. 55 m <sup>2</sup>	
1. OG	2 Zimmerwohnung, ca. 60 m <sup>2</sup>	1 Werkstattbüro, ca. 18 m <sup>2</sup>
EG	1 Zimmerwohnung, ca. 25 m <sup>2</sup>	2 Werkstatträume, ca. 123 m <sup>2</sup>
UG	Keller	Lagerräume, ca. 70 m <sup>2</sup>

**Wieviel:** CHF 1'300'000.-, BR 5.1%

**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

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30009	—	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	—	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	—	Zürcher 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	—	<b>Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014) Set à 2 Stk.</b>	<b>1.50</b>	<b>2.50</b>
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	—	Vereinbarung über die Heimtierhaltung		
		Set à 2 Stk.	4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
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 (2010)	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>				
40018	—	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	—	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste		
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014) Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	—	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	—	Hauswartabrechnung		
		Garnitur 2-fach	2.50	4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>				
10060	—	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)		
		Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	—	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)		
		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



Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
		<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>		
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) <b>Set à 2 Stk.</b>	<b>1.50</b>	<b>2.50</b>
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)		11.00
		<b>Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.</b>		
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
		<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>		
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 Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	169.00	199.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	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

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

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

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

## Gourmet-Küchen traditional



  
**PFISTER KÜCHEN**  
 Turbenthal

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



- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

**Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen**

**fällag**  
 Spezialfällarbeiten

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

**Vontobel Holding AG**  
 Gotthardstrasse 43  
 8022 Zürich

**BEIM NUTZUNGS-  
WECHSEL DER  
LIEGENSCHAFT  
VON VERSICHERUNG ZU  
BANK HABEN WIR  
ALLE ANPASSUNGEN  
VORGENOMMEN.**

Infos über Referenzobjekte:  
[elektro-compagnoni.ch](http://elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

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

Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
 Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

 **Bänninger  
Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
[www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) | [info@bzheizung.ch](mailto:info@bzheizung.ch)

 **Goldenbohm AG**  
 Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der  
 Interessens-Gemeinschaft  **altbau**

**X homegateTV**



**X homegateTV**



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

Jede Woche um 17.30 Uhr auf  
Ihrem Regionalsender

Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

- Hans Barandun über die Wohnungs-  
übernahme resp. -übergabe und was  
es dabei zu beachten gilt.



Haus Doktor



Rat & Tat bei  
Bauschäden,  
Hauskauf oder  
Umbau.

Hansruedi Baumann  
T 055 284 10 51  
[www.haus-doktor.ch](http://www.haus-doktor.ch)

Wir übernehmen gerne  
sämtliche Dienstleistungen  
im Immobilienbereich:

Architektur  
Bautreuhand  
Expertisen  
Verwaltungen

**S  
p  
u  
s**

Schellenberg & Schnoz AG  
Architekten  
Liegenschaftsverwaltung  
Scherstrasse 3  
8006 Zürich  
044 368 88 00  
info@sunds.ch [www.sunds.ch](http://www.sunds.ch)

**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](http://www.renovafenster.ch)

**Zwischen Gross und Klein  
ist de Capitani.  
Seit über 100 Jahren.**

Ihr kompetenter Ansprech-  
partner für Umbauten,  
Fassadenrenovation und  
Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail [kontakt@decapitanibau.ch](mailto:kontakt@decapitanibau.ch)



Vogelbad

Nur die  
Fetten sind fit!

