

## Die Eigentumswohnung

- | Sanierung im Stockwerkeigentum – herausfordernd, aber machbar (S. 647)
- | Kostenverteilung in der Stockwerkeigentümergeinschaft (S. 650)





ALPHAPLAN AG

Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravatelier

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

## Nationale Erbschaftssteuer

Seit ihrer Lancierung verursacht die eidgenössische Volksinitiative «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erb-schaftssteuerreform)» weitherum Kopfzerbrechen. Unklar ist beispielsweise, ob die steuerfreie Grenze von zwei Millionen für jeden einzelnen Erben gilt oder für das Gesamterbe des Erblassers. Es ist sehr zu befürchten, dass bei der Besteuerung auf den gesamten Nachlass abgestellt würde, also auf das gesamte Familienvermögen. Dies wäre gegenüber den meisten heute bestehenden kantonalen Erbschaftssteuern eine deutliche Verschärfung, bemessen diese die Steuer doch allein aufgrund des Anteils, der beim Erben anfällt.

Problematisch ist aber insbesondere die vorgesehene Rückwirkung ab dem 1. Januar 2012. Die Meinungen darüber, ob diese rechtsstaatlich haltbar ist, gehen auseinander. Eine rechtsverbindliche Klärung ist vor Inkrafttreten nicht möglich. Viele Hauseigentümer wollten auf Nummer sicher gehen und übertrugen ihre Immobilien kurz vor Ablauf des Jahres 2011 ihren Nachkommen, um von der Steuer verschont zu bleiben. Das könnte indessen da und dort neue Fragen aufwerfen, kann doch das Risiko nicht ganz ausgeschlossen werden, dass ein Rechtsgeschäft unter Umständen als Steuerumgehung qualifiziert wird.

Erbschafts- und Schenkungssteuern liegen in der Schweiz traditionell in der Kompetenz der Kantone und Gemeinden. Es überrascht daher nicht, dass die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren eine Bundeserbschaftssteuer schon vor einiger Zeit abgelehnt hat. Ein derartiger Eingriff in die Steuerhoheit und das Steuersubstrat der Kantone ist für sie

**Albert Leiser,**  
 Direktor Haus-eigentümerverbände  
 Stadt und Kanton  
 Zürich



untragbar. Schon der Bundesrat hatte sich für die Beibehaltung der geltenden Kompetenzordnung ausgesprochen und daher auf die Ausarbeitung eines Gegenvorschlags verzichtet. Nun hat auch der Ständerat entschieden, die Volksinitiative zur Ablehnung zu empfehlen. Der Hauseigentümerverband begrüsst dies. Es geht nicht an, dass der Mittelstand mit weiteren Millionen belastet wird. Es kommt nicht von ungefähr, dass die Kantone die Erbschaftssteuer nach und nach beschränkt haben, wird Vermögen doch bereits mehrfach besteuert. Schade, dass sich der Ständerat nicht dazu hat durchringen können, die Initiative für ungültig zu erklären. Dies wäre sowohl wegen Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Materie als auch wegen der verpönten und rechtsstaatlich heiklen Rückwirkung denkbar gewesen. ■

  
 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 10/2014 | 73. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Nationale Erbschaftssteuer	627
<b>Statistik</b> Leerwohnungsbestand: Tendenz steigend	631
<b>In eigener Sache</b> Zu dieser Ausgabe	632
<b>Impressum</b>	635
<b>Sicherheit</b> Totalrevision der schweizerischen Brandschutzvorschriften	637
<b>Vom Bauen</b> Erfolgreiches Bauen & Modernisieren	645
<b>Die Eigentumswohnung</b> Sanierung im Stockwerkeigentum – herausfordernd, aber machbar Kostenverteilung in der Stockwerkeigentümergeinschaft	647 650
<b>Ausflug Mitgliederforum</b> Bern und sein Bundeshaus	654
<b>Zum Titelbild</b> Laub aus Nachbars Garten Laub auf Strassen und Wegen	660 661
<b>Mietrecht</b> Schonfrist für Zwangsausweisung Empfangstheorien Gültigkeit einer Kündigung	664 669 679
<b>Seminar/Workshop</b> Liegenschaften in der Steuererklärung 2014 Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Liegenschaftsverwaltung	659 667 675
<b>Drucksachenverkauf</b> Nützliche Zusatzvereinbarungen Bestellformular	681 683
<b>Unser Garten</b> Nun leuchten sie wieder! Dicke Zwiebel – schöne Blüte	687 693
<b>Sessions-Nachlese des Präsidenten</b> Hans Egloff im Gespräch mit Bernhard Guhl, Nationalrat BDP/Aargau	694
<b>Aus den Sektionen</b> Küsnacht und Umgebung: Einladung für Besuch im Fernsehstudio Leutschenbach beim Schweizer Radio und Fernsehen Sektionen-Info	699 700
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Es geht noch schlimmer...	703



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00 – 17.30

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

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

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

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

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



Schön bunt, aber nicht immer unproblematisch – Herbstlaub. Mehr dazu auf S. 660 ff.

# 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)



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 Kauf
- 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)

## Das Top Waschcenter aus dem Hause Electrolux!

### NOVAMATIC Wäschetrockner

TW 7768 by Electrolux  
• Bügelleicht Programm  
• Trommel-Innenbeleuchtung  
• 8 kg Fassungsvermögen  
Art. Nr. 107764

**Schnellprogramm in 35 Minuten**

Setpreis nur **2999.-**  
statt 6098.-

**-50%**



nur **1599.-**  
statt 2899.-

**-44%**  
A++

nur **1599.-**  
statt 3199.-

**-1600.-**  
A+++  
A

### NOVAMATIC Waschmaschine

WA 1668 by Electrolux  
• Outdoor, Kurz 20min., Kaltwaschen, Dampfprogramme  
• Schleuderdrehzahl von 1600 U/Min.  
Art. Nr. 107726



nur **1499.-**  
statt 2399.-

**-900.-**

A++  
A

55 cm

**Aus dem Hause Electrolux!**

### NOVAMATIC Einbau-Geschirrspüler GS 928 iF

• Satelliten-Sprüharm mit Doppelrotation für ein noch besseres Waschergebnis • Höhenverstellbarer Oberkorb mit klappbaren Tassenablagen • Frontplatte gegen Aufpreis  
Art. Nr. 100264



Keine mehr abtauen!  
**No Frost**

nur **999.-**  
statt 1499.-

**-500.-**

H/B/T: 191 x 70 x 78 cm  
Nutzinhalt 360 Liter  
A+++



**Gefrierschrank GSN 58FW40H NoFrost**  
• Nutzinhalt 360 Liter • Mit Big Box - ideal für grosses Gefriergut, z.B. Pizzas Art. Nr. 134299

Exklusivité FUST

## Leerwohnungsbestand: Tendenz steigend

**Obwohl es die unablässigen Rufe nach neuen Massnahmen in Wohnpolitik und Mietrecht nicht vermuten liessen, hat sich die Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt etwas entspannt. Sowohl Kanton als auch Stadt Zürich verzeichnen – wenn auch auf niedrigem Niveau – einen markant höheren Leerwohnungsbestand.**

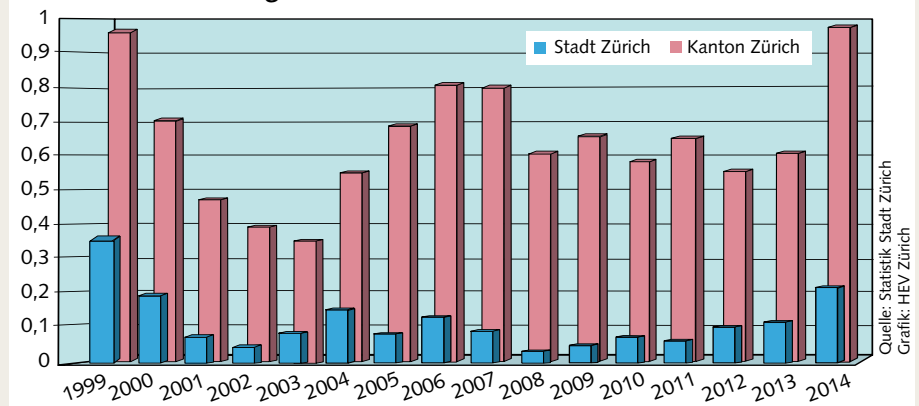
po. Wie die Statistischen Ämter von Stadt und Kanton Zürich gemeinsam mitteilen, hat sich die Zahl leerstehender Wohnungen im Kanton Zürich um fast 30 Prozent erhöht. Am Stichtag 1. Juni standen 5359 Wohnungen leer. Damit überschreitet die Leerwohnungszahl im Kanton Zürich erstmals seit 2007 wieder die 5000er-Marke. Die Zunahme von insgesamt 1191 Wohnungen verteilt sich nicht gleichmässig auf den Kanton. 95 Prozent der Leerwohnungszunahme entfällt auf die Regionen Zürich, Zimmerberg, Oberland und Glattal. Der Leerwohnungsanteil beläuft sich auf 0,76 Prozent.

Die starke Bautätigkeit der letzten Jahre beginnt sich auch in der Stadt Zürich auf den

Wohnungsl Leerstand auszuwirken. In der Stadt Zürich haben sich die Leerstände beinahe verdoppelt auf 471 Wohnungen. Die Leerstandsquote stieg innert Jahresfrist von 0,11 auf 0,22 Prozent. In praktisch jedem Stadtkreis lässt sich eine Erhöhung feststellen. In der Stadt betreffen die Leerstände vor allem teure Objekte.

Die Aussagekraft der Leerwohnungsstatistik sollte man unseres Erachtens nicht überbewerten: Die Umzugsquote beweist nämlich regelmässig, dass ein grosser Teil der Bevölkerung eine neue Wohnung findet, obwohl solche praktisch nicht leer stehen. Dennoch darf man sich auch über dieses Zeichen der Entspannung freuen.

Leerwohnungsziffern Stadt und Kanton Zürich



## Zu dieser Ausgabe

**HEV-Mitglieder mit Wohnsitz im Kanton Zürich erhalten zusammen mit dieser Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» einen Unterschriftenbogen für die Volksinitiative «Pistenveränderungen vors Volk!». Wieso?**

Bereits 1999 hat sich der Vorstand des HEV Kanton Zürich – des kantonalen Dachverbandes der 24 lokalen Sektionen im Kanton – intensiv mit dem Thema Flughafen und Fluglärm auseinandergesetzt. Der HEV anerkennt die Wichtigkeit eines gut funktionierenden internationalen Flughafens für den Wirtschaftsstandort Grossregion Zürich. Vom grossen volkswirtschaftlichen Nutzen eines Flughafens als Verkehrsdrehscheibe profitieren nebst der Wirtschaft sowohl Hauseigentümer als auch Mieter.

Damals wie heute ist klar, dass die verschiedenen Sektionen im Kanton unterschiedliche, ja sogar gegensätzliche Positionen zu den verschiedenen Themen rund um den Flugplatz Zürich beziehen.

Der HEV Kanton Zürich ist überzeugt, dass der Flughafen diese Ziele nur erreichen kann, wenn sich auch der ganze Kanton zu den inskünftigen Entwicklungsschritten äussern kann. Deshalb unterstützt er die Initiative «Pistenveränderungen vors Volk!».

### Für den HEV Kanton Zürich muss das Ziel der Flughafenpolitik lauten:

- Ein prosperierender Flughafen für den Wirtschaftsstandort Zürich
- Eine angemessene Berücksichtigung der Nachtruhe der durch Fluglärm betroffenen Bevölkerung
- Eine angemessene Entschädigung für betroffene Immobilien bzw. Eigentümer

Der Verband ist überzeugt, dass so der Flughafen sich auch inskünftig möglichst gewinnbringend entwickeln kann. Gleichzeitig haben alle interessierten und betroffenen Kreise – die Stimmbürgerinnen und -bürger im Kanton – die Möglichkeit, ihren Willen im Rahmen einer Abstimmung kundzutun.

Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen, dieser Ausgabe einen Unterschriftenbogen beizulegen. ■

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

**WEBER**

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

**WEBER DACH AG**

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

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



*«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
Ihre Interessen ins  
Zentrum zu stellen.»*

*Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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

**SCHLAGENHAUF**

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause  
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044  
www.schlagenhauf.ch

**HEV Kanton Zürich**

**Geschäftsstelle**

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



**Drucksachenverkauf**

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

**Telefonische Rechtsberatung**

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

**Telefonische Bauberatung**

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 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, www.hev-zh.ch

**Redaktor:**

lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**

lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Lars Mülli, dipl. Ing. ETH, GVZ  
lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. phil. I Reto Vasella, HEV Zürich (rcv)

**Auflage: 59 199 (WEMF-bestätigt)**

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

**Abonnemente:**

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

**Inseratenverwaltung:**

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

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

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen  
werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

**Druck: Swissprinters AG**



## Dachkontrollservice

Undichte Dächer verursachen jedes Jahr Schäden in immenser Höhe. Die meisten davon liessen sich bei frühzeitiger Erkennung verhindern. Regelmässige Dachkontrollen bieten Ihrer Liegenschaft Schutz und Werterhalt.

