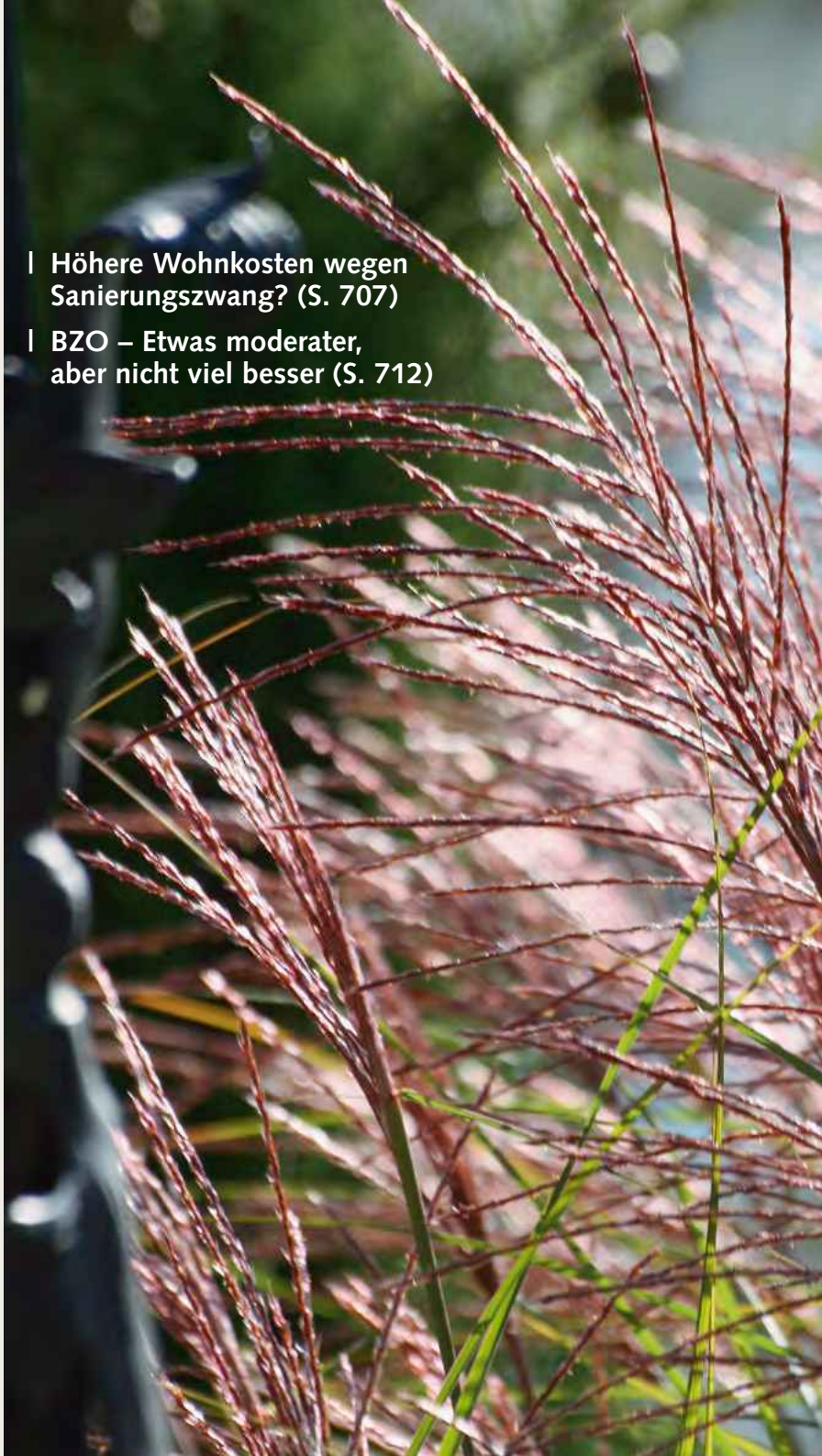


- | Höhere Wohnkosten wegen Sanierungszwang? (S. 707)
- | BZO – Etwas moderater, aber nicht viel besser (S. 712)



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

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

5-Tage-Tiefpreisgarantie
30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und Installationsservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

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

Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder www.fust.ch

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

Nutzhalt 360 Liter

A+++
Exklusivité FUST



BOSCH Gefrierschrank GSN 58FW40H NoFrost

- Nutzhalt 360 Liter
 - Mit Big Box - ideal für grosses Gefriergut, z.B. Pizzas
- Art. Nr. 134299

Beste Energieeffizienzklasse

Höhere Wohnkosten wegen Sanierungszwang?

Obwohl die Wohnbevölkerung zwischen 2000 und 2012 um 10,5 Prozent und die Energiebezugsfläche um 16,6 Prozent zugenommen hat, ist der Energieverbrauch in den Haushalten um rund 834 000 000 kWh gesunken. Das ergab eine Analyse des Bundesamtes für Energie. Die Konferenz der Kantonalen Energiedirektoren (EnDK) stellt denn auch in einer Medienmitteilung fest: «Die Gebäude in der Schweiz müssen im europäischen Vergleich heute schon hohe bautechnische Anforderungen erfüllen.»

Wer meint, die EnDK bemühe sich nun darum, dass der Schweizer Baustandard welt- oder doch wenigstens europaweit angestrebt würde, der irrt. Vielmehr soll sich die Schweiz noch stärker als Musterknabe i.S. Atomausstieg profilieren. Zu diesem Zwecke sollen die «schon hohen Anforderungen» noch weiter erhöht werden. Und zwar durch eine massive Verschärfung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE). Diese sind die Grundlage für die in den Kantonen geltenden Bau- und Sanierungsnormen. Besonders brisant ist, dass auch für Altbauten verschärfte Vorschriften zur Anwendung gelangen sollen.

Ziel ist es, den Anteil der Öl-, Gasheizungen und Elektroheizungen bei den Altbauten zu reduzieren. Damit kann sich der HEV durchaus einverstanden erklären, einen Sanierungszwang lehnt er aber entschieden ab. Offensichtlich sind Hauseigentümer auch ohne Zwang bereit, ihre Liegenschaften energetisch zu sanieren. Wie sonst liesse sich der sinkende Energieverbrauch im Wohnungssektor erklären? Welcher Hauseigentümer setzt sich nicht intensiv mit der Opti-

Albert Leiser,
Direktor Haus-eigentümerversände
Stadt und Kanton
Zürich



mierung des Energieverbrauchs seiner Liegenschaft auseinander, wenn er diese aus welchen Gründen auch immer saniert? Dass aber auch, wer seine Liegenschaft nicht umfassend sanieren will oder kann, eine neue Heizung einbauen muss, stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in seine Eigentumsrechte dar.

Nicht zu vergessen ist, dass die Kosten solcher Massnahmen nicht der Hauseigentümer, sondern der Bewohner trägt – bei Altbauten zum allergrössten Teil der Mieter. Schon heute nimmt der Anteil der Energieausgaben der Haushalte zu, während der der Mieten sinkt (vgl. S. 710). Es ist heuchlerisch, sich über steigende Wohnkosten zu beklagen, diese aber durch energetische Zwangsmassnahmen zu verursachen.


Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 11/2014 | 73. Jahrgang

Die Seite des Direktors Höhere Wohnkosten wegen Sanierungszwang?	707
Statistik Anteil der Wohnungsmiete an Konsumausgaben nimmt ab	710
Neue BZO-Revision der Stadt Zürich Etwas moderater, aber nicht viel besser	712
Impressum	715
Sicherheit Teil 2: Neuerungen im Detail; Totalrevision der schweizerischen Brandschutzvorschriften	717
Umweltschutzrecht Weihnachtsbeleuchtung – strahlende Zierde oder Lichtverschmutzung?	723
Kantonsratswahlen 2015	725
Vom Bauen Der Immissionsschutz im öffentlichen Recht	726
In eigener Sache Unterstützen Sie das Referendum gegen die neue Billag-Mediensteuer	729
Domicil Günstig Wohnen ist kein Luxus	730
Mietzinsgestaltung Dreimonatige Kündigungsfrist	734
Mietrecht Die «luxuriöse» Wohnung Wann ist die Kaution freizugeben? Der Vermieter kann trotz Eigenbedarf nicht kündigen Kündigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des Hausfriedens	739 743 746 751
Seminar/Workshop Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Liegenschaften in der Steuererklärung 2014	737 745 749 753
Drucksachenverkauf Hausverwaltungsvertrag / Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum Bestellformular	755 757
Zum Titelbild Gräser: Blickfang und Struktur im Wintergarten	761
Unser Garten Auch Gärten haben Geburtstag!	764
Kyburg-Forum «Natürlich geht das den Staat nichts an»	768
Aus den Sektionen Sektionen-Info	772
Die Seite des Präsidenten Statt Wohnungen – Formulare für alle!	775



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00 – 17.30

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

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

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



Der Zürcher Hauseigentümer

Gräser: Blickfang und Struktur im Wintergarten (S. 761)
Foto: Jardin Suisse

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 | www.hev-zuerich.ch



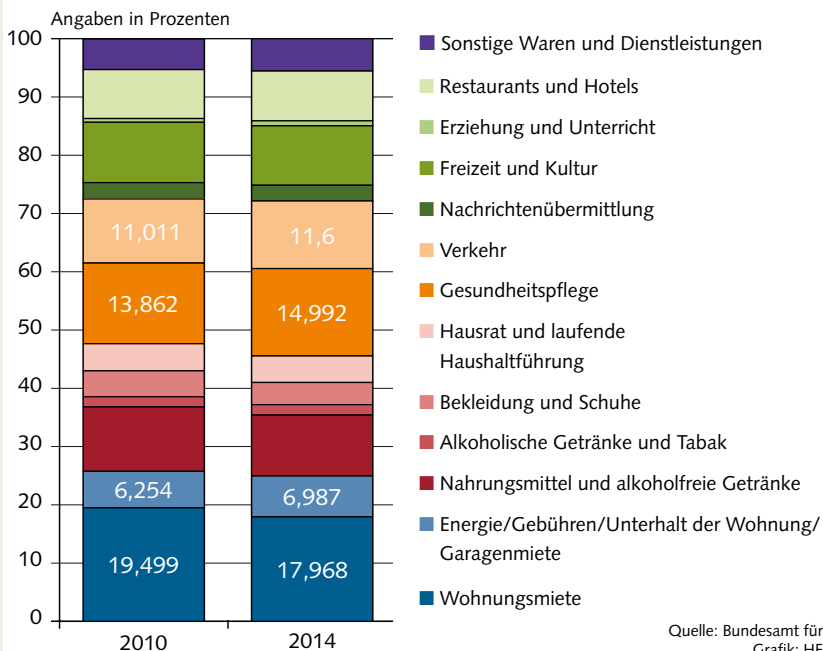
Anteil der Wohnungsmiete an Konsumausgaben nimmt ab

Wurden die Wohnungsmieten 2010 im Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) noch mit 19,5 Prozent der Konsumausgaben eines privaten Haushaltes gewichtet, sind es 2014 nur noch 18 Prozent. Berücksichtigt man auch Steuern, Grundversicherungsprämien der Krankenkasse etc., machen die Wohnkosten zusammen mit der Energie sogar nur 14,9 Prozent aus.

po. Seit Dezember 2001 wird der Warenkorb, aufgrund dessen der LIK berechnet wird, jedes Jahr neu gewichtet. Damit wird rasch

auf die sich ändernden Konsumgewohnheiten der privaten Haushalte reagiert. Der LIK soll nämlich die Preisentwicklung der wichtigsten

Landesindex der Konsumentenpreise – Gewichtung Vergleich 2010 – 2014



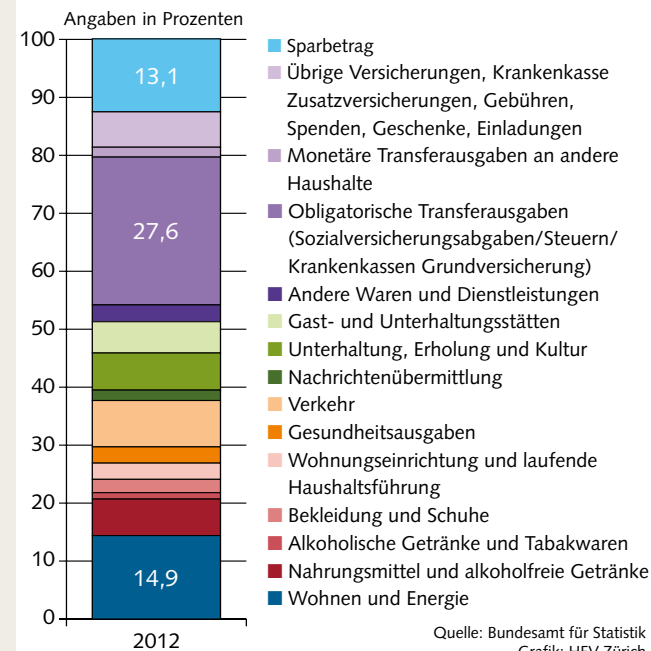
von den privaten Haushalten konsumierten Waren und Dienstleistungen wiedergeben. Als Grundlage dient ein sogenannter Warenkorb, der sich aus den 12 wichtigsten Ausgabekategorien zusammensetzt. Um festzustellen, wieviel der durchschnittliche Haushalt wofür ausgibt, wird jährlich direkt bei den Haushalten eine Haushaltbudgeterhebung (HABE) durchgeführt. Letztmals wurde HABE 2012 erhoben. Darauf basiert die Gewichtung im Warenkorb des LIK 2014.

