

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **Geld im Giesskannenprinzip ausschütten ist sinnlos**

Seite 23 **Gewitter haben es in sich – vorbeugen lohnt sich**

Seite 30 **Was ein Bauherr bei der Sanierung beachten sollte
(Teil 2)**



Dipl.-Ing.
FUST
Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

- 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

% SALE %

nur **1699.-**
statt 3199.- **-46%**

Exklusivität
FUST
A+++
A

nur **1899.-**
statt 2899.- **-1000.-**

Exklusivität
FUST
A++

Setpreis nur
2999.-
statt 6098.- **-50%**

Electrolux

Waschmaschine WA 1690 F

- 9 kg Fassungsvermögen
- 20 Minuten Kurzprogramm
- Programme mit Dampf
- Kaltwaschen Art. Nr. 159330

Electrolux

Wäschetrockner TW 7790 F

- Trommel-Innenbeleuchtung
- Patentiertes Wolle- und Seideprogramm
- Einfache Reinigung des Filters Art. Nr. 158395

*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie.

nur **999.-**
statt 1299.- **-300.-**

Exklusivität
FUST
A+++

H/B/T: 185 x
66 x 66 cm

**Fust Rabatt Fr. 200.-,
«Beste Effizienz»
Vorteil Fr. 100.-***

Electrolux

Gefrierschrank
EUF 3042 FW NoFrost
• 255 Liter Nutzinhalt
Art. Nr. 163230

Miele

Waschmaschine WMB 100-20 CH

- Die perfekte Ergänzung für Spezielle Anwendungen: CapDosing
- Sparsam, leistungsstark, verschleissfrei Art. Nr. 218006

nur **1299.-**
Aktionspreis **A+++**
A

Hammerpreis!

nur **1199.-**
statt 1599.- **-25%**

**Mehr Komfort
beim Bügeln**

LAURASTAR

Bügelssystem LAURASTAR S6a

- Abnehmbarer Tank (1.2 L) für kontinuierliches Bügeln
- Automatisches Abschalten des Gerätes nach 15 Minuten im Ruhezustand Art. Nr. 511151

Gut gesagt – schlecht gemeint



Albert Leiser
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Schön, dass die Meinung des Mieterverbandes darin mit der des Hauseigentümerverbandes übereinstimmt, dass zur Bewältigung der Energiewende massiv in unsere Immobilien investiert werden muss. Schön auch, dass er mit uns der Meinung ist, dass die Zahl der energetischen Sanierungen erhöht werden sollte. Wir bemühen uns ja seit langem unsere Mitglieder zu Investitionen zu motivieren, welche ihre Liegenschaft für eine energetisch nachhaltigere Zukunft aufrüsten. Und die niedrigen Kreditzinsen sind sicher auch hilfreich.

Besonders schön, dass der Mieterverband sich für «eine faire Kostenteilung für Mietende, Vermietende und öffentliche Hand» ausspricht. Sie ahnen es aber schon: zu schön, um wahr zu sein. Der Haken liegt beim Verständnis von «Fairness». Für den Mieterverband bedeutet das nämlich, dass die Hauseigentümer zahlen, die öffentliche Hand unterstützt und die Mieter möglichst nur den Nutzen haben. Darum setzt er sich dafür ein, dass der Umwälzungssatz bei umfassenden Sanierungen reduziert wird. Er will halt wieder einmal den Fünfer und das Weggli.

Motivierend ist das nicht gerade. Wenn wir die Energiewende wirklich schaffen wollen, müssen alle am selben Strick ziehen. Ohne dass alle auch finanziell dazu beitragen, wird sie nicht zu schaffen sein. Denn eines ist klar, die Energiewende ist ein teurer Spass. Es müssen viele Millionen investiert werden, insbesondere in die bestehenden Liegenschaften. Eine Alternative, und oft vielleicht die wirtschaftlich klügere, wäre Altliegenschaften abzubauen und durch neue, den modernsten technischen Ansprüchen entsprechende Liegenschaften zu ersetzen. Dann gäbe es auch keine Diskussion um den Umwälzungssatz. Aber ob das für die Mieter günstiger wäre? Der Mieterverband hält eh nichts vom Rückbau, da dabei gezwungenermassen günstiger Wohnraum vernichtet wird. Es ist halt ein Ding der Unmöglichkeit, das Fell zu waschen, ohne dass es nass wird.

Schade, dass der positive Ton im Aufruf des Mieterverbandes «Energiewende – jetzt handeln!» ins Gegenteil kippt, wenn man die Interpretation dazu liest.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

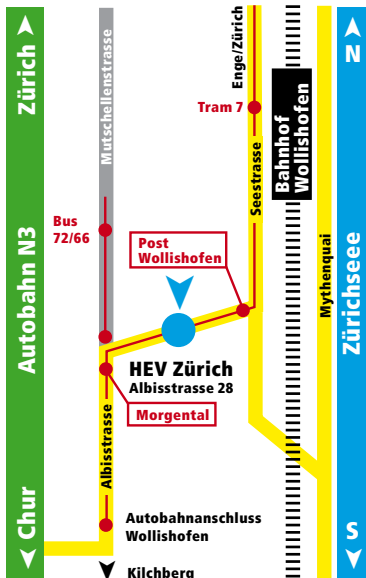
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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

Drucksachenverkauf
 Montag bis Freitag
 8.00–17.30 Uhr
 Telefon 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung
 Für Mitglieder unentgeltlich
 8.00–12.00 Uhr
 und 13.00–17.00 Uhr
 Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung
 Für Mitglieder unentgeltlich
 8.00–12.00 Uhr
 und 13.00–17.00 Uhr
 Telefon 044 487 18 18



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

Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich
 Albert Leiser

Redaktion
 Albisstrasse 28, Postfach
 8038 Zürich
 redaktion@hev-zuerich.ch
 Tel. 044 487 17 28
 Fax 044 487 17 72

Redaktor
 Lic. phil. Reto Vasella (rcv)
 reto.vasella@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
 Stéphanie Bartholdi, MLaw,
 Juristin HEV Schweiz
 Lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
 Lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
 Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,
 HEV Zürich
 Lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Abonnemente/
 Mitgliedschaften**
 Cornelia Clavadetscher
 HEV Zürich
 Postfach, 8038 Zürich
 cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
 Tel. 044 487 17 74
 Fax 044 487 17 98

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

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

Auflage: 59 758
 (WEMF-bestätigt)

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

Produktbesprechungen
 können nicht aufgenommen
 werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

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

Druck: Multicolor printed in
 Switzerland
Print AG, Sihlbruggstr. 105a
 6341 Baar

Seite des Direktors

3 Gut gesagt – schlecht gemeint

Seite des Präsidenten

67 «MuKEn» – ein teures Erziehungsprogramm

POLITIK

Sessions-Nachlese des Präsidenten

7 **«Geld im Giesskannenprinzip über alles ausschütten ist sinnlos»**

AKTUELL

Bauen & Modernisieren 2015

17 **Modernisieren hat Zukunft**

Wie viel Lärm muss der Nachbar dulden?

20 **Rasenmäroboter**

Präventionskampagne der GVZ

23 **Gewitter haben es in sich – Vorbeugen lohnt sich**

Positiver Bundesgerichtsentscheid

27 **Freude herrscht!**

THEMA

Totalsanierung einer Liegenschaft (Teil 2)

30 **Was ein Bauherr bei einer Sanierung beachten sollte und wie er dabei am besten vorgeht**

Zum Titelbild

Blitze über der Stadt Zürich
 Sie sind zwar schön anzuschauen,
 doch Gewitter können kost-
 spielige Schäden anrichten.

Foto: Keystone/Alessandro della Bella

RECHT

Mietrecht

39 **Auslösung der Kündigungsfrist**

Die Eigentumswohnung

41 **Der Erneuerungsfonds – zweckgebundenes Sondervermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft**

Tierhaltung in Wohnzonen

44 **Der Hühnerstall und seine Tücken**

Sozialversicherungsrecht

47 **Keine AHV-Beitragspflicht mehr für «Sackgeldjobs»**

Mietrecht

50 **Kündigung von Teilen des Mietobjekts**

NATUR

Harmonie ohne Langweile

60 **Im Garten der Künstlerin**

SERVICE

Seminare

- 29 Der Mietzins
- 37 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft
- 43 Die Wohnungsabnahme
- 49 Liegenschaftsverwaltung
- 53 Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Drucksachenverkauf

- 55 Hausschädlinge
- 57 Bestellformular

64 **Sektionen im Kanton Zürich**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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 auch Sie auf unsere gute Vernetzung und langjährige Markterfahrung, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

Wir verkaufen für Sie.



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



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



Sessions-Nachlese des Präsidenten

«Geld im Giesskannenprinzip über alles ausschütten ist sinnlos»

In der kürzlich beendeten Sommersession standen für einmal zwar keine direkt für Hauseigentümer relevanten Geschäfte auf der Traktandenliste, dafür prägten Abstimmungen wie die Erbschaftssteuerinitiative oder die «Hornbach-Siedlung» die Diskussionen unter den Ratsmitgliedern. Hans Egloff unterhielt sich mit der Schwyzer Nationalrätin Petra Gössi (FDP) über Aktuelles.

Vor allem in den grösseren Städten wird der Ruf nach mehr gemeinnützigem oder genossenschaftlichem Wohnungsbau immer lauter. So wurde etwa kürzlich in der Stadt Zürich eine Überbauung mit preisgünstigen Wohnungen im teuren Seefeld-Quartier von der Bevölkerung in einer Abstimmung gutgeheissen («Hornbach-Wohnsiedlung»). Jetzt lanciert der Mieterver-

band offenbar eine Initiative, die schweizweit günstigen Wohnraum verlangt. Ist denn der gemeinnützige Wohnungsbau eine valable Lösung gegen die sogenannte Wohnungsnot oder Wohnungsknappheit?

Petra Gössi (P.G.): Nein, bestimmt nicht. Ich sehe das Problem mit dem gemeinnützigem Wohnungsbau zum Teil in den Gemeinden meines Kantons. Dort ist die Situation anders als in den grossen Städten. Wenn eine kleine Gemeinde damit übertreibt, weil die Bevölkerung es so möchte, entsteht am Ende faktisch ein Sozialtourismus. Denn sie müssen Personen aus anderen Gemeinden anlocken, um so die Wohnungen überhaupt füllen zu können. Wenn man es dennoch auf diese Weise machen will, muss man ein gesundes Mittelmass finden. Das bedeutet konkret, dass man, auf die Ge-





meinde bezogen, die richtige Anzahl Wohnungen hat und nicht die falschen Leute anzieht. Andernfalls kommt es zum Schluss noch zu einer «Ghettoisierung», die sich bestimmt niemand wünscht. In meiner Wohngemeinde musste das Anforderungsprofil für diese Wohnungen geändert werden, um keinen Leerbestand zu haben.

Das mit dem Wohnungenfüllen dürfte hingegen in der Stadt Zürich wohl kein Problem sein...

Hans Egloff (H.E.): Der Mieterverband behauptet immer, es gäbe grosse Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Das muss aber differenzierter betrachtet werden. Selbstverständlich besteht an bestimmten Orten oder Quartieren eine grosse Nachfrage nach Wohnungen, das darf man jedoch nicht generalisieren. In der Schweiz gibt es auch Städte wie beispielsweise Grenchen oder Biel, wo man schnell und problemlos eine günstige Wohnung findet, denn dort herrscht ein grosser Leerstand. An diesen Orten bestimmt auch schon lange das Angebot den Preis, der für eine Wohnung verlangt werden kann - und der zeigt klar nach unten.