Bei der Kontrolle unterziehen unsere Fachleute Ihr Dach einer eingehenden Inspektion, bei der kleine Mängel rechtzeitig erkannt und behoben werden können. Die Reinigung des Daches, der Dachrinnen und Abläufe ist ebenfalls Bestandteil der Kontrolle.

## Gebr. Knabenhans AG

Dachdecker-Bauspenger-Kaminfeger,  
Hardstr. 67, 8004 Zürich  
www.knabenhans-ag.ch,  
info@knabenhans-ag.ch  
Tel: 044 493 30 10 Fax: 044 493 30 14

### Teil 1: Ein Überblick

## Totalrevision der schweizerischen Brandschutzvorschriften

**Per 1. Januar 2015 werden die neuen, schweizweit gültigen Brandschutzvorschriften in Kraft treten. Ein kurzer Überblick über die Geschichte und Bedeutung des nationalen Regelwerks.**

Die Richtlinien zum vorbeugenden Brandschutz regeln auf Gesetzesstufe die baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Massnahmen von Bauten zur Sicherstellung der Brandsicherheit in der Schweiz. Seit der letzten Revision der schweizerischen Brandschutzvorschriften sind zehn Jahre vergangen.

Per 1. Januar 2015 ist es so weit: Die komplett überarbeiteten schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) in der Version 2015 – kurz BSV 2015 – werden in Kraft gesetzt.

Verantwortlich für die Brandschutzvorschriften ist das Interkantonale Organ zum Abbau von technischen Handelshemmnissen (IOTH), ein Konkordat der Bau-, Planungs- und Umweltkonferenz (BPUK) aller Kantone. Das IOTH hat 2010 der VKF den Auftrag für die Totalrevision der Brandschutzvorschriften erteilt. Eine Spezialität, denn im Gegensatz zu anderen Bauvorschriften liegt dem Brandschutz nicht eine Gesetzgebung einer eidgenössischen oder kantonalen Stelle zugrunde, sondern die eines Konkordates.

So weit als möglich wurden die Vorschriften entschlackt und vorwiegend bezüglich des Sachwertschutzes liberalisiert. Zur besseren Übersicht wurden alle Begriffe und Definitionen in einer gleichlautenden, neuen Brandschutzrichtlinie zusammengefasst.

Lars Mülli,  
dipl. Bauing. ETH,  
Gebäudeversicherung  
Kanton Zürich,  
Leiter Abteilung  
Brandschutz und  
Mitglied der  
Geschäftsleitung



Wie bis anhin gelten die Brandschutzvorschriften für alle Bauten und Anlagen – vom Einfamilienhaus bis zum milliardenteuren Infrastrukturbau. Die Anforderungen unterscheiden sich aber je nach Nutzung und Gebäudegeometrie stark. Sie gelten primär für neu erstellte Gebäude. Bestehende Bauten müssen bei Umbau und Sanierung verhältnismässig angepasst werden. Die BSV richten sich an alle Eigentümer- und Nutzernschaften, aber auch an alle anderen Personen, die bei Planung, Bau, Betrieb oder Instandhaltung tätig sind.

### Standardmassnahmen oder schutzzielorientiertes Konzept?

In den BSV 2015 wird neu zwischen Standardkonzepten und schutzzielorientierten Konzepten unterschieden. Ungefähr 90% der Gebäude können durch Standardkonzept

te mittels präskriptiver Massnahmen bearbeitet werden. Für die restlichen 10% der Gebäude sind neu nicht nur einzelne Abweichungen wie bis anhin möglich. Die BSV 2015 lassen neu schutzzielorientierte Konzepte zu, bei denen mittels Nachweisverfahren die gleichwertige Erreichung der übergeordneten Schutzziele, wie sie in der Brandschutznorm verankert sind, gezeigt wird. Zu diesen Gebäuden zählen v. a. Einkaufszentren, grosse Industrie- und Gewerbebauten und Spitäler. Damit dies möglich wurde, waren zwei neue Brandschutzrichtlinien notwendig:

- Qualitätssicherung im Brandschutz
- Nachweisverfahren im Brandschutz

Die Notwendigkeit der Richtlinie zur Qualitätssicherung ergab sich zusätzlich aus der teilweise sehr weit gehenden Liberalisierung, insbesondere bei der Materialisierung. Dies war nur möglich, soweit gleichzeitig Gewähr geschaffen werden konnte, dass die Planungs- und Ausführungsqualität verbessert wird. Ein wichtiger Grundsatz dieser neuen Brandschutzrichtlinie wurde bereits in der Brandschutznorm verankert: Die Dokumentationspflicht.

#### Angepasste Gebäudehöhen und neue Gebäudekategorie

Im Rahmen der Definitionen wurde entschieden, dass die Gebäude nur noch aufgrund ihrer Höhe und nicht mehr aufgrund ihrer Geschossigkeit klassiert werden. Zur Festlegung der massgebenden Gebäudehöhe wird künftig auf den neu harmonisierten Begriff der «Gesamthöhe» abgestützt (gemäss Interkantonaler Vereinbarung

#### Brandschutzvorschriften total revidiert

Die Totalrevision umfasste vier wesentliche Eckpunkte:

- das heutige Sicherheitsniveau bezüglich Personenschutz muss beibehalten werden;
- eine sorgfältige wirtschaftliche Optimierung der Anforderungen muss aus Gründen der volkswirtschaftlichen Akzeptanz und Glaubwürdigkeit angestrebt werden;
- der aktuelle Stand der Technik und die sich in der Zwischenzeit weiterentwickelte europäische Normung ist zu berücksichtigen;
- Beibehaltung der bewährten Struktur von Brandschutznorm und -richtlinien.

über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). In diesem Zusammenhang wurde festgelegt, dass künftig erst Gebäude über 30 m Gesamthöhe (heute 25 m) brandschutztechnisch als Hochhaus zu betrachten sind. Die baurechtlich noch in vielen Kantonen verankerte Grenze von 25 m ändert damit aber (noch) nicht. Dafür sind die entsprechenden politischen Gremien der Kantone zuständig.

Um vor allem im Bereich von Kleinbauten (KMU, Kleinschulen etc.) vertretbare Erleichterungen schaffen zu können, wurde eine ganz neue Gebäudekategorie geschaffen: Bauten mit geringen Abmessungen. Dies sind Gebäude mit nicht mehr als einem Geschoss unter und zwei Geschossen über Terrain sowie einer maximalen Gesamtgeschossfläche von 600 m<sup>2</sup>. Unter Einschränkungen für gewisse Nutzungen dürfen die einzelnen Räume im gleichen Brandabschnitt liegen und die Fluchtwege müssen mit Ausnahme von Fluchtweglänge und -breite keine weiteren Brandschutzmassnahmen aufweisen.

#### Erleichterungen aufgrund Löschkonzepts

Die BSV 2015 lassen neu sogenannte Löschkonzepte zu: Wird in einem Gebäude ein Sprinklervollschutz installiert, kommen diverse Erleichterungen zum Zuge. So redu-

zieren sich u. a. die Anforderungen an den Feuerwiderstand des Tragwerks, brandabschnittsbildende Bauteile, Baustoffe und Fassade. Eine konzeptionelle Änderung trennt künftig die Anforderungen an die Materialisierung und an den Feuerwiderstand eines Bauteils klar. In der Folge sind sie in zwei verschiedenen Richtlinien zu finden. Die Möglichkeiten, brennbare Baustoffe einzusetzen, haben gegenüber heute nochmals markant zugenommen.

#### Tiefere Anforderungen bei Fluchtwegen

Mitunter die grössten Änderungen sind im Bereich der Fluchtwege anzutreffen: So ist künftig einheitlich erst ab 900 m<sup>2</sup> (heute 600 m<sup>2</sup>) ein zweites Treppenhaus notwendig. Darüber braucht es nur noch zusätzliche Treppenhäuser, soweit die Fluchtwegdistan-

zen in den Geschossen nicht eingehalten werden können (heute alle 900 m<sup>2</sup>). Damit wird eine massive Reduktion der Anzahl Treppenhäuser erreicht. Aber Achtung: Mieterausbauten, allfällige Umnutzungen etc. sollten von Beginn an mit berücksichtigt werden: Spätere Einbauten können dazu führen, dass die Fluchtweglängen nicht mehr eingehalten werden, was entweder zusätzliche Treppenhäuser oder Layoutänderungen nach sich ziehen kann. Schliesslich beträgt – gestützt auf eine Studie der ETH – neu die maximal zulässige Fluchtwegdistanz bei einer Fluchtwegmöglichkeit bis zu einer Treppe resp. ins Freie 35 m (heute 20 m).

Lesen Sie im zweiten Teil (Novemberausgabe), was sich insbesondere für Eigentümer und Nutzerschaften von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern ändert. ■

Türen auf fürs Eigenheim:  
mit unserer günstigen Starthypothek.  
Jetzt Offerte anfordern!



Mehr unter [www.zkb.ch/eigenheim](http://www.zkb.ch/eigenheim)

So einfach geht's:  
Berechnen Sie online Ihre Wohnkosten,  
überzeugen Sie sich vom attraktiven  
Preis und vereinbaren Sie eine Beratung.

Die nahe Bank  Zürcher  
Kantonalbank

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

## 3½-Zimmer-Wohnung mit Galerieraum im Dachgeschoss

an erhöhter, ruhiger, sonniger und kinderfreundlicher Lage, NF ca. 92 m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, Balkon, Bad/WC, sep. WC, 2 Zimmer, Galerieraum abgeschrägt mit Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>, 2 Kellerabteile, eigene Waschküche.  
Verhandlungspreis: sFr. 595 000.–, Einzelgarage sFr. 35 000.–.



Gockhausen (Gemeinde Dübendorf)

## 4½-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen

an ruhiger und sonniger Lage, im Obergeschoss, NWF ca. 112 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer/Bibliothek und Esszimmer je mit Ausgang auf Balkon, Baujahr 1978 (mit exklusivem Ausbau), 1 Einstellplatz in UN-Garage sowie 1 Aussenabstellplatz.  
Verhandlungspreis: sFr. 850 000.–.



Oetwil am See

## 5½-Zimmer-Reiheneckhaus in schönem Quartier

an kinderfreundlicher, ruhiger und sonniger Lage, Wohnfläche ca. 137 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Wintergarten und Ausgang zum Sitzplatz, Zimmer im Dachgeschoss mit 2 Terrassen (je ca. 12 m<sup>2</sup>) mit schöner Aussicht, Baujahr 1997, 2 Einstellplätze in UN-Garage.  
Verhandlungspreis: sFr. 790 000.–.



Uerzlikon ZH (Gemeinde Kappel am Albis)

## Freistehendes 6-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger, idyllischer Lage mit Sicht in die Landwirtschaftszone, HNF Wohnen ca. 285 m<sup>2</sup>, offene Küche mit Kochinsel, 3 Nasszellen, Baujahr 2009, sep. Hallenbad HNF, ca. 105 m<sup>2</sup> (Rohbau), Doppelgarage, Grundstücksfläche 1058 m<sup>2</sup>.  
Verhandlungspreis: sFr. 1 800 000.–.

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)



## 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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch) oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil.  
Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



# Wir verwalten für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



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

**ALPHAPLAN AG**  
8604 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 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000  
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

**Erlebnis-Küchen  
erster Wahl**

**PFISTER KÜCHEN  
Turbenthal**

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

Hansruedi Grimm  
Dipl. Gipsermeister

**Rütistrasse 30**  
Pappelweg 9  
Tel. 044 251 56 08  
Fax 044 251 56 04  
info@grimm-hansruedi.ch  
www.grimm-hansruedi.ch

**8032 Zürich**  
8132 Egg

Gipserarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauten • Spezialputze  
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen  
Muster • Patentarbeiten • Kunststoffputze • Stukkarbeiten  
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

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.

## Aktiv führen!

Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich versichert die Gebäude im Kanton Zürich gegen Feuer- und Elementarschäden und engagiert sich zum Schutz von Personen und Sachwerten in der Prävention. Mit unseren Tätigkeiten in den drei Kernaufgaben Versicherung, Brandschutz und Feuerwehr geben wir allen im Kanton Zürich lebenden und arbeitenden Menschen Sicherheit. Die GVZ ist ein selbstständiges öffentliches Unternehmen und beschäftigt rund 100 interne und 230 nebenberufliche Mitarbeitende.

Werden Sie Teil der über 200-jährigen Erfolgsgeschichte an der neu geschaffenen Stelle als

## Leiter/in einer Schätzungs-Region (80–100%)

Insgesamt 120 selbstständige Architektinnen und Architekten arbeiten im GVZ Schätzungswesen mit einem Pensum von rund 20%. In unserer neuen Organisation entstehen 3 Schätzungs-Regionen im Kanton Zürich.