**Wenn jemand beim Lesen dieses Titels den Kopf schüttelt und sich fragt, ob die Schreiberin während des nassen Sommers den Verstand verloren habe, kann ich dies verstehen, denn wir Menschen werden überall aufgefordert, schlank und rank zu sein, um fit zu bleiben.**

Nun, für unsere Vögel gelten andere Gesetze. Wer sich nämlich für den anstrengenden Flug ins Winterquartier keinen Fettvorrat angelegt hat, hat geringe Chancen, am Zielort anzukommen. Wie aber sollen die Zugvögel, beispielsweise die Mauersegler, die bereits Ende Juli abreisen und damit den nahenden Herbst ankünden, bevor der Sommer erst richtig begonnen hat, zu einer Fettreserve kommen? Von Insekten und Spinnen wird man bekanntlich nicht fett! Ähnlich wie wir Menschen, die das Fettpot durch Nahrungsumstellung abbauen, stellen die Vögel vor der langen Reise ihre Ernährung um und fressen statt Insekten

zuckerhaltige Beeren, die eine rasche Fettbildung fördern. Da im Sommer in Feld und Wald und in unseren Gärten die Beeren reif sind, ist der Zeitpunkt für diese «Diät» ideal.

Obwohl ich mich manchmal ärgere, wenn ich merke, dass die wenigen Trauben kurz vor der vollen Reife verschwinden, dass die Brombeeren angepickt sind und faulen und sich nicht nur die Wespen an den reifen Feigen vergreifen, freue ich mich an den vielen Vögeln, die unsern Garten mit uns teilen. Gern schaue ich dem Treiben im Holunderstrauch zu und lasse die Hagebutten der Kletter- und Strauchrosen ausreifen, damit sie im Herbst oder Winter gefressen

werden können. Ohne unser Vogeltheater wäre unser Garten arm, still und steril. Deshalb locken wir die «Schauspieler» mit verschiedenen verlockenden Angeboten an:

#### Wasser

Wer schon einmal beobachtet hat, wie genüsslich sich eine Amsel wäscht, ihr Gefieder benetzt, sich dabei streckt und reckt, wird nicht widerstehen können und bei nächster Gelegenheit ein Vogelbad kaufen. Allerdings muss die Vogelbadewanne (sie darf nicht tiefer als 5 cm sein) katzensicher positioniert und das Wasser häufig erneuert werden. Da wir nicht nur Tageskater Bobby Egg, sondern auch das «graue Monster» und den eleganten Tiger regelmässig durch den Garten schleichen sehen, und Tyrannin Nora oft auf «ihrem» Beobachtungsposten sitzt, haben wir auf ein Vogelbad verzichtet. Hingegen haben sich die Vögel am flachen Ufer des Teichs ihren Bade- und Trinkplatz selber ausgesucht und nutzen ihn – von den vierbeinigen Jägern beobachtet – mit Ver-



Rosa Blüte des  
Sambucus nigra Black Beauty

gnügen. Offensichtlich ist die Umgebung für die Badegäste überschaubar genug, so dass sie nicht von den Katzen überrascht werden können.

#### Verstecke

Vögel führen ein anstrengendes Leben, müssen sie doch Nahrung suchen, nisten, Junge aufziehen und pflegen und dabei immer auf der Hut sein. Deshalb ist es wichtig, dass sie sich zurückziehen können und Verstecke zum Ausruhen und Schlafen finden. Ich staune immer wieder, wenn ich sehe, wie sich Kohlmeisen und Feldsperlinge im dichten Dornenkleid der Bitterorange (*Poncirus trifoliata*) versammeln und sich dabei nicht verletzen. Wenn ich dem Treiben zuschaue, stelle ich mir vor, dass sie sich lachend erzählen, wie eine Katze versuchte, ihnen in den Strauch nachzusteigen und wie sie aufschrie, als sie ihre Nase an einem der langen Dornen anstieß. Um solche Ruheplätze anzubieten, muss man nicht ausgerechnet ein exotisches Gehölz wie die Bit-



Feldsperlinge im  
Schutz des *Poncirus  
trifoliata*



Unser Vogelparadies

terorange pflanzen, denn eine Wildrose (*Rosa canina*), ein Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) oder ein Weissdorn (*Crataegus laevigata*) bieten ebenfalls Schutz. Zudem sind die Früchte dieser einheimischen Pflanzen sehr beliebt. Die kleinen Orangen des *Poncirus* werden hingegen selten angepickt.