Es bereitet mir grösste Mühe, wenn schweizweit flächendeckend günstiger oder mehr be-

zahlbarer Wohnraum gefordert wird. Bestimmt mag es vorkommen, dass an einzelnen Orten eine Knappheit beim Angebot besteht. Der Grund ist aber einzig, dass die Nachfrage dort sehr hoch ist. Es darf jedoch nicht Aufgabe des Bundes sein, diesbezüglich irgendwelche Massnahmen zu ergreifen. Allenfalls wäre das eine Aufgabe für die Kantone oder besser noch für Städte oder Gemeinden, denn diese wissen, wo konkret eine Nachfrage besteht und wo eben auch nicht. Das sollte auf keinen Fall von Bern aus gesteuert werden.

ZUR PERSON



Petra Gössi. Jahrgang 1976, wohnt in Küsnacht am Rigi. Sie sitzt für die FDP Kanton Schwyz seit 2011 im Nationalrat, zuvor für acht Jahre im Schweizer Kantonsrat, wovon vier als Fraktionschefin. Petra Gössi ist Partnerin beim Beratungsunternehmen Baryon AG in Zürich und arbeitet dort als Juristin.

P.G.: Im Giesskannenprinzip einfach über alles Geld auszuschütten, um damit mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nützt nichts. Vielmehr muss gezielt dort punktuell gefördert werden, wo es auch effektiv notwendig ist. Damit erreicht man bedeutend mehr, und dieser Weg ist erst noch der kostengünstigere.

H.E.: Das mit der Giesskanne ist ein grosses Problem. Zurzeit gibt es überall zu dieser Thematik Programme. Im Kanton Zürich hatten wir dazu bereits vergangenen Herbst eine Abstimmung mit dem Resultat, dass jetzt bei Aufzonen ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau vorgeschrieben ist. Das betrifft private Eigentümer wie aber auch Genossenschaften. Diese erhalten nun vom Staate ebenfalls genaue Belegungsvorschriften, also etwas, wogegen sie sich immer gewehrt hatten. Mit «Hornbach» baut die Stadt Zürich günstige Wohnungen auf Gemeindeebene, mit der erwähnten Abstimmung auf Kantonsebene, und jetzt soll dazu auch noch auf Bundesebene Gleiches oder Ähnliches fabriziert werden. Wegen fehlender Koordination wird am Ende eine neue Abteilung Bundesbeamter dafür eingestellt. Das Ganze ist also ein komplett falscher Ansatz.

Man muss diese Initiative auch unter dem Aspekt sehen, dass in knapp vier Monaten National- und Ständeratswahlen sind. Damit dient sie natürlich auch als Wahlkampfvehikel für die SP und die Grünen. Diese wollen damit den Wählern sagen, sie würden sich für günstige Wohnungen einsetzen und gegen «Abzocker» eintreten.

P.G.: Wenn wir gerade die grüne oder linke Seite ansprechen: was tatsächlich helfen würde, wäre verdichtetes Bauen. Dürfte man zum Beispiel nur schon überall ein Stockwerk höher bauen oder nur sogar bestehende Dachstöcke ausbauen, gäbe es sofort mehr Wohnungen und



die Wohnungsknappheit würde abnehmen. Aber genau gegen solche nützlichen Projekte erheben diese Gruppierungen oder Verbände jeweils Einspruch.

H.E.: Will man das Wohnen tatsächlich günstiger machen, so müssen die Rahmenbedingungen geändert werden. Zwei Faktoren machen das Bauen so kostspielig: erstens ist der Boden sehr teuer. Dieser wird unter anderem durch die Raumplanung, die Richtplanung und die Bauordnung verteuert. So kann beispielsweise im Kanton Zürich wegen der Kulturlandinitiative zurzeit kein Quadratmeter mehr neu eingezont



werden, was natürlich die Bodenpreise in die Höhe treibt, denn die Nachfrage nach Bauland bleibt unverändert auf hohem Niveau bestehen. Der zweite Faktor sind die weiteren Rahmenbedingungen, wie Petra Gössi eben erwähnt hat. Wenn die Vorgaben sehr restriktiv sind, es teure Bewilligungsverfahren und viele Auflagen gibt, wie jetzt zum Beispiel auch noch im energetischen Bereich, sind das die entscheidenden Gründe, welche das Bauen so teuer machen.

P.G.: Genau. Beim energetischen Bereich und der angestrebten Energiewende verschweigt die linke Seite konstant die Tatsache, dass die Hauseigentümer die Kosten abwälzen müssen, weil sonst die Energiewende nur durch die Eigentümer und die Unternehmungen bezahlt wird. Am Ende müssen sich aber auch die Mieter an den Kosten der Energiewende beteiligen. Indem die Linken den Mietern Sand in die Augen streuen, verhalten sich diese Parteien ihren Wählern gegenüber unfair.

H.E.: Am Schluss läuft es wahrscheinlich darauf hinaus, dass es bei der Energiewende heisst, das sei Sache des Hauseigentümers und die Kosten dürften nicht auf die Miete überwält werden.

Kommen wir noch zu einem anderen Thema. Der Bundesrat hat eine Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts verabschiedet. Konkret will er darin unter anderem die Formularpflicht schweizweit einführen, aktuell gilt diese in sieben der 26 Kantone. Bei dem Standard-Formular muss bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins und eine allfällige Mietzinserrhöhung bekanntgegeben werden. Wie ist das zu beurteilen?

P.G.: Diese Formulare auf Bundesebene einzuführen, ist natürlich kompletter Unsinn, denn das ist der definitiv der falsche Ort.

H.E.: Ich stelle in Abrede, dass dieses Formular eine taugliche Massnahme ist, um den Anstieg des Mietzinses generell zu bremsen oder zu dämpfen. Geht man davon aus, dass es wirklich etwas nützen sollte, so dürfte es höchstens dort angewendet werden, wo tatsächlich ein Problem besteht. Und dieses Problem gibt es eben nicht schweizweit, sondern nur ein wenig in Zürich und Genf und vielleicht noch etwas in Basel.

P.G.: Es wurde ja befürchtet, dass es wegen der Formularpflicht zu vielen Prozessen kommen



*«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



würde. Dem ist nicht so. Und dort, wo es tatsächlich zu Prozessen gekommen ist, steckt meist der Mieterverband dahinter, der die Mieter erst dazu angetrieben hatte.

H.E.: Der Mieterverband behauptet jetzt ja auch, dass die Vermieter dank der Formularpflicht von Anfang an korrekt die Berechnungen des Mietzinses machen würden. Also habe dieses Formular eine präventive Wirkung, deshalb sei die Zahl der Prozesse auch nicht relevant, um den Erfolg des Formulars zu messen.

P.G.: Genau das stört mich so sehr. Ständig wird mit Unterstellungen gearbeitet. Immer geht man davon aus, dass Eigentümer bei einem Mieterwechsel den Zins sowieso zu hoch ansetzen und sie sich einzig wegen dieses Formulars korrekt verhalten würden. Dadurch unterstellt man dem Bürger immer, dass er nicht von sich aus richtig handeln würde und dass alle irgendwie permanent zu betrügen versuchen. Nur weil man den Finger drauf hält, funktionieren es einigermaßen. Ich halte diesen Generalverdacht, der inzwischen immer mehr um sich greift und fast jeden Bereich durchdringt, für extrem gefährlich.

H.E.: Für mich ist es eine klassisch schweizerische Eigenheit, dass sich der Bürger hier korrekt verhält, wie er auch seine Steuern richtig deklariert und bezahlt. Davon gehe ich wirklich aus. Mir gefiel an der Schweiz immer, dass im Verhältnis zwischen dem Staat und dem Bürger ein eigentliches Grundvertrauen bestand. Leider ändert sich das nun immer mehr, und inzwischen steht der Bürger bereits unter Generalverdacht, er betrüge bei den Steuern oder er zocke als Vermieter die Mieter ab. Generell wird praktisch jedem Bürger unterstellt, dass er sich unkorrekt verhält.

Frau Gössi, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



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



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



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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

Freistehendes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus in der Landwirtschaftszone

An sonniger und idyllischer Lage oberhalb Adliswil, Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen, Küche mit direktem Aussenzugang, Baujahr 1945, sep. Schopf, Baujahr 1890, Grundstücksfläche 2694 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.–.



Bassersdorf

4½-Zimmer-Garten-Maisonettewohnung

An ruhiger und unverbaubarer Lage, Nutzfläche ca. 145 m², grosser Wohn-/Essbereich offen zu Küche mit Ausgang zum Gartensitzplatz mit überdachter Pergola (uneinsehbar), 2 Nasszellen, Baujahr 1995, Autoeinstellplatz in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 795 000.–.



Wetzikon

Top moderne 4½-Zimmer-Maisonette-Attikawohnung

In einem 2-Familien-Haus an sehr gut erschlossener Lage mit optimaler Infrastruktur, Wohnfläche ca. 115 m², offener Wohn-/Essbereich mit gut ausgestatteter Küche, 2 Zimmer, offenes Studio, Bad/Dusche/WC, Dusche/WC, Balkon und Terrasse, Einzelgarage, Kellerabteil mit WM/Tumbler
Verhandlungspreis: CHF 1 080 000.–.



Zürich-Witikon

4-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Aussicht

An sonniger, ruhiger und zentraler Lage, NWF ca. 81.5 m², Wohn-/Esszimmer ca. 32 m² mit Ausgang auf Balkon ca. 10 m², moderne Küche, 2 Kellerabteile, Baujahr 1971, Autoeinstellplatz in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 740 000.–.

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



Ihr unabhängiger Partner für Wartungen,
Reparaturen, Modernisierungen und
Anpassungen an die ESBA-Normen.



rtw Aufzugstechnik AG

info@rtw-aufzugstechnik.ch | www.rtw-aufzugstechnik.ch
Im Lörler 6 | 8902 Urdorf



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 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.





ALPHAPLAN AG



Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
melden
reparieren
jäten
technik
rasenmähen
auswechseln
unterhalten
kontrollieren
laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zürich

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Bauen & Modernisieren 2015

Modernisieren hat Zukunft

Die Messe Bauen & Modernisieren wird vom 3. bis 6. September in Zürich zur Inspirationsquelle für das eigene Zuhause. Rund 600 Aussteller zeigen Neuheiten und Trends für Küche, Bad, Wohnen, Garten und das Eigenheim. Mit dem Leitspruch «Modernisieren hat Zukunft» steht die Gebäudeerneuerung zuoberst.

Modernisieren kostet Geld. Doch lassen sich Investitionen von langer Hand planen und sind auf mehrere Jahre verteilt für jeden Hausbesitzer tragbar. Neues Wissen zum Thema Wert-

modernisieren
bauen

3.–6.9.2015

Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Die «Bauen & Modernisieren» gibt in sieben Hallen Treibstoff zum Bauen und dient als Inspirationsquelle für das Zuhause.

Unter den verschiedenen Anbietern ist auch der HEV Zürich mit einem Stand an der Messe vertreten.



steigerung am Haus liefert die älteste Baumesse in Zürich mit ihrem 360°-Produkte- und Angebotsspektrum.

Bauherren-Workshop und Forum Architektur

Beispielhaft erläutern spezialisierte Fachberater der IG Passivhaus an Bauherren-Workshops, wie viel Haustechnik ein Passivhaus braucht, wie man ohne fossile Brennstoffe wohnt oder Altbauten clever dämmt. Am neuen Forum Architektur unter dem Patronat des Bundesamts für Energie und EnergieSchweiz referieren Fachleute zur Bau-

und Siedlungsentwicklung. Gesetzt sind zudem 50 Fachvorträge und die neutrale Vortragsreihe zur Gebäude-erneuerung.