### Ihr Aufgabengebiet:

- Führung der Hauptschätzer (ca. 5 Personen) sowie Hauptverantwortung für die Schätzerinnen und Schätzer einer Region (ca. 35 Personen), inkl. Personalplanung
- Sicherstellung eines gesetzeskonformen und effizienten Geschäftsgangs in Ihrer Region
- Fachliche Überprüfung komplexer Gebäudeschätzungen
- Erstellung von Konzepten sowie Projekt(mit)arbeit im Zusammenhang mit dem Schätzungswesen
- Unterstützung bei der Schadenbewältigung im Falle von Grossereignissen Elementar

### Ihr Profil:

- Architekt/in FH oder gleichwertige Ausbildung mit Berufserfahrung
- Mindestens 5 Jahre Führungserfahrung
- Mehrere Jahre Erfahrung in der Gebäudeschätzung und -bewertung sowie im Baukostenmanagement **oder** im Immobilienmanagement
- Führungsstarke Persönlichkeit mit hoher Kundenorientierung und guten kommunikativen Fähigkeiten
- Interesse und Gewandtheit im Umgang mit modernen Technologien

Wenn Sie ein vielseitiges Tätigkeitsgebiet in einem etablierten und innovativen Unternehmen schätzen, dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Bewerbung an **Frau Fiona Stamm, Personal, GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Postfach, 8050 Zürich oder fiona.stamm@gvz.ch**.  
Direktwahl 044 308 22 74. [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch)



## Erfolgreiche Bauen & Modernisieren

Der HEV Zürich war auch dieses Jahr wieder an der Messe «Bauen & Modernisieren» anwesend. Diesmal allerdings mit einem neuen Stand. Zahlreiche Besucherinnen und Besucher nutzten die Gelegenheit und liessen sich von den anwesenden Fachleuten der

Dienstleistungsbereiche Baumanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung und Verkauf/Vermittlung beraten. Viele nahmen auch am Wettbewerb teil und informierten sich über das breite Dienstleistungsangebot des HEV Zürich.

Herzlichen  
Glückwunsch!

modernisieren  
bauen

HEV Zürich

Die glücklichen Gewinner des Wettbewerbs am Stand des HEV Zürich

1. Preis: Gutschein für einen Helikopterflug von 30 Minuten für 2 Personen:  
*Frau Elisabeth Huber-Guhl, 8052 Zürich*
2. Preis: Reka-Checks im Wert von CHF 300.-:  
*Herr Jürg Pfenninger, 8102 Oberengstringen*
3. Preis: Reka-Checks im Wert von CHF 100.-:  
*Frau Brigitte Pfiffner, 8716 Schmerikon*



Es lohnt sich:  
**Energetische Sanierung** von Stockwerkeigentum.

# Informations- veranstaltung

Alles Wissenswerte zum Thema Erneuerung von Stockwerkeigentum. Referate, Praxisbeispiele, Kurzberatungen und Apéro: Dienstag, 18. November 2014, Kongresshaus Zürich

Melden Sie sich bis 10. November 2014 an unter:  
[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)

## Sanierung im Stockwerkeigentum – herausfordernd, aber machbar

Wenn eine Stockwerkeigentümerschaft über Sanierungen entscheiden muss, sind spannungsreiche Diskussionen fast unvermeidlich. Wurde kein Erneuerungsfonds eingerichtet, wird die Situation noch anspruchsvoller. Das Energie-Coaching der Stadt Zürich bietet Unterstützung mit einem massgeschneiderten Angebot. Zusammen mit dem ewz lädt es am 18. November zu einer Informationsveranstaltung ein.

Wer eine Wohnung im Stockwerkeigentum kauft, wird künftig viele Entscheide gemeinsam mit anderen fällen müssen. Das ist herausfordernd, bilden doch die Eigentümerinnen und Eigentümer in den meisten Fällen eine Zufallsgemeinschaft. Da können schon mal verschiedene Haltungen und unterschiedliche Interessen aufeinanderprallen.

Häufiger Stein des Anstosses ist der Erneuerungsfonds: Obwohl diese Rücklage gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, empfehlen sowohl der Stockwerkeigentümerverband (SSTV) als auch der Hauseigentümergebieterverband (HEV), Geld für künftige Renovationen anzusparen. Trotzdem verzichten viele Eigentümerschaften darauf.



Energetisch saniert: Stockwerkeigentum-Liegenschaft mit Baujahr 1928 im Zürcher Kreis 8.

## Die Eigentumswohnung

Fehlen die nötigen Rücklagen, werden notwendige Sanierungen immer wieder hinausgeschoben. Das kann teuer zu stehen kommen, etwa wenn Regen durch das undichte Dach eindringt und weitere Schäden verursacht. Aber auch wenn Geld zur

Seite gelegt wurde, muss diskutiert werden, welche Sanierungsarbeiten daraus finanziert werden. «Das war auch für uns eine herausfordernde Situation», berichtet David Spühler, Stockwerkeigentümer an der Zürcher Arosastrasse und selber Architekt.

### Energetisch sanieren und Energieverbrauch senken

In der Liegenschaft mit Baujahr 1928 stand eine Sanierung an. «Es stellte sich die Frage, was jetzt gemacht wird, was zu einem späteren Zeitpunkt. Wir haben dann das Energie-Coaching beigezogen und so schliesslich gute Lösungen gefunden.» Heute verfügt das Wohnhaus an der Arosastrasse über Sonnenkollektoren für Warmwasser

### Energie-Coaching der Stadt Zürich

Wer in der Stadt Zürich energieeffizient baut oder saniert, profitiert von kompetenter und kostengünstiger Beratung. Unabhängige und neutrale Energie-Coachs begleiten Sie bei Sanierung, Umbau oder Neubau – von der Projektidee bis zum energieeffizienten Haus.

Zum Einstieg werden Vorgehensberatungen und Gebäudechecks angeboten. Vertiefende Coachings gehen dann spezifisch auf die Situation ein. Dazu gehören das Coaching Erneuerungsfonds und das Coaching Energetische Sanierung.

[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching/](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching/)  
Tel. 044 412 24 24 (9.00–12.00 Uhr)

### Informationsveranstaltung:

- 18. November 2014, Gartensaal Kongresshaus Zürich
- Welcome-Drink und persönliche Kurzberatungen ab 17.45
- Fachreferate ab 18.50, anschliessend Apéro und persönliche Kurzberatungen

Anmeldung erwünscht unter:  
[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)

und eine Pelletheizung. Mit neuen Fenstern und einer Dachdämmung wurde der Energieverbrauch gesenkt. Ohne Eingriffe an der schönen Fassade und unter Einhaltung des Budgets konnte die Eigentümerschaft ihre Liegenschaft umweltbewusst sanieren und den Wohnkomfort steigern.

### Hilfreiche Informationen und Kurzberatungen

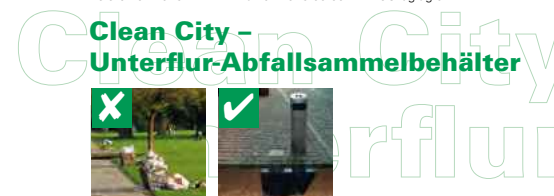
Nebst David Spühler, der an der Informationsveranstaltung von seinen Erfahrungen als Stockwerkeigentümer erzählen wird, berichtet Dominik Romang, Präsident des SSTV, von erfolgreichen Gebäudeerneuerungen im Stockwerkeigentum. Jörg Lamster und Christine Kulemann vom Energie-Coaching geben eine Übersicht zu möglichen Massnahmen und Coaching-Angeboten. Und Iris Hassenpflug vom ewz wird aufzeigen, wie auch Stockwerkeigentümerschaften zum eigenen Solarstrom kommen können. Vor und nach den Referaten stehen Fachleute den Besuchenden für 15-minütige individuelle Kurzberatungen zur Verfügung. ■

[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)



rund ums grün ag

Kastellstrasse 6 • CH-8623 Wetzikon  
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00 • [info@rug-ag.ch](mailto:info@rug-ag.ch)



### Ihre Vorteile

- grosses Fassungsvermögen, dadurch weniger Leerungen
- keine überquellenden Abfallkübel
- kein wegfliegender Abfall bei Wind
- keine Abfallverzettlung durch Tiere
- keine Geruchsbelästigung
- viel geringere Umlagerung von Wespen
- Abfall in Behältern kann nicht angezündet werden
- einfacher Einbau

eine saubere Sache  
[www.rug-ag.ch](http://www.rug-ag.ch)



Gartenholzerei GmbH

- **Gartenholzerei**
- **Gartenunterhalt**
- **Cheminéeholz**
- **Transporte**

Martin Trüb | Wilhofstrasse 32 | 8125 Zollikerberg  
[martintrueb@gmx.ch](mailto:martintrueb@gmx.ch) | Tel. + Fax 043 499 61 08 | 079 633 00 77



jetzer  
storen.

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

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

14505



**GROB** METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43  
[www.grobmetallbau.ch](http://www.grobmetallbau.ch)



## Kostenverteilung in der Stockwerkeigentümergeinschaft

**Gemäss Gesetz haben die Stockwerkeigentümer an die gemeinschaftlichen Kosten für Reparaturen, Unterhalt und Erneuerungen nach Massgabe ihrer Wertquoten Zahlungen zu leisten. Aber es gibt gesetzliche Vorschriften oder sachliche Umstände, die eine Abweichung von diesem Grundsatz erlauben.**

Das Prinzip der anteilmässigen Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten entspricht der Grundstruktur des Stockwerkeigentums, der quotenproportionale Verteilungsschlüssel kann aber sachlich unbefriedigend sein. Die gesetzliche Regelung über die Kostenverteilung nach Massgabe der Wertquoten ist denn auch lediglich dispositiver Natur und kann im Reglement oder durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft abgeändert werden.

Eine geänderte Kostenverteilung kann unter Berücksichtigung des Masses der Benutzung nach objektiven und subjektiven Gesichtspunkten bestimmt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, wie die Verteilung der Kosten bisher geregelt wurde. Änderungen der Kostenverteilungen, die im Reglement nicht speziell geregelt wurden, können mit einfachem Mehr der anwesenden Stockwerkeigentümer beschlossen werden. Demgegenüber sind im Reglement festgelegte Verteilungsschlüssel nur gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB mit einer qualifizierten Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten zu ändern.

Für den Fall, dass im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft keine derarti-



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

ge Regelung statuiert ist, hat der Gesetzgeber eine Bestimmung geschaffen, um den Grundsatz der quotenproportionalen Lasten- und Kostenverteilung zu durchbrechen. Nach Art. 712h Abs. 3 ZGB sind gewisse gemeinschaftliche Teile, Anlagen oder Einrichtungen, die einzelnen Stockwerkeigentümern nicht oder nur in geringem Umfang dienen, zwingend bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen. D. h., dass in einem solchen Fall nicht die Wertquoten zur Bestimmung der Verteilung der Kosten massgebend sind, sondern die kon-

kreten Umstände. Bei der Abwägung, ob und inwieweit eine Kostenverteilung abgeändert werden soll, sind objektive Kriterien zu berücksichtigen, ohne die subjektiven Bedürfnisse der einzelnen Stockwerkeigentümer zu beachten.

Eine Abweichung von der Kostenverteilung nach Wertquoten gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB kann gelegentlich zu Problemen führen, so dass sich das Bundesgericht verschiedentlich mit der Anwendung dieser Bestimmung befassen musste. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss sich beispielsweise der Stockwerkeigentümer an der Kostentragung der gemeinschaftlichen Lüf-

tungsanlage nicht beteiligen, wenn seine Wohnung nicht an diese Anlage angeschlossen ist und er sie objektiv nicht benutzt (BGE 112 II 312). Demgegenüber müssen sich alle Stockwerkeigentümer entsprechend den Wertquoten anteilmässig an den Kosten einer Dachsanierung beteiligen, weil das Dach als gemeinschaftlicher Teil allen dient (BGE 117 II 251).

Eine dem zwingenden Grundsatz von Art. 712h Abs. 3 ZGB widersprechende Reglementsbestimmung oder einen dagegen verstossenden Beschluss der Stockwerkeigentümer hat der Richter auf Begehren aufzuheben.

Über den von Art. 712h Abs.3 ZGB zwingend vorgesehenen Fall einer Abweichung vom quotenproportionalen Verteilschlüssel können die Stockwerkeigentümer frei beschliessen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn gemeinschaftliche Teile, Anlagen oder Einrichtungen nicht allen in gleicher Weise dienen (z.B. Lift, Waschküche). Zu beachten bleibt, dass ein freiwilliger Nutzungsverzicht, z.B. des gemeinsamen Hobbyraums, noch nicht zu einer Befreiung von der Beitragspflicht und damit zu einer Abweichung von der quotenproportionalen Kostenverteilung berechtigt.