Unsere Vögel ziehen sich aber nicht nur in Dornen bewehrte oder stachelige Gehölze zurück. Amsel, Wildtaube oder Sperling, um nur einige zu nennen, schwingen sich oft in die Wipfel der ausgewachsenen, gut dreissig Meter hohen Waldbäume, die unser Grundstück einrahmen. So hoch sind unsere eigenen Bäume nicht, aber der Feldahorn (*Acer campestre*), die zwei Felsenbirnen (*Amelanchier ovalis* und *A. lamarckii*), der exotische Taschentuchbaum (*Davidia involucrata*) und die verschiedenen japanischen Ahorn (*Acer palmatum*) sind genauso beliebte Rückzugsorte wie der schwarze und

der rote Holunder (*Sambucus nigra* und *S. racemosa*). Bei letzteren stört es die Vögel auch nicht, dass der *Sambucus nigra* «Black Lace» stark geschlitzte, fast schwarze Blätter und rosa Blüten hat. Man kann sich darin genauso gut verstecken wie in der Art. Dass viele dieser Gehölze gleichzeitig Früchte zum Fressen anbieten, ist eine willkommene Zugabe. Die räuberischen Katzen aber erreichen die Wipfel der Bäume nie.

Andere Vogelarten, wie beispielsweise die niedlichen Zaunkönige, sehe ich in der Buchsbaumhecke (*Buxus sempervirens*) verschwinden, wo sie manchmal eines ihrer kugelförmigen Nester bauen. Ebenso beliebt sind die Eiben- und die Buchenhecken (*Taxus baccata* und *Fagus sylvatica*).

**Nistplätze**

Dank der Nähe zum Wald sind wir von alten, hohen Bäumen und dichtem Unterholz umgeben, also von bevorzugten Nist-

plätzen der Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeisen, Sperlinge, Gartenrotschwanz und Kleiber). Zudem nisten diese Vögel auch gern in unseren eigenen Gehölzen, gucken mich plötzlich vom Rosenbogen herab an, verschwinden mit Nahrung im Schnabel im Winterschneeball (*Viburnum x bodnantense*) oder bauen ein Nest in der mit Efeu überwachsenen Hauswand. Deshalb ist es für uns nicht zwingend, Nistkästen aufzuhängen, die eine gute Alternative zu natürlichen Plätzen für die Kinderstube sind. Über das korrekte Aufhängen der Nistkästen, die regelmässige Reinigung und die Grösse der Schlupflöcher orientiert man sich am besten bei der Vogelwarte Sempach ([www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch)).

**Nahrung**

Futter ist wohl am wichtigsten zum Überleben unseres «Gesangsvereins». Am einfachsten ist es, den Vögeln ganzjährig spezielles Vogelfutter anzubieten. Auf die Frage, ob dies sinnvoll sei, möchte ich an dieser Stelle nicht eingehen, denn darüber kann man sich ausgiebig streiten. Ein abwechslungsreicher Garten mit einer vielfältigen, nicht unbedingt nur einheimischen Flora ist – wie unser Beispiel uns beweist –

eine reiche Futterquelle. Bewusst verzichten wir auf krankheitsanfällige Monokulturen, bezeichnen den Rasen als «Grünfläche mit Unkraut» und bringen möglichst eigenen Kompost aus. Würmer, Insekten und Schnecken (leider) mögen die Vielfalt. Da nicht alles «geputzelt» ist, bleiben Blätter liegen und bieten Kleintieren Unterschlupf. Zudem schneiden wir im Herbst längst nicht alle Samenstände zurück und verschieben die Schneidearbeit teilweise auf den Frühling. Zugleich bedienen sich die Vögel z.B. an den Früchten verschiedener Berberitzen, Stechpalmen, Pfaffenhütchen, den Wildäpfeln, aber auch die Samenstände der fremden *Davidia* und der Strauchpäonien sind beliebt.