Vom Spaghettistuhl bis zur schönsten Küche der Schweiz

Der HEV Schweiz feiert als Messepatronatspartner und führender Interessenverband für das Wohneigentum sein 100-Jahr-Jubiläum.

Auch ist der Branchenverband Küche Schweiz mit dem Besuchervoting zum Swiss Kitchen Award dabei. Unter 16 nominierten Küchenkonzepten in zwei Kategorien hat man die Qual der Wahl. Das Verwöhnprogramm rund um Wasser und Erholung wird in den Bereichen Création Bad und Badewelten erlebbar, einschliesslich Sauna, Whirlpool und

BAUEN & MODERNISIEREN UND EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ

3. – 6. September 2015, Messe Zürich
Täglich 10 – 18 Uhr
www.bauen-modernisieren.ch

Am Stand G08 in Halle 6 lernen Sie Vertreter der Abteilungen Baumanagement, Verwaltung und Verkauf des HEV Zürich persönlich kennen.

Schwimmbad. Alles über eine der grössten Oberflächen im Wohnraum bringt der Sonderbereich Boden zu Tage, können doch Ambiente, Farbakzente und Stil über den Bodenbelag gesteuert werden. Schweizer Ofenbauer und der Verband feu suisse informieren auf der Plattform «WohnraumFeuer» über Techniken

und Planungsschritte rund um das flackernde Feuer.

In der Sonderschau Designklassiker geht es um die gute Form. Modularis AG macht den berühmten «Spaghetti-Stuhl» sowie Exponate junger Handwerker in der Prototypenschau «Schweizer Möbel» den Besuchern zugänglich. Zu Hause arbeiten ist populär. So präsentiert Haworth Schweiz AG Bürostuhl-Attraktionen, motorisierte Tischsysteme, gibt Ergonomieberatung und lädt in der exklusiven Ruhekapsel CalmSpace zum Power-Schläpfchen ein.

Einbrüchen vorbeugen ist das Ziel des Vereins für Sicherheitsinformationen und der Stadtpolizei Zürich, welche neue Produkte zur Fenster- und Türsicherung vorstellen und Vorträge halten. Auch 2015 erwartet das Publikum eine an Themen vollpackte Bauen & Modernisieren. ■

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – VERFORMUNGEN AN DER FASSADE

Im Verlaufe des Sommers hat sich beim Sitzplatz die Fassade verformt. Woran könnte das liegen?

[mk] Lassen Sie mich raten: Steht Ihr Grill an der Fassade? Dann haben wir den „Übeltäter“ bereits gefunden. Hauseigentümer und Mieter wissen oft nicht, dass sich hinter ihrer Fassade temperaturempfindliche ESP-Dämmplatten (auch Polystyrol genannt) befinden. Durch die Hitze des Grills verformen sich diese Dämmplatten, was sichtbar wird mit beulenhaften Verformungen an der Fassade.

Sofern keine Risse entstanden sind, ist das Gebäude weiterhin gegen Wind und Wetter geschützt. Die Dämmplatten hingegen haben ihre Funktion verloren und leiten Wärme im Innern des Gebäudes nach aussen, wo sie ungenutzt verpufft. Die Folge sind erhöhte Heizungskosten in den Wintermonaten.

Meine Empfehlung: Benützen Sie Geräte, die hohe Temperaturen absondern (beispielsweise Grills oder Heizpilze), mit mindestens 1 Meter Abstand zur Fassade. Stellen Sie diese Geräte erst wieder an die Fassade, wenn sie abgekühlt sind. Verformungen an der Fassade lassen Sie am besten von einem spezialisierten Handwerker begutachten. Er berät Sie, ob der schadhafte Teil saniert werden muss und kann die notwendigen Arbeiten noch vor der nächsten Heizperiode durchführen.



Senden Sie Ihre Frage zum Thema Umbauen und Renovieren an den Fachmann:

Max Kistler
Eidg. dipl. Gipsermeister
Max Schweizer AG
ratgeber@schweizerag.com

Wieviel Lärm muss der Nachbar dulden?

Rasenmähroboter

Der Sommer ist da und mit ihm auch die schönen Stunden im Garten. Hobbygärtner kommen jetzt voll auf ihre Kosten. Ein akkurat geschnittener Rasen ist dabei Pflicht. Immer mehr Gartenbesitzer greifen für die Rasenpflege auf sogenannte Rasenmähroboter zurück. Die flinken Helfer erfreuen sich grosser Beliebtheit – aber nicht zur Freude aller.



Rasenmähroboter: Praktisch, aber nicht immer leise.

Müssen Mähroboter Lärmvorschriften einhalten?

Rasenmähroboter werden aus lärmtechnischer Sicht gleich behandelt wie herkömmliche Rasenmäher. Das bedeutet, dass Lärmimmissionen soweit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Zudem dürfen die Betroffenen durch den verursachten Lärm in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört werden. Wann ein Rasenmäher zu laut ist, lässt sich nicht pauschal sagen. Die Lärmimmissionen von Rasenmähern gehören in die Kategorie des Alltagslärms. Für Alltagslärm definiert die Lärmschutzverordnung keine Grenzwerte. Die Behörde überprüft im Einzelfall gestützt auf die Grundsätze des Umweltschutzgesetzes, ob der Lärm stört und Massnahmen angeordnet werden müssen.

Nachbarrecht

Aus den Bestimmungen zum Nachbarrecht leitet sich die allgemeine und gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme ab. Jegliche übermässige und lästige Einwirkungen auf den Nachbarn sind zu vermeiden. Darunter zählt auch Lärm. Die Beurteilung, ab wann Lärm übermässig ist und vom Nachbarn nicht mehr geduldet werden muss, stellt der Richter im Einzelfall fest, wobei ihm bei der Beurteilung ein gewisses Ermessen zukommt. Bei der Einzelfallprüfung sind unter anderem der Charakter des Lärms, der Zeit-

punkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit der Betroffenen zu berücksichtigen.

Darf ich meinen Rasenmäher am Sonntag laufen lassen?

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, durch Bestimmungen in den örtlichen Polizeiverordnungen, allgemeine Ruhezeiten einzuführen und den Lärm, der durch Maschinen und/oder Arbeiten im Freien entsteht, zu beschränken. Es ist davon auszugehen, dass in der ganzen Schweiz dem Ortsgebrauch entspricht, dass man an Sonntagen den Rasen nicht mäht. Da die Mähroboter wie normale Rasenmäher behandelt werden, muss der jeweilige Eigentümer insbesondere die Nacht-, Sonn- und Feiertagsruhezeiten einhalten. Der Mähroboter hat dann in der Box zu bleiben. ■



Stéphanie Bartholdi
MLaw,
Juristin beim HEV Schweiz

Foto: Fotolia/ThTh

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



Quelle: renggli-haus.ch

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



modernisieren
bauen

3.–6.9.2015
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Patronat



budget
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHN. BEREITSCHAFT

WOCHE MONAT

JAHRE BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

Präventionskampagne der GVZ

Gewitter haben es in sich – vorbeugen lohnt sich

Oft werden Gewitter begleitet von intensiven Regenfällen und starken, sich drehenden Sturmböen, die ungeahnte Kräfte entwickeln. Auch Hagelschlag mit Hagelkörnern bis zu drei Zentimetern Durchmesser ist bei einem Gewitter keine Seltenheit. Regengüsse, Sturmböen und Hagelschlag können an Häusern grosse Schäden verursachen. Besonders unangenehm für Hausbesitzer sind der Aufwand für die Wiederherstellung, die damit einhergehenden Umtriebe sowie unter Umständen beträchtliche Folgekosten.



Gewitter: Tipps und Informationen gibt es auf schuetzen-sie-ih-haus.ch.

Gewitter sind keineswegs harmlos. Oft sind sie begleitet von intensiven Regenfällen mit Niederschlagsmengen von bis zu 40 Litern Wasser pro Quadratmeter, die Keller und Gebäude überschwemmen. Auch heftige Winde und Sturmböen mit Spitzengeschwindigkeiten bis zu 100 km/h und mehr sind keine Seltenheit. Besonders anfällig für Sturmschä-

den sind Dächer und exponierte Gebäudeteile. Tritt bei einem Gewitter zusätzlich Hagel auf, ist die gesamte Gebäudehülle akut gefährdet.

Besonders betroffen sind nicht nur Ziegeldächer, Dachfenster oder Lichtkuppeln, sondern auch Fassaden, Roll- und Lamellenstoren. Schmilzt der Hagel, erhöhen sich die Wasser-

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

INFORMATIONEN

Auf www.schuetzen-sie-ih Haus.ch finden sich umfassende Informationen und praktische Tools zum Thema Gebäudeschutz.

mengen zusätzlich. Auch von Blitzeinschlägen droht Gefahr, wenn das Gebäude über keine Blitzschutzanlage verfügt.

Gewitter mit grossem Schadenpotenzial

Die Folgen eines Gewitters können beträchtlichen Aufwand für die Wiederherstellung, Umtriebe und Folgekosten verursachen. Direkte Gebäudeschäden durch Starkregen, Sturm und Hagelschlag erfordern aufwändige Reparaturen oder gar die Wiederherstellung von ganzen Gebäudeteilen. Fast immer ist auch mit Folgeschäden zu rechnen, zum Beispiel wenn durch ein von Hagelschlag beschädigtes Dach Wasser ins Haus dringt.

Nach Überschwemmungen in Gebäuden und deren Umfeld fallen Aufräum- und Reinigungsarbeiten an. Hinzu kommen Umtriebe und unter Umständen auch hohe Folgekosten, wenn ein Gebäude oder Teile davon vorübergehend unbenutzbar sind.

Wirksamer Gebäudeschutz ist möglich

Gewitterschäden an Gebäuden lassen sich durch vorbeugende Massnahmen deutlich reduzieren oder ganz vermeiden. Weniger gefährdet sind Häuser, die in gutem, das heisst wetterfestem Zustand gehalten werden. Regelmässiger Unterhalt und Kontrollen von Dach, Fassade, Fenster- und Tüрдichtungen, Abläufen, Entwässerungssystemen usw. bieten den wirksamsten Schadensschutz. Kündigt sich ein Gewitter an, trägt das richtige Verhalten wesentlich zur Schadenverminderung bei. Zu den wichtigen Sofortmassnahmen zählen beispielsweise die Kontrolle und das Freimachen von Dach- und Bodenabläufen, das Ein- respektive Aufziehen von Storen, die Sicherung von losen Gegenständen ausserhalb des Hauses und das Schliessen aller Fenster und Aussentüren.

Spezielle Website

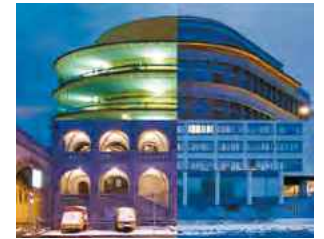
Auf der neuen, speziell gestalteten Website www.schuetzen-sie-ih Haus.ch wird das Thema Gebäudeschutz vor Unwettern umfassend behandelt. Hauseigentümer und Mieter finden dort detaillierte Informationen zu den Gefahrenelementen von Gewittern, zu den Möglichkeiten des präventiven Schutzes von Gebäuden sowie zum richtigen Verhalten bei akuter Gewittergefahr. Praktischen Nutzen bieten Checklisten, die nach individuellen Voraussetzungen zusammengestellt werden können.

Nützliche Informationen für Planer und Bauherren sowie weiterführende Links ergänzen das Angebot. ■

AKTUELL

Der Versicherungsindex der Gebäudeversicherung wird für das Jahr 2016 unverändert auf 1025 Punkte (Basisjahr 1939: 100 Punkte) festgesetzt.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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.

Wir verwalten für Sie.