Ihr Partner für:

- Umbauten
- Sanierungen
- Renovationen
- sämtliche Bauvorhaben

Tel: 044 391 79 25

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

E-Mail: [swisstotal@hotmail.ch](mailto:swisstotal@hotmail.ch)

**Das grösste Sortiment –  
8 x in der Schweiz**

Bodenplättli ...  
WC-Plättli ...  
Terrassenplättli ...  
Badezimmerplättli ...  
Cheminées ...  
Cheminéeöfen ...  
Kachelöfen ...



200 Jahre  
**+ GANZ**  
[www.ganz.info](http://www.ganz.info)

Ausstellungen in:

**Ganz Baukeramik AG**  
Dorfstrasse 101  
CH-8424 Embrach ZH

**Ganz Baukeramik AG**  
Haus Vivarte, Aaweiherstrasse 3  
CH-8810 Horgen-Arn ZH



© maif

Wir beraten - verlegen - pflegen.



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



Balkon und Sitzplatz individuell verglast

Grenzenlose Möglichkeiten für mehr Licht und Raum mit individuellen Balkon- und Sitzplatzverglasungen.

Gerne beraten wir Sie persönlich in Ihrem Projekt. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

HighGlass GmbH  
Im Wingert 36a · 8049 Zürich

T +41 44 340 04 17  
M +41 79 800 30 30  
F +41 44 340 04 18  
info@highglass.ch  
www.highglass.ch



Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

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

**Ausstellung Brunau**  
8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

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

**Ausstellung im Stilhaus**  
4852 Rothrist, Tel. 058 944 58 98

MAAG Music & Arts und Handshake Ltd & Talents präsentieren

THE DEFINITIVE  
**RAT PACK**

MIT DEN STARS VOM LONDONER WEST END!

DEAN MARTIN SAMMY DAVIS JR. FRANK SINATRA

15. BIS 30.11.2014 · MAAG HALLE ZÜRICH · WWW.THERATPACK.CH

MAAG Music & Arts  
TagesAnzeiger  
CeDe.ch  
touring  
Globe

**20 % Spezialangebot für Mitglieder des HEV**

Besuchen Sie die weltbesten RAT-PACK-Nachfolger und profitieren Sie von 20% Mitglieder-Rabatt auf folgende Vorstellungen bis 30.11.14: Di-Do 19.30 Uhr und So 17 Uhr. Bitte beachten Sie den Spielplan unter theratpack.ch. Der Rabatt gilt für höchstens 6 Tickets und ist nicht kumulierbar.

**Ticketpreise** (inkl. Vorverkaufs-, exkl. Bearbeitungsgebühren)  
**Dienstag bis Donnerstag 19.30 Uhr, Sonntag 17.00 Uhr**

Premium:	CHF 87.20 statt 109.-
Kategorie 1:	CHF 79.20 statt 99.-
Kategorie 2:	CHF 71.20 statt 89.-
Kategorie 3:	CHF 63.20 statt 79.-

**Buchen Sie Ihre Tickets online unter**  
[www.theratpack.ch/angebot](http://www.theratpack.ch/angebot) mit dem Promocode **HEV14TRP**

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

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

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

**BESTELLTALON FÜR HEV-MITGLIEDER**

Ich bestelle Tickets mit 20% Rabatt für «The Definitive Rat Pack». Spielplan unter [www.theratpack.ch](http://www.theratpack.ch)

Vorstellung vom  Beginn um  Uhr  
Anzahl Tickets  \*Kategorie

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

Name  Vorname   
Adresse  PLZ/Ort   
Tel. tagstüber  E-Mail   
 Ich wünsche eine Rechnung \*  Kreditkarten  
Kreditkarten-Nr.  CVC-, CVV-Nr.  gültig bis   
Datum  Unterschrift

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



## Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Wintersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

**Donnerstag, 11. Dezember 2014**

Anreise/Rückreise individuell

### Programm

	<b>Bern</b>
9.30 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
10.00 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit <b>NR Hans Egloff</b>
12.15 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
14.30 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

### Kosten

pro Person: Mitglieder CHF 180.–, Nichtmitglieder CHF 200.–

Inbegriffen sind: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

### Anmeldung

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Anmeldeschluss: Mittwoch, 12. November 2014**

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

*Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer*



Ihr Gastgeber in Bern:  
Nationalrat Hans Egloff

### Anmeldung

#### Teilnahme am Ausflug vom 11. Dezember 2014

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	
Rechnung geht an	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	
Strasse	
<input type="text"/>	
PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Mitgliederforum, 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.


**MIGROL**

## TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

### Vorteile:

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



Jetzt Angebot verlangen oder bestellen: Tel 044 495 13 33

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

**GLAS MÄDER**  
044 299 20 00



Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich  
[www.glas-maeder.ch](http://www.glas-maeder.ch)

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · [info@glas-maeder.ch](mailto:info@glas-maeder.ch)

## Kostenlose Lüftungskontrolle anfordern

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

Für unbedenkliche Raumluft.

**Ratgeber Lüftungen**, ebenfalls kostenlos erhältlich:

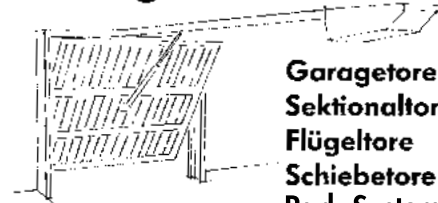
**0848 852 856**

[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)

**ROHRMAX** 



## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügel-tore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

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



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

## Merker – Innovative Waschtechnik seit 1873

Merker Waschmaschinen, Wäschetrockner und Geschirrspüler – das ist Schweizer Fachtechnik auf höchstem Niveau. Technologische Innovationen und Errungenschaften zeichnen das Schweizer Unternehmen seit jeher aus. Gegründet 1873, lancierte die Merker AG in den 1950er Jahren den ersten Schweizer Wasch-Vollautomaten, die „Merker Bianca“ und revolutionierte damit den Markt der Waschmaschinen.

Noch heute tragen die Waschmaschinen den Namen „Bianca“ und repräsentieren damit eine Produktgeneration, die höchsten Ansprüchen und unterschiedlichsten Bedürfnissen vorbildlich gerecht wird. Merker Waschmaschinen zeichnen sich durch Zuverlässigkeit, Langlebigkeit und Schnelligkeit aus. Ergänzt werden diese Leistungen durch beste Umweltverträglichkeit und maximale Energieeffizienz, verbunden mit günstigen Betriebskosten. Moderne Spezialprogramme geben dem Kunden praktische Zusatznutzen.

### Kurzer Waschtage mit der Bianca d717

Das Spezialprogramm „Bügel-Finish“ verkürzt den Waschtage und schafft Zeit für andere Dinge. Während diesem Prozess werden die Wäschestücke in der Waschtrommel sanft abgekühlt und gleichzeitig hunderte Male in der Länge und Breite behutsam gestreckt und entknittert. Die Hemden und Blusen kommen danach so gut wie gebügelt aus der Maschine und müssen lediglich zum Fertigtrocknen kurz aufgehängt werden. Sowohl die Textilien als auch die Umwelt werden geschont und es wird weniger Strom verbraucht.

### Kompetente Leistung in allen Bereichen

Bei Merker steht grundsätzlich der Anwender mit seinen Ansprüchen und Wünschen im Vordergrund. Ausführliche



Beratungsgespräche, eine schnelle Lieferung, fachlich kompetente Installationen und beste Serviceleistungen runden das Angebot ab. So ist der Besuch einer hauseigenen Instruktorin, welche einem nach dem Kauf eines Gerätes mit der Bedienung vertraut macht, Programm.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Merker ist der Produktionsstandort in der Schweiz. Dank einem gesamtschweizerischen Netz von Kundendienstzentren und Ausstellungsräumen wird dem Kunden ein einzigartiger Service rund um die Merker-Geräte geboten.

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


**Merker**  
forever 

# 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°**

## Liegenschaften in der Steuererklärung 2014

### Kurs für Laien

**Datum:** Freitag, 30. Januar 2015, 8.30 Uhr bis ca. 11.30 Uhr

**Referent:** lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

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

#### Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Effektiv oder pauschal?
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerauscheidung

#### 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

##### «Steuern»

vom 30. Januar 2015

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 und Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Herbstliches Laub kann wunderschön sein – wie unsere Fotos wieder einmal zeigen. Aber wenn Bäume und Sträucher sich vom Laub lösen, ist kaum zu vermeiden, dass Blätter, Tannzapfen und dergleichen ab und zu in Nachbars Garten oder auf Wege und Strassen fallen, was die Freude etwas trüben kann.



## Laub aus Nachbars Garten

**Pflanzliche Immissionen führen gelegentlich zu Konflikten im nachbarlichen Verhältnis, weil dieser unfreiwillige Zugang beim Betroffenen zu einem Mehraufwand an Unterhalt führt, der mit höheren Kosten verbunden sein kann. Besteht die Möglichkeit, sich erfolgreich gegen diese Immission zu wehren?**

Nach Art. 684 Abs. 1 Zivilgesetzbuch (ZGB) ist jedermann verpflichtet, bei Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Gemäss dieser gesetzlichen Bestimmung sind also nur übermässige Immissionen untersagt. Daraus folgt, dass Immissionen, die aus objektiver Sicht im normalen Rahmen liegen, geduldet werden müssen. Demnach gilt eine Immission, welche subjektiv als Störung empfunden wird, nicht unbedingt als übermässig. Würde die Bestimmung von Art. 684 Abs. 1 ZGB nicht bestehen, wäre jede Immission untersagt und die Eigentumsnutzung weitgehend verunmöglicht.

Aber wann ist die Zulässigkeit der Immission überschritten, wann ist eine Immission als übermässig zu qualifizieren? Bei der Feststellung der Übermässigkeit ist auf das

Empfinden eines durchschnittlichen Bürgers (objektiv) abzustellen sowie der Ortsgebrauch und die Beschaffenheit der Grundstücke zu berücksichtigen.

Demzufolge ist bei pflanzlichen Immissionen massgebend, in welcher Umgebung sich der betroffene Garten befindet. In einer Gegend, die sich durch viel Grün charakterisiert, wie beispielsweise einem Einfamilienhausquartier, ist mit vermehrten pflanzlichen Immissionen zu rechnen, so dass diese Einwirkungen als ortsübliche Immissionen gelten. Man kann daher vom Nachbarn nicht verlangen, dass er für die Kosten der Beseitigung des Laubes aufkommt, oder gar, dass er die inkriminierten Bäume fällt. ■

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

## Laub auf Strassen und Wegen

**Die Tatsache, dass Laubfall namentlich in Verbindung mit Nässe und kalter Witterung Privatstrassen glitschig macht und insoweit zu einer gewissen Beeinträchtigung führt, ist nichts Aussergewöhnliches.**

Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass bei Laubfall, insbesondere in Verbindung mit Schnee, Eis und Regen, besondere Vorsicht geboten ist. Man kann sich vor den Unfallgefahren schützen, indem man vorsichtig fährt bzw. geht und die Geschwindigkeit den Strassenverhältnissen anpasst.

Der Laubfall in mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Orten bzw. Quartieren muss somit in der Regel geduldet werden. Es besteht andererseits keine Unterhaltungspflicht des Eigentümers einer Privatstrasse, die jeden Unfall ausschliesst. Dasselbe gilt für öffentliche Strassen und Wege.

Der Unterhaltspflichtige muss nur diejenigen Massnahmen und Vorkehrungen treffen, die gemäss den Sicherheitserwartungen

des betreffenden Verkehrs geeignet sind, Gefahren möglichst abzuwenden. Diese Massnahmen und Vorkehrungen müssen zudem wirtschaftlich zumutbar sein. Aus diesem Grunde besteht auch keine Pflicht des zuständigen Eigentümers bzw. Gemeinwezens, herabfallende Blätter jeweils unverzüglich zu entfernen.

Es kann von allen Verkehrsteilnehmern – so auch vom Fahrradfahrer und vom Fussgänger – erwartet werden, dass diese sich auf die im Herbst lauernden Gefahren – glitschige Strassen und Wege – einstellen und sich entsprechend vorsichtig verhalten. ■

*lic.iur. Thomas Oberle,  
Jurist beim HEV Schweiz*



**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

**imoya-immo.ch**

info@imoya-immo.ch

WWW.HARING.CH



**AUFSTOCKUNG  
KLARASTRASSE 3  
8008 ZÜRICH**

**TAG DER OFFENEN TÜREN  
MITTWOCH, 12. NOVEMBER 2014**

**AUSNUTZUNG UND RENTABILITÄT ERHÖHEN – DURCH OPTIMIERTES AUFSTOCKEN  
IN SYSTEMHOLZBAU. ERFAHREN SIE MEHR AUF UNSERER AKTUELLEN BAUSTELLE  
VOR ORT\_KLARASTRASSE 3 IN ZÜRICH VON 08.30 UHR BIS 18.30 UHR DURCHGEHEND**

**H'ARING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

### Malerei



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

- › **Fensterläden**
- › **Möbelstücke**
- › **Gartenmöbel**

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

### Schreinerei



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

- › **Stühle flechten**
- › **Möbelrestaurationen**
- › **Serienarbeiten**

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

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

## Schonfrist für Zwangsausweisung

**Der Richter kann bestimmen, dass die Ausweisung erst nach einer kurzen Schonfrist vollzogen wird. Er ist dazu aber nicht verpflichtet.**

Dem in letzter Instanz vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde. Die X. AG schloss für ihre Büroräume im Zentrum von Genf per 1. September 2006 einen Untermietvertrag ab. Diesen Vertrag kündigten die Untervermieter F.Z. und H.Z. am 8. Mai 2008 per 31. März 2010.