Dank der vielfältigen Flora finden sowohl Körnerfresser wie der Buchfink als auch die Blaumeisen als Insektenfresser oder Weich- und Früchtefresser (z.B. Amseln oder Rotkehlchen) einen gedeckten Tisch und erfreuen uns mit ihrem Treiben und ihrem Gesang. Sie scheinen es uns nicht zu verargen, dass uns neben der Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*) auch die mazedonische *Knautia macedonica* gefällt und wir den Löwenzahn und den wolligen Schneeball (*Viburnum lanata*) an den Waldrand verbannen, wo sie auch den Haselstrauch (*Corylus avellana*) und die Früchte der Hagebuche (*Carpinus betulus*) finden. Längst haben sie gemerkt, dass man sich im Gold-Liguster (*Ligustrum ovalifolium* «Aureum») ebenso gut verstecken kann wie im einheimischen *Ligustrum vulgare*. Nur die leuchtend roten Früchte der *Skimmia japonica* werden zu meiner Freude verschmäht. Diese stelle ich nämlich gern als winterlichen Schmuck vor unsern Eingang. ■



Tageskater Bobby Egg

Barbara Scalabrin-Laube, im Vogelgarten, Alten



# Grosser Online-Pflanzenshop

[www.hauenstein-rafz.ch/shop](http://www.hauenstein-rafz.ch/shop)



Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst, Stauden und Beeren



**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER  
Rafz · Zürich · Baar  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)

Pflanzen für schönere Gärten

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

**Eggenberger Kaminfegerei GmbH**  
Heinz Eggenberger, eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann



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



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](http://www.hflury.ch) e-mail [hf@hflury.ch](mailto:hf@hflury.ch)

## FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – [www.flueckigercorvaglia.ch](http://www.flueckigercorvaglia.ch)

## Malerisch begrünt – Kletterpflanzen für kleine Gärten in der Stadt

Viele träumen von einem bepflanzten Rückzugsort, an dem man Menschenmengen, Lärm und Stress hinter sich lassen kann – auch wenn es nur ein Balkon, eine Dachterrasse oder ein Hinterhof ist. Um auf kleiner Fläche eine grüne Oase entstehen zu lassen, eignen sich besonders Kletterpflanzen.

### Kletterhortensien

Neben ihrem Blattwerk bilden einige Kletterpflanzen auch schöne Blüten aus. Die Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) etwa trägt dekorative Blütendolden mit sternförmigen, weissen Randblüten. Sie braucht nicht viel Sonnenlicht und eignet sich daher be-

sonders zur Zierde von (halb-)schattigen Plätzen. Im Herbst verfärbt sich das üppige Laub gelb. Da die Triebe der Kletterhortensie sehr knorrig werden und dazu rotbraun gefärbt sind, ist sie auch unbelaubt im Winter sehr dekorativ. Alternativ gibt es einige neue Sorten, die auch während der kalten Jahres-



Blühende Kletterpflanzen verwandeln kahle Mauern in eine malerische Kulisse. Hier wurde eine Kletterhortensie mit einer violetten Clematis kombiniert.

Bilder: BcB.



Bestimmte Clematis-Sorten bleiben relativ klein und eignen sich daher bestens für Terrasse und Balkon.

zeit ihr grünes Blattwerk behalten – die prämierte Neuzüchtungen «Semiola» zum Beispiel, deren Austriebe im Frühjahr kupferrot leuchten. Auch die Kletterhortensie «Silver Lining», deren Blätter einen elegant weissen Rand haben, ist immergrün und besonders für die Kübelpflanzung auf Balkon oder Terrasse geeignet.