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

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


HEV Zürich

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



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

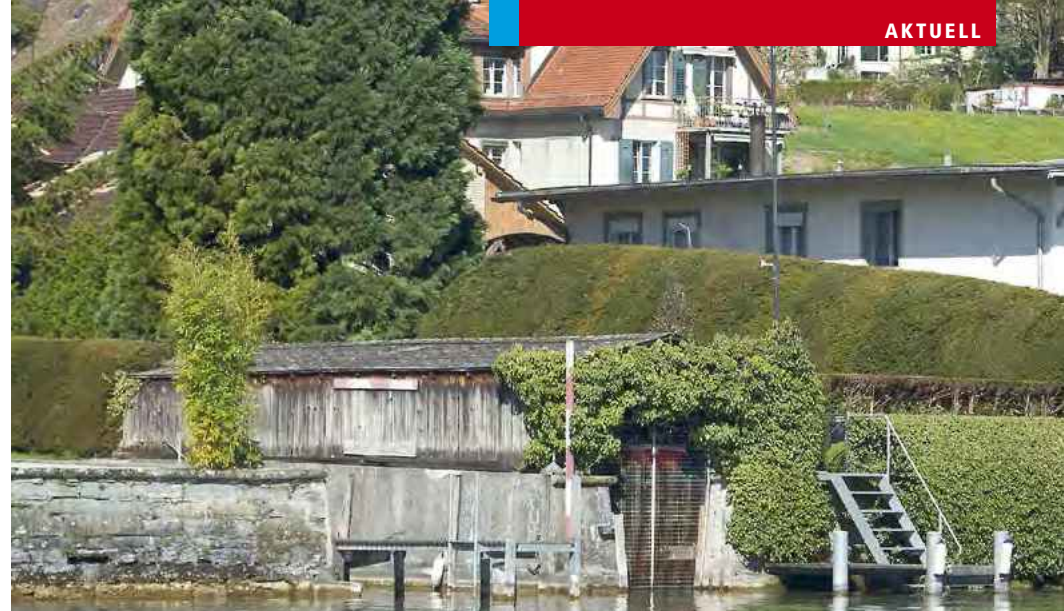
SCHADEN- GEWITTER

schuetzen-sie-ihr-haus.ch

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Bei Gewitter drohen neben intensiven Regenfällen auch heftige Sturmböen und Hagelschlag. Mit wenig Aufwand können Sie Ihr Haus vor Schäden bewahren. Erfahren Sie mehr unter www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch



AKTUELL

Positiver Bundesgerichtsentscheid

Der Stein des Anstosses: Das Bootshaus in Zürich-Wollishofen.

Freude herrscht!

Bei der Interessensabwägung von Solaranlagen ist der gesetzlich vorgesehene Förderungszweck generell zu berücksichtigen. Nur noch realisierbare Baulinien können das Eigentum beschränken.

Der Fall des Baus einer Solaranlage auf einem Bootshaus am Zürichsee, über den wir bereits berichtet haben (HEV 09/2013 und 06/2014) und der sich über fast fünf Jahre hinzog, wurde vom Bundesgericht am 17. Juni 2015 definitiv entschieden.

Dabei haben die Richter die Rechtssicherheit betreffend den Bau von alternativen Energieanlagen verbessert. Es wurde klargestellt, dass der Gesetzgeber solche Anlagen bewusst fördern will und diese Intension bei der Interessensabwägung generell zu berücksichtigen und besonders zu gewichten ist.

Strom produzierendes Bootshaus ist kein Kraftwerk

Die Richter aus Lausanne sahen es zudem für verfehlt an, das Bootshaus als Kraftwerk zu qualifizieren, nur weil es auch Strom produziert. Die für das fragliche Bauobjekt komplexen baujuristischen Fragen führten zudem quasi en passant zu einem schweizweit bedeutungs-

vollen Leitentscheid betreffend das Eigentum: Es verletzt die verfassungsmässig geschützte Garantie des Eigentums, wenn sich die Behörden auf alte Baulinien berufen, deren Zweck unrealisierbar geworden ist. Obsolete Baulinien sind aufzuheben. Mit den alten Baulinien kann nur dann ein neuer Zweck verfolgt werden, wenn dieser im gesetzmässig vorgesehenen Verfahren festgelegt wird.

Das Engagement des Hauseigentümerverbands Zürich, gegen die Aushöhlung des Eigentums zu kämpfen, hat sich einmal mehr gelohnt. ■



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Bild: Karin Hofer / NZZ



MIT HOLZPELLETS HEIZEN SIE UMWELTFREUNDLICH

**Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten
für Ihre individuell beste Energielösung.**

Lassen Sie sich beraten

Telefon 0800 173 173



Jetzt 100-Franken-Gutschein sichern

energie360.ch/holzpellets-gutschein

Energie 360° AG
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich
www.energie360.ch

energie360°

Seminar

Der Mietzins

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden ■ Formalitäten

Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen ■ Wegen
Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 28. August 2015, 8.15 bis 12 Uhr

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

Seminarort HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-
nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullie-
rungen 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

«Der Mietzins» vom 28. August 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

Totalsanierung einer Liegenschaft (Teil 2)

Was ein Bauherr bei einer Sanierung beachten sollte und wie er dabei am besten vorgeht

Die Entscheidung für eine umfassende Sanierung ist gefallen. Jetzt muss der Mieterschaft gekündigt und noch auf die verschiedenen Baubewilligungen gewartet werden, bis es endlich losgehen kann.

Wichtig war für den Eigentümer, den richtigen Zeitpunkt zu finden, um die Mieterschaft über den Umbau zu informieren und ihr dann

zu kündigen. Dieser durfte auf der einen Seite nicht zu früh gewählt werden, denn sonst wären einige Mieter möglicherweise sofort ausgezogen und es hätte zu einem länger dauernden Leerstand kommen können. Auf der anderen Seite mussten die Mieter rechtzeitig informiert und ihnen auf denjenigen Zeitpunkt korrekt gekündigt werden, wann die Sanierung auch effektiv beginnt. Konkret bedeutete dies: Es



Ansicht der Fassade von Westen her.

brauchte eine klare Kommunikationsstrategie.

Alle bisherigen Mieter erhielten vom Eigentümer die Option, nach Abschluss der Sanierung wieder in das Haus zurückkehren zu können. Eine Mietpartei versuchte bei der Schlichtungsstelle eine Fristerstreckung zu erwirken, hat dieses Gesuch jedoch später wieder zurückgezogen. Das Problem ist allgemein: Gerichtliche Fristerstreckungen können ein Sanierungsprojekt jahrelang verzögern, verteuern oder gar verunmöglichen.

Der Bauherr gab den Mietern schliesslich ein halbes Jahr Zeit, um auszuziehen. Einige Parteien zogen jedoch bereits nach drei Monaten aus, nach einem halben Jahr war dann das Haus komplett leer, und die Sanierung konnte in Angriff genommen werden.

Langes Warten auf die Baubewilligung

Während die Kündigungen und der Auszug der Mieter relativ reibungslos abliefen, hatten sich in der Vorphase für den Eigentümer die verschiedenen Bewilligungen als mühsames Pro-



Die fertig montierte Treppe führt in die Galerie unter dem Dach.

blem herausgestellt: So dauerte es fünf Monate, bis er die Baubewilligung erhielt. Für ihn war das völlig unverständlich und nicht nachvollziehbar, handelte es sich hier doch um eine gewöhnliche Sanierung, wie sie in der Stadt Zürich sehr oft vorkommt, und nicht etwa um den Bau eines Hochhauses. Das Haus sollte ja im Charakter erhalten bleiben, nur die Balkone würden etwas grösser, hingegen blieben Fenster und Türen an derselben Stelle wie zuvor. Eigentlich hat es sich hier – zumindest von aussen gesehen – nur um eine Wärmedämmung mit einer Auffrischung gehandelt.

Weshalb die Stadt «klemmte» und es so lange mit der Bewilligung dauerte, ist für den Eigentümer bis heute unklar. Für ihn habe das auch

ZEITABLAUF UND PLANUNG DER SANIERUNG

Feb. 2011	Machbarkeitsstudie HEV
Winter 11/12	diverse Vorprojekt-Varianten
Frühling 12	Konkretisierung Projekt Anbau
Juli 12	Baueingabe
Okt. 12	Mieter wird auf Ende März 13 gekündigt
Dez. 12	Auswahl Küchen/Sanitär/Apparate
April 13	Baustart
Nov. 13	Einzug neue Mieter



Die Küche erfährt durch den Umbau eine deutliche Aufwertung.

etwas mit Ausnützung der Machtposition zu tun, denn «die Stadt sitzt halt einfach am längeren Hebel». Als Bauherr könne man nichts dagegen tun und es bliebe nichts anderes übrig, als zu warten, was doch ziemlich frustrierend sei.

Sanierung kann endlich beginnen

Schliesslich konnte man mit der Sanierung endlich loslegen – und diese wurde auch recht zügig durchgeführt: Am 1. April wurde gestartet, und sieben Monate später war die Sanierung komplett abgeschlossen und die ersten Mieter konnten einziehen.

Dem Laien mag das vielleicht als eine recht kurze Zeitspanne vorkommen, doch für HEV-Zürich-Bauleiter Urs Aschmann war es nichts Aussergewöhnliches: «Wenn man erstmal mit dem Bau startet, so kann man in recht kurzer Zeit sehr viel hineinpacken.» Eigentlich sei man bereits ein ganzes Jahr vor dem effektiven Baubeginn sehr weit fortgeschritten gewesen, man habe also genau gewusst, was man wolle. Denn ist die Baueingabe erst mal eingereicht, könne man fünf bis sechs Monate später mit dem Bau starten. Die Bewilligung erhalte man im Normalfall in rund drei Monaten, meistens brauche es jedoch noch ein bis zwei zusätzliche Monate für spezifische Baufreigaben oder Auflagen.

Schwierigkeiten und Hindernisse

Rückblickend haben sich aus Sicht des Bauherrn die folgenden Punkte als die grössten Schwierigkeiten des ganzen Projektes erwiesen:

- Es bestand das Risiko, dass wegen möglicher Einsparungen und

Fristerstreckungen nicht alle Mieter rechtzeitig ausziehen würden, gleichzeitig sollte das Haus aber auch auf keinen Fall über längere Zeit leerstehen.

- Der ganze Entscheidungsprozess, die Frage, ob Dachausbau, Anbau oder kompletter Neubau, erwies sich für ihn als ziemlich schwierig und herausfordernd. Auch wenn er von der Bauleitung fortlaufend kompetente Beratung erhielt, lagen am Schluss alle relevanten Entscheidungen mit ihren Konsequenzen jeweils bei ihm als Bauherrn.
- Das lange Warten auf die verschiedenen Bewilligungen der Behörden und auf die Gewährung eines Näherbaurechts strapazierten seine Nerven. So musste er über ein halbes Jahr auf die Gewährung eines Näherbaurechts warten.

Fazit und was man besser machen könnte

Relevant für den Bauherrn ist heute, dass alles gut geklappt hat, dass der Kostenplan eingehalten wurde und er finanziell gut durchgekommen ist. Es habe auch keine unliebsamen Überraschungen gegeben; so mussten etwa keine wichtigen Leitungen verlegt werden oder es wurde auch nichts Relevantes vergessen. Dazu sei man bis anhin von Bauschäden weitgehend verschont geblieben. Die Wohnungen konnten alle ziemlich zügig vermietet werden, demnach habe das Preis-Leistungs-Verhältnis offenbar gestimmt.

UMBAU IN AUSSICHT?

Für Informationen und Anregungen melden Sie sich am besten bei Giorgio Giani, Leiter Baumanagement HEV Zürich, unter der Telefonnummer 044 487 18 10 oder per E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch.