Während die Wohnungsmieten den Durchschnittshaushalt also etwas weniger stark belasten, sind die übrigen mit dem Wohnen verbundenen Kosten leicht gestiegen. Insbesondere die Energie und der Unterhalt,

aber auch die Garagenmieten. Insgesamt ergibt sich aber dennoch eine Minderengewichtung der Wohnkosten von 25,8% auf 25%. Am stärksten gestiegen sind die Kosten für die Gesundheitspflege – die Spatzen pfeifen es von den Dächern – gefolgt von der Nachrichtenübermittlung (vgl. Grafik links). Die Kommunikationsgesellschaft lässt grüssen.

Ziemlich anders sieht die Belastung der Haushalte aus, wenn man sich nicht auf die im Warenkorb des LIK berücksichtigten Ausgabenposten beschränkt. Leider sind die Begriffe in den beiden Statistiken nicht identisch, so dass sie sich nicht direkt verglichen lassen. Nicht in den Konsumausgaben und damit nicht im LIK eingeschlossen sind nämlich die

Haushaltsbudgeterhebung 2012 Einkommen und -ausgaben sämtlicher Haushalte



«obligatorischen Transferausgaben» (Sozialversicherungsabgaben, Steuern, Krankenkassen-Grundversicherung) und «monetäre Transferausgaben an andere Haushalte» von beinahe 30 Prozent. Was das «verfügbare Einkommen» entsprechend massiv reduziert. Auch der Sparbetrag von erstaunlichen 13,1 Prozent findet im LIK keinen Niederschlag. Machen die Wohnkosten einschliesslich der Energie etc. im LIK-Warenkorb 25 Prozent aus, sind es im HABE – also vom Gesamteinkommen aus gerechnet – nur noch 14,9 Prozent. Das wird natürlich nicht an die grosse Glocke gehängt. Eine Erwähnung scheint es uns immerhin wert.

Etwas moderater, aber nicht viel besser

Die Einwendungen des HEV Zürich haben sich gelohnt: Die Ende Oktober vom Zürcher Stadtrat vorgestellte Revision der Revision zur Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich führt über weite Strecken wieder zurück auf die BZO von 1999. Einzelne Elemente, die nach wie vor Gültigkeit haben sollen, führen allerdings faktisch zu einer Verschlechterung der Situation, so etwa der Baumschutz und die Ausdehnung von Quartier- und Kernzonen.

Ir. Der Ende Oktober vorgestellte Entwurf greift die im Herbst 2013 präsentierten Vorschläge und Forderungen der Immobilienwirtschaft teilweise auf und korrigiert insbesondere den Bereich Untergeschosse, welche nicht ersatzlos gestrichen, sondern in der Nutzung mit einem Vollgeschoss ersetzt werden. Konkret kann das «Zürcher Untergeschoss» nach BZO 99 wieder umgesetzt werden. Weiter ist die «kooperative Planung» zwar im neuen Entwurf nicht mehr enthalten, weil sie dem kantonalen Recht widersprechen würde. Es ist aber zu befürchten, dass der Sinn und Geist dieser «Planung» erhalten bleibt und seinen Niederschlag im Kommunalen Richtplan und in den Siedlungsrichtplänen finden wird.

Verschlechterung gegenüber BZO 99

Beibehalten hingegen wird der Baumschutz, der Schutz von Quartier- und Kernzonen sowie neu einer Anzahl repräsentativer Baumeisterhäuser. Dies ist eine Verschlechterung der BZO gegenüber der Version von 1999. Leider ist auch der vorliegende Revisionsentwurf zur BZO wenig geeignet, die grosse Zahl der privaten Wohnungsanbieter für weitere Investitionen in den Wohnungsbau oder in die Energiesanierung der Liegenschaften anzuregen. So werden weder die Sparziele im Energieverbrauch noch die Bereitstellung von mehr zahlbarem Wohnraum in der

Stadt Zürich absehbar verwirklicht werden können.

Es stellt sich die Frage, weshalb für diese kleinen Schritte so viel Aufwand und Planungsunsicherheit in Kauf genommen werden musste. Es ist zu hoffen, dass der Zürcher Gemeinderat die Vorlage zügig berät und im Bereich Wohnungsbau echte Anreize setzt wird, allerdings nicht nur für Genossenschaften, sondern auch für private Investoren.

Nächste Schritte

Nun wird eine Spezialkommission des Zürcher Gemeinderates ins Leben gerufen, welche ab Mitte November 2014 das Geschäft beraten wird. Da der Richtplan und die BZO 14 ein umfassendes Werk bilden und über Teilbereiche die Meinungen auseinander gehen können, wie etwa der Erhalt von Kernzonen oder der Baumschutz, ist mit einem hohen Diskussionsbedarf zu rechnen. Ziel ist, die Beratung so rasch als möglich abzuschliessen, aufgrund des Umfangs muss realistischweise mit 12 bis 15 Monaten gerechnet werden. Ohne «politische Grabenkämpfe» allerdings ...

Info

Weitere Informationen sind auf der Website der Stadt Zürich zu finden unter www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10
8953 Dietikon
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

**AKTION
3 für 2***

**NEUE
FENSTER!**

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

Gratis-Fachberatung
anfordern:
044 955 25 25

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen
Gründungsmitglied 1988

* 3-fach Glas für
2-fach Glas

RENOVAFENSTER
Fenster sanft ersetzen

RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf

www.renovafenster.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



Impressum

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:

Annalis Dürr, Stiftung Domicil

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich

Doris Krivitsch, Jardin Suisse

Lars Mülli, dipl. Ing. ETH, GVZ

Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

lic. phil. I Reto Vasella, HEV Zürich

Auflage: 59 199 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,

8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,

Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72

www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,

8021 Zürich, Markus Turani,

Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,

insserate@hev-zuerich.ch

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis CHF 2.-, Jahresabonnement CHF 20.-

(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine

Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters AG

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause

Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044

www.schlagenhauf.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

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 naturemade **star!**

www.energie360.ch/online-shop

energie360°

Teil 2: Neuerungen im Detail

Totalrevision der schweizerischen Brandschutzvorschriften

Per 1. Januar 2015 werden die neuen, schweizweit gültigen Brandschutzvorschriften in Kraft treten. Erfahren Sie, welche Neuerungen die Vorschriften für die Nutzungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern (EFH und MFH) beinhalten.

Im ersten Teil der Berichterstattung zu den ab 1. Januar 2015 schweizweit gültigen Brandschutzvorschriften wurden die wesentlichsten Änderungen im Allgemeinen besprochen. An dieser Stelle soll auf die Neuerungen für die Nutzungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern (bis zur Hochhausgrenze) sowie innerhalb des Kantons Zürich eingegangen werden.

Für den Brandschutz verantwortliche Person

Eine wesentliche Neuerung ist, dass für die Umsetzung der Brandschutzvorschriften während der Planungs- und Bauphase eine Person eindeutig als verantwortlich bestimmt werden muss. In den meisten Fällen wird das der Architekt oder Bauleiter sein.

Reduktion der Brandschutzabstände zwischen zwei Gebäuden

Bei den Ein- und Mehrfamilienhäusern bis 11 m Gesamthöhe wurden die notwendigen Brandschutzabstände zwischen zwei Gebäuden im Schnitt um 20% reduziert. Über 11 bis 30 m Gesamthöhe sind auch Reduktionen möglich, sofern die Aussenwände feuerwiderstandsfähig erstellt werden. Eingeschossige Nebenbauten wie Fahrzeugunterstände, Garagen, Gartenhäuser etc. dürfen neu 150 m² (heute 20 m²) gross sein, ohne dass baulich ein Brandabschnitt eingerichtet werden muss.



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

Beim EFH muss zwischen der Garage resp. dem Fahrzeugunterstand und dem eigentlichen Wohngebäude künftig kein Brandabschnitt mehr ausgeführt werden.

Reduzierte Anforderungen bei Heizungen und deren Abgasführung

Auch die Anforderung, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebenen wärmetechnischen Anlagen (Heizungen) in einen eigenen Brandabschnitt zu stellen, entfällt. In MFH muss der Heizungsraum immer noch ein eigener Brandabschnitt sein, darf aber bis zu einer Nennwärmeleistung der Heizungsanlage von 70 kW neu auch wie beim EFH anderweitig genutzt werden. Heizungsräume müssen ab 2015 nicht mehr zwingend mit nichtbrennbaren Baustoffen erstellt werden. Abgasanlagen von Heizungen mit dem soge-

Sicherheit

nannten Luft-Abgas-System der Klasse T080 müssen neu ausserhalb des Heizungsraumes nicht mehr zwingend in feuerwiderstandsfähigen Schächten geführt werden. Es wird sogar eine offene Führung zulässig sein.

Liberalisierung von Leitungs- und Luftführungen

Leitungen haustechnischer Installationen müssen grundsätzlich in brandabschnittsbildenden Installationsschächten geführt werden. Sofern die geschossweisen Durchbrüche feuerwiderstandsfähig gemäss der entsprechenden Richtlinie «Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte» ausgeführt werden, kann auf die Installationsschächte verzichtet werden. Gerade im Wohnungsbau stellt dies eine massive Erleichterung dar. Aussenluft darf ab 2015 auch aus einem Raum mit unverschliessbaren Öffnungen ins Freie (wie z.B. einer Unterniveaugarage) entnommen werden. Dies, sofern im Kanal aus diesem Raum Richtung Lüftungsgerät eine Brandschutzklappe mit einem eingebauten Kanalrauchmelder eingesetzt wird. Gleiches gilt für die Fortluft.

Bei Küchen in Wohnbauten kann künftig bei einer Ablufführung ins Freie auf den Sicherheitsabstand zu brennbarem Material und auf die nichtbrennbare, feuerwiderstandsfähige Verkleidung verzichtet werden. Wird die Abluft hingegen einem Wärmerückgewin-

nungsaggregat zugeführt, ist unmittelbar nach der Küchenablufthaube eine Absperrvorrichtung einzubauen.

Lockerungen bei Bewilligungen im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich wird per 1. Januar 2015 die Bewilligungspraxis für Heizungen stark gelockert: Heute müssen alle Heizungen mindestens durch die Gemeinden bewilligt werden. Die Geräte und Abgasanlagen weisen heute einen so hohen Sicherheitsstandard auf, dass brandschutztechnisch für die Mehrzahl keine vorgängige Bewilligung mehr notwendig ist. Künftig wird bei mit Öl oder Gas betriebenen, in vorschriftsgemässen Räumen aufgestellten Heizungen mit einer Nennwärmeleistung bis 600 kW ein sogenanntes Installationsattest zuhanden der Gemeinde genügen. Dieses ist vor Inbetriebnahme des Gerätes bei der zuständigen Stelle der Kommune einzureichen.

Mit diesem Dokument bestätigt der Installateur, dass er die Heizung inkl. Abgasanlage gemäss den einschlägigen Vorschriften und den Einbauvorschriften des Herstellers verbaut hat. Weiter werden durch die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) künftig nur noch Spezialanlagen wie Spänefeuerungen, Biogasanlagen etc. bewilligt. Alle anderen, vor allem auch Pelletheizungen, werden ab 2015 durch die Gemeinden bewilligt.

Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt



GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER 200m²



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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 41
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.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Lightify – Ein weiterer Schritt ins digitale Lichtzeitalter



Osram präsentiert mit der neuen Belichtung «Lightify» erstmals ein System, mit welchem die Nutzer verschiedenste Lichtstimmungen über eine Smartphone-App einstellen können; auch von unterwegs. Die App wird kostenlos in den App-Stores erhältlich sein.

Das neue Beleuchtungssystem Namens Lightify befähigt die Nutzer, alle Möglichkeiten des Lichts auszuschöpfen. Via Smartphone und Tablet können Wohn- und Arbeitsräume, aber auch Balkone und Gärten in unterschiedlichste Lichtstimmungen getaucht werden. So gibt es in etwa vorprogrammierte Lichtszenarien, die einen realistischen Sonnenaufgang nachempfinden oder solche, die Insekten fernhalten. Es können aber auch neue Lichtszenen angelegt werden, bei welchen man die Lichtfarben und die Farbtemperatur selber wählen kann. Eine andere Funktion der App besteht in der Übernahme von Lichtstimmungen aus frei wählbaren Fotos. Lightify reproduziert das Ambiente aus der Vorlage in die eigenen vier Wände.

Hoch entwickelte Zeitschaltuhr

Dank dem Abwesenheitsmodus verfügt man mit Lightify über eine Zeitschaltuhr, mit der man alle Einstellungen bis ins Detail definieren kann. Nutzer können vor oder während ihrer Absenz dynamische Lichtprofile flexibel einstellen. Weil sich nicht immer die gleiche Lichtquelle im selben Zimmer zur sel-

ben Zeit ein- und ausschaltet, bietet diese Funktion im Vergleich zu herkömmlichen Zeitschaltuhren mehr Schutz vor Einbrechern.

Digitales Lichtzeitalter

Lightify integriert sich problemlos in ein bestehendes WLAN-Netz. Auch installierte Lichtsysteme und Produkte anderer Hersteller, die die gängigen Standards ZigBee Light Link oder Home Automation unterstützen, sind für die Integration von Lightify kein Problem. Das Herzstück des Systems ist das Gateway. Es ist ein Portal, welches Kontrollgeräte, Lampen und den Internetzugang drahtlos verbindet. Unabhängig vom Standort kann man damit via Internet das gesamte Lightify-Sortiment an LED-Lampen und Leuchten steuern.

Die Vernetzung von Licht ist ein weiterer wichtiger Schritt ins digitale Lichtzeitalter. Mit Lightify wurde aus einer Idee eine Innovation, die für Profis wie auch für Privatanwender fast alles beinhaltet, was man mit Licht heute erreichen kann.

Lightify wird ab Januar 2015 in zwei Ausführungen erhältlich sein.

Weitere Informationen unter:
www.osram.ch



WWW.HARING.CH

ATTICO®
WIR MACHEN MEHR AUS IHRER LIEGENSCHAFT –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU
FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

VERDICHET
BAUEN UND
MEHRFACH
PROFITIEREN



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 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.



Weihnachtsbeleuchtung – strahlende Zierde oder Lichtverschmutzung?

Ein neuerer Bundesgerichtsentscheid beschäftigt sich mit der vorsorglichen Begrenzung von Lichtemissionen (Weihnachts- und ganzjährige Zierbeleuchtung), gestützt auf das Umweltschutzgesetz.

Lichtverschmutzung vermeiden

Künstliche Aussenbeleuchtung nimmt immer mehr zu und lässt den Sternenhimmel verschwinden. Übermässiges Licht in der Nacht kann sich negativ auswirken auf Tiere, v.a. auf Insekten und nachtaktive Zugvögel, und auch beim Menschen kann es gesundheitliche Probleme wie z.B. Schlafstörungen verursachen. Im Hinblick auf die Sicherheit sind Aussenbeleuchtungen natürlich sinnvoll, so z.B. im Strassenverkehr oder die Beleuchtung von Eingängen und Treppen. Doch sollten diese zweckmässig eingesetzt werden, was zudem Energie und Kosten spart.

Das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) bezweckt den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen sowie den dauerhaften Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der biologischen Vielfalt und der Fruchtbarkeit des Bodens. Im Sinne der Vorsorge sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 USG). Art. 11 USG hält fest, dass Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt werden (Emissionsbegrenzungen). Und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit



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

zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Das AWEL/ALN (Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Amt für Landschaft und Natur) hat ein Merkblatt für die Zürcher Gemeinden verfasst. Darin werden die Grundsätze für die Planung und den Betrieb von Beleuchtungen, die es zu beachten gilt, erläutert. Meldungen, dass sich jemand durch Kunstlicht gestört fühle, seien von der Gemeinde ernst zu nehmen. Die zuständige Gemeindebehörde müsse abklären, ob eine verwaltungsrechtliche Massnahme erforderlich sei oder ob es sich um eine Bagatelle handle, die kein behördliches Eingreifen erfordere.

Von einem Bagatellfall gingen Behörden und Gerichte aus bei Aussenleuchten an der Fassade einer Liegenschaft, die in ca. 90 Metern Entfernung mit der Stärke einer 60-Watt-Glühbirne die ganze Nacht brannten und ins Schlafzimmer der Bewohner einer Nachbarliegenschaft leuchteten.

Kein Bagatellfall im Kanton Aargau

A und B schmückten vom 11. November (Martinstag) bis zum 2. Februar (Maria Lichtmess) die Aussenfassaden ihres Hauses, die Fenster, den Carport und den Garten (Bäume, Sträucher, Gewächshaus) mit Sternen, Weih-

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN



FREQUENZ WÄHLEN



SPAREN!!



Hauswart
für Budget

1 MONAT
GRATIS
HAUSWARTUNG

Profitieren Sie jetzt und wir erstellen Ihnen eine unverbindliche Hauswart-Offerte.

Bei einem neuen Vertragsabschluss schenken wir Ihnen 1 Monatstaxe. **Aktionsdauer bis am 31.12.2014**
(Mindestvertragsdauer 12 Monate)

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



zeitliche Beschränkung und Reduktion der Lichtmissionen, was der Gemeinderat im Juni 2011 ablehnte.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau hiess die Verwaltungsbeschwerde von C und D im April 2012 gut und verpflichtete A und B, sämtliche Zierbeleuchtung während des ganzen Jahres um 22.00 Uhr abzuschalten, mit Ausnahme des 24., 25. und 26. Dezember, da dürfe sie bis 01.00 Uhr des Folgetags eingeschaltet bleiben. Das von A und B angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hiess im Dezember 2012 die Beschwerde teilweise gut und änderte den Entscheid wie folgt ab:

«A und B werden verpflichtet, die Zierbeleuchtung (Ganzjahresbeleuchtung) ab 22.00 Uhr abzuschalten; die Weihnachtsbeleuchtung ist vom 1. Advent bis 6. Januar zulässig und darf bis 01.00 Uhr des Folgetags eingeschaltet bleiben.» Das Verwaltungsgericht berücksichtigte, dass Weihnachtsbeleuchtung in der Advents- und Weihnachtszeit weit verbreitet sei und einer Tradition entspreche, weshalb in

diesem Zeitraum die Akzeptanz für solche Zierbeleuchtungen allgemein höher sei. In dieser Zeitspanne könne daher ein grosszügigeres Regime und ein Abweichen vom Nachtruhefenster toleriert werden. Üppige Weihnachtsbeleuchtungen vor dem 1. Advent und nach dem 6. Januar seien dagegen im Kanton Aargau weder verbreitet noch üblich.

A und B erhoben dagegen Beschwerde ans Bundesgericht, welches die Beschwerde am 12. Dezember 2013 abwies. Das Bundesgericht zog in Erwägung, dass künstliches Licht aus elektromagnetischen Strahlen bestehe und daher zu den Einwirkungen i.S. von Art. 7 USG

nachtsmännern und Lichtergirlanden. Ab Februar wurde eine reduzierte Ganzjahresbeleuchtung installiert, alle Hausfassaden mit Spots beleuchtet und die Sterne in den Fenstern durch Tischlampen ersetzt. Die Carport-Lichterketten und einzelne Bäume wurden auch weiterhin beleuchtet. Die Weihnachtsbeleuchtung wurde mit Zeitschaltuhr zwischen 16.30 und 17.00 Uhr ein- und zwischen 00.30 und 01.00 Uhr abgeschaltet. Die Ganzjahresbeleuchtung wurde jeweils beim Eindunkeln entsprechend der Jahreszeit eingeschaltet. C und D vom Haus vis-à-vis fühlten sich durch beide Beleuchtungen gestört und beantragten bei der Gemeinde eine

gehöre. Da es sich nicht um einen Bagatellfall handle und die Beleuchtung der Zierde und nicht der Sicherheit diene, seien die Strahlen im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen. Das Bundesgericht stützte sich auf die Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sowie auf die SIA-Norm 491/2013 zur Vermeidung von unnötigen Lichtmissionen. Unter den gegebenen Umständen sei die Einschränkung der Eigentumsgarantie und allfälliger anderer Grundrechte der Beschwerdeführer geringfügig; die

zeitliche Beschränkung der Ganzjahresbeleuchtung in Anlehnung an die Nachtruhe gemäss Polizeireglement bis 22.00 Uhr liege im öffentlichen Interesse und sei verhältnismässig. Auch bezüglich der Weihnachtsbeleuchtung seien die Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht zu beanstanden. Weihnachtsbeleuchtung werde von vielen Menschen nicht als störend empfunden, sondern als festlicher Brauch geschätzt. ■

(BGE 140 II 33
vom 12. Dezember 2013)

Kantonsratswahlen 2015

Der Hauseigentümergeverband unterstützt Kandidatinnen und Kandidaten, die sich für die Bedürfnisse und Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer einsetzen, in ihrem Wahlkampf um einen Sitz im Kantonsrat. Die Sektionen entscheiden aufgrund der Richtlinien des Kantonalverbandes, inwieweit kandidierende Mitglieder unterstützt werden.

Kandidierende, die in die Wahlempfehlung ihrer Sektion aufgenommen werden wollen, melden sich umgehend, jedoch spätestens bis Freitag, 12. Dezember 2014, bei der Präsidentin oder beim Präsidenten ihrer Sektion.

Mitglieder des HEV, welche in die Wahlempfehlung des HEV Zürich für die Wahlkreise I bis VI aufgenommen werden wollen, melden sich umgehend, jedoch spätestens bis Freitag, 12. Dezember 2014, schriftlich bei:

Hauseigentümergeverband Zürich, Frau Claudia Neeracher,
Albisstrasse 28, 8038 Zürich oder per Mail an info@hev-zuerich.ch

Der Immissionsschutz im öffentlichen Recht

Üblicherweise wird in dieser Publikation über den zivilrechtlichen, meist nachbarrechtlichen Immissionsschutz gemäss ZGB berichtet. Aber auch in den öffentlich-rechtlichen Gesetzen finden sich entsprechende Vorschriften, im Kanton Zürich etwa im Bau- und Planungsgesetz PBG und den kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Sie dienen dazu, die polizeilich gebotene Wohn- und Gewerberuhe sicherzustellen und massive Störungen oder Gefährdungen polizeilicher Güter, wie die öffentliche Ruhe, Ordnung und Gesundheit, abzuwehren.

§ 226 Abs. 1 PBG verpflichtet jedermann, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten; er hat diese Vorkehren in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen. Diese gemäss Randtitel Schranken der Eigentums- und Besitzausübung verlangt, dass vorab alle Immissionen unterlassen werden,



lic. iur.
Kathrin Spühler,
Rechtsberatung,
HEV Zürich

die mit verhältnismässigem Aufwand vermeidbar sind. Sollten sie dadurch nicht zu eliminieren sein, ist danach zu prüfen, ob sie nach Abs. 2 PBG nicht übermässig sind: Bei der Benützung von Bauten, Anlagen, Ausstattungen, Ausrüstungen und Betriebsflächen darf nicht in einer nach den Umständen übermässigen Weise auf die Umwelt eingewirkt werden. Wenn dann aber übermässige Immissionen weder durch bauliche noch betriebliche Massnahmen eingedämmt werden können, ist die Baute oder die Anlage zu untersagen.