#### Clematis

Blütenreich und kletterfreudig ist die Clematis, ein Blattstielranker, auch Waldrebe genannt. Aufgrund ihres filigranen Wuchses eignet sie sich gut zum Beranken dekorativer Gitterzäune und Geländer, die unter dem Grün der Kletterpflanze noch sichtbar bleiben. Ebenso lassen sie sich gut mit Rosen

kombinieren. Besonders beliebt sind die Varianten der Clematis montana (Bergwaldrebe). Da sie sehr stark wachsen, werden Mauern, Zäune oder Pergolen schnell begrünt. Bereits im Frühjahr tragen sie ein weisses oder rosafarbenes Blütenkleid. Für Terrasse und Balkon eignen sich eher die schwach wachsenden Sorten, die auch in Töpfen und Kübeln gedeihen. Die blau blühende Clematis «Arabella» etwa zeichnet sich durch ihre lange Blütezeit von Juni bis September aus. Violette Blüten mit weissen Streifen trägt die Clematis «Miniseelik». Die Zwergsorte wird lediglich 120 Zentimeter gross und passt in mittelgrosse Pflanztöpfe. ■

*Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V.*

**GRIPI**  
CHANGING REAL ESTATE

[www.gribi.com](http://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](mailto:info.regensdorf@gribi.com)

AARAU  
BASEL  
BERN  
FRICK  
HÄRKINGEN  
LAUFEN  
LIESTAL  
REGENSDORF  
ZÜRICH



[WWW.HARING.CH](http://WWW.HARING.CH)

**ATTICO**®

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

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

VERDICHTET  
BAUEN UND  
MEHRFACH  
PROFITIEREN

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86



Für weiches Wasser  
ist KalkMaster  
die bequemste und  
zuverlässigste Lösung

 **KalkMaster**  
das Abo gegen Kalk



Enthärtungsanlage KM1  
mit intelligenter Hygieneregeneration

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

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

www.atlis.ch  
info@atlis.ch

 **atlis**  
more than water

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



## Kantonsratspräsidentin Brigitta Johner zu Gast bei Hans Egloff

**Die Urdorfer FDP-Politikerin ist seit vergangenem Mai formell die höchste Zürcherin. Zu ihrer grossen Freude wurde Brigitta Johner mit dem Rekordresultat von 169 Stimmen zur Ratspräsidentin gewählt. Im Gespräch mit Hans Egloff erzählt sie von ihren Erfahrungen im neuen Amt.**

*Frau Johner, nach Ihrer Wahl haben Sie – wohl auch im Hinblick auf die anstehende Fussball-WM in Brasilien – «Respekt und Fairplay» zum Motto ihres Präsidentschaftsjahrs erhoben. Jetzt ist die WM Geschichte und wir wissen: noch nie hat es so viele Fouls und Fehlentscheide der Schiedsrichter gegeben. Ist das ein schlechtes Zeichen, muss man jetzt für den Kantonsrat und seine Präsidentin das Schlimmste befürchten?*

**Brigitta Johner (BJ):** Überhaupt nicht. Respekt und Fairplay einfordern, ist das

### Brigitta Johner

1951 im St. Galler Rheintal geboren. Verheiratet und Mutter von drei Söhnen. Wohnt seit 1984 in Urdorf. Dipl. Übersetzerin, Ausbilderin eidg. FA, CAS UniSG.

Seit 2000 im Zürcher Kantonsrat/Bildungspolitikerin. Kantonsratspräsidentin 2014/2015.



eine. Dazu gehört, die Spielregeln klar bekanntzugeben, bei Bedarf immer wieder darauf hinzuweisen und auf die Einhaltung achten. Meiner Ansicht nach ist mir das bis jetzt auch gelungen.

*Noch ist es aber nicht sehr lange her, seit Sie Präsidentin wurden. Da kommt bestimmt noch einiges auf Sie zu.*

**BJ:** Ja, da haben Sie recht, jedoch habe ich mir diese Ziele zu Beginn meiner Amtszeit gesetzt und werde sie auch verfolgen. Deshalb bin ich auch sehr zuversichtlich für das restliche Präsidentschaftsjahr. Angefangen hat es bis jetzt jedenfalls gut.

*Was bringt Ihnen das Amt als Kantonsratspräsidentin persönlich?*

**BJ:** Zum einen ist es für mich wichtig, im Parlament ein gutes Umfeld für gute Arbeit zu schaffen. Dabei sollen sich die Politikerinnen und Politiker intensiv untereinander austauschen können. Persönlich möchte ich eine gute Botschafterin für den ganzen Kanton Zürich zu sein. Das macht mir Freude, da ich eine Person ohne Berührungängste bin. So gehe ich gern an die unterschiedlichsten Anlässe, zum Beispiel an solche der Wirtschaft oder auch des Militärs.