Als Grund machten sie die Kündigung ihres Hauptmietvertrages geltend. Die Untermieterin focht die Kündigung erfolglos an. Ihr Anfechtungsbegehren wurde in letzter Instanz vom Bundesgericht mit Urteil vom 10. Oktober 2012 abgewiesen (Urteil 4A\_454/2012). Eine Erstreckung wurde nicht gewährt. Daraufhin verlangten die Untervermieter beim Mietgericht im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO die Ausweisung mit sofortiger Vollstreckbarkeit.

Das Mietgericht hiess das Ausweisungsbegehren am 20. Dezember 2012 gut und ermächtigte die Untervermieter, die Zwangsvollstreckung ab 31. Januar 2013 anzufordern. Das Obergericht bestätigte diesen Entscheid. Die Untermieterin (Beschwerdeführerin) gelangte an Bundesgericht mit dem Antrag, es sei der Fall zurückzuweisen, allenfalls sei die Zwangsvollstreckung bis 2014 aufzuschieben.

Das Bundesgericht beurteilte den Fall wie folgt:

a) Zur Begründung ihres Hauptantrages bringt die Beschwerdeführerin vor, der Hauptmietvertrag über die Räume und Parkplätze werde fortgesetzt. Daher be-



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

stehe auch weiter das Recht, die Räume in Untermiete zu nutzen. Zudem erweise sich die Begründung der am 8. Mai 2008 angezeigten Kündigung als fiktiv. Die Beschwerdeführerin rügt, die kantonale Instanz habe den Sachverhalt offensichtlich lückenhaft erhoben und habe ihr die Beibringung der offerierten Beweise zu Unrecht verweigert. Mit dieser Begründung verkennt die Beschwerdeführerin die Tragweite des Bundesgerichtsentscheides vom 10. Oktober 2012.

Mit diesem Entscheid wurden die Anfechtung bzw. die bestrittene Gültigkeit der Kündigung als Prozessthema abschliessend behandelt und das Kündigungsschutzbegehren abgewiesen. Auf erneutes Vorbringen zu diesem Thema kann daher nicht eingetreten werden. Der Untermietvertrag ist durch die Kündigung beendet worden und die Beschwerdeführerin ist im Sinne von Art. 267 Abs. 1 OR zur Rückgabe der Räume und der weiteren Mietsachen verpflichtet.

b) Die Vorinstanzen haben die Vollzugsmodalitäten ihres Entscheides angeordnet. Art. 236 Abs. 3 ZPO gestattet ihnen das. Sie haben die Ermächtigung zu einer Zwangsvollstreckung erteilt und damit eine Anordnung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO getroffen. Der Richter kann unter Umständen vorsehen, dass die Zwangsvollstreckung erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf und so

der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Er kann auch davon absehen. Das Mietgericht hat eine Schonfrist bis 31. Januar 2013 gewährt.

- c) Vor Bundesgericht verlangte die Beschwerdeführerin eine Frist, die besonders lang sowie den Verhältnissen angemessen ist (unter Berücksichtigung der Logistik, welche der Umzug einer Immobilienverwaltung voraussetzt). Diese Forderung ist unhaltbar, bedenkt man, dass die Beschwerdeführerin bereits seit 31. März 2010, mithin seit rund 3½ Jahren, mit der Rückgabe der Mietsache in Verzug ist. Damit kann ein Missbrauch des dem Vollzugsrichter zugestandenen Ermessensspielraums nicht begründet werden. ■

*Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_391/2013) 17. Dezember 2013.*



**elektro kasper.ch**

Kundenservice	Schwachstrom
Unterhalt	Beratung
Telekommunikation	Neubauten
	Umbauten

**043 311 1111**  
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

### Hauswartungen

### Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



**CasaRep AG**

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Neu im Sortiment: **TEAM 7**



Auch samstags 9–14 Uhr offen.

Telefon 044 718 17 50  
www.fierz-kuechen.ch

**fierz**  
KÜCHEN

Seit 1982

HD0341



## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

**Datum:** Freitag, 6. Februar 2015, 8.30 bis 12.00 Uhr  
**Referenten:** lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

#### Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

#### Anmeldeschluss:

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

#### Anmeldung für Seminar/Workshop Erbschaftsregelung für Hauseigentümer vom 6. Februar 2015

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.

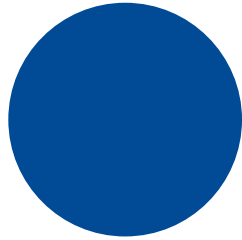
Yvonne und Paul Birrer-Burkhardt

## Verkauf eines Flarzhauses in Auslikon

«Wo soll ich bloss anfangen ... Der Hausverkauf mit Walde & Partner Uster war einfach ein Toperlebnis. Jeder Schritt war exakt geplant, nichts wurde dem Zufall überlassen, wir wurden über alles und über jeden der zahlreichen Interessenten sofort informiert. Das hat pures Vertrauen geschaffen. Unsere Erwartungen sind in jeder Hinsicht weit übertroffen worden.»

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**



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

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

## Empfangstheorien

### Grundsätzliches

Ein (Ein-) Schreiben gilt dann als zugestellt, wenn es dem Empfänger durch den Postboten übergeben wird oder wenn der Empfänger dieses mit dem Abholschein bei der Poststelle in Empfang nimmt. Wenn er dies nicht tut, wird der Empfang fingiert. Dies bedeutet, dass das Schreiben spätestens am letzten möglichen Abholtag, – in der Regel mit Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist – als zugestellt gilt, obgleich der Empfänger dieses nie abgeholt und damit unter Umständen keine Kenntnis davon hat.

Der Absender hat zu beachten, dass an Wochenenden und Feiertagen die Sendungen durch die Post nicht zugestellt werden, weshalb er für den Zustellungsvorgang (und die Einhaltung der Fristen) diese Tage zusätzlich einrechnen muss. Ansonsten darf er davon ausgehen, dass das Schreiben innert der üblichen postalischen Übermittlungsfrist zugestellt wird.

Lehre und Rechtsprechung haben die beiden folgenden unterschiedlichen Theorien bezüglich der Zustellung von Schreiben, welche empfangsbedürftige Willenserklärungen beinhalten, entwickelt.

### Uneingeschränkte Empfangstheorie

Nach der uneingeschränkten Empfangstheorie gilt eine empfangsbedürftige Willenserklärung dann als zugestellt, wenn sie erstmals in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist.



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

Dies bedeutet, dass ein Schreiben dann als dem Empfänger zugegangen gilt, wenn dieses dem Empfänger direkt übergeben worden ist, in der Regel durch den Postboten. Sollte der Empfänger das Einschreiben nicht direkt entgegengenommen haben, resp. konnte er dieses nicht direkt entgegennehmen, stellt der Bote eine Abholeinladung aus und legt diese dem Empfänger in den Briefkasten. Das Schreiben gilt in diesem Fall dann als zugestellt, wenn der Empfänger das Schreiben zum ersten Mal abholen könnte. Der Absender trägt damit nicht das Risiko des Empfängers, dass dieser seinen Briefkasten nicht rechtzeitig und regelmässig leert und auch

### In letzter Minute...

Der liebe Mieter hat seinen Mietzins nicht bezahlt und befindet sich damit im Zahlungsverzug. Im Idealfall stellt der Vermieter dies Anfang Monat fest, mahnt den Mieter umgehend unter Fristansetzung von 30 Tagen (Korrektes Vorgehen vgl. z.B. HEV 2/12 und 07/04) und kündigt, falls in der Folge nicht innert Frist bezahlt wird, ebenfalls umgehend. Die Realität sieht aber meistens anders aus: Immer wieder schiebt man Unangenehmes vor sich her oder es «erwischt» einen in letzter Minute. Was in solchen Situationen betreffend den Fristen genau gilt, soll im Artikel erläutert werden.

nicht, wann der Empfänger das Einschreiben tatsächlich auf der Post abholt; ausschlaggebend ist allein die Zugriffsmöglichkeit. Die faktische tatsächliche Kenntnisnahme liegt damit im Risikobereich des Empfängers. Eine Ausnahme davon bedarf des Nachweises durch den Empfänger, hier den Mieter, dass er z.B. wegen eines unvorhergesehenen Spitalaufenthalts das Schreiben nicht entgegennehmen konnte. »

### Eingeschränkte Empfangstheorie

Die empfangsbedürftige Willenserklärung gilt dem Empfänger dann als zugegangen, wenn sie tatsächlich von diesem abgeholt wird. Kann das Schreiben dem Empfänger nicht direkt ausgehändigt werden und wird diesem in der Folge ein Abholschein ausgestellt, gilt das Schreiben erst dann als zugestellt, wenn es damit bei der Post faktisch abgeholt worden ist. Ist dies nicht der Fall, gilt es dann als zugestellt, wenn die siebentägige postalische Abholfrist abgelaufen ist.

### Konkrete Anwendung am Beispiel des Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR

Kommt der Mieter mit der Bezahlung der Miete und/oder gültig vereinbarten Nebenkosten in Verzug, tut der Vermieter gut daran den Mieter umgehend über den Zahlungsverzug (klare Bezeichnung der Ausstände) zu informieren und ihm gleichzeitig anzudrohen, dass er ihm mangels Zahlung innert Frist (bei Wohn- und Geschäftsraummietverhältnissen 30 Tage) das Mietverhältnis ausserordentlich nach Art. 257d OR kündigen werde (vgl. untenstehendes Musterschreiben).

Wird nicht oder nur zum Teil bezahlt, kündigt der Vermieter das Mietverhältnis mit dem amtlichen Kündigungsformular ausserordentlich (bei Wohn- und Geschäftsraummietverhältnissen mit vollen 30 Tagen Frist) auf das Ende eines Monats.

Es muss also ein zweistufiges Verfahren mit diversen unterschiedlichen Vorschriften und Fristenläufen beachtet werden, damit eine Zahlungsverzugskündigung gültig ist (siehe nachfolgende Checkliste). Unter anderem ist der Fristenlauf nicht bei beiden Stufen gleich geregelt!

#### Das Mahnschreiben

Für eine Zahlungsaufforderung nach Art. 257d Abs. 1 OR (oder auch für einseitige Ver-

tragsänderungen wie z.B. Mietzinserhöhungen) gilt die eingeschränkte Empfangstheorie. Erst wenn der Empfänger das Zahlungsmahnschreiben tatsächlich entgegennimmt resp. abholt, gilt dieses als zugestellt. Wird es überhaupt nicht übergeben, so gilt es mit dem Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist als zugestellt.

Am Folgetag beginnt die 30-tägige Zahlungsfrist zu laufen. Diese endet mit dem dreissigsten Tag. Zumal Geldschulden Bring-schulden sind, müssen die Ausstände spätestens an diesem Tag beim Vermieter eingehen. Der Poststempel resp. die Bankeinzahlung an diesem Tag ist ausreichend für den Fall, dass der Vermieter zur Tilgung der Mietschulden normalerweise auch die Post-einzahlung (Einzahlungsschein) akzeptiert (BGE 124 III 145).

*Achtung!* Damit sind für die Zustellung des Zahlungsverzugsmahnschreibens in der Regel 10 Tage einzuberechnen. Je nach Wochenenden und Feiertagen sogar mehr!

#### Die ausserordentliche Kündigung

Läuft die angesetzte dreissigtägige Zahlungsfrist unbenutzt ab (oder wird der Zahlungsrückstand nur wesentlich unvollständig getilgt), ist der Vermieter berechtigt tags darauf die Kündigung nach Art. 257d Abs. 2 OR vorzunehmen. (Siehe Checkliste zu den Formvorschriften Art. 266l ff. OR – insb. amtliches Formular für denjenigen Kanton, in dem sich die vermietete Liegenschaft befindet – sowie Schriftlichkeit und HEV 07/04!)

*Achtung!* Bei der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR ist sicherzustellen, dass weder zu früh noch zu spät gekündigt wird. Es darf erst nach Ablauf der Mahnfrist gekündigt werden! Nach Ablauf der Zahlungsverzugsmahnfrist muss zeitnah gekündigt werden! Die (ausserordentliche) Kündigungsfrist von Wohn- und Geschäftsraummietverhält-

### Musterbrief

Viktor Vermieter  
Mustergasse  
8000 Zürich

### Einschreiben

Herr  
Max Mieter  
Pachtstrasse  
8400 Winterthur

Zürich, . . . . .

### Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR)

Sehr geehrter Herr Mieter

Leider ist Ihre Mietzinzahlung vom ..... im Umfang von Fr. .... – immer noch ausstehend. Ich bitte Sie, mir diesen Betrag umgehend zu überweisen. Sollte der ausstehende Betrag innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Schreibens nicht bei mir eingegangen sein, werde ich das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats ausserordentlich kündigen. Diese Androhung stützt sich auf Art. 257d OR.

Freundliche Grüsse

Viktor Vermieter

nissen beträgt 30 Tage und muss jeweils auf das Ende eines Monats erfolgen (Art. 257d Abs. 2 OR).

Für die Kündigung gilt die uneingeschränkte Empfangstheorie. Die eingeschrieben versandte Kündigung gilt damit dann als zugestellt, wenn sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist. D.h. wenn sie dem Mieter übergeben worden ist oder wenn dieser sie erstmals bei der Poststelle abholen könnte. Damit wird bewirkt, dass der gekündigte

Mieter es durch Nichtabholung nicht in der Hand hat, dass die Kündigung erst später Wirkung zeigt.

Die dreissigtägige ausserordentliche Kündigungsfrist im Sinne von Art. 257d Abs. 2 OR beginnt am Folgetag, nachdem die eingeschrieben versandte ausserordentliche Kündigung dem Mieter durch den Postboten übergeben worden ist, resp. wenn dieser jene erstmals hätte abholen können (sie also in seinen Machtbereich gelangt ist, wobei es – wie bereits oben

## Mietrecht

erwähnt – nicht auf die tatsächliche Kenntnissnahme ankommt (siehe dazu BGE 118 II 44).

### Folgen beim Zugang der Kündigung nach dem Kündigungstermin

Sollte dem Mieter die Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist nach dem Kündigungstermin zugehen, so ist die Kündigung erst auf den nächsten Kündigungstermin hin gültig und muss nicht wiederholt werden (vgl. Art. 266a Abs. 2 OR).

### Einschreiben

Da die Fristeinholung für die Ausübung von Rechtsansprüchen zentral ist, empfiehlt es sich sog. empfangsbedürftige Willenserklärungen frühzeitig zu versenden. Zumal der Absender die Beweislast für den Zeitpunkt des Zugangs des Schreibens trägt, sollte dieser jenes per eingeschriebenem Brief versenden. Sinnvoll ist es weiter, bei der Aufgabe eines solchen Schrei-

bens am Postschalter eine Empfangsbestätigung (sog. Rückschein) zu verlangen. Dadurch kann die Ungewissheit darüber ausgeräumt werden, wann genau der Empfänger das Schreiben entgegen genommen hat. Das kann gerade bei knappen Zeitverhältnissen für den Fristenlauf entscheidend sein. Sollte das Schreiben nicht abgeholt und daher zum Absender zurückgesandt werden, ist es für den Streitfall empfehlenswert, dieses nicht zu öffnen und verschlossen aufzubewahren.

### Vorsicht bei Familienwohnungen

Nicht zu vergessen ist, dass bei Familienwohnungen, wenn auch nur ein Ehegatte resp. ein eingetragene/r Partner/in den Mietvertrag unterzeichnet hat, sowohl das Zahlungsverzugsmahn schreiben wie auch die Kündigung an jeden Ehegatten/eingetragenen Partner je getrennt versandt werden muss (siehe dazu Art. 266n OR)! ■

## Checkliste Zahlungsverzug

- Mit der Zahlungsaufforderung nach Art. 257d OR dürfen nur fällige Mietzinse (auch Nebenkosten) gemahnt werden. Wobei der offene Betrag zweifelsfrei bestimmbar sein muss (d.h. was muss in welchem Umfang bezahlt werden, vgl. HEV 02/12). Achtung: Mit einer solchen Zahlungsaufforderung kein Mietzinsdepot mahnen!
- Das Schreiben wie auch die Kündigung muss an beide Ehegatten separat adressiert und in separaten Couverts zugestellt werden. Bei Mietergemeinschaften genügt ein Schreiben an alle Mieter, wobei die Adresse (des Schreibens, des Kündigungsformulars und der Umschläge) alle Mieter, die im Vertrag bezeichnet sind, beinhalten muss. Die 30-tägige Zahlungsfrist beginnt mit dem der Zustellung folgenden Tag.
- Kann das Schreiben dem Mieter nicht zugestellt werden, gilt der letzte Tag der postalischen Abholfrist als Empfangsdatum, und die Frist von 30 Tagen beginnt am darauf folgenden Tag. Faustregel: Wenn der Mieter 40 Tage nach Aufgabe des Schreibens den ausstehenden Betrag nicht bezahlt hat, ist in der Regel die Frist gewahrt und das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden.
- Für die Kündigung ist bei Wohn- und Geschäftsräumen zudem immer ein amtliches Formular desjenigen Kantons, in welchem sich die Liegenschaft befindet, zu verwenden.
- Endet die Zahlungsfrist an einem Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der darauf folgende Werktag der letzte Tag der Frist. Nicht vor Ablauf der Zahlungsfrist kündigen.

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

**MEIER** + **MARTI**  
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

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

ZunftHaus zur Zimmerleuten  
«Haus zum Roten Adler»  
Limmatquai 40  
8001 Zürich

**NACH DEM  
BRAND 2007 GING  
ES AN DEN WIEDER-  
AUFBAU. UNSER  
BEITRAG: DIE ELEK-  
TRISCHE TOTAL-  
SANIERUNG.**

Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



Zargen



**Schauen Sie  
unseren Produkten  
in die Augen.**

www.wolf-storen.ch

**wolf-storen.ch**

**Wolf Storen AG**  
CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88  
Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



**Besuchen Sie unsere  
attraktive Ausstellung  
in Wädenswil**



## Drei sanierte Doppel-Mehrfamilienhäuser in Gerlafingen

Drei freistehende Gebäude mit jeweils zwei Hauseingängen. Gesamthaft 54 Wohnungen mit südausgerichteten Balkonen, 60 Parkplätzen und nostalgischem Lagergebäude. Bis Ende 2014 ist die umfassende Sanierung der drei Gebäude abgeschlossen (Dachisolierung, Ersatz Küchen, Badezimmer und Hauptstränge, Heizung und Fenster).

**Lage** Gerlafingen im Bezirk «Wasseramt» kann sich mit seinen knapp 5'000 Einwohnern als moderne Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur und viel Lebensqualität bezeichnen. Gerlafingen hat einen Direktanschluss an die Autobahn A1 in beide Richtungen.

**Mieteinheiten** 6 x 2½-Zimmer-Wohnungen (Ausbau Dachstock)  
24 x 3-Zimmer-Wohnungen  
24 x 4-Zimmer-Wohnungen

**Verkaufspreis** auf Anfrage

## 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 Spezialistentams: [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)

# Liegenschaftsverwaltung

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

**Noch wenige Plätze frei!**

### Aus dem Seminarinhalt:

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

**Seminarkosten inklusiv ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen**

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 800.-
	Ehepaar:**	CHF 1500.-
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 900.-
	Ehepaar:**	CHF 1700.-

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

### Anmeldung

#### für Seminar/Workshop

#### «Liegenschaftsverwaltung»

vom 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

**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.

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

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

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

**Ebner & Co. Parkett**  
arbeiten

14187

**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)



**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)

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

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

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

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

**X homegateTV**



**X homegateTV**



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

**Jede Woche 17.30 Uhr auf  
Ihrem Regionalsender**

**Diesen Monat im HEV-Ratgeber:**

- Giorgio Giani über bauliche Massnahmen zum Schutz vor Einbruch
- Hans Barandun über Nachbarschaftslärm



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



## Gültigkeit einer Kündigung

**Ob eine Kündigung gültig ist, entscheidet sich aufgrund der Umstände im Kündigungszeitpunkt. Fällt der Kündigungsgrund dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich missbräuchlich.**

Ein Hauseigentümer kündigte einen Mietvertrag und begründete die Kündigung mit Eigenbedarf für seine Tochter. Nach der Kündigung wurden Wohnungen in seinen Liegenschaften frei. Der Mieter machte daher geltend, der Eigenbedarf für die Tochter des Vermieters sei vorgeschoben, weil dieser Gelegenheit gehabt hätte, die eine oder andere dieser Wohnungen seiner Tochter oder ihm als Ersatz für die gekündigte Wohnung anzubieten.



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

nicht ableiten, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung nicht vor hatte, die Wohnung seiner Tochter zu geben. Gestützt auf die Umstände erachtete es den Eigenbedarf für die Tochter als den tatsächlichen Grund der Kündigung, sodass diese für gültig erklärt wurde.

Es ist gemäss Bundesgericht auch nicht missbräuchlich, nach dem Wegfall des Kündigungsgrundes auf der Auflösung des Mietvertrags zu bestehen und zwar selbst wenn

der Vermieter kein anderes Interesse an der Vertragsauflösung geltend machen kann. Vielmehr hielt das Bundesgericht ausdrücklich fest, eine nach Treu und Glauben ausgesprochene Kündigung werde aufgrund des Dahinfallens des Kündigungsgrundes nicht nachträglich zur missbräuchlichen Kündigung.

■

Steuerberatung beim HEV Zürich

### Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Müly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11  
Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

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



Perspektive:  
Raffinesse.

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

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

### Winterzeit ist Servicezeit

Wir machen Ihre Garten- und Kommunalmaschinen fit, damit diese im Frühling und das ganze Jahr über tadellos einsatzbereit sind.



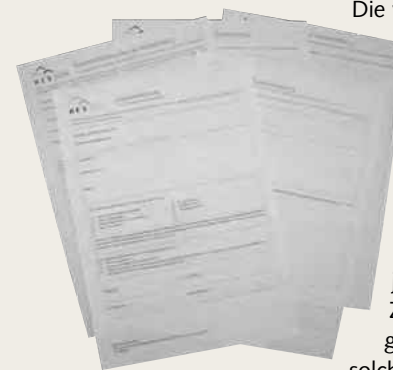
Wir holen alle Marken und bringen die Maschinen nach dem Service zurück.



**Vögel + Berger AG**

052 316 14 21 www.voegeli-berger.ch  
Vögel + Berger AG, Schösslistrasse 4, 8442 Hettlingen

## Manchmal sind Ergänzungen zum Mietvertragsformular nötig: Nützliche Zusatzvereinbarungen



Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) Sektion Zürich und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter. Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den Allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.

**Das Einfamilienhaus.** Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Wohnung oder Büroräumlichkeiten.

**Schriftliche Zustimmung unabdingbar.** Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren. Mit den vorgedruckten Formularen ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder der Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus</b> Artikel Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
<b>Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter</b> Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
<b>Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten, Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.</b>	CHF 4.50	CHF 6.–
<b>Zustimmung zur Untervermietung</b> Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
<b>Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung</b> Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–

Bestellformular siehe Seite 683 Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## Bauland

**Wo** Zürich und Umgebung.

**Was** Bauland für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses.

- ca. 2'000 m<sup>2</sup> oder mehr
- bebaut oder unbebaut
- alle Zonen (gemäss BZO) möglich

**Wieviel** Wir suchen im Auftrag eines privaten Investors. Für den Verkäufer fallen **keinerlei** Provisionen an.

## 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	—	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50 2.50
10006EN	—	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00 20.00
10008	—	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10009	—	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)		
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50 8.50
10030	—	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10005	—	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
20000A	—	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50 3.50
20000B	—	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50 3.50
20001	—	Hausordnung deutsch (2012)		2.50 3.50
		franz. ital. engl. span.		5.50 7.50
		türk. alb. serbokr.		5.50 7.50
20010	—	Waschküchenordnung deutsch		2.50 3.50
		franz. ital. engl. span.		5.50 7.50
		türk. alb. 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
		Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)		7.00 9.00
10071	—	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)		5.00 6.50
10072	—	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50 8.00
10080	—	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 Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) <b>Set à 2 Stk.</b>	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung <b>Set à 2 Stk.</b>	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 Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung 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 metr. 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:



**Geräte mit bis zu 35% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!**  
 MW Küchen AG Wädenswilstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 [www.mwkuechen.ch](http://www.mwkuechen.ch)

# 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**



## DACHGENERALIST.

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

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

**044 208 90 60**

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

## Weihnachtsausstellung

1. Nov. - 24. Dez.

Erleben Sie die grosse, stimmungsvolle Weihnachtsausstellung mit den neusten Trends und beliebten Klassikern.

**Vernissage**

Freitag, 31. Oktober  
18.30-21 Uhr



BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Imstlerwäg 2 · CH-8197 Rafz  
Tel. +41 (0)44 879 11 60  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)

**BOTANICA**  
RESTAURANT



**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  
Interessen-Gemeinschaft 



- ▶ 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**



Rotkehlchen stehen auf die leuchtenden Früchte des Pfaffenhütchens, die für Menschen allerdings giftig sind.