Zur Beurteilung der Übermässigkeit ist jedoch wie immer ein objektiver Massstab anzuwenden, nicht etwa subjektives Empfinden der Betroffenen. Abzustützen ist auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse in den Quartieren, den entsprechenden Normalimmissionspegel. Je tiefer dieser liegt, desto strengere Anforderungen sind an den Massstab zu legen. Zu einer Bauverweigerung aufgrund von § 226 kann es aber

nur kommen, wenn von vornherein sicher ist, dass ein Bauvorhaben zu einer unzumutbaren und durch keinerlei Massnahme abzuwehrende Belästigung des Nachbarn führen würde.

Bei baurechtlich relevanten Immissionen geht es immer um physische Beeinträchtigungen wie Lärm, Gerüche, Staub- und Rauchentwicklung, Erschütterungen oder Lichtentzug. Die Gerichtspraxis hat mehrfach bestätigt, dass ideelle Einwirkungen, wie sie etwa im Zivilrecht geschützt werden können, keinen Schutz finden aufgrund des § 226

PBG. Das immer wieder genannte Beispiel ist der Betrieb eines Sexgewerbes (in Wohngebieten). Zivilrechtlich steht der Weg grundsätzlich offen nach Art. 684 ZGB, wobei auch hier vor dem Zivilgericht zu beweisen ist, dass die verursachten Immissionen im Sinne des Gesetzes übermässig und demzufolge widerrechtlich und zu verbieten sind. Im Sinne des Baurechts sind also nur sogenannte körperliche Immissionen mit einem Einspracherecht geschützt.

Beschränkt wird die Bedeutung von § 226 PBG einerseits durch die Zonenordnungen dort, wo diese bereits das Mass der zulässigen Immissionen festlegt und nur in Ausnahmefällen kann dann eine Baute oder Anlage untersagt werden, z.B. nach Absatz 3, wonach schärfere oder mildere planungsrechtliche

Vorschriften insbesondere für industrielle und gewerbliche Betriebe vorbehalten bleiben. Auch die eidgenössische Umweltschutzgesetzgebung enthält detaillierte Vorschriften über zulässige Immissionen, die bei Auslegung und Anwendung zu berücksichtigen sind. Es kann also kantonalem oder kommunalem Recht Schranken setzen.

Bauten oder Anlagen, deren Abstands- und Höhenvorschriften eingehalten werden, oder Bauten, die solchen nicht unterstellt sind, können per se nicht Immissionen verursachen, die gestützt auf § 226 PBG verhindert oder deren Verlegung gefordert werden können, wenn es zum Beispiel um Schattenwurf oder Lichtentzug geht. Dafür muss auch der Zivilweg begangen werden.

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**



Hürlimann Bautenschutz AG
Tel. 052 / 346.26.26



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

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!



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.

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



Unterstützen Sie das Referendum gegen die neue Billag-Mediensteuer

Das eidgenössische Parlament stimmte in der Schlussabstimmung der Herbstsession einer Revision des Radio- und TV-Gesetzes zu. Neu soll die Radio- und TV-Gebühr durch eine neue Billag-Mediensteuer für alle ersetzt werden.



Hans-Ulrich Bigler,
Direktor Schweizerischer Gewerbeverband sgv und
Vorstandsmitglied
HEV Kanton Zürich

KMU unterliegen damit neu einer Doppelbesteuerung, zahlen sie doch diese Steuer sowohl als Privatperson als auch mit ihrer Firma. Für einzelne Firmen kann das locker ein paar zehntausend Franken ausmachen. Eine Garage mit sechs Mitarbeitenden bezahlt beispielsweise neu eine etwa fünfmal höhere Billag-Mediensteuer.

Das Problem dabei: Eigentlich darf nur das Volk über Steuererhöhungen beschliessen, eine Volksabstimmung ist deshalb in diesen Fällen zwingend. Das stört natürlich den Bundesrat ganz massiv. Deshalb spricht man lieber weiterhin von einer Abgabe.

Damit das Stimmvolk diese Schönfärberei nicht durchschaut, griff der Bundesrat zu einer weiteren Schlaumeierei sondergleichen. Den privaten Haushalten wird die Steuer vorerst um sechzig Franken gesenkt.

Allerdings: Der gleiche Bundesrat wird inskünftig fern jeglicher Legitimation und ohne demokratische Korrekturmöglichkeiten diese Steuer ausschliesslich in eigener Kompetenz in schwindelerregende Höhen schrauben können. Unterschlagen wird dabei, dass Steuererhöhungen so sicher vorprogrammiert sind wie das Amen in der Kirche.

Nur zu gerne wird stets das Hohelied auf die KMU als Rückgrat der Schweizer Volkswirtschaft angestimmt. Gleichzeitig beschliesst die Politik stets neue Gebühren und Abgaben. Und auch Privathaushalte sind davon nicht ausgenommen. Damit muss endlich Schluss sein! Das «NEIN zur neuen Billag-Mediensteuer für alle» bringt dezidiert zum Ausdruck:

- Nein zu neuen und höheren Steuern
- Nein zur flächendeckenden Billag-Mediensteuer für alle
- Nein zur alleinigen Kompetenz des Bundesrates, Steuern zu erhöhen
- Schluss mit der Abzockerei von Bevölkerung, Gewerbe und Wirtschaft

Helfen Sie uns deshalb, die für das Referendum gegen die neue Billag-Mediensteuer nötigen Unterschriften zu sammeln. Danke.

Weitere Informationen erhalten Sie unter dem Link www.mediensteuer-nein.ch

Günstig Wohnen ist kein Luxus

Leute mit kleinem Einkommen sind auf die vorhandenen günstigen Wohnungen angewiesen. Die Stiftung Domicil vermittelt solche Wohnungen und sichert private Eigentümer ab.

«Zu vermieten in Zürich: Grosse 4,5-Zimmer-Wohnung in Zentrumsnähe.» Wer zu diesem Inserat einen moderaten Mietzins kommuniziert, muss am Besichtigungstermin mit einem Ansturm rechnen. Die Schwierigkeit für Hauseigentümer besteht darin, dass sich auch Leute mit besonders kleinem Budget anmelden. Günstige Wohnungen sind begehrt, aber ausstehende Mietzinse schmerzen – Private weit mehr als grosse Verwaltungen. Weshalb also ein Risiko eingehen? Zahlungskräftige Mieter gibt es schliesslich mehr als genug.

Es gibt sie noch, die günstigen Wohnungen in der Stadt Zürich. Es gibt aber auch viele Menschen in der Stadt, die wirklich auf eine günstige Wohnung angewiesen sind: Familien mit mehreren Kindern zum Beispiel, die nicht einfach so dreitausend Franken für die Miete hinblättern können. Alleinerziehende oder Erwerbstätige mit kleinen Einkommen. Sie alle sind auf diesen günstigen Wohnraum angewiesen, haben auf dem Zürcher Wohnungsmarkt aber kaum Chancen.

In diese Lücke springt die Stiftung Domicil. Seit zwanzig Jahren vermittelt sie günstigen Wohnraum an Leute mit kleinem Einkommen, übernimmt die Solidarhaftung für jeden Mietvertrag und minimiert so das Mietzinsrisiko der Vermieterin. 1700 vermittelte Mietverhältnisse und fast 200 regelmässige Wohnraumbietende sind Beweis, dass das Prinzip funktioniert: Menschen mit kleinem Einkommen erhalten eine günstige



Annalis Dürr, Geschäftsführerin Stiftung Domicil

Wohnung dank der Solidarhaftung von Domicil. Nicht nur das Budget der Mietenden wurde entlastet, sondern auch die öffentliche Hand.

Klientinnen und Klienten der Stiftung müssen sich zuerst bei Domicil anmelden. Dort werden Wohnreferenzen und finanzielle Mittel überprüft. Nach einem Interview wird entschieden, ob die Stiftung helfen kann. Bieten nun private Eigentümer Domicil eine Wohnung an, werden zunächst deren Wünsche hinsichtlich Mietermix berücksichtigt. Domicil trifft eine Vorauswahl und schickt nur passende Wohnungsinteressierte zum Besichtigungstermin.

Die Eigentümer erhalten zusammen mit den Bewerbungsunterlagen ein Porträt der potenziellen Nachmieter. Den Mietvertrag unterzeichnet Domicil zusammen mit den neuen Mietern und erklärt die Haus- und Waschkü-

chenordnung – oft die Voraussetzung für gute Nachbarschaft.

Die Vorteile für Eigentümerinnen und Eigentümer liegen auf der Hand. Wer Domicil eine Wohnung vermittelt, geht kein unternehmerisches Risiko ein, denn die Stiftung haftet solidarisch für Mietzins und Mietdepot. Darüber hinaus interveniert Domicil zuverlässig bei Schwierigkeiten während des Mietverhältnisses und nimmt auch an sämtlichen Wohnungsübergaben und -abgaben teil.

Hinter jeder Mieterin und hinter jedem Mieter stehen vierzehn Stiftungsrätinnen und Stiftungsräte – bekannte Gesichter der Immobilienbranche, Fachleute aus dem Sozial- und Bauwesen sowie Juristen – und das kompetente Team von Domicil aus den Bereichen Bewirtschaftung, Verwaltung und Sozialarbeit; Spezialistinnen und Spezialisten also, auf die sich die Hauseigentümer verlassen können.

Andreas Reichlin, privater Eigentümer, hat bereits sieben Neumietenden von Domicil eine Wohnung vermietet. Vor 19 Jahren, als er das erste Mal von der Stiftung hörte, war ihm sofort klar: «Das ist eine gute Sache, das braucht es, da mache ich mit, und ich habe es nicht bereut. Mein erster Domicil-Mieter konnte 2012 nach 17 Jahren, mit seiner inzwischen fünfköpfigen Familie, in eine meiner wenigen 4-Zimmer-Wohnungen wechseln.» Damals beeindruckte ihn das Engagement der Gründerfrauen, und dieses «feu sacré» strahlte das heutige Team nach wie vor aus. Andreas Reichlin schätzt neben der vereinfachten Auswahl der Mietenden, dass Domicil dank der Solidarhaftung beide Seiten, Vermieter und Mieter, mit Rat und Tat unterstützt: «Das gibt mir als Vermieter die Sicherheit, korrekte und nachhaltige Lösungen zu erhalten.» Für Andreas Reichlin ist es ein schönes Gefühl, einen Beitrag zu leisten, damit Menschen wieder Boden unter den Füßen bekommen, und dies ohne unnötiges Vermieter-Risiko. ■

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

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



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Meilen

5½-Zimmer-Einfamilienhaus an unverbaubarer Aussichtslage

an erhöhter, ruhiger und sonniger Lage im Ortsteil Obermeilen, einseitig angebaut, NF ca. 140 m², Baujahr 1982, Grundstücksfläche 682 m², 1 Einstellplatz in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 1 450 000.–.



Niederweningen ZH

Umbau- und Renovationsobjekt mit sep. Scheune

an leicht erhöhter, ruhiger und bevorzugter Lage, sep. Scheune (geeignet für Ersatzneubau), Grundstücksfläche 782 m², BZO: Kernzone.
Verhandlungspreis: CHF 1 490 000.–.



Rümlang

Freistehendes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus

an bevorzugter, kinderfreundlicher Lage, NWF ca. 250 m², offene Küche, 4 Nasszellen, grosszügiger Sitzplatz und Dachterrasse, Baujahr 2006, zentrale Staubsauganlage, Doppel-Garage, Grundstücksfläche 618 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 950 000.–.



Wetzikon

5½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

an sehr zentraler, sonniger und kinderfreundlicher Lage, NWF ca. 118 m², offene Küche zum Wohn-/Esszimmer, Balkon, 4 Zimmer, 2 Nasszellen (mit Waschturm), Personenlift, 1 Kellerabteil, 1 Einstellplatz in UN-Garage, Baujahr 1997.
Verhandlungspreis: CHF 790 000.–.