Ansicht von Süden: Hier fallen die deutlich grösseren Balkone auf.

tet werden, demnach habe das Preis-Leistungs-Verhältnis offenbar gestimmt.

Mit dem Gesamtergebnis zeigt sich der Bauherr hochzufrieden. So findet er auch grosses Lob für den Bauleiter des HEV Zürich. Dieser habe viele eigene Vorschläge und Ideen in das Projekt eingebracht, und man sei sich gegenseitig immer auf Augenhöhe begegnet. Als Laie sei es für ihn sehr wichtig gewesen, im Bauleiter einen kompetenten und jederzeit verfügbaren Ansprechpartner vorzufinden. Mit ihm hätte man eine Sache durchdiskutieren und gleichzeitig von dessen reichhaltigem Erfahrungsschatz profitieren können. Weiter sei wichtig gewesen, dass der Bauleiter ihm die Konsequenzen aufzeigen konnte.



Das Kubus-Team
freut sich auf Ihren Anruf
+41 44 252 71 80

Sie stehen vor wichtigen Entscheiden rund um Ihre Immobilie? Kauf | Verkauf | Vermietung | Bewertung

Das Kubus-Team bietet ein breites Leistungsspektrum zu diesen Themen und ergänzt sich optimal in Bezug auf Ausbildung, Fachkompetenz und Erfahrung. Wir verstehen uns als engagierte, verlässliche Partner und freuen uns auf Ihren Anruf.

Schenken auch Sie uns Ihr Vertrauen, denn Ihr Erfolg ist unser Ziel!



Kubus Real Estate AG, Seefeldstrasse 9, CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 252 71 80, info@KubusRE.ch, www.KubusRE.ch



Die Fassade nach der Sanierung von Norden her gesehen.

te, die allfällige Entscheidungen von ihm als Eigentümer langfristig mit sich gezogen hätten. Als Laie habe man da ein grosses Defizit, es würden einem die Erfahrungen in diesen Sachen ganz klar fehlen.

Steuertechnische Optimierung

Falls er nochmals eine ähnliche Sanierung durchführen sollte, würde er als Bauherr versuchen, noch näher am ganzen Projekt dranzubleiben. Konkret würde das bedeuten, selber noch präsenter zu sein, noch mehr nachzuzufragen oder auch zu hinterfragen, um noch mehr Optionen zu sehen und Details optimieren zu können. Diese Erkenntnis resultiere aus dem

Mangel an Erfahrungen mit einem derartigen Projekt. Deshalb sei er auch wirklich froh darüber gewesen, von dem reichhaltigen Wissen und Erfahrungen der Bauleitung profitieren zu können.

Als sehr nützlich für den Eigentümer haben sich auch die praktischen steuertechnischen Ratschläge des Bauleiters erwiesen: Hier konnten unter anderem durch relativ früh ausgestellte und zeitlich geschickt verteilte Rechnungen für die Sanierung die finanziellen Belastungen auf mehrere Steuerperioden verteilt und dadurch markant Steuern optimiert werden.

Und was der Eigentümer zu guter Letzt durchaus immer sehr zu schätzen wusste, war die ständige Erreichbarkeit der Bauleitung und generell der gute Kontakt zum HEV Zürich.

Ansichten des Bauleiters

Auf der anderen Seite zeigte sich Bauleiter Urs Aschmann erfreut darüber, dass Herr Brunner als Bauherr sich für das Projekt genügend Zeit genommen hatte und ebenfalls fast immer erreichbar war. Gleichzeitig estimierte er den Eigentümer als einen höchst interessierten Auftraggeber und Partner, der zwar immer

grosses Engagement für das Projekt gezeigt hätte, sich jedoch nicht permanent in alles einmischen wollte oder mehrere Male pro Tag angerufen hatte und glaubte, alles besser wissen zu müssen.



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos: zVg



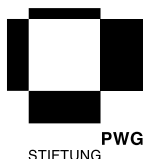
LS Lenlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.
Lenzlinger Söhne AG | Ausstellungen in Uster und Zürich | Tel. 058 944 58 58 | www.lenzlinger.ch

Wir sehen unsere Kunden als Partner.
Und bieten Ihnen alles aus einer
Hand – kompetent, zuverlässig und zu
fairen Preisen.

KURT R. COMPAGNONI | www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



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

**DAMIT IHR HAUS IN FESTE
HÄNDE KOMMT**

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 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

Seminar

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Zustandsbericht ■ Marktchancen ■ Projektierung
■ Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission
■ Auftragsvergebung ■ Mieterorientierung ■ Ausführung
(konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)
■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiewerke

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

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 23. Oktober 2015, 8.15 bis 12 Uhr

Referenten: Elio Pola, Projektleiter;
lic. iur. Sandra Heinemann

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

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

Seminarerosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer 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 Seminarerosten zu entrichten. Bei Absage am Seminarart und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 23. Oktober 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	mit Ehepartner
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

Einbringen 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

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ



Martin Eichholzer AG

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



SCHERRER

DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

Sicher ein- und aussteigen!

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

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



www.Badewannentüre.ch

Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 4060**

Mietrecht

Auslösung der Kündigungssperrfrist

Die Kündigung des Vermieters ist anfechtbar, wenn sie während einer laufenden Sperrfrist ausgesprochen wird (im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e oder Abs. 2 OR). Diese sogenannte Sperrfrist dauert drei Jahre und kann aufgrund einer Streitigkeit, welche mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang steht, ausgelöst werden.

Das Laufen einer solchen Sperrfrist bewirkt, dass jede während dieser Frist durch den Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung als Rache Kündigung angesehen wird und demzufolge missbräuchlich ist. Wird eine solche Kündigung durch den Mieter innert der Frist von 30 Tagen angefochten, führt dies regelmässig – Ausnahmen vorbehalten – dazu, dass die Kündigung durch die Schlichtungsbehörde beziehungsweise durch den Richter aufgehoben wird.

Diese Sperrfrist wird immer dann ausgelöst, wenn der Vermieter in einem wegen einer Mietstreitigkeit angehobenen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren zu einem erheblichen Teil unterliegt oder sich mit dem Mieter einigt. Dabei werden das Zurückziehen der Kündigung sowie das starke Einschränken der Klage durch den Vermieter ebenfalls als erhebliches Unterliegen qualifiziert.

Weiter wird die Sperrfrist auch unabhängig von einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ausgelöst, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

Keine allzu strengen Anforderungen

In einem neueren Entscheid stellt das Bundesgericht klar, dass der Begriff «zu einem erheblichen Teil» nicht einfach prozentual

nach Streitwert bemessen werden kann. Sinn der Bestimmung ist vielmehr, den Mieter nicht um die Früchte seines berechtigten Vorgehens gegen den Vermieter zu bringen. Daher dürfen an den Begriff nicht allzu strenge Anforderungen gestellt werden. In Betracht fallen die objektive und subjektive Erheblichkeit des Streitgegenstands, das vorprozessuale Verhalten der Parteien und deren Möglichkeit, die Prozessaussichten abzuschätzen.

Zur Beurteilung stand ein Fall, in dem sich die Parteien gestritten hatten, ob zwischen ihnen ein gültiger Mietvertrag zustande gekommen sei. Zudem hatte der Mieter für den ihm vom Vermieter verweigerten Zugang zum Mietobjekt Schadenersatz verlangt. Das Schadenersatzbegehren wurde abgewiesen, doch wurde gleichzeitig festgestellt, dass zwischen den Parteien ein gültiger Mietvertrag zustande gekommen sei.

Nach Auffassung des Bundesgerichts reichte das aus, um die gesetzliche Sperrfrist für Kündigungen auszulösen, weil der Mieter bezüglich des wesentlichen Streitgegenstandes obsiegt hatte.

(BGE 4A_459/2010 vom 4.1.2011)



Cornel Tanno
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



BAULAND IM KANTON ZÜRICH

Die einkommensstarke Gemeinde mit dem attraktiv tiefen Steuerfuss liegt in der westlichen Agglomeration der Stadt Zürich. Ob die Weitsicht oder die Besonnung dank der südwestlichen Hanglage das bessere Kaufargument ist – entscheiden Sie selber! Sicher ist, dass es sich um ein rares Stück Bauland handelt, welches baureif ist und für bis zu 40 Wohneinheiten Zukunftspotential bietet.

Wohneinheiten	Bis zu 40 Wohneinheiten realisierbar
Erschliessung	Quartierplan abgeschlossen
Verkaufsvorgehen	Bietverfahren, Verkauf an den Meistbietenden
Richtpreis	Auf Anfrage

Für ein persönliches Gespräch steht Ihnen Claudia Spalinger gerne zur Verfügung.



Claudia Spalinger

Geschäftsführerin
dipl. Immobilien-Treuhänderin
Direktwahl 044 281 93 90
claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch

Die Eigentumswohnung

Der Erneuerungsfonds – Zweckgebundenes Sondervermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Errichtung eines Erneuerungsfonds ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird aber dringend empfohlen. Andernfalls könnten bei einer unerwarteten, aber notwendigen Sanierung hohe Kosten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer zukommen.

Die Errichtung des Erneuerungsfonds wird meistens schon im Begründungsakt oder im Reglement verankert. Die Eigentümerversammlung kann aber auch später jederzeit die Schaffung eines Erneuerungsfonds durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss (oder nach Mehrheitsbestimmungen gemäss Reglement) anordnen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB).

Zweck des Erneuerungsfonds

Das Gesetz sieht als Verwendungszweck Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vor. Die regelmässige jährliche Einzahlung aller Stockwerkeigentümer in einen Erneuerungsfonds dient als Rückstellung für zukünftige umfangreiche bauliche Massnahmen (wie z.B. Fassaden- oder Dachsanierung, Ersatz des Liftes oder der Heizung). Der Fonds sollte nicht für die Deckung der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten eingesetzt werden, sondern nur für ausserordentliche Unterhaltsarbeiten, sogenannte grosszyklische Erneuerungen, die der langfristigen Erhaltung der Gebäudesubstanz dienen.

Mit den Rückstellungen im Erneuerungsfonds werden hohe Kosten auf mehrere Jahre verteilt. Eine rechtzeitige Äufnung des Erneuerungsfonds erleichtert die langfristige Planung des Gebäudeunterhalts und die Beschlussfassung über notwendige bauliche Massnahmen, da das Geld dann schon vor-

handen ist und auf den einzelnen Eigentümer keine untragbare finanzielle Last zukommt. Ohne Erneuerungsfonds sind vielleicht bei einer notwendigen grösseren Reparatur nicht alle Eigentümer liquide, dann wird nur das Nötigste saniert, was schlussendlich teurer kommt.

Das Reglement sollte klar festlegen, wofür die Mittel des Fonds verwendet werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat die Mittelentnahme im konkreten Fall mit einem einfachen Mehr (oder nach Massgabe des Reglements) zu beschliessen.

Höhe der jährlichen Fondseinlagen

Es empfiehlt sich, die Höhe der Einlagen bereits zum Voraus im Reglement festzulegen. Die Höhe kann auch fortlaufend durch die Stockwerkeigentümerversammlung Jahr für Jahr beschlossen werden, mit dem Risiko, dass es in der Versammlung immer wieder Diskussionen gibt und dann schlussendlich eventuell nicht genug Rückstellungen vorhanden sind. Möglich sind auch die Festlegung eines Rahmens oder einer Mindesthöhe im Reglement und die allfällige jährliche Anpassung in der Eigentümerversammlung.