Foto: GPP

## Nun leuchten sie wieder!

Im Frühling sind sie unscheinbar, im Sommer meist unbeachtet, aber im Herbst haben sie ihren grossen Auftritt: die Pfaffenhütchen oder Spindelsträucher (*Euonymus europaeus*). Wachsen sie auf sonnigen, feuchten Plätzen sind ihre Blätter feuerrot und dazwischen hängen die rot-orangen Pfaffenhütchen, denen das Gehölz wohl einen seiner populären Namen verdankt: Die rote Frucht mit den orangen Samen gleicht nämlich dem Birett, der Kopfbedeckung einiger katholischer Priester, wobei die Pflanze älter sein dürfte als der Hut mit den drei oder vier Hörnern und meist einer Quaste. Spindelstrauch heisst die Giftpflanze hingegen, weil sich das

zähe, feinfasrige Holz gut zum Drechseln eignet. Früher wurden daraus nicht nur Spindeln, sondern auch Stricknadeln und sogar Orgelpfeifen hergestellt.

Etwas rätselhafter mutete mich der botanische Name *Euonymus* an, denn im Altgriechischen bedeutet das Wort «Guter Name». Wie aber soll eine äusserst giftige Pflanze zu einem guten Namen kommen? – Die Erklärung ist einfach: Selbstverständlich wussten die Griechen um die Gefährlichkeit der Pflanze (vermutlich besser als wir!), ja, sie galt in alter Zeit gar als Unheil bringend. Böse Geister und Dämonen vermutete man als Verursacher des üblen Geruchs und der

Giftigkeit des Gehölzes. Um diese nicht anzulocken, gab man ihr den harmlosen Namen, ein echter Euphemismus. Übrigens gilt das Gehölz seit dem Jahr 2000 als männlich (Bäume haben im Lateinischen fast immer einen weiblichen Namen) und heisst seither offiziell *Euonymus europaeus* und nicht mehr *E. europaea*.

Mich freut das Pfaffenhütchen, ob weiblich oder männlich, denn wenn ich es an unserm Waldrand glühen sehe, freue ich mich über die herbstliche Farbenpracht von Blättern und Blüten und erinnere mich daran, dass ich als Kind die roten vierteiligen Früchte jeweils auf einen Faden aufzog und als Herbstschmuck um den Hals trug. Heute staune ich darüber, dass meine Mutter mich gar dazu anleitete, obwohl sie wusste und

mich auch darüber aufklärte, dass die Früchte giftig sind. Isst man die orangen Samen, bekommt man mit Sicherheit (allerdings erst nach 15 bis 18 Stunden) Bauchschmerzen, aber auch Nierenschädigungen, Leberschwellungen oder Kreislaufkollaps und Tod sind mögliche Folgen der verbotenen Mahlzeit. Die tödliche Dosis wird bei 20 bis 40 Samen angegeben. Was für Menschen giftig ist, hat oft besonders für Säugetiere eine ähnlich gefährliche Wirkung: Pferde sind – wie ich der Literatur entnehme – besonders gefährdet, aber auch Haustiere wie beispielsweise Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Schafe und Ziegen dürfen die Früchte nicht fressen.

Der sommergrüne *Euonymus europaeus* (er heisst übrigens auch Rotkehlchenbrot, da

die zierlichen Vögel die Samen gern fressen) wächst bei uns häufig an Waldrändern und kann bis 3m hoch werden. Mir gefällt die graubraune, längsrissige Rinde, aber den Wuchs finde ich etwas sparrig. Deshalb würde ich im Garten die ostasiatische Art, den Korkflügelstrauch (*Euonymus alatus*) vorziehen. Dieses Gehölz hat einen gedrungeneren Wuchs als die einheimische Art, wird aber im Herbst genauso leuchtend rot. Allerdings ist dieser Strauch mit weniger Früchten behangen. Hingegen sind die Zweige sehr interessant, denn sie sind mit flügelartigen Korkleisten versehen und daher im Winter ebenfalls wirkungsvoll.

Neben diesen zwei «Leuchtwundern» werden verschiedene immergrüne Spindelsträucher angeboten. Es versteht sich von

selbst, dass sich ihre immergrünen Blätter wenig oder gar nicht verfärben, aber sie punkten mit anderen, gartenwürdigen Eigenschaften. Während z. B. die diversen japanischen Pfaffenhütchen (*Euonymus japonica*) ideale Kleinsträucher für sonnige bis halbschattige Plätze sind, eignen sich einige Sorten der Kriechspindel (*Euonymus fortunei*) als Bodendecker. Allerdings verhalten sich letztere nicht immer wie in der Fachliteratur beschrieben:

- Der mir als breitbuschiges, niedriges Kleingehölz empfohlene *Euonymus fortunei* «Blondy» hat zwar die vor allem an halbschattigen Lagen attraktiven dunkelgrünen Blätter mit einem gelben Fleck in der Mitte, aber er «umgarnte» sehr schnell den in der Nähe wachsenden ro-



Blüten des  
*Euonymus fortunei*  
Vegetus



Früchte des *Euonymus fortunei*  
Vegetus

## Unser Garten

ten Holunder und kletterte daran in die Höhe. Heute haben wir einen hübschen, zwei Meter hohen Spindelstrauch, der den Holunder längst als Kletterhilfe genutzt und erstickt hat. Seit einigen Jahren trägt er zudem weissgelbe, vierlappige Kapsel Früchte mit den typisch orangen Samen.

- Als Strauch mit einer Höhe von etwa 2,50m hat sich der fast olivgrüne *Euonymus fortunei* «Vegetus» entwickelt. Auch diese Sorte wird als eher breitbuschig beschrieben. Ich habe sie im vergangenen Frühling aufgeastet und finde, dass sich der kleine Baum mit den ausserordentlich vielen Früchten im Eingangsbereich gut macht. Da wir ihn wegen seines Standortes häufig beobachten, fielen mir an ihm die unscheinbaren Blüten der ganzen Gattung besonders auf: Sie sind vierzählig, grünlich bis weiss und messen im Durchmesser zwischen 5 und 10mm.
- Ganz ähnlich blüht und fruchtet die weissbunte Sorte *Euonymus fortunei* «Emerald Gaiety». Diesen Spindelstrauch pflanze ich gern an schattigen Plätzen als Leuchtpunkt und Bodendecker, denn ich schätze die graugrünen Blätter mit dem weissen Rand und die Anspruchslosigkeit des Kleingehölzes. Allerdings scheint auch dieses des Lesens nicht kundig zu sein und wächst, wenn es Gelegenheit dazu hat, nicht nur in die Breite, sondern auch in die Höhe. So darf ich regelmässig grünweisse Triebe aus einem Buchsbaum herausragen sehen, was eigentlich ganz witzig aussieht!
- Würde man meinen Mann fragen, welchen Kriechspindel er am liebsten mag, würde er sich vermutlich für den kleinblättrigen *Euonymus fortunei* Minimus entscheiden. Die frischgrünen, 1cm lan-

gen Laubblätter sind hübsch und fein. Blüten und Früchte habe ich noch keine beobachtet. Ähnlich kleine Blätter hat die weissgrün marmorierte Sorte *Euonymus fortunei* «Harlekin», die allerdings nicht völlig winterhart sein soll, was ich nicht bestätigen kann.

Dagegen hat sich in unserm Garten das gelb panaschierte japanische Pfaffenhütchen *Euonymus japonica* «Ovatus Aureus» nicht als winterhart bewährt. Es trieb zwar nach dem kalten Winter 2012/13 wieder aus, aber erreicht auf diese Weise die angegebene Höhe von bis 2m nie. Vielleicht bin ich selber schuld, denn alle japanischen Sorten verlangen durchlässigen Boden, eine Eigenschaft, die wir nicht anbieten können. Indessen kann ich bestätigen, dass alle Sorten dieser Art diszipliniert in die Höhe wachsen und sich als immergrüne, oft weiss- oder gelbbunte Kleinsträucher an sonnigen bis halbschattigen Plätzen bewähren.

Obwohl ich die immergrünen Arten sehr schätze, sind die «Leuchtwunder» meine Lieblinge; dennoch ziehe ich keine Früchte mehr auf einen Faden auf und trage sie als Halsschmuck, aber ich freue mich zusammen mit den Rotkehlchen an den orangen Samen, die an kleinen Fäden in der roten oder gelblichen Fruchthülle aufgehängt wie Delikatessen wirken und doch so giftig sind! Kein Wunder, werden sie auch nicht mehr als Heilpflanze empfohlen, denn das richtige Mass zu finden, wäre schwierig.

Das richtige Mass zu finden, ist auch für mich nicht leicht, gäbe es doch noch viele weitere Arten und Sorten der Gattung *Euonymus* zu beschreiben und zu pflanzen! ■

*Barbara Scalabrin-Laube,  
im Herbstgarten, Alten*

## 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)



**Brenner**

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30

Upgrade für das Eigenheim?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

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

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

**D**arkettpflege  
Zürichsee AG

**Ihr Boden  
schon gepflegt?**

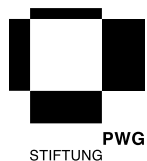
Seestrasse 85 8703 Erlenbach Tel. 044 910 80 08  
info@parkettpflegeag.ch [www.parkettpflegeag.ch](http://www.parkettpflegeag.ch)

# Wärmt: Heizöl von AVIA.



**BURKE AG**  
Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen  
Telefon 044 498 16 16 | [www.buerke.ch](http://www.buerke.ch)

**AVIA**  
Immer weiterkommen.



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

PWG  
STIFTUNG

## DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'700 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)

## Dicke Zwiebel – schöne Blüte

Der Sommer war noch nicht so richtig da und schon sind wir mitten im Herbst. Die Pflanzzeit für Blumenzwiebeln hat begonnen und damit schon wieder die Planung für den Frühling. Wer sich schon früh im Jahr Farbe wünscht, der pflanzt Schneeglöckchen, Krokusse, Winterlinge, Puschkinien, Traubenhyazinthen, Schneestolz etc. Ihnen folgen Narzissen, Hyazinthen, Kaiserkronen und Tulpen. Die letzten Frühjahrsblüher sind die Zierlauche, die immer mehr Freunde finden. Wer es gut plant, der kann sein blühendes Frühjahr allein mit Zwiebelblumen auf weit über 100 Tage ausdehnen.

### Achten Sie auf Qualität!

Je dicker die Blumenzwiebel, umso prächtiger die Blüte im Frühjahr. Die Blumenzwiebeln müssen schön aussehen und sich drall anfühlen. Sie dürfen keine weichen oder schimmeligen Stellen aufweisen. Wenn die braune Schale nicht mehr überall vorhanden ist, sondern die weisse Zwiebel sichtbar ist, so ist dies kein Qualitätsmangel. Je kürzer die



Handels- und Lagerphase ist, umso besser für den Erfolg im Garten. Wer nicht gleich pflanzen kann, lagert die Blumenzwiebeln dunkel, kühl und trocken. ■

Text: GPP – [www.fluwel.de](http://www.fluwel.de)  
Foto: Elisabeth Meier-Solfrian

## Hans Egloff im Gespräch mit Bernhard Guhl, Nationalrat BDP/Aargau

**Vor Kurzem ist in Bern die Herbstsession zu Ende gegangen. HEV-Präsident Hans Egloff erörtert mit dem Aargauer Nationalrat Bernhard Guhl die im Parlament behandelten Geschäfte, welche für Hauseigentümer von Belang sind.**

*Reto Vasella: Meine Herren, versuchen wir etwas chronologisch vorzugehen. Was war das erste für Hauseigentümer relevante Thema?*

**Hans Egloff (HE):** Zu Beginn der Session wurde eine parlamentarische Initiative aus dem Jahre 2008 zum Bausparen versenkt. Damit kann man dieses Thema wohl endgültig zu den Akten legen. Wir werden es auch nicht mehr aufnehmen, denn man muss sich dem Verdikt fügen. Unter dem Stichwort «Wohneigentumsförderung» im weiteren Sinn hat dieses Thema jedoch eine neue Bedeutung gewonnen. Dies im Zusammenhang mit der vornehm ausgedrückt «unausgereiften Idee» von Bundesrat Alain Berset, nämlich für selbstgenutztes Wohneigentum künftig nicht mehr Kapital aus der zweiten Säule beziehen zu können. Genau dies war immer das Argument gegen das Bausparen.

*Von dieser Idee von Bundesrat Berset ist aktuell nichts mehr zu hören. Ist sie endgültig vom Tisch?*

**HE:** Nein, jedoch sind sich alle darin einig, dass zu diesem Thema zuerst relevante Zahlen vorliegen müssen. Ansonsten ist es sinnlos, weiter darüber zu diskutieren. Einfach zu behaupten, Wohneigentümer fallen in die Ergänzungsleistungen, geht gar nicht. Im Gegenteil, vielmehr gilt,

Wohneigentümer sind überhaupt kein Problem.