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

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



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



Schätzung & Verkauf

Begründung & Stockwerkeigentum

Bewirtschaftung & Vermietung

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch

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



Metallbau
Stahlbau
Glasbau



Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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

Dreimonatige Kündigungsfrist

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

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

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

Berechnet am 5. November 2014

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

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

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

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

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

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

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

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen		Mietzinsänderung per 1. April 2015
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Teuerung des risikotragenden Kapitals ² bis Ende Oktober 2014 108,7 Pkte	
per ⁴	%	Punkte	%	%	%
1. 4.2009	3,50	110,1	-15,25	-0,51	-9,76
1.10.2009	3,50	108,7	-15,25	0,00	-9,75
1. 4.2010	3,00	109,1	-10,71	-0,15	-5,86
1.10.2010	3,00	110,2	-10,71	-0,54	-6,75
1. 4.2011	2,75	109,3	-8,26	-0,22	-4,48
1.10.2011	2,75	110,5	-8,26	-0,65	-5,41
1. 4.2012	2,50	109,2	-5,66	-0,18	-2,84
1.10.2012	2,25	109,4	-2,91	-0,26	-0,67
1. 4.2013	2,25	109,0	-2,91	-0,11	-1,02
1.10.2013	2,00	108,7	0,00	0,00	1,50
1. 4.2014	2,00	108,7	0,00	0,00	1,00
1.10.2014	2,00	108,7	0,00	0,00	0,50



Hildegard und Franz Wipfli

Verkauf eines Landhauses in Wettswil

«Für den Verkauf haben wir von drei Maklern Offerten erstellen lassen. Entschieden haben wir uns für Walde & Partner. Ihre ausgesprochene Expertise hatte uns in jeder Hinsicht überzeugt. Die Professionalität und die Zuverlässigkeit in der Akquisition und in den Verhandlungen bestätigten unseren guten Eindruck. Innert kürzester Zeit war das Haus verkauft.»

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 27. März 2015, 8.15 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

Seminkosten inkl. Dokumentation:

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

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 27. März 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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



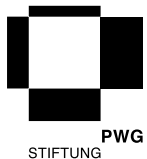
Für Wind und Wetter.

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

www.renova-roll.ch

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

RENOVA ROLL



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

PWG
STIFTUNG

WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

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

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

Die «luxuriöse» Wohnung

Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff. OR) gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (Art. 253b Abs. 2 OR, Art. 2 Abs. 1 VMWG).

Der Mietzins von luxuriösen Mietobjekten kann frei vereinbart werden und unterliegt nur den Gesetzen des Marktes. Damit eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus im Sinne des Gesetzes als luxuriös gilt, müssen kumulativ zwei Voraussetzungen erfüllt sein: Das Mietobjekt muss mindestens sechs Zimmer aufweisen und der Ausbaustandard muss luxuriös sein.



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

Das qualitative Erfordernis des luxuriösen Standards

Das Gesetz enthält keine Definition des Begriffs «Luxus», diese ergibt sich vielmehr aus Lehre und Praxis. Die Wohnung muss über einen luxuriösen Ausbaustandard verfügen, der den üblichen Standard deutlich übersteigt. Der Gesamteindruck ist entscheidend. Es muss sich um einen ausserordentlichen Komfort handeln, den man nur selten antrifft. «Luxus» ist ein

relativer Begriff, der sich im Laufe der Zeit ändert. Erschienen früher Zentralheizung oder Geschirrspüler als luxuriös, so sind diese heute weit verbreitet und gelten als Standard. Und waren früher ein Kachelofen oder ein Riemenparkett üblich, so sind diese heute wieder selten und damit unter Umständen luxuriös. Da ein Gebäude altert, wird bei einem luxuriösen Mietobjekt auch vorausgesetzt, dass elektrische und sanitäre Installationen einem modernen Standard entsprechen.

Luxuriöse Elemente sind z. B. Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, repräsentative Eingangshalle mit Marmorboden, sehr grosse Zimmer, teure Bodenbeläge, grosszügige Küche mit Extras, Privatlift, aussergewöhnliche und teure Mauer- und Fassadengestaltung, eine grosse Garage. Wenn ein Mietobjekt einzelne oder mehrere dieser Elemente aufweist, muss es aber noch nicht

Die quantitative Voraussetzung der Zimmerzahl

Die Wohnung (oder das Einfamilienhaus) muss mindestens sechs Zimmer aufweisen. Das müssen sechs bewohnbare Zimmer sein; nicht dazu zählt die Küche, die im Gesetz namentlich erwähnt ist. Nach Herrschen der Lehre gehören auch das Bad, das separate WC, die Sauna, das Hallenschwimmbad, die Garage, der Kellerraum, der Bastelraum, die Eingangshalle sowie Abstellräume nicht dazu.

Als Zimmer zu zählen sind jedoch bewohnbare Nebenräume wie z. B. ein Dienstmädchenzimmer. Bei sehr grossen Räumen (wie z. B. in Lofts) ist die Zimmerzahl anhand der Fläche zu ermitteln. Ein Schlafzimmer kann ab ca. 15 m² angenommen werden, ein Arbeits- oder Wohnzimmer ab ca. 25 m².

Mietrecht

unbedingt unter die oben genannte Gesetzesbestimmung fallen, entscheidend ist vielmehr der Gesamteindruck als Luxuswohnung. Auch eine besondere Lage oder eine besonders gepflegte Umgebung gehören zu diesem Gesamteindruck, sind aber geringer zu gewichten als das Innere des Mietobjekts. Da der Begriff «Luxus», wie erwähnt, relativ ist, gibt es keine allgemein gültige Definition der Luxuswohnung. Erforderlich ist immer eine konkrete Untersuchung im Einzelfall.

Bei der Überprüfung, ob eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus luxuriösen Charakter im Sinne des Gesetzes aufweist, ist grundsätzlich stets vom im Zeitpunkt der Untersuchung üblichen allgemeinen Aus-

baustandard auszugehen. Wie der folgende Bundesgerichtsentscheid zeigt, kann jedoch auch ein altes Objekt, welches im Vergleich zu modernen Gebäuden einen niedrigeren Komfortstandard aufweist, als Luxusobjekt gelten, weil es aufgrund seines historischen Wertes ein aussergewöhnliches Objekt darstellt, welches sich auf dem Wohnungsmarkt nur noch selten finden lässt.

Bundesgerichtsentscheid

Es handelt sich um ein Herrschaftshaus aus dem 18. Jahrhundert mit 14 Zimmern auf vier Geschossen, einer Gebäudegrundfläche von 214 m², drei imposanten Empfangssälen mit schönem Parkett, hohen Räumen sowie Mauern und Decken mit Stuckverzierungen, Cheminée, Veranda mit direktem Zugang in den Garten, vier Badezimmer und einem Jacuzzi. Die Villa ist umgeben von einem 2000 m² grossen, gepflegten Garten mit jahrhundertealten Bäumen und liegt in einem sehr ruhigen und bevorzugten Quartier mit Sicht auf den Lac Léman. Das Bundesgericht zog den historischen Wert des exklusiven Herrschaftshauses, den Gesamteindruck der Inneneinrichtung sowie die aussergewöhnlich schöne Lage in Betracht und kam zum Schluss, dass es sich um ein Luxusobjekt im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR handle und die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269ff. OR) nicht anwendbar seien (BGE vom 16. März 2004, MRA 4/04).

Nicht zu vergessen ...

Im Unterschied zu den Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen sind die Kündigungsschutzvorschriften (Art. 271ff. OR) auch für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser anwendbar.

Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

INTERCITY

REAL
ESTATE
SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.



Modernisiertes Wohn-/Geschäftshaus, Zürich (Oerlikon)

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, einem Restaurant und Aussenparkplätzen. Die Liegenschaft ist vollvermietet, und das Restaurant hat einen langjährigen Mietvertrag. Das Gebäude wurde im Jahre 1931 erstellt. 2011 bis 2013 wurde es gesamtsaniert und aufgestockt.

Lage	Die Tramhaltestelle «Bad Allenmoos» (Linien 11 und 15) befindet sich vor dem Haus. Die Bushaltestelle und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut zu Fuss erreichbar.
Mieteinheiten	3 x 2½-Zimmer-Wohnungen, ca. 50 bis 67 m ² 2 x 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 77 m ² 1 x 3½-Zimmer-Wohnungen, ca. 92 m ²
Verkaufspreis	CHF 4'500'000.–
Bruttorendite	5.14 %

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



Claudia Spalinger

Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilienreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. alaCasa.ch für Wohneigentum.





Eigentlich ist es Lebensqualität, Wertsteigerung, Gebäudeentwicklung und Verkaufsargument. Wir bauen keine Balkone (es sieht nur so aus), wir verwirklichen Ideen. Zum Beispiel Ihre. Dabei setzen wir gestalterische Vorstellungen technisch optimal um.

Planen Sie im Winter, damit im Frühling alles fertig ist: der Balkonturm vor dem Mietshaus oder der Einzelbalkon am Eigenheim. Reservieren Sie jetzt schon Ihren Fertigstellungstermin. Wir beraten Sie gerne für einen perfekten Ablauf.

swiss made

Hochuli Metallbau AG
Poststrasse 23
8556 Wigoltingen

Telefon: 052 762 04 04
info@hochuli-metallbau.ch
www.hochuli-metallbau.ch

hochuli & AG
Metallbau Glas

Wann ist die Kautionsfreigabe?

Für die Herausgabe der Sicherheit gibt das Gesetz der Parteienvereinbarung den Vorrang, indem es bestimmt, dass die Bank die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien herausgeben darf. Das Gesetz legt aber auch fest, was anstelle einer fehlenden Einigung der Parteien treten kann: ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl, ein rechtskräftiges Urteil oder die qualifizierte Untätigkeit des Vermieters während eines Jahres.

Hat der Vermieter innert dieser Frist, die ab Beendigung des Mietverhältnisses läuft, weder gegen den Mieter Klage erhoben noch einen Zahlungsbefehl erwirkt, so muss die Bank dem Mieter die Sicherheit ohne weitere Formalitäten und gegen den Willen des Vermieters herausgeben.

Im Fall der Herausgabe infolge Zeitablaufs hat sich die Bank zu vergewissern, ob das Mietverhältnis beendet ist, ob seit der Beendigung des Mietverhältnisses ein Jahr verstrichen ist und ob zwischen den Parteien kein Verfahren über Ansprüche aus dem Mietverhältnis hängig ist. Bejahendenfalls



lic. iur.

Tiziano Winiger,
MAS REM FHZ,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

liegt eine qualifizierte Untätigkeit des Vermieters vor. Die Bank genügt ihrer Sorgfaltspflicht, wenn sie den Vermieter nach Ablauf der Jahresfrist um die Erklärung ersucht, ob er Klage erhoben oder eine Beseitigung angeht.

Wird das vom Vermieter bestätigt, so hat die Bank ihn überdies zur Vorlage einer Bestätigung aufzufordern, wo welches Verfahren eingeleitet worden ist. Bleibt der Vermieter innert der dazu nach dem Geschäftsgang erforderlichen Zeit die Ablieferung der Bestätigung schuldig, steht der Herausgabe an den Mieter nichts mehr entgegen.

FällanderGlas

Ihre Spezialisten für Oberflächenveredelung seit 1961!

- Weltweit patentierte und rutschsichere Vitrex®-Oberflächenbehandlung für den Aussenbereich
- Durch Ätzung erzeugte homogene Milchglas-Effekte mit über 17 verschiedenen Veredelungen
- Designätzungen nach Wunsch sowie Duplikation zu Bruch gegangener Jugendstil Gläser

Schwerzenbachstrasse 43 ▪ CH-8117 Fällanden ▪ +41 44 825 25 10 ▪ www.faellanderglas.ch

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 6. März 2015, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/
Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/
Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haft-
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-
derwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Ma-
lerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu
streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-
tionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 50% der Seminarkosten zu ent-
richten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»

vom 6. März 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 unter «Seminare
& Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

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

** Nur 1 Dokumentation

Der Vermieter kann trotz Eigenbedarf nicht kündigen

Eigenbedarf des Vermieters allein genügt nicht für eine Kündigung während eines hängigen Schlichtungsverfahrens. Der Vermieter muss vielmehr nachweisen, dass der Eigenbedarf ernsthaft und dringlich ist. Das wird in einem neuen Urteil des Bundesgerichts unterstrichen.

Zu beurteilen war in Lausanne der Streit um die Kündigung einer 5-Zimmer-Wohnung in Basel. Nachdem drei erste Kündigungen von der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten für ungültig erklärt worden waren, gelangte der Mieter mit einem Begehren um Mietzinsreduktion und Inkonvenienzenerschädigung wegen Sanierungsarbeiten an die Schlichtungsstelle. Noch während der Hängigkeit des Verfahrens kündigte die Vermieterin ein viertes Mal und machte Eigenbedarf geltend. Der Mieter focht auch diese Kündigung an.

Die fragliche Kündigung war während eines hängigen Schlichtungsverfahrens sowie innerhalb mehrerer auf die früheren Kündigungen zurückgehenden Sperrfristen erfolgt, weshalb sie nur bei dringendem Eigenbedarf zulässig gewesen wäre. Ein solcher ist laut Rechtsprechung gegeben, wenn der Vermieterin aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der vermieteten Räume zu verzichten. Dabei ist Dringlichkeit nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen.