Ebenso gerne nehme ich auch an kulturellen oder sportlichen Veranstaltungen in

Städten und Dörfern teil. Und schliesslich habe ich mir als Bildungspolitikerin auch vorgenommen, zu zeigen, was das Parlament überhaupt ist und wie es funktioniert. Dabei kann ich als Türöffnerin wirken, indem ich etwa verschiedene Leute in den Rat einlade und sie ermuntere, ihre Rechte und Pflichten als Bürgerinnen und Bürger nicht nur zu kennen, sondern auch effektiv wahrzunehmen und so unseren Staat mitzugestalten.

*Können Sie als Präsidentin selber auch politische Schwerpunkte setzen?*

**BJ:** Ich bin ja schon seit 14 Jahren im Parlament, meine politische Grundhaltung ist dort bestens bekannt, man kennt mich als Freisinnige. In meinem Präsidentschaftsjahr bin ich politisch im eigentlichen Sinn tatsächlich nicht sehr aktiv, denn ich nehme meine Rolle als Vorsitzende des ganzen Kantonsrates ernst.

*Wollen Sie sich zu der für Hauseigentümer wichtigen kantonalen Abstimmung von Ende September äussern?*

**BJ:** Für mich als liberalen Menschen ist es völlig klar, dass es nur dort staatliche Eingriffe braucht, wo die Gesellschaft im Sinne einer Prävention geschützt werden muss, oder wenn

ein wirklich überwiegendes öffentliches Interesse an einer Regelung besteht. Selber habe ich einen grossen Freiheitsdrang, eine liberale Grundhaltung und will möglichst wenig Einschränkungen und Regulierungen.

**Hans Egloff (HE):** Frau Johner und ich kennen uns schon lange, wir waren schliesslich über zehn Jahre gemeinsam im Kantonsrat. Aus diesem Grund ist mir natürlich auch Frau Johners Politik und Haltung zu der kommenden Abstimmung bekannt, die sie gerne vertreten würde, wenn sie jetzt nicht gerade dieses spezielle Amt innehatte.

*Herr Egloff, weshalb ist die Vorlage abzulehnen?*

**HE:** Es gibt drei wichtige Argumente gegen diese Vorlage. Erstens ist es eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit, indem der Staat noch stärker bestimmt, zu welchen Konditionen der private Eigentümer dem Mieter Wohnfläche zur Verfügung stellen muss.

Weiter müsste der Staat Belegungsvorschriften erlassen und diese auch kontrollieren. Werden sie nicht eingehalten, so müsste er Sanktionen ergreifen. Es würde also eine Art «Wohnpolizei» geben – das wünscht sich wohl niemand ernsthaft.

Drittens würden bei Annahme der Vorlage hier ähnliche Verhältnisse geschaffen, wie sie aktuell im Kanton Genf vorherrschen. Dort greift der Staat mit genauen Vorgaben massiv in die Boden- und Mietpreise ein, mit dem Resultat, dass es zu einer grossen Rechtsunsicherheit gekommen ist und praktisch nicht mehr gebaut und renoviert wird. Die Folge davon ist eine deutliche Verschärfung der Wohnungsknappheit.

Ein noch schlimmeres Beispiel der Folgen von rigiden staatlichen Vorgaben zeigt die Situation in London: Dort schafft man zwei Klassen von Mietern sogar in ein und derselben Liegenschaft, nämlich solche, die den Marktpreis und solche, die den staatlich vorgeschriebenen Mietpreis bezahlen. Das geht so weit, dass es zwei verschiedene Hauseingänge gibt, einen schönen für die «Besserverdienenden» und einen Hintereingang für den «Rest». Das ist eine Art von Gesellschaft, die ich hier in der Schweiz definitiv nicht anstrebe.