Als geeigneter Ansatz für die jährliche Gesamteinlage der Stockwerkeigentümer werden circa 0,2–0,5 Prozent des Assekuranzwertes der Liegenschaft (Gebäudeversicherungswert) empfohlen. Letzterer ist eine sinnvolle Bemessungsgrundlage, da der künftige Erneuerungsbedarf vor allem die Gebäudesubstanz betrifft.

Üblicherweise, wenn nichts anderes im Reglement festgelegt ist, wird die jährliche Einlage nach Massgabe der Wertquoten, analog zu den Gemeinschaftskosten, unter den

Eigentümern verteilt. Wenn ein Anwachsen des zweckgebundenen Fondsvermögens ins Unermessliche verhindert werden soll, kann im Reglement eine Plafonierung für den Erneuerungsfonds festgelegt werden. Lehre und Praxis empfehlen für diese Obergrenze 5–20 Prozent des Assekuranzwertes. Es kommt dabei aber immer auf die konkrete Liegenschaft an, auf das Alter und den Zustand, die Bauart und den technischen Standard.

Verwaltung des Erneuerungsfonds

Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft zieht die jährlichen Fondseinlagen zusammen mit den Beiträgen an die Gemeinschaftskosten ein. Die Mittel sind getrennt zu verwalten, für die Einzahlung der Erneuerungsfondsbeiträge soll ein separates, auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautendes Konto eingerichtet werden. Dem Verwalter sollte nicht die alleinige Zeichnungsberechtigung erteilt werden, besser ist eine Kollektivzeichnungsermächtigung mit einem Ausschussmitglied oder einem andern Stockwerkeigentümer.

Handänderung einer Stockwerkeinheit

Das einbezahlte Geld bleibt auch bei einem Verkauf der Stockwerkeinheit im Fonds. Der Verkäufer kann nicht verlangen, dass ihm «sein» Anteil ausbezahlt wird. Das Fondsvermögen gehört der Gemeinschaft (Art. 712l Abs. 1 ZGB) und jeder Stockwerkeigentumsanteil partizipiert mit seiner Wertquote daran. Ein Rechtsnachfolger, der eine ältere Wohnung kauft, könnte ohne Vorliegen eines Erneuerungsfonds mit erheblichen Gebäudesanierungskosten konfrontiert werden, kaum hat er die Wohnung erworben.

Ein Kaufinteressent sollte sich also immer erkundigen, wie hoch der Vermögensanteil der Stockwerkeinheit am Erneuerungsfonds ist, da er an die Stelle des vorherigen Eigentümers tritt. Beim Kauf einer Stockwerkeinheit sollte die Höhe des angesparten Anteils am

Erneuerungsfonds im Kaufvertrag aufgeführt werden. Zudem ist anzugeben, ob dieser im Kaufpreis inbegriffen ist oder nicht.

Steuerliche Behandlung des Erneuerungsfonds

Die Mittel und Erträge des Erneuerungsfondsanteils sind vom einzelnen Stockwerkeigentümer an dessen Hauptsteuerdomizil zu versteuern. Sofern mit dem Erneuerungsfonds ausschliesslich Unterhaltskosten (und nicht wertvermehrnde Investitionen) bestritten werden, kann der einzelne Stockwerkeigentümer die jährlichen Einlagen als Liegenschaftsunterhalt in Abzug bringen.

Die Rückforderung von Verrechnungssteuern kann die Verwaltung seit dem 1.1.2001 im Namen der Gemeinschaft geltend machen.

Fazit

Da der Erneuerungsfonds fakultativ und daher im Gesetz nicht explizit geregelt ist, empfiehlt es sich dringend, im Reglement oder im Errichtungsbeschluss detaillierte Bestimmungen aufzustellen. So sollte zum Beispiel insbesondere Folgendes geregelt werden: Angaben über Höhe oder Berechnung der Fondsbeiträge, Angaben über Zeitpunkt der Fondseinlagen (Periodizität, Fälligkeit), eine allfällige Plafonierung des Fonds, Bestimmungen über die Verwaltung des Fonds, Verwendungszweck des Fonds und Beschlussverfahren für die Finanzierung von baulichen Massnahmen mit dem Erneuerungsfonds. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Seminar

Die Wohnungsabnahme

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung ■ Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 4. September 2015, 8 bis 12 Uhr

Referenten: lic. iur. **Sandra Heinemann; Rolf Schlagenhauf**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Hans Barandun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-Nummer 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 Seminarart und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 4. September 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

Tierhaltung in Wohnzonen

Der Hühnerstall und seine Tücken

In den heutigen Zeiten des Urban Gardening kann es vorkommen, dass ein Hauseigentümer sich dafür erwärmt, bei sich im Garten oder auf der Terrasse ein paar Hühner zu halten. Sie sind in der Lage, frische Eier zu liefern und sind putzig anzuschauen, solange sie nicht zu laut gackern – ganz zu schweigen von einem allfälligen Hahn, der in den frühen Morgenstunden zu krähen pflegt.

Die Gesellschaft von Hühnern kann für den urbanen Menschen durchaus bereichernd sein. An welche Regeln man sich aber dabei zu halten hat, beleuchtet ein Entscheid der Baurekurskommission aus dem Jahr 2007. Konkret ging es um einen Stall von 3,5 m² und ein Gehege von 50 m² für vier Hühner und einen Hahn. Die Baubehörde hatte die Bewilligung verweigert, woraufhin der Eigentümer Rekurs erhob.

Grundsätzlich ging es um die Frage, ob die Tierhaltung in Wohnzonen zonenkonform sei. Da diese in erster Linie für das Wohnen und somit für Wohnbauten bestimmt sind, ist vorbehalten, dass der Zonenzweck des gesunden und angenehmen Wohnens nicht in Frage gestellt ist. Somit sind zusätzlich Bauten erlaubt, die zum Wohnen nötig sind, wie etwa ein Gartenhaus; auch die Hobbynutzung fällt unter den Begriff der Wohnnutzung. Es soll gewährleistet sein, dass die Bewohner dieser Zonen verschiedenen Freizeitbeschäftigungen nachgehen können, weswegen die hobbymässige Haltung von Hühnern, auch wenn es sich dabei um Nutztiere handelt, gleich wie das Halten von Hunden oder Basteln in einer Werkstatt zur Wohnnutzung gehören und somit zonenkonform sind.

Ob vorliegendes Vorhaben hobbymässig ist, ergibt sich aus der Zweckbestimmung der Tiere: da diese Tierhaltung ausschliesslich der

privaten Freizeitbeschäftigung dient und keinerlei gewerbliche Zwecke verfolgt, ist sie als Teil der Wohnnutzung anzusehen und dadurch zonenkonform.

Immissionen in Grenzen halten

Aber auch bei Bejahung dieser Frage darf die Nachbarschaft nicht beliebig belastet werden. Naturgemäss führt die Haltung dieser Tiere zu Immissionen. Das Gackern, insbesondere Krähen des Hahnes können stören, dazu produzieren die Hühner geruchsträchtigen Mist. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der einschlägigen Umweltschutzbestimmungen zu prüfen und kann zu Einschränkungen führen, insbesondere können Baubehörden Massnahmen anordnen, um die Immissionen in Grenzen zu halten.

Gemäss Luftreinhalteverordnung gilt, dass Geruchsemissionen von Anlagen vorsorglich so weit zu beschränken sind, dass es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Ist vorauszusehen, dass dies trotzdem zu übermässigen Emissionen führt, sind verschärfende Massnahmen zu verfügen, dass es zu keinen übermässigen Immissionen kommt. Wenn keine Grenzwerte festgelegt sind, gilt eine Immission als übermässig, wenn aufgrund einer Erhebung feststeht, dass sie einen wesentlichen Teil der Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören können.

Für Gerüche aus Hobbyhühnerhaltung gibt es keine Immissionsgrenzwerte; für die bäuerliche Haltung gibt es Spezialbestimmungen, aber die massgebliche Geruchsbelastung setzt eine viel grössere Anzahl von Tieren voraus, als dass solche Bestimmungen beigezogen werden könnten. Somit ist vorliegend davon auszugehen, dass eine kleine Menge an Mist bei guter Pflege der Tiere nicht zu übermässigen Immissionen führt, insbesondere da

auch bei einem Augenschein kein Geruch aus wenigen Metern Entfernung wahrnehmbar war.

Anforderungen an das Hühnerhaus

Ebenso zu bedenken sind die Lärmimmissionen. Gemäss Lärmschutzverordnung sind die Immissionen aus neuen ortsfesten Anlagen auch so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Sie dürfen die Planungswerte nicht überschreiten. Nun ist Hühnergackern, sofern es sich um eine geringe Zahl von Tieren handelt wie vorliegend, als immissionsgering zu bezeichnen. Das Krähen des Hahnes kann aber vom menschlichen Ohr als intensiv empfunden werden, insbesondere wenn dies am frühen Morgen geschieht und so aus dem Schläfe reissen kann. Deswegen soll dies nicht uneingeschränkt möglich sein.

Das Halten eines Hahnes in der Wohnzone soll aber deshalb nicht gänzlich verboten sein. Geeignete bauliche Massnahmen, insbesondere auch die Beschränkung der Zeit, wenn sich das Tier im Freien aufhält, sollten dies möglich machen. Wenn sich also die Tiere nachts in einem Gebäude befinden, ist dies vergleichbar mit der Haltung eines Hundes, der sich auch tagsüber im Garten aufhält und manchmal bellt. Da Hühner im Gegensatz zu einem Hund über Nacht nicht im Wohnhaus sind, ist an de-

ren Behausung gewisse Anforderungen zu stellen.

Frühstücksei aus Eigenproduktion

Im vorliegenden Fall hat sich ergeben, dass ein handelsübliches Hühnerhaus mit doppelter Holzwand und 8 cm Isolationsschicht aus Steinwolle und Doppelverglasung gewährleisten sollte, dass die Immissionen durch den Hahn zu den relevanten Zeiten deutlich verringert werden, sofern er sich zu diesen auch tatsächlich im Hühnerhaus aufhält. Das Krähen eines tagsüber freilaufenden Hahnes ist mit dem Zonencharakter verträglich, das Mass der Belästigung eines durchschnittlich empfindlichen Menschen ist durchaus zumutbar.

Die ursprüngliche Verweigerung der Bewilligung für die Erstellung des Hühnerstalls kann aufgrund dieses Entscheides nicht aufrechterhalten werden. Unter Berücksichtigung allfälliger Auflagen kann der Hühnerhalter in Zukunft sein Frühstücksei aus Eigenproduktion geniessen. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Günstige Dächer



WEBER DACH AG
Zürich

www.weberdach.ch

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren



WWW.HARING.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

ATTICO®

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
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

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, Möbelrestorationen und Auffrischungen.

- » Stühle flechten
- » Möbelrestorationen
- » 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

Sozialversicherungsrecht

Keine AHV-Beitragspflicht mehr für «Sackgeldjobs»

Wer nur gelegentlich junge Erwachsene für Nebenjobs im Privathaushalt beschäftigt, muss seit dem 1. Januar 2015 bis zu einem Jahreslohn von brutto 750 Franken die Sozialversicherungsbeiträge nicht mehr abrechnen, ausser der Arbeitnehmer verlange es.

Grundsätzlich ist im Privathaushalt jede entlohnte Tätigkeit beitragspflichtig. Einen Freibetrag gibt es nicht, ausser bei Hausangestellten im Rentenalter (Freibetrag von CHF 16 800 im Jahr).

Erwerbstätige sind beitragspflichtig ab dem 1. Januar nach dem 17. Geburtstag. Wer also im Jahr 2015 jemanden beschäftigt mit Jahrgang 1997 oder älter, muss sich bei der kantonalen Ausgleichskasse anmelden, um die Sozialversicherungsbeiträge abzurechnen.