Das kantonale Gericht hatte festgestellt, dass grundsätzlich ein Eigenbedarf für den Sohn der Vermieterin bestehe, da dieser



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

mangels Einkommens und zumutbarer Wohnung ein Interesse daran habe, in eine Wohnung der Mutter einzuziehen. Dieser Eigenbedarf wurde jedoch weder als ernsthaft noch als dringlich erachtet, da die Vermieterin über zwei Liegenschaften mit mehreren Wohnungen verfügt. Davon war zum Zeitpunkt der Kündigung mindestens eine Wohnung frei gewesen, die dem Sohn hätte zur Verfügung gestellt werden können. Zudem hat die Möglichkeit

bestanden, das von ihm bewohnte Atelier mit einer Waschgelegenheit auszustatten, statt einem missliebigen Mieter die Wohnung zu kündigen.

Aus Sicht des Bundesgerichts ist das kantonale Gericht zu Recht davon ausgegangen, dass der Eigenbedarf sowie seine Ernsthaftigkeit und Dringlichkeit von Seiten des Vermieters nachgewiesen werden muss. Das aber ist auch aus Sicht des höchsten Gerichts im beurteilten Fall nicht gelungen. Die Vermieterin hat zwar vorgebracht, dass es ihr aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich gewesen sei, ihrem Sohn eine andere Wohnung zur Verfügung zu stellen oder den Einbau einer Waschgelegenheit im Atelier zu finanzieren. Damit ist indes für das Bundesgericht nicht dargetan, dass der Einbau

einer Waschgelegenheit im Atelier teurer zu stehen gekommen wäre, als die fragliche 5-Zimmer-Wohnung zu kündigen und auf den damit erzielten Mietzins zu verzichten. Zudem sei die Kündigung zwei Monate, bevor der Sohn überhaupt eine Wohnung brauchte, erfolgt. Damit verkennt die Vermieterin laut dem Verdikt aus Lausanne, dass «der Eigenbedarf unmittelbar, tatsächlich und aktuell sein muss». Ein bloss zukünftiger möglicher Bedarf genügt laut Rechtsprechung nicht.

(Urteil 4A_78/2013 vom 16.5.2013)

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch



LIEBE SPARFÜCHSE

... die Gelegenheit für Sie – Aufträge, die Sie uns in der Zeit zwischen Dezember 2014 und März 2015 übergeben und die wir in dieser Zeitspanne ausführen dürfen, honorieren wir mit einer Sparfuchsprämie.

GUTSCHEIN

100.-* für Aufträge ab Fr. 1000.-
500.-* für Aufträge ab Fr. 3000.-
1000.-* für Aufträge ab Fr. 5000.-

*Gutscheine erhältlich unter schweizerag.com

Max Schweizer AG 0848 321 321 www.schweizerag.com

Wir übernehmen gerne sämtliche Dienstleistungen im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

SUNDS

Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftsverwaltung

Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

50
jahre**elektro scherzinger ag**

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

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Feuchte Mauern oder modriger Keller ?

Swissbau TU hat die Lösung!

Wir machen Ihren Keller bewohnbar, Ihre Räume bleiben trocken!

Testen Sie unsere 25 jährige Erfahrung!

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

Verlangen Sie eine Offerte, ganzer Kanton Zürich!

Tel./ 044 391 79 25 E-Mail/ swisstotal@hotmail.ch**Anti-**
Graffiti-Service**Schaub
Maler AG**Hofackerstrasse 33
8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33
Fax 044 381 33 34www.schaub-maler.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** ZÜRICHCulmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

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 | Steuerplanungsmöglichkeiten

Anschliessend Apéro**SeminarKosten inkl. Dokumentation:**

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

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.

Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang.

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

**Anmeldung für Seminar/Workshop
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
vom 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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Möbel nach Mass



bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40
www.bochsler-ag.ch

Grosse Ausstellung

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

Neuverlegen 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



**jetzer
storen.**

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

Jetzer Storen GmbH
In der Wässerli 16, 8047 Zürich
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48
e-mail: info@jetzer-storen.ch

Kündigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des Hausfriedens

Der Vermieter ist in der Wahl, welchem der am Streit beteiligten Mieter er kündigen will, grundsätzlich frei, darf dabei jedoch nicht willkürlich handeln.

In einem Mietshaus kommt es immer wieder vor, dass Mieter sich gegenseitig das Leben schwer machen. Für den Vermieter stellen sich die Fragen, ob er zur Schlichtung von solchen Mieterstreitigkeiten verpflichtet ist und ob er zur Kündigung berechtigt ist.

Die meisten Streitigkeiten sind glücklicherweise harmlos und gefährden den Hausfrieden nicht. Unterschiedliche Ansichten über das Verhalten von Kindern, die Sauberkeit der Waschküche, Lärm/Musik oder Kochgerüche gehören zum Alltag in einem Mehrfamilienhaus.

Wer einer Wohnung mietet, darf darin auch «leben», und das heisst, Kinder dürfen spielen, man darf ein Musikinstrument spielen, man darf Gäste einladen, man darf auch nachts auf die Toilette oder nach der Spätschicht kurz duschen.

Die Mieter müssen jedoch die Rücksichtnahmepflicht gemäss Art. 257f Abs. 2 OR beachten. Mit einer Hausordnung, die integrierender Vertragsbestandteil des Mietvertrags ist, kann der Vermieter gewisse Richtlinien vorgeben (vgl. auch HEV 07/2012, S. 495).

Erst wenn das Verhalten eines oder mehrerer Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, oder wenn das Verhalten sich als rücksichtslos und damit als Verletzung



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

von Art. 257f OR erweist, stellt sich die Frage, ob der Vermieter kündigen kann.

Der Hausfrieden wird dann nachhaltig gestört, wenn die Auseinandersetzungen das normale Mass alltäglicher Meinungsverschiedenheiten überschreiten (z.B. Tätlichkeiten, absichtliche Belästigungen aller Art, Sachbeschädigungen etc.). Der Vermieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, zwischen den streitenden Mietparteien zu schlichten.

Eine Mahnung ist für eine ordentliche Kündigung zwar nicht rechtlich vorgeschrieben, doch sollte der Vermieter alle beteiligten Mieter schriftlich (und eingeschrieben) abmahnen und sie zur Wahrung des Hausfriedens anhalten.

Wenn die Streitigkeiten andauern, kann der Vermieter sich entscheiden, ob er beiden oder nur einem Mieter kündigen will. Er kann auch frei entscheiden, welchem Mieter er kündigen will, ohne genau abzuklären, welchen Mieter die «grössere Schuld» am Streit trifft, oder welcher angefangen hat. Eine ordentliche Kündigung ist grundsätzlich stets gültig, wenn sie einem schützenswerten Interesse entspricht. Wenn in einem Mehrfamilienhaus das Verhältnis zwischen zwei oder mehreren Mietparteien zerrüttet ist, hat der Ver-

mieter das Recht, die für alle Beteiligten unzumutbare Situation mit einer Kündigung aufzulösen.

Eine solche Kündigung ist nicht missbräuchlich, weil sie der Wiederherstellung des Hausfriedens dient (MRA 5/95 S. 250ff.).

In einem kürzlich ergangenen Entscheid präzisierte das Bundesgericht diese Rechtsprechung (BGE vom 16. Januar 2012, 4A_735/2011, MRA 1/13 S. 14ff.). Es ging um zwei sich streitende Mietparteien in einem Mehrfamilienhaus. Die Familie Z im Erdgeschoss wohnte bereits seit zwölf Jahren im Haus und hatte bis dahin mit den Vormietern im 1. Stock in gutem Einvernehmen gelebt. Im Juni 2008 zogen im 1. Stock neue Mieter ein, die Eheleute X. Schon bald entstanden Auseinandersetzungen. Im Februar und Anfang März 2009 beklagte sich die Familie Z schriftlich bei der Verwaltung über die Eheleute X.

Letztere würden ihre Fahrzeuge auf ihren Parkplätzen abstellen, den Hund stundenlang bellen lassen, nachts Lärm verursachen und sie ständig ausspionieren und fotografieren. Zudem würden sie vom Beleuchtungssystem und der Überwachungsanlage, welche X installiert hatten, gestört.

Mit amtlichem Formular vom März 2009 kündigten die Vermieter den Eheleuten X die Wohnung ordentlich per 30. Juni 2009. Als Begründung wurde das schlechte Einvernehmen mit der Familie Z sowie mit der Nachbarschaft angeführt. Beigelegt war eine von 34 weiteren Personen unterzeichnete Petition, worin der Auszug der Eheleute X verlangt wurde. Nachher zogen jedoch einige Personen ihre Unterschrift mit der Begründung zurück, sie hätten keine Probleme mit den Eheleuten X.

Die angerufene Schlichtungsbehörde befand die Kündigung als gültig und gewährte keine Erstreckung. Das Mietgericht des Kantons Waadt stellte im Juni 2010 die Gültigkeit der Kündigung fest und gewährte eine Erstreckung bis 31.12.2010. Dieser Entscheid wurde vom Kantonsgericht Waadt am 8. November 2011 bestätigt. Das darauf von den Eheleuten X angerufene Bundesgericht wies die Beschwerde mit Entscheid vom 16. Januar 2012 ab.

Das Bundesgericht hielt fest, dass eine ordentliche Kündigung des Vermieters zur Wiederherstellung des Hausfriedens nicht gegen Treu und Glauben (gemäss Art. 271 Abs. 1 OR) verstosse. Der Wunsch des Vermieters, den Frieden in einer Mietliegenschaft wiederherzustellen, stelle ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses dar. Im vorliegenden Fall sei die Kündigung aus vertretbaren Gründen gegenüber X und nicht gegenüber den andern Mietern ausgesprochen worden.

Die Nachbarn im Erdgeschoss seien langjährige Mieter und es bestünden ernsthafte Gründe anzunehmen, dass die Beschwerdeführer X die Verursacher des Konfliktes seien. Unter diesen Umständen könne nicht gesagt werden, dass die Mieter X auf willkürliche oder diskriminierende Weise geopfert worden seien. Die gegenüber ihnen ausgesprochene Kündigung stütze sich auf nachvollziehbare Beweggründe und verstosse daher nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Der Vermieter muss also weiterhin nicht vertieft abklären, wen die Hauptschuld an den Auseinandersetzungen trifft, die Wahl des zu kündigenden Mieters muss aber aus vertretbaren Gründen erfolgen und darf nicht willkürlich sein. ■

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 Erbgemeinschaften
- Steuerauscheidung

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop

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

Schielen Sie nach einer neuen Küche?



Besuchen
Sie unsere
Ausstellung

rational®

STÖCKLIN

TEAM7

rfd
rational
küchen ag

Küchenumbau: durchdacht geplant

bohnäckerstrasse 1
8955 oetwil a. d. limmat

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

GRIPI

CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM –
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

Hausverwaltungsvertrag / Verwaltungs- vertrag für Stockwerkeigentum



Die Verwaltung von Grundeigentum ist eine anspruchsvolle Angelegenheit. Der HEV Zürich bietet daher eine ganze Palette von Hilfen an: von Seminaren, Büchern und Broschüren zum Erlernen der wichtigsten Grundlagen bis zu Formularen für alle erdenklichen Situationen. Wer seine Liegenschaft aber nicht selber verwalten mag, sucht am besten eine professionelle Liegenschaftsverwaltung. Auch das bietet der HEV Zürich an. Seine Liegenschaftsverwaltungsabteilung verfügt über bestqualifizierte Fachleute und wird nach Bedarf von der eigenen Bau-, Schätzungs-, Rechts- oder gar Verkaufsabteilung unterstützt.