*Frau Johner, Sie sind im Vorstand des Hauseigentümerverbandes Dietikon-Urdorf tätig. Wie sind Sie zum HEV gekommen?*



## Gespräch mit dem Präsidenten

**BJ:** Wir sind als junge Familie mit Kleinkindern von Zürich ins Limmattal gezogen und konnten uns dort einen langersehnten Wunsch erfüllen, nämlich ein Haus zu kaufen. Da hab ich erstmals vom HEV und all seinen Dienstleistungen gehört. Diese haben mich überzeugt und dazu bewogen, Mitglied zu werden. Als ich die Generalversammlung besuchte, stellte ich fest, dass meine Wohngemeinde Urdorf im Vorstand nicht vertreten war. Also habe ich anboten, mich im Vorstand zu engagieren. Das mache ich nun schon seit ein paar Jahren.

Als Politikerin habe ich mich schon immer für ein liebens- und lebenswertes Limmattal eingesetzt. Dazu gehört eben auch das ganze Umfeld, in dem man lebt. Denn die meisten Hauseigentümerinnen und -eigentümer tragen auch sehr viel für die äussere Gestaltung eines Ortsbildes bei, also konkret zu dessen Verschönerung. Das ist wichtig für mich, und das versuche ich es auch zu vertreten. Zudem werbe ich für die verschiedensten Aktivitäten des HEV, im Sinne von, es gibt einen Verband, der sich für die Interessen der Wohn- und Grundeigentümer einsetzt.

*Kommen wir zurück auf Ihr Amt als Kantonsratspräsidentin. Hat das auch Nachteile für Sie? Sind Sie nicht permanent unterwegs?*

**BJ:** Es gibt tatsächlich eine grosse Fülle an Einladungen zu Veranstaltungen – auch ausserkantonale – und ich nehme auch grundsätzlich gerne an vielen teil, da ich ein sehr geselliger Mensch bin. Gleichzeitig bin ich auch eine neugierige Person, die sich dafür interessiert, was andere Menschen denken und was für Aktivitäten sie haben.

Jedoch weiss ich von vielen ehemaligen Präsidentinnen und Präsidenten, auch aus



anderen Kantonen, dass ein Jahr Präsidentenschaft wunderbar, aber auch genug ist.

*Zum Schluss noch zu einem ganz anderen Thema. Viele Hauseigentümer stören sich über die kürzlich bekannt gewordenen Ereignisse in Dietikon. Dort werden Wohnungen in offenbar erbärmlichem Zustand zu überteuerten Preisen an Randständige vermietet, dies im Wissen, dass das Sozialamt schliesslich die Überweisung der Miete garantiert. Herr Egloff, was sagen Sie dazu?*

**BJ:** Tatsächlich «schröpfen sie den Staat». Das ärgert mich, und ein solches Verhalten kann ich nicht tolerieren.

**H.E.:** Eigentlich profitieren sie gleich zweifach, beim Mieter und beim Staat. Doch die Frage bleibt, wohin würden diese Leute sonst gehen? Wir als HEV sind uns dieser Problematik durchaus bewusst. Wir distanzieren uns auch klar von diesen Vermietern, welche von missbräuchlichen Mietzinsen profitieren und dadurch auch dem Image der Hauseigentümer und des HEV schaden. ■



**GRAF & PARTNER**  
DIE IMMOBILIEN AG.



**„IHR PERSÖNLICHER  
ANSPRECHPARTNER FÜR DEN  
IMMOBILIEN-VERKAUF.“**  
ANDREAS GRAF

Graf & Partner AG • Gartematt 1 • 8180 Bülach  
Telefon 044 862 10 40 • [www.immobag.ch](http://www.immobag.ch)

**Kostenlose  
Rohrkontrolle  
anfordern**

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

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

**0848 852 856**  
[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)

**ROHRMAX**



## Umstrittene Praxis beim Kauf von Liegenschaften!

**Immer häufiger wird von Seiten der Verkäufer beim Kauf ab Plan die Gewährleistung wegbedungen. Diese Praxis ist äusserst umstritten, wird jedoch in den Kaufverträgen weiterhin so beurkundet. Was bedeutet das für den Käufer?**