**Bernhard Guhl (BG):** Da stimme ich zu. Wenn es ein Problem beim Kapitalbezug aus der zweiten Säule gibt, betrifft das vor allem diejenigen Personen, die das Geld dafür einsetzen, um sich selbstständig zu machen, und in der Folge scheitern. In diesen Fällen sind die Vorsorgegelder komplett weg. Erwirbt jemand mit seinem Vorsorgegeld jedoch Wohneigentum, so birgt das wenig Risiko in sich. Von daher muss man Bundesrat Bersets Idee schon in zwei unterschiedlichen Teilen sehen. Wer das Kapital bezieht, um sich selbstständig zu machen, geht ein sehr hohes Risiko ein; beim Wohneigentum ist aber genau das Gegenteil der Fall. Hier teile ich die Meinung von Herrn Egloff, es gibt ja fast

nichts Sichereres, als in sein eigenes Haus zu investieren.

*In dieser Session war die Initiative zur Erbschafts- und Schenkungssteuer ein grosses Thema im Ständerat.*

**HE:** Genau, zuerst wurde ausführlich darüber diskutiert, ob diese Initiative überhaupt gültig sei. Dies vor allem wegen der Rückwirkungsklausel, also dass bei Annahme der Initiative diese bereits rückwirkend auf den 1. Januar 2012 gelten soll. Das ist natürlich sehr problematisch. Schliesslich hat der Ständerat sie jedoch für gültig erklärt, das befürworte ich sehr, denn am Schluss soll ja das Volk darüber entscheiden können. Mit dem Inhalt der Initiative bin ich hingegen überhaupt nicht einverstanden.

**BG:** Das sehe ich etwas anders. Wir haben es mit Initiativen zu tun, die die Einheit der Materie nicht erfüllen. Man muss dafür sorgen, dass es nicht mehr und mehr ausufert. Die Epopop-Initiative zum Beispiel versucht die Einwanderung in die Schweiz und die Geburtenkontrolle in Afrika unter einen Hut zu bringen. Das hat jedoch nichts miteinander zu tun und diese Initiative hätte eigentlich für ungültig erklärt werden müssen. Es wäre

### Bernhard Guhl

1972 in Oppikon TG aufgewachsen, lebt er heute mit seiner Familie (2 Kinder) in Niederrohrdorf im Kanton Aargau. Guhl ist von Beruf Fachingenieur. Als Präsident der Aargauer BDP sass er zuerst drei Jahre im Kantonsparlament, bis er 2011 in den Nationalrat gewählt wurde.



deshalb wünschenswert, beim ganzen Prozedere etwas restriktiver und sorgfältiger vorzugehen. Doch dies nicht erst im Nachhinein, sondern bevor die Unterschriften gesammelt werden. Deshalb bin ich ebenfalls der Meinung, dass die Erbschaftssteuer-Initiative auch zur Abstimmung gelangen soll.

Inhaltlich gehe ich bei der Erbschaftssteuer mit Herrn Egloff überein, dass es definitiv falsch ist, das Einkommen respektive das Vermögen mehrfach zu versteuern. Diese Initiative wäre auch eine grosse Gefahr für viele KMU – und die Schweizer Wirtschaft besteht zu einem grossen Teil aus KMU. Viele hätten bei einer Annahme ein existenzielles Problem bei der Geschäftsübergabe und Nachfolgeregelung. Es wäre schlichtweg ein Drama. Deshalb bin ich ganz entschieden gegen diese Initiative.

*Zu einem Drama, wenn auch zu einem etwas stilleren, käme es wohl bei vielen Hauseigentümern.*

**HE:** Ganz klar. Zwar wird immer von einer Erbschafts- und Schenkungssteuer gesprochen, effektiv handelt es sich jedoch um eine Nachlassbesteuerung. Dies ist ein wesentlicher Unterschied. Diese Steuer greift auf den Nachlass, also auf den gesamten «Haufen», bevor dieser ver-



teilt wird. Die klassische Erbschaftssteuer greift hingegen auf das Erbe, also erst nachdem dieser «Haufen» an die Erben verteilt wurde. Die Nachlasssteuer interessiert es nicht, unter wie vielen Personen das Erbe aufgeteilt wird. Beträgt der Nachlass zum Beispiel drei Millionen Franken, so wären zwei Millionen steuerfrei, die dritte würde jedoch mit 20 Prozent besteuert, konkret würden 200 000 Franken wegfallen. Es spielt natürlich eine Rolle, ob dieser Nachlass an eine einzelne Person geht oder ob er unter drei Personen aufgeteilt wird, denn dadurch sinkt ja die Quote. Die Erbschaftssteuer wäre demnach noch die «fairere» Steuer als die Nachlasssteuer.

Weiter wäre diese Steuer auch eine Systemwidrigkeit. Zumindest in Europa hat jedes Land entweder eine Erbschafts- oder eine Vermögenssteuer, aber niemals beides. Und jetzt will man ausgerechnet in der Schweiz beides einführen. Die Kantone sind ebenfalls dagegen, obschon sie einen Drittel aus dieser Steuer erhalten würden. Sie können diesem «Steuergeschenk» widerstehen, denn das würde den Anfang vom Ende der Steuerhoheit der Kantone bedeuten. Ein ganz wichtiger Punkt für mich ist auch, wie dies Herr Guhl bereits erwähnt hat, dass viele Unternehmen deswegen in ihrem Fortbestand existenziell gefährdet wären.

Jetzt komme ich zu den Hauseigentümern. Viele denken, es betreffe sie gar nicht, da sie mit ihrer Immobilie unter zwei Millionen Franken liegen. Doch in der Initiative steht, dass sämtliche Vermögenswerte zu Marktwerten beteuert werden. Wenn jemand beispielsweise ein «Heimtli» besitzt, welches heute mit 70 Prozent in der Steuererklärung aufgeführt ist, bekommt dieses plötzlich viel mehr Wert und schon ist man mit dem Vermögen über dieser Zwei-Millionen-Grenze. Das verkennen viele Eigentümer.



**BG:** Bei dieser Initiative sind wir beide der gleichen Meinung. Ich gehe davon aus, dass sie vom Volk abgelehnt wird. Dennoch müssen wir entschieden dagegen antreten, denn man darf den Abstimmungskampf nicht unterschätzen. Die Neidgeellschaft beziehungsweise der Neid existiert nun mal in der Schweiz und bei solchen Abstimmungen bekommt das enorm Gewicht. Emotionen spielen eine wichtige Rolle.

**HE:** Ich bin jedoch fest davon überzeugt, der Schweizer Wähler und Schweizer Stimm-

bürger macht am Schluss das, was er immer macht: nämlich richtig entscheiden. Er folgt vernünftiger Argumentation und entscheidet entsprechend.

**BG:** Das konnte man zum Beispiel deutlich bei Ablehnung der Initiative für sechs Wochen Ferien sehen. In Deutschland hat man unseren Entscheid kaum verstanden. Doch die Schweizer Bürger behielten den Überblick und waren sich bewusst, dass sie die zusätzlichen Ferien zuerst selbst verdienen müssen, also dass das alles auf sie zurückfällt. Das Volk hat also vernünftig entschieden.

*Was lange erwartet und an dieser Stelle immer wieder diskutiert wurde, ist jetzt Realität geworden: Die «Motion Egloff» wurde in der vergangenen Session endlich behandelt.*

**HE:** Darüber bin wirklich sehr froh, das war das Highlight für mich. Nächsten Frühling wahrscheinlich wird die Motion auch im Ständerat behandelt. Dieses Thema ist wirklich wichtig. Als Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz besuche ich sehr viele Versammlungen der einzelnen Sektionen und das stetig wiederkehrende, alles dominierende Thema ist dort jeweils die Problematik des Eigenmietwerts. Ich habe damals bei meiner Wahl in dieses Amt versprochen, ich werde so lange Präsident bleiben, bis der Eigenmietwert abgeschafft ist. Es steht nun jedem frei, das auf seine Art zu interpretieren...

**BG:** Ich bin in dieser Sache natürlich auch für einen Systemwechsel. Die aktuelle Situation ist sehr unbefriedigend und ungerecht. Das fiktive Einkommen führt zu einer höheren Steuerbelastung, welche für Pensionierte problematisch werden kann. Dieser Wechsel muss jedoch sauber durchgeführt werden, das heisst ohne unzählige Varianten von Abzugsmöglichkeiten. Was wir brauchen, ist eine einfache Lösung.

**HE:** Das Problem vom einfachen Systemwechsel besteht darin, dass es zu einer Umverteilung führt. Denn diejenigen, welche die Wahl nicht haben und nicht amortisieren können, würden durch den reinen Systemwechsel deutlich benachteiligt. Auch das Zinsniveau spielt dabei eine entscheidende Rolle. Eine Lösung zu finden, ist nicht einfach, die Motion ist jedenfalls ein erster Schritt in die richtige Richtung.

*Meine Herren, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



# Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küssnacht

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



Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirektion  
Amt für Verkehr

## Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion



Telefon 043 259 54 38  
www.wohnqualitaet.zh.ch

# EINLADUNG für Besuch im Fernsehstudio Leutschenbach bei Schweizer Radio und Fernsehen



Samstag, 8. November 2014



Möchten auch Sie erleben, wie Fernsehen oder Radio gemacht wird und was sonst noch zu einem modernen Medienbetrieb gehört? Kommen Sie mit auf den geführten Rundgang hinter die Kulissen von Schweizer Radio und Fernsehen.

### Programm

09.15 h Besammlung beim SRF-Empfang, Fernsehstrasse 1-4, 8052 Zürich (Tel. 044 305 66 11) (Anfahrt: Tram 11 in Richtung Auzelg bis Haltestelle Fernsehstudio, dann zu Fuss ca. 1 Minute  
Mit Auto: Parkplatz SRF)

09.30 h Beginn des Rundganges

11.00 h Ende der Führung mit anschliessendem Apéro im Fernsehrestaurant

Kosten pro Person Fr. 30.- (Führung, Trinkgelder, Apéro) (Inkasso vor Ort)

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf 40 Personen beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum 31. Oktober 2014 erforderlich ist. Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von Fr. 25.- erhoben.



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

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






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

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

## AKTION 3 für 2\*

# NEUE FENSTER!

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

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




RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf  
www.renovafenster.ch

\* 3-fach Glas für 2-fach Glas

## Anmeldung für Besuch Fernsehstudio Leutschenbach vom 8.11.14

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel./Fax 044 918 26 29  
lilo.rieder@sunrise.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 Rechtsanwält AG  
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
 Tel. 044 560 80 08

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

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

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

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

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

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

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

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



## Uhlenbrock AG

Bauspenglerei  
Bedachungen

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

## LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich  
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

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

Alle Kaminfeearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

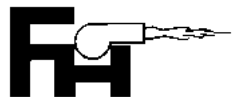
Prompter Kontroll- und Reparaturservice

## 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

*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](http://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

## Es geht noch schlimmer ...

In Deutschland funktioniert der Wohnungsmarkt passabel. Dies zeigt eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung. Von Wohnungsnot oder einer Explosion der Mieten könne keine Rede sein. In den vergangenen Jahren sind die Mieten nominal ein Prozent pro Jahr gestiegen, real waren sie eher rückläufig, seit Jahrzehnten liegt der Anteil des Nettoeinkommens, der für die Miete ausgegeben wird, knapp über 20 Prozent.

Das deutsche Recht kennt für Bestandsmieten einen starken Kündigungsschutz und das strenge Verbot, die Miete über die Vergleichsmiete hinaus zu erhöhen. Bei Mieterwechseln war der Vermieter in der Mietpreisgestaltung bisher relativ frei. Dies soll sich nun radikal ändern. Ab 2015 soll auf sogenannten angespannten Märkten eine «Mietpreisbremse» gelten.

Mit diesem Instrument wird die bisher einigermaßen respektierte Vertragsfreiheit der Parteien weiter eingeschränkt. Der Vermieter darf – jedenfalls in angespannten Wohnungsmärkten – bei einem Mieterwechsel höchstens noch die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent verlangen.

Wie in der Schweiz singen auch in Deutschland die Politiker das Hohelied der blühenden Wirtschaft und des florierenden Gewerbes. Derzeit würde aber viel zu wenig investiert (auch in den Wohnungsbau) und es gelte daher das private Kapital zu mobilisieren.

An den Ursachen des Wohnungsmangels – man ist sich immerhin einig, dass es einen solchen gar nicht gebe – wird die Mietpreisbremse bestimmt nichts ändern. Ganz im Gegenteil: Durch immer mehr staatliche

Eingriffe, die damit einhergehende Rechtsunsicherheit und diesen wirtschaftspolitischen Sündenfall des Deutschen Bundestages werden vielleicht die Mieten gedeckelt – gebremst werden damit aber vor allem die Investitionen in den Wohnungsmarkt.

Ich halte mich derzeit mit der Formularpflicht zur Mitteilung der Anfangsmieten auf und den Entscheid zu Gunsten der Planungs- und Baugesetzrevision (Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum) habe ich auch noch nicht ganz verdaut. Der Blick über die Landesgrenze zeigt aber beängstigend: Es geht noch schlimmer!



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



## HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

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

**home service**®

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

eine Unternehmung der

**id-group.org**®

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)