Wollen Sie die Verwaltung jedoch einem Privaten übergeben oder umgekehrt selber für andere Liegenschaften verwalten, so empfehlen sich die Vertragsformulare des HEV Zürich. Denn die

Begriffe «Liegenschaftsverwaltungsvertrag», «Hausverwaltungsvertrag» sucht man im OR vergebens. Dementsprechend enthält das Gesetz keine Aufzählung der Aufgaben des Liegenschaftsverwalters. Die Parteien kommen nicht darum herum, selber eine klare Regelung zu treffen. Die Allgemeinen Bedingungen zum Hausverwaltungsvertrag und zum Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum enthalten eine recht vollständige Aufzählung der Leistungen. Es ist den Parteien jedoch unbenommen, eine ganz andere Liste aufzustellen, das Pflichtenheft zu ergänzen oder zusammenzustrichen.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Hausverwaltungsvertrag inkl. Allgemeine Bedingungen (2012) Artikel-Nr. 10060, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.–
Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum inkl. Allgemeine Bedingungen (2014) Artikel-Nr. 10070, Set à je 2 Stk.	CHF 6.50	CHF 9.–

Bestellformular siehe Seite 757 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Bestellformular



info@mwkuechen.ch










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

Sonnige Aussichten: Top-Konditionen
für Ihre erste Hypothek bei uns.
Jetzt Offerte anfordern!

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

www.zkb.ch/eigenheim

Die nahe Bank  Zürcher
Kantonalbank

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)					
30009	—	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50	
30010	—	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50	
10006	—	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
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)					
30000	—	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	—	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50	
30021	—	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50	
30030	—	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	—	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	—	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00	
30032	—	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	—	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	—	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	—	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2010)	6.50	8.50	
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)					
40018	—	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00	
40011	—	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (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
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)					
10060	—	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	—	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	—	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00	
10072	—	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50	
10080	—	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	—	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00	

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
		Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)		
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
		Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)		
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
40083	—	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	45.00	52.00
40078	—	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	169.00	199.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	209.00	239.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	—	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	—	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	—	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	—	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	6.00	9.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	—	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	—	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

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

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:

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

Trend-Küchen funktional

PFISTER KÜCHEN
 Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte
Check-Liste
 dokumentiert
 Abwassersystem.

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

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.

Garagetore
 Sektionaltore
 Flügeltore
 Schiebetore
 Park-Systeme

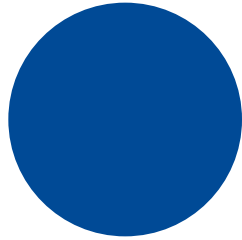
Tor- und
 Türautomation

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

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

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

-rechen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen,
-kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten,
-reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampooieren,
-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

Gräser: Blickfang und Struktur im Wintergarten

Die Stars unter den Gräsern

So facettenreich ihre Formen, so variantenreich können Ziergräser gepflanzt werden. Grundsätzlich gibt es zwei Gruppen: Jene, die im Spätfrühling und Frühsommer Blüten tragen, und jene, die erst zu wachsen beginnen, wenn sich im Frühling der Boden erwärmt hat. Ihre Samenstände können oft bis in den Frühling hinein stehen gelassen werden, wobei Frost und Schnee ganz besondere gestalterische Akzente setzen. Das Riesen-Federgras gilt als eines der elegantesten Ziergräser überhaupt.

Von Mai bis Juli öffnen sich an den schlanken Halmen lockere, im Wind flatternde Rispen aus goldgelben, haferähnlichen Blütenährchen, die im Herbstlicht golden schimmern und den Winter über langsam strohgelb verblassen. Besonders bunt im winterlichen Garten treiben es auch viele Vertreter der Seggen – orangerot die Fuchsröte Segge, bronzefarben die Neuseeland-Segge. Das Chinaschilf nimmt im Herbst eine schillernde Gelb-, Orange- oder Rotfärbung ein und trumpft zudem mit flauschigen Blütenständen auf. Und was wäre ein winterlicher Gräsergarten ohne das dramatische Pampasgras? Seine eindrucksvollen Federbüschel, die je nach Sorte über zwei Meter hoch werden können, halten sich bisweilen bis in den Frühling hinein.

Mit Zipfelmützen ausgestattet

Wie es sich für stille Stars gehört, sind Ziergräser höchst anspruchslos und genügsam. Wichtig ist, die Standortansprüche der jeweiligen Sorten zu beachten. Vielen Ziergräsern missfällt ein zu schwerer, nasser Bo-

Keine Binsenwahrheit

Die Redensart «in die Binsen gehen» hat mit diesen gras- und schilfählichen Pflanzen zu tun, die am Ufer von Seen oder Bächen wachsen. Ursprünglich stammt die Redensart aus der Jägersprache und bedeutet «etwas verlieren» oder «etwas misslingt». Genau dies sagten die Jäger zueinander, wenn während der Pirsch die Ente vor ihnen im Röhricht Schutz suchte. Dort nämlich konnten sie das Tier nicht mehr finden, weswegen es für die Jäger verloren – «in die Binsen gegangen» – war.

den. Werden ihnen zu viele Nährstoffe zur Verfügung gestellt, werden sie mastig und fallen auseinander. Die Pflegemassnahmen beschränken sich auf ein Minimum. Bevor im Frühling der neue Wuchs erscheint, wird an sommergrünen Gräsern das abgestorbene Laub bis zum Boden abgeschnitten; bei immergrünen Gräsern werden die vertrockneten Halme mit dem Laubrechen ausgeputzt. Um zu vermeiden, dass die Gräser während des Winters auseinanderfallen, und um empfindlicheren Exemplaren Schutz vor Frost und Nässe zu geben, können sie mit einer Schnur «am Schopf» zwiebelbelförmig zusammengebunden werden. Solcherart mit Zipfelmützen ausgestattet, sind sie das gestalterische i-Tüpfelchen des winterlichen Gartens. ■

*Doris Krivitsch, JardinSuisse –
Unternehmerverband Gärtner Schweiz*

Koster AG 
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär
 Zürich | Bachenbülach | Männedorf
 Telefon 044 431 66 55
 www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

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


 **Goldenbohm AG**
 Sanitär • Heizung • Lüftung
 Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
 info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der
 Interessens-Gemeinschaft 



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

Google Zürich
 Brandschenkestrasse 110
 8002 Zürich

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

Infos über Referenzobjekte:
 elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
 COMPAGNONI**



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 info@highglass.ch
 F +41 44 340 04 18 www.highglass.ch

X homegateTV



www.homegate.tv

Jede Woche 17.30 Uhr auf
 Ihrem Regionalsender

Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

- Giorgio Giani über Baumängel bei Neubauten
- Cornel Tanno über die verspätete Zahlung der Miete und was der Vermieter dagegen unternehmen kann



Auch Gärten haben Geburtstag!

Im kommenden Frühjahr wird unser Garten 30 Jahre alt, geplant aber wurde er vorher, nämlich im Herbst 1984, als mein Mann begeistert von der englischen Gartenkultur aus England zurückkehrte und sich ins «Abenteuer Garten» stürzte. Mit gelben Vogelschreckbändern plante er Beete und Rabatten und suchte nach der besten Form für seine zukünftigen Blumeninseln. Gäste und Freundinnen und Freunde standen oft bei eisiger Kälte in der fetten Wiese am Hang und halfen, die geplanten Figuren zu optimieren. Nur ich – engagiert in meinem Beruf als Lehrerin – sass lieber am Schreibtisch und distanzierte mich mit der Bemerkung «Nur über meine Leiche» klar von seinen Plänen und Träumen!

Lang ist's her, und es wird Zeit, auf unsere Gartengeschichte zurückzublicken und dem Jubilar ein Kränzchen zu winden, doch fangen wir von vorne an:

Als nämlich im Frühjahr 1985 der Bagger zum ersten Mal in den Garten einfuhr und eine erste Ebene terrassierte und den angeblich steilsten Teil mit riesigen Steinbrocken

sicherte (sie sind längst verschwunden), schmolz mein Widerstand, und ich erbarmte mich meines unerfahrenen Gartenenthusiasten. Gemeinsam begannen wir die neue Rabatte zu bepflanzen. Tag für Tag fuhren wir ins benachbarte Gartencenter und kauften Stauden, die wir im Abstand von 10 cm (!) pflanzten. Pfingstrosen, Rittersporn, Lupinen, Schafgarben und viele andere Prachtstauden wuchsen nebeneinander. Ich freute mich über die Entdeckung von Storchenschnäbeln und Katzenminzen und war bald fasziniert von der Vielfalt der Pflanzenwelt.

Im Juni war das Beet (es hatte wegen seiner Form den Namen die «Banane» bekommen) eine Pracht und rief viel Bewunderung hervor. Allerdings wurde die Freude bald getrübt, denn nach einer stürmischen Gewitternacht lag alles flach! Hätte ich damals nicht den begabten Gärtner und Pflan-

zenkener Hans Frei getroffen, hätte unsere Gartengeschichte vielleicht ein abruptes Ende genommen. Schon bald lernten wir, dass Pflanzen, ganz ähnlich wie Schülerinnen und Schüler, anspruchsvoll sind: Wer erfolgreich gärtnern will, muss sich mit ihren Ansprüchen und Vorlieben befassen, muss sehen, wer zusammenpasst, wer gern im Schatten steht, wer trockene Füsse mag, oder wer sich lieber im Sumpf suhlt.

Da wir beide Büchernarren sind, lag es auf der Hand, dass wir anfangen, Pflanzenzyklopädien zu studieren und Gartenbücher zu lesen. Zudem reisten wir vermehrt nach England und besuchten grosse und kleine Gärten. Unsere «Banane» gehörte schon bald der Vergangenheit an, denn wir erkannten, dass gute Strukturen eine wichtige Voraussetzung für üppige Bepflanzungen sind. Ausserdem lernten wir den Wert und die Vielfalt von Gehölzen kennen. Unsere Lehrzeit begann





nen Gehölzen zufriedengaben, weshalb dieser Ehrgeiz und dieser Drang zu verbessern nie aufhörte. Die Antwort meines Mannes wäre vermutlich ganz einfach, denn für ihn ist die Beschäftigung mit dem Garten längst zu einem wesentlichen Teil seines Lebens geworden. Mit «Kopf, Herz und Hand» ist er dabei und kann hegen und pflegen, Neues kreieren, Zusammenhänge entdecken, mit der Natur statt gegen sie arbeiten und sich über Gelungenes freuen. Darüber ist der Ärger über den Buchsbaumzünsler, die Schnecken, die lästigen Winden, die Maulwürfe und den erfrorenen Feigenbaum schnell vergessen. Wenn er jeweils mit Gästen durch den Garten geht und ihnen seine Neuerungen zeigt und von seinen Plänen erzählt, können diese wahrscheinlich ahnen, was er ihm bedeutet und weshalb er Päonien-Triebsterben, Mäuse, Hexenkraut und andere Übel nicht erwähnt.

und sollte nie mehr aufhören, denn Theorie und Praxis stimmten nicht immer überein, so dass wir oft stolperten und eine Bepflanzung ändern mussten, weil sie unseren ästhetischen Ansprüchen nicht genügte. Einige Träume wie beispielsweise der künstliche Bach oder Wasserfall erwiesen sich als zu aufwendig. Anderes war falsch konstruiert oder passte nicht ins Gesamtbild. Deshalb wurde der Bagger während vieler Jahre zu unserem jährlichen Begleiter, nicht nur um Wege und Plätze besser zu gestalten, sondern auch um einzelne «Pflanzenmonster» zu entfernen.

Nun kann man sich fragen, weshalb wir uns nicht mit einer Rasenfläche, einer Blumenrabatte, einem Kräuterbeet und einzel-

Auch ich schätze die Vielseitigkeit, die ein Garten mit sich bringt. Neben der Pflege, dem Planen, dem Ändern und der Nähe zur Natur schätze ich die vielen gleich gesinnten Menschen, die ich kennen lernte. Pflanzenkennerinnen, Pflanzenjäger, Gartenarchitektinnen, Hobbygärtner, Sammlerinnen und Liebhaber seltener Gattungen habe ich in der Schweiz und in Grossbritannien getroffen und dabei erfahren, dass man weder reich noch adelig sein muss, um sich für die



Gartenkunst zu begeistern. Bob beispielsweise sammelt Schneeglöckchen, während sich Dee über jegliche Samengeschenke freut, die sie für ihren Minigarten kultiviert. Will hingegen reist durch die ganze Welt, um exotische Pflanzen für seinen Stadtgarten zu kaufen, und Helen freut sich über ihr besonders schönes weisses Border. Ganz anders Sam, der mit seinem Obergärtner gerade ein neues Wasserspiel plant und gleichzeitig fasziniert vom Besuch im Schrebergarten von Tina erzählt. Diese und viele andere Begegnungen, Besuche in riesigen und winzigen Gärten, Gespräche mit Gartenfreundinnen und -freunden sind ein wichtiger Teil unseres sozialen Lebens geworden. Zudem kann ich meine Leidenschaft für unseren Garten mit anderen Interessen verbinden, kann lesen, reisen und schreiben und ab und zu auch ein Kraut aus dem Garten in der Küche verwenden.