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag von Herrn René Quirici, Notariat Dübendorf, am **Donnerstag, 25. September 2014, 20.00 Uhr** im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf  
Wir freuen uns über Ihre Teilnahme. Auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal



**Unser Angebot ist Ihr Gewinn**



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

## Sektionen-Info

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

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

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

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

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

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

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

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

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

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

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

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

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

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

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

### Wallisellen und Umgebung

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

P: René Keller rene.keller@hev-wallisellen.ch  
c/o Keller Immobilien-Treuhand AG  
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen  
Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
R: RA Dr. Stefan Schalch  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis 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](http://www.hev-weiningen.ch)

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

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

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

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

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

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

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

**Günstige Dächer**

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

**WEBER***Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren***WEBER DACH AG***Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt***Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch**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

**Anti-  
Graffiti-Service****Schaub  
Maler AG**Hofackerstrasse 33  
8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33  
Fax 044 381 33 34[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)**VerstOpft?****24-  
Stunden-  
Service**■ **Rohr- und  
Kanalreinigung,  
Kanalfernsehen**■ **Transporte**  
■ **Entsorgung****Wir helfen sofort!***Geb. Steiner AG*Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf  
[www.steiner1.ch](http://www.steiner1.ch)**Tel. 044 734 37 76****Das Gegenteil von «gut»  
ist «gut gemeint...»**

Ende Monat stimmen wir über eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab. Die Vorlage ist das Resultat zähen Ringens im Kantonsrat, eine noch weitergehende Volksinitiative zu bekämpfen bzw. dieser einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Geblieben ist einzig der Gegenvorschlag. Dieser verlangt mit einer Kann-Regelung für die Gemeinden, dass diese bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil festlegen können, der für preisgünstigen Wohnraum reserviert bleibt.

Die Befürworter der Vorlage glauben, damit besonders in Gebieten mit hoher Nachfrage dem Problem der Wohnungsknappheit begegnen zu können. Den guten Willen – das gehört zu den demokratischen Gepflogenheiten – anerkenne ich selbstverständlich.

Die Hauptargumente gegen die Vorlage, die wir, das heisst der HEV Kanton Zürich zusammen mit einem überparteilichen Komitee, ins Feld führen, liegen auf der Hand. Diese Einschränkung ist ein massiver Angriff auf die Eigentumsfreiheit, womit dem Eigentümer die Kostenmiete für seine Mietliegenschaften aufgezwungen wird. Es wird ihm vorgeschrieben, welche Art von Wohnungen er auf seinem Bauland bauen muss und zu welchem Preis er sie schliesslich vermieten darf.

Mit diesen Vorgaben einher geht der Aufbau einer gigantischen Bürokratiespirale. So muss der Mietzins neu ins Grundbuch eingetragen werden, denn er muss «dauerhaft gesichert» werden. Neu müssen die

Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

Gemeinden eine Mietzinskontrolle durchführen, Belegungsvorschriften erlassen, die Belegung in den Wohnungen kontrollieren und bei Unterbelegung den Vollzug anordnen. Diese neue Verwaltungsabteilung könnte man «Wohnpolizei» nennen. Statt endlich die gigantische Bürokratiespirale abzubauen und so zur Kostensenkung beizutragen, wird sie noch weiter ausgebaut.

Von diesen neuen Bestimmungen sind aber nicht nur die privaten Eigentümer betroffen, sondern eben alle. Betroffen sind also auch alle freien Genossenschaften und insbesondere die Pensionskassen. Diese müssen aber zur Rentensicherung eine gute, letztlich die gesetzlich vorgeschriebene Rendite erzielen. Tun sie dies nicht, so sind unsere Renten in Gefahr. Allein dieser letzte Aspekt zeigt, die vorgeschlagene Gesetzesänderung ist halt nur gut gemeint...

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