Bis anhin galt das auch für gelegentliche Beschäftigungen in kleinem Umfang wie zum Beispiel Rasenmähen, Autowaschen, Fensterputzen, Schneeschaufeln, Babysitten oder Nachhilfestunden-Erteilen.

Seit dem 1. Januar 2015 ist die Beschäftigung im Privathaushalt von der Beitragspflicht befreit, wenn die folgenden drei Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer wird im betreffenden Kalenderjahr 25-jährig oder ist jünger.

2. Die Arbeitnehmerin oder der Arbeitnehmer verlangt nicht, dass Sozialversicherungsbeiträge abgerechnet werden.
3. Der Lohn pro Arbeitgeber und Kalenderjahr ist nicht höher als CHF 750.–. Die Lohnobergrenze ist nicht als Freibetrag zu verstehen, das heisst, wenn die Limite von CHF 750.– überschritten wird, ist der gesamte Jahreslohn beitragspflichtig.

Für diese sogenannten «Sackgeldjobs» der jungen Erwachsenen ist also der bis anhin notwendige unverhältnismässige administrative Aufwand nicht mehr nötig und der Auftraggeber macht sich unter den erwähnten Voraussetzungen auch nicht mehr strafbar, wenn er keine AHV-Beiträge abrechnet. ■

(Art. 34d Abs. 2 lit. a AHVV).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch



Fragen zu Ihrem Mehrfamilienhaus? Unsere Kompetenz!

Jede Anlageimmobilie muss individuell betrachtet werden. Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses werden Sie mit vielfältigen Fragen konfrontiert. Walde & Partner hilft Ihnen, auf Ihre persönlichen Bedürfnisse passende Antworten und Entscheide zu finden.

Gerne unterstützt Sie Hans Haug mit seinem Fachwissen und lädt Sie zu einem kostenlosen und unverbindlichen Gespräch ein.

Sie erreichen ihn unter 044 396 60 72 oder per e-Mail hans.haug@walde.ch. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Seminar

Liegenschaftsverwaltung

Aus dem Seminarinhalt:

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

INFORMATIONEN

Datum 6. und 13. November 2015
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Seminarort Belvoirpark Hotelfachschule Zürich

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedsnummer 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

«Liegenschaftsverwaltung» vom 6. und 13. November 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="checkbox"/>	
Name		Vorname		mit Ehepartner	
<input type="text"/>					
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)					
<input type="text"/>		<input type="text"/>			
Strasse		PLZ und Ort			
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
E-Mail		Telefon privat		Telefon Geschäft	
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum		Unterschrift	

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

Mietrecht

Kündigung von Teilen des Mietobjekts

Die Kündigung von Teilen des Mietobjekts wird als Teilkündigung bezeichnet. In der Regel stellt das Mietverhältnis ein Ganzes dar. Deshalb ist eine Teilkündigung grundsätzlich nicht möglich. Dagegen kann es zulässig sein, wenn Teile des Mietobjekts dem Mieter mittels einseitiger Vertragsänderungen entzogen werden, sofern die für ihn zumutbar und nicht missbräuchlich sind.

Sollten beide Parteien mit der vom Vermieter angestrebten Änderung einverstanden sein, gibt es auch die Möglichkeit, den Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen abzuändern. Doch wird nachfolgend der Umstand angeschaut, wenn eine derartige Vereinbarung nicht zustande kommt.

Grundsätzlich besteht ein Mietverhältnis aus mehreren Nebenräumen und bildet somit eindeutig ein einheitliches Ganzes, sodass alles auf einem Mietvertrag abgemacht wird. Deshalb können einzelne Bestandteile nicht separat gekündigt werden. Aufgrund dieser Tatsache und damit jeder Nebenraum kündbar bleibt, könnte ein schlauer Vermieter sich überlegen, über jeden Nebenraum einen separaten Mietvertrag abzuschliessen. Doch diese Absicht wird unterbunden; wenn alle Bestandteile oder Nebenräume mit der Hauptsache verknüpft sind, wird es trotzdem als ein Ganzes angesehen.

Bei Nebensachen wie z.B. Garagen oder Bastelräume, die mit einem separaten Mietvertrag abgeschlossen werden, ist es empfehlenswert,

VERTRAGSÄNDERUNGEN

Aus der Praxis sind folgende Vertragsänderungen bekannt:

- Entzug der Benutzungsrechte für allgemein zugängliche Flächen, wie Waschküche oder Velokeller
- Entzug von individuell gemieteten Nebenräumen, wie Estrichabteil, Keller oder Garage
- Entzug eines Teils der Gartenbenutzung, eines Hundezwingers, einer Rasenfläche oder einer Liegewiese

darauf hinzuweisen bzw. zu vereinbaren, dass diese Teilobjekte separat kündbar sind. Fehlt eine derartige Abmachung, so ist für die Beurteilung einer späteren Kündbarkeit massgebend, ob die Teilobjekte zueinander in einem besonderen Zusammenhang stehen, wobei dieser nach persönlichen, sachlichen und zeitlichen Aspekten zu beurteilen ist.

Paradebeispiel Wirtewohnung

Jedenfalls, wenn mehrere Mietobjekte in einem Mietvertrag zusammengefasst sind, stehen sie in einem besonderen Zusammenhang zueinander und können nicht einzeln gekündigt werden. Als gern genanntes Beispiel ist das Restaurant mit der Wirtewohnung zu nennen. Sind das Restaurant und die Wirtewohnung in einem einzigen Mietvertrag verankert, bilden sie eine Einheit und können nicht separat gekündigt werden. Schliessen die Parteien jedoch separate Mietverträge über die Objekte ab und sind sogar die Kündigungsfristen unterschiedlich, so wird eine eigenständige Kündbarkeit angenommen, weil für die Praxis es ein klares Indiz für keine Einheit darstellt, wenn die Parteien unterschiedliche Kündigungsfristen vereinbaren.

Als Alternative zur Kündigung hat der Vermieter die Möglichkeit, den ursprünglichen

Leistungsumfang oder die Pflichten des Mieters einseitig zu verändern, sofern die Vertragsänderung für den Mieter zumutbar und nicht missbräuchlich ist (Art. 269d Abs. 2 OR). Er hat dies dem Mieter wie eine Mietzinserhöhung mit amtlich genehmigtem Formular und unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine anzuzeigen. Der Entzug wesentlicher Befugnisse oder Benutzungsrechte, die für den Mieter nach objektiven Kriterien für den Abschluss des Mietvertrages massgebend waren,

ist dagegen für diesen unzumutbar und daher unzulässig.

In einem solchen Fall müsste das Mietverhältnis als Ganzes gekündigt werden. Demnach kommt eine Veränderung des Leistungsumfanges des Vermieters bzw. der Pflichten des Mieters durch einseitige Vertragsänderung nur in Fällen zur Anwendung, bei denen die betroffene Leistung für den Vertragsabschluss zwar nicht entscheidend, aber auch nicht nebensächlich war. ■

Immobilienverwaltung

Haug

★ Verwaltung ★ Hauswartung ★ Housecaring:
Tel. 044 737 19 80: Natel: 079 962 80 86:
www.immo-haug.ch

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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



Hürliemann 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!



Harald Solenthaler
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Publireportage

Stiebel Eltron AG

Wärmepumpen - alles im grünen Bereich



Wer beim Bau eines Hauses oder dessen Modernisierung auf Nachhaltigkeit schaut und die anfallenden Betriebskosten im Auge behalten will, ist gut beraten, auf modernste Wärmetechnik zu setzen.

Erneuerbare Energien wie Luft, Erde oder Sonne werden von unserer Umwelt unbegrenzt und kostenlos zur Verfügung gestellt. Beruhigend zu wissen, dass es Möglichkeiten gibt, um diese zu nutzen. Wenn es darum geht, umweltschonend Wärme zu erzeugen und einen beträchtlichen Teil an Heizkosten einzusparen, stehen Wärmepumpen hoch im Kurs.

Welches Wärmepumpen-System sich am besten eignet, ist abhängig von den verschiedensten Faktoren. Seit über 40 Jahren beschäftigt sich die Firma Stiebel Eltron im aargauischen Lupfig mit Wärmepumpen und gilt heute als DER Spezialist auf diesem Gebiet. Aus eigener Entwicklung und Produktion bietet die Firma für jedes Bedürfnis die passende Lösung.

Invertertechnik - neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz

Mit dem Inverter hat Stiebel Eltron neue Massstäbe in Sachen Energieeffizienz gesetzt. Diese äusserst effizienten Wärmepumpen arbeiten in modulierendem Betrieb. Das heisst, dass sich die Leistung der Wärmepumpe präzise dem Wärmebedarf des Gebäudes anpasst.

Dank dieser effektiven Technik produzieren die Wärmepumpen genau dann Wärme, wenn sie gebraucht wird: Bei niedrigen Außentemperaturen steht die höchste Heizleistung zur Verfügung, bei moderaten Außentemperaturen sinkt diese auf das Nötigste ab.

Investitionskosten, die sich auszahlen

Die Investitionskosten sind bei einer Wärmepumpe etwas höher als bei einem herkömmlichen Heizsystem. Davon sollte man sich jedoch nicht abschrecken lassen. Im Gegenteil: Stellt man diese Kosten in den Vergleich zu den Einsparungen (Öl, Tankrevision etc.) können pro Jahr sicher CHF 1'500.00 gespart werden. Hochgerechnet auf 10 oder 20 Jahre ergibt das eine beträchtliche Summe. Und abgesehen von den langfristig finanziellen Vorteilen hat man mit der grossen CO₂-Einsparung auch der Umwelt etwas Gutes getan.

Da die Bedürfnisse bei einem Neubau ganz anders sind als bei einer Modernisierung, ist eine kompetente Beratung unerlässlich. Neben Beratungen im Showroom in Lupfig vereinbaren die Berater von Stiebel Eltron jederzeit auch Termine bei der Bauherrschaft zu Hause.

Mehr über den Wärmepumpen-Spezialist unter:

www.waermewende.ch

STIEBEL ELTRON

Wärmepumpen-Spezialist. Seit über 40 Jahren.

Seminar

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

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

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 2. Oktober 2015, 8.30 bis 12 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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–, Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–, Ehepaar** CHF 500.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-Nummer 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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 2. Oktober 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz			Autonummer		
Name		Vorname		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)					
Strasse			PLZ und Ort		
E-Mail		Telefon privat		Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum		Unterschrift	

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

Drucksachenverkauf

Hausschädlinge

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

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



Das Buch des HEV Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Der Autor nennt bewährte Mittel, um ungebetenen Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden – mit oder, wo's geht, ohne Gifteinsatz. Das HEV-Fachbuch «Hausschädlinge –

Vorbeugung und Abwehr» von Ulrich Lachmuth gibt einen Überblick über die wichtigsten und meistverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis mit Verweisen auf Textstellen und Bilder erleichtert die Suche nach Informationen. ■

Bauland

Wo Kanton Zürich.

Was Bauland für die Realisierung eines Neubauprojektes.

- ca. 5'000 m² oder mehr
- bebaut oder unbebaut
- alle Zonen (gemäss BZO) möglich

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

Wer



ELIANE J. AG
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena
MA Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

für Mitglieder für Nichtmitglieder

Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr

3. Auflage 2006, 164 Seiten, Artikel-Nr. 40086

CHF 32.50

CHF 37.50

Bestellformular siehe Seite 58

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

rfd
rational
küchen ag

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung



Neubau - Umbau - Renovation

Küchenumbau: durchdacht geplant

bohnackerstrasse 1
8955 oetwil a. d. limmat

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

Bestellformular

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
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50 6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung 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
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50 11.00

X homegateTV



X homegateTV



www.homegate.tv

Jede Woche 17.30 Uhr auf
Ihrem Regionalsender

Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

- Cornel Tanno über Versicherungen beim Erbe einer Immobilie
- Roger Kuhn zum Thema Notarkosten beim Kauf von Wohneigentum



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 Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2015)		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 (5. überarbeitete Neuauflage 2014)		29.00 29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)		25.00 25.00
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 (2015/2016)		4.00 5.00
40086	Hausschädlinge (2006)		32.50 37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Subskription bis 31.7.15		24.50 29.50
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
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
60008	Die Blumen der Frauen		30.00 39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	NEU	24.00 28.00

BESTELLCOUPON

Name	Vorname	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 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

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
 Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Kostenlose Lüftungskontrolle anfordern

Nur saubere Rohre erfüllen ihren Zweck. Verschaffen Sie sich Gewissheit. Für unbedenkliche Raumluft.

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

ROHRMAX

FRITZSCHE GÄRTEN
 GARTENBAU UND UNTERHALT ZÜRICH/ADLISWIL

Zurück zum Profi!

Wir bieten Ihnen kompetente Beratung sowohl im Gartenbau als auch in der Pflege und setzen Ihre Wünsche speditiv und fachmännisch um.

Fritzsche Gärten | Webereistrasse 47 | 8134 Adliswil
 Telefon 043 817 46 46 | Mobile 078 710 20 60
 info@fritzschegarten.ch | www.fritzschegarten.ch

FENSTER

SÖRENSEN AG
 Telefon 055 253 50 00
 www.soerensen.ch

Harmonie ohne Langweile

Im Garten der Künstlerin

Bei meiner Gartenfreundin Norma ist für uns das Gartentor immer offen. Darüber bin ich froh, denn Gartenarbeit ist oft eine einsame Angelegenheit. Häufig jäte ich – in Gedanken versunken – vor mich hin, denke vielleicht an nächste Änderungen und Verbesserungen und vergesse dabei die kleine wie die grosse Welt mit ihren Sorgen und Nöten.

Die Zweisamkeit mit dem Garten – unterbrochen von Kaffeepausen mit meinem Mann – schätze ich, aber manchmal wird der eigene Garten (genau wie der eigene enge Horizont) zu monoton. Dann bin ich froh, wenn ich Norma, meine Gartenfreundin im Nachbardorf, besuchen kann: Ihr Gartentor – mitten im Dorf an der Hauptstrasse gelegen – steht immer offen, genauso wie die Tür zu ihrem Atelier, wo ich sie beim Arbeiten finde.

Gern stelle ich mich zuerst neben sie an ihren Arbeitstisch und schaue zu, wie sie malt und dabei in den Garten blickt: Giesskanne

◀ Mittendrin ein Parterre.



auf und scheinen mit den Beetrosen um die Wette zu blühen. Aber sie stehen nie allein: Zarte Stauden und mit Bedacht ausgewählte Gehölze begleiten die Rosen und geben ihnen den richtigen Rahmen. Dazwischen liegt ein kleines Buchsparterre, einst für Gemüse angelegt, jetzt mit Stauden bepflanzt.

Ich mag es, wie Norma ihre Beete be-

Blick über den Gartenzaun.



Blick aus dem Atelier.



Thomas an einem seiner Lieblingsplätze.



Das Tor steht immer offen.

pflanzt, nämlich sorgfältig darauf achtend, dass ein harmonisches Bild entsteht. Daher reiht sich hier Bild an Bild, gruppiert mit dem geschulten Blick der Künstlerin.

Harmonie und Eintracht können einladend und beruhigend wirken, aber auch Langeweile hervorrufen. Dem ist in diesem Garten nicht so, denn die «Bildergalerie» wird oft mit etwas Unerwartetem unterbrochen: Eine Tür führt ins Nichts, ein Schild weist unerwünschten Gästen den Weg, eine kleine Skulptur lacht einen an. Der «Warenlift»



Herzlich willkommen!

zum Küchenfenster im ersten Stock aber erinnert daran, dass Gäste willkommen sind und gern im Garten sitzen dürfen. Ein kleines Gartenhaus, ein Tisch unter der blühenden Kletterrose, eine Bank am Haus und eine andere am Rasenrund bieten Platz für Gäste und Gärtnerin, aber auch für Kater Thomas, der sich gern auf den Tisch oder gar ins Vogelbad setzt und Gastgeberin und BesucherInnen auf ihrem Rundgang begleitet.

Rahmen in allen Variationen

Doch zurück zu Normas Gartenbildern, denn Bilder brauchen bekanntlich einen Rahmen. Dies ist ihrem Garten nicht anders. Allerdings sind diese «Rahmen» sehr verschieden. Manchmal sind es geschnittene Buchskugeln, die den Garten strukturieren, dann wieder begrenzen schmale Wege, eine Rasenfläche oder das Gartenhaus, aber auch eine Holzwand oder eine Gruppe von Pflanzen in Töpfen die einzelnen «Gemälde».

Eine Bank aus geschnittenem Buchs erinnert zudem an Sissinghurst, einen der unzähligen englischen Gärten, die Norma besucht hat, denn Besuche in anderen Gärten sind auch für meine Freundin anregend und erholsam zugleich. Aus England stammen daher einige Pflanzen, die als lebendes Souvenir besonders gehegt und gepflegt werden. Oft werden sie zuerst in einen Topf gepflanzt, bis der richtige Platz gefunden ist, denn auch Norma kann manchmal der Versuchung nicht widerstehen und kauft eine Stau-

de, von der sie nicht weiss, wo sich dafür ein passender Platz findet. Als Farbenliebende Frau achtet sie aber immer darauf, dass die Souvenirs nicht aus dem Rahmen fallen. Von Beginn weg hat sich die Gärtnerin nämlich auf weiss, rosa oder blau blühende Stauden und Gehölze beschränkt, ein weiser Entschluss bei der Anlage eines kleinen Gartens.

Sicherer Ort für Winzlinge

Doch gehen wir auf unserem Rundgang weiter durch den schmalen Durchgang zwischen Haus und Scheune und betreten den zweiten Gartenteil, wo ich zwei Partien besonders mag, den «Zwergengarten» und den Topfgarten. Im «Zwergengarten», der als Sitzplatz angelegt wurde, nutzt Norma die Ritzen zwischen den frei verlegten Granitplatten für Pflänzchen, die es trocken mögen und/oder in den üppigen Rabatten verloren gehen würden. Zwergige Bartiris, Nelken, Storchenschnabel, Erige-

ron und andere Winzlinge sind hier in Sicherheit gebracht, sofern man beim Betreten vorsichtig ist. Steht man eine Weile da, entdeckt man immer wieder eine andere Schönheit.

Ganz anders präsentiert sich der Topfgarten, wo im schattigen Bereich Funkien eine Hauptrolle spielen. Hosta mit grünen, gelbweiss panaschierten, weiss variierten, rund und spitz zulaufenden Blättern sind Hauptdarsteller in diesem Bereich. Diese Pflanzen, eine bekannte Delikatesse für Schnecken, stehen in Kübeln und Töpfen

gut geschützt vor ihren Feinden. Allerdings muss die Gärtnerin diese täglich giessen, was sie aber wie erwähnt am frühen Morgen gern tut.

«Dump» als «Must-have»

Damit der Topfgarten aber nicht nur grün in grün wirkt (die Blüten der meisten Hosta sind nicht sehr attraktiv, oft lila oder weiss), steht da auch ein Topf mit buntblättrigen Heuchera, einer Gattung, die man vor allem im Herbst im Angebot der Gärtnereien findet. Hosta «Praying Hands» aber ist von einem Schleier mit Zimbelkraut (*Cymbalaria muralis*) umgeben, einer Pflanze, die während des ganzen Sommers blüht, eine gelungene Kombination. Und eine Idee, die ich übernehmen möchte.

Ein befreundeter Gärtner hat mich darauf aufmerksam gemacht, dass jeder Garten einen «Dump», eine unordentliche Ecke, brauche. Bei



Sogar die Regentonne ist schmuck.

Norma findet sich dieser gut versteckt ganz hinten in ihrem Paradies. Beim Fototermin allerdings ist er piekfein, denn ein Gartenhelfer, ein englischer Student, der kurzfristig Arbeit und Verdienst suchte, hatte ihn gerade aufgeräumt.

Damit ist unser Rundgang beendet, obwohl ich weiss, dass ich vieles nicht beachtet habe, aber es wird ja bald ein nächstes Mal geben. Bevor wir uns aber hinsetzen, um noch ein wenig zu plaudern, gehe ich auf die Strasse und schaue über den Gartenzaun, so wie es täglich viele Passan-

Innen tun und sich über den Blick in dieses private Paradies freuen. Einige wagen es sogar zu fragen, ob sie nicht eintreten dürften. Hat Norma Zeit, heisst sie GartenliebhaberInnen gern willkommen.

Wir aber sitzen – gut versteckt – auf dem kleinen Balkon vor Normas Schlafzimmer und schauen von oben nochmals zurück, wobei mir auffällt, wie geschickt die Bäume im Nachbargarten einbezogen sind, auch dies ein harmonisches Bild!



Barbara Scalabrin-Laube
GartenliebhaberIn
Alten/ZH

Sektionen-Info

P: Präsident/in
VP: Vizepräsident/in
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate
Telefonnummer 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

BIRMENS DORF – 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: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

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. Haefe, heinz.haefe(@)hev-duebendorf.ch
Anwaltsbüro Heinz O. Haefe,
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: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23, 8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
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, Tel. 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
persönliche 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: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung

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

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

3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

- 3-fach-Glas (Minergiestandard) zum Preis von 2-fach-Glas
- Sicherheitsstufe MONO inklusive
- Design-Fenstergriffe in Edelstahl gratis zu allen Fenstern

Domeisen Fenster AG
www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 062 871 67 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

im Broëlberg 8

abgehängte Decken

Kilchberg-Zürich

Leichtbauwände

Tel. 044 715 53 00

Isolationen

Fax 044 715 53 94

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

weissküchen

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · www.weiss-kuechen.ch

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

«MuKE» – ein teures Erziehungsprogramm



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Vor einem halben Jahr hat die Konferenz der Kantonalen Energiedirektoren die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014» (MuKE) verabschiedet. Im Sinne der Harmonisierung sollen sie bis 2018 in die kantonalen Gesetze überführt werden. Die Hauseigentümer und Mieter bezahlen einen hohen Preis. Heutige Einrichtungen werden schlicht verboten. Die schweizerischen Vorschriften für Neubauten gehören europaweit zu den strengsten. Nun haben die Energiedirektoren auch die bestehenden Gebäude auf dem Radar. Dabei setzen sie nicht mehr durchwegs auf Freiwilligkeit, sondern in Teilen auch auf Sanierungszwang.

Jährlich werden rund vier Prozent der mit Heizöl oder Gas betriebenen Heizkessel ersetzt. Das soll in Wohnbauten neu mit der Pflicht verbunden werden, mindestens zehn Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien zu decken (zusätzliche Solaranlage, Wärmepumpe etc.). Selbst eine günstige Lösung für einen blossen Kesslersatz hat Kosten von mehreren 1000 Franken zur Folge.

Bereits mit den MuKE 2008 sind reine Elektro-Wassererwärmer als Neuanlagen nicht mehr erlaubt. Bestehende Anlagen dürfen nach geltendem Recht aber ersetzt werden. Auch damit ist es vorbei: Neu soll innert 15 Jahren auch der Ersatz von bestehenden Elektroboilern in Wohnbauten verboten werden, obwohl bis dann ein Teil der bestehenden Anlagen ihr