Als wir uns allerdings vor dreissig Jahren ins «Abenteuer Garten» stürzten, ahnten wir nicht, dass es kein Ende nehmen würde, dass unsere Gedanken immer wieder um dieses Thema kreisen würden und wir heute hoffen, in zehn Jahren auf ein weiteres Jubiläum anzustossen. Geburtstagskuchen werden wir kaum backen, aber vielleicht einen Baum pflanzen? Zum 30. Geburtstag hat uns unser englischer Freund Peter eine Eiche, einen Sämling seiner fünfhundertjähri-



gen Mutterpflanze, geschenkt, ein etwas grosser Baum für unseren Garten! Trotzdem wird er einen Platz bekommen, und beim Pflanzen wird uns vermutlich das afrikanische Sprichwort «Die beste Zeit, einen Baum zu pflanzen, war vor zwanzig Jahren. Die nächstbeste Zeit ist jetzt.» daran erinnern, dass der Garten eine unendliche Geschichte ist, die nur aufhört, wenn der Mensch eingreift oder eben nicht mehr eingreift!

«Happy Birthday, lieber Garten. Anders als wir Menschen wirst du von Jahr zu Jahr schöner und reifer!» – Wäre dies nicht ein schöner Schluss?

*Barbara Scalabrin-Laube,
im Jubiläumsgarten, Alten*



«Natürlich geht das den Staat nichts an»

Beinahe 70 neue Regulierungen sind allein bis im Oktober dazugekommen – vier davon betreffen das Hypothekengeschäft im eigentlichen Sinne: Der immer stärkere Einfluss des Staates auf das Schweizer Bankenwesen hat am Kyburg-Forum 2014 zu kontroversen Diskussionen geführt.

Der Herbst hatte an diesem Abend bereits stürmisch Einzug gehalten, was wiederum nur bedeuten konnte: höchste Zeit fürs diesjährige Kyburg-Forum. Im Casinotheater Winterthur durfte Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, mit grosser Zufriedenheit rund 200 Personen zur 13. Ausgabe des Anlasses begrüßen. Unter

den geladenen Gästen waren eine beträchtliche Anzahl National- und Kantonsräte auszumachen, dazu verschiedene Entscheidungsträger aus der Immobilienbranche sowie dem Thema Wohn- und Grundeigentum zugeneigte Personen. Für Hans Egloff bedeutet das Forum denn auch «eine Plattform, um den Dialog zwischen Politikern, Wirtschaftsvertre-

tern und Wohn- und Grundeigentümern zu fördern und gegenseitig Erfahrungen auszutauschen».

Thema der Veranstaltung unter dem Titel «Hypothesen – Vorsicht, der Staat mischt mit!» war der durch stetig zunehmende Regulierungen immer stärkere Einfluss des Staates auf Banken und damit auch auf Hauseigentümer – dies wegen den unterschiedlichsten Aspekten rund um den Bereich Hypotheken.

Als Einstimmung auf das darauf folgende Referat kam Hans Egloff noch auf die kürzlich vom HEV Schweiz veröffentlichte Studie zu sprechen, welche die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Schweiz untersucht hatte. Aus ihr geht hervor,

V.l.n.r.: Paul Müller (Finma), Lorenz Heim (Hypothekenzentrum), Diskussionsleiter Karl Lüönd, Beat Kappeler (Publizist) und Hans Egloff (Nationalrat SVP).

dass die gesamte Branche rund 600 000 Vollzeitstellen umfasst und mit 18 Prozent ein äusserst gewichtiger Faktor für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) darstellt.

Immobilienpreise verdoppelt

Das Einleitungsreferat zum Thema hielt Lorenz Heim, Geschäftsleiter der Hypothekenzentrum AG. Darin zeigte er zuerst auf, wie sich in der Schweiz zwischen den Jahren 2000 und 2014 die Immobilienpreise verdoppelt haben und gleichzeitig das Hypothekar-



Angeregte Unterhaltung: HEV-Zürich-Direktor Albert Leiser (r.) und Paul Müller, Vizepräsident Verwaltungsrat Finma.

tisation einer Hypothek von bisher 20 auf neu 15 Jahre reduziert würde. Als weitere Massnahme würden Ausnahmeregelungen («Exceptions to Policy») seltener erteilt oder bestehende Ausnahmen teilweise gestrichen. Die konkreten Auswirkungen all dieser Massnahmen sind für Lorenz Heim klar ersichtlich: Sie sorgen für teurere Hypotheken und ermöglichen damit weniger Personen den Erwerb oder das Halten von Grundeigentum.

Nach dem Referat lancierte Gesprächsleiter Karl Lüönd die Podiumsdiskussion mit den Fragen, was es denn den Staat überhaupt angehe, wenn zwei Risiko tragende Parteien – die Bank und die eine Hypothek aufnehmende Person – ein Geschäft eingehen wollen und weshalb nach einer längeren Periode scheinbarer Untätigkeit seitens der Regulatoren jetzt plötzlich diese hektische Aktivität vorherrsche.

Auf diese Steilvorlagen reagierte der Publizist und Ökonom Beat Kappeler mit einem saloppen «natürlich geht das den Staat nichts



Starke Vertretung aus dem Kantonsrat: Präsidentin Brigitta Johner (l.) und FDP-Regierungsratskandidatin Carmen Walker Späh.

volumen von 500 auf 900 Milliarden Franken gestiegen ist. Auf diese Fakten habe laut Heim der Regulator gezwungenermassen reagieren müssen und das habe er auch zur Genüge getan.

Mehr Eigenmittel nötig

So seien allein im Jahre 2014 insgesamt 68 banknahe Regulierungsakte in Kraft gesetzt worden oder in Bearbeitung, davon würden vier das Schweizer Hypothekengeschäft im eigentlichen Sinne betreffen.

Eine Regulierung sei dabei der sogenannte «antizyklische Kapitalpuffer», der dafür Sorge, dass Banken für Hypotheken mehr Eigenmittel in die Hand nehmen müssen und diese dadurch verteuert würden. Die zweite wichtige Massnahme sei die «Selbstregulierung bei der Hypothekendarfinanzierung». Diese beinhalten unter anderem eine Limitierung beim Einsatz von Pensionskassengeldern oder dass die Amor-



Der Referent: Lorenz Heim, Geschäftsleiter Hypothekenzentrum AG.

an», und Paul Müller, Verwaltungsrats-Vizepräsident der Finma, erörterte ausführlich, weshalb diese Regulierungen gerade im Rückblick auf den Auslöser der Bankenkrise in den USA vor rund sieben Jahren – die praktisch unbeschränkte Vergabe von Hypotheken – absolut notwendig seien. Er zeigte sich davon überzeugt, dass die Schweizer Bevölkerung es nicht akzeptieren würde, nochmals in die gleiche Situation zu geraten und eine Bank wie die UBS mit ihren Steuergeldern retten zu müssen.

Die beiden anderen Teilnehmer der Runde, HEV-Präsident Hans Egloff und Lorenz Heim, haben in der weiterhin engagiert geführten Diskussion die Meinung des Finma-Vizepräsidenten über die vorhandenen Risiken nicht geteilt. So war speziell Hans Egloff der Ansicht, dass Massnahmen wie der antizyklische Kapitalpuffer unnötig seien, einzig den Banken genützt hätten und der Markt wohl selbst für eine gesunde Abkühlung sorgen würde. Generell plädierte der HEV-Präsident dafür, dass der Staat sich mit weiteren regulatorischen Massnahmen wie etwa dem allfälligen Verbot

des Bezugs von BVG-Geldern zum Erwerb für Hauseigentum zurückhalten müsse, um nicht endgültig übers Ziel hinauszuschiessen.

Crashbarometer

Zum Abschluss der Diskussion bat Karl Lüönd die Runde noch um eine Einschätzung zur viel diskutierten Überhitzung des Schweizer Immobilienmarktes, dies auf einer Skala von 1-100, wobei 100 der totale Crash bedeute. Wenig überraschend gingen die Meinungen stark auseinander. So rechnete Hans Egloff optimistisch mit «einer weichen Landung» und wollte sich zuerst auf keine konkrete Zahl festlegen lassen, rückte schliesslich aber mit einer 69,3 heraus. Finma-Mann Paul Müller schätzte die Situation mit einer 80 einiges bedrohlicher ein und sagte dann auch, dass wir uns «in der Phase erhöhter Aufmerksamkeit» befänden. Lorenz Heim seinerseits liess es bei einer 70 bewenden und konnte derweil sogar rückläufige Tendenzen ausmachen. Beat Kappeler schliesslich schätzte den aktuellen Stand ebenfalls etwa auf 70, sah aber als enorm grosse Gefahr den Franken-Euro-Kurs von 1.20 Franken, den die Nationalbank mit allen Mitteln zu halten versucht. Hier werde ähnlich wie in einem Dampfkochtopf fortlaufend ein enormer Druck aufgebaut, der irgendwann entweichen müsse und so die Wahrscheinlichkeit eines Crashes auf 90-95 treiben könnte.

Nach der interessanten Diskussion nutzte das Publikum die Möglichkeit, der Runde einige Fragen zu stellen, bevor es in den wohlverdienten Apéro riche – von Karl Lüönd markig als «kategorischer Aperitif» bezeichnet – entlassen wurde.

Das «Kyburg-Forum 2015» findet wegen den eidgenössischen Wahlen nächstes Jahr bereits am 17. September statt. ■

Text: Reto Vasella, Fotos: André Springer

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil-langnau.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

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

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

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

Schlieren www.hev-schlieren.ch

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

Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster www.hev-uster.ch

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

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

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

Wallisellen und Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Region Winterthur www.hev-win.ch

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

Zürich www.hev-zuerich.ch

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



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Baurecht – von der Offerte zum Auftrag

Welches sind die richtigen Schritte, was muss bedacht werden, wenn Handwerker eine Arbeit offerieren? Ab wann gilt der Auftrag als erteilt? Über das geltende Baurecht informieren Sie unsere Baufachleute.

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag am

Donnerstag, 27. November 2014, 20.00 Uhr

im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ,
Bahnhofstrasse 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



SCHERRER

DACHGENERALIST.

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

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

044 208 90 60

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



elektroasper.ch

Kundenservice Schwachstrom

Unterhalt Beratung

Telekommunikation Neubauten

Umbauten

043 311 1111

Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

Statt Wohnungen – Formulare für alle!

Von unserem Verband in Auftrag gegebene Umfragen attestieren eine sehr hohe – regelmässig über 90prozentige – Mieterzufriedenheit. Die grosse Nachfrage nach Wohnraum in den urbanen Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und viel weniger Bürokratie wäre genau das Richtige. Just in dieser Situation wärmt der Bundesrat eine uralte Idee auf und will die Formularpflicht bei Mieterwechseln für die ganze Schweiz einführen.

Bereits von 1995 bis 2003 bestand und seit knapp einem Jahr wieder gilt im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Auf einem speziellen, amtlichen Formular muss der Vermieter die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekannt geben. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren sehr selten: 1999 waren es neun, 2000 gar nur sechs und 2001 zehn – oder als Richtgrösse in Prozenten: 0,0075% der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an. Aktuell – so der Mieterverband – sollen es «viele» sein.

Gebracht hat die Formularpflicht bisher nichts ausser viel Papier und Leerlauf. Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich nämlich rund 80000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt – unter anderem – dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen Bürgerinnen und Bürgern kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Kaum verwunderlich, wenn sich einzelne Investoren bereits aus diesem Anlagebe-



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

reich verabschieden, nicht zuletzt auch zum Nachteil der Mieterschaft. Stattdessen müsste das Motto «Wohnungen statt Formulare» lauten.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone hat schon immer auf die Formularpflicht verzichtet. Sämtliche Befragungen des Volkes in den vergangenen Jahren (mit der einzigen Ausnahme im Kanton Zürich) brachten ein deutliches NEIN. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bundesgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist. Zudem sagte SP-Alt-Regierungsrat Markus Notter seinerzeit in der kantonsrätlichen Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Trotz dieser klaren Verdikte und überzeugenden Argumentationen tischt uns der Bundesrat, getrieben vom Mieterverband, diesen Ladenhüter auf. Frei nach dem Motto: Alle (Wahl-)Jahre wieder...!

AZB
Postfach
8038 Zürich



HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

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

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org®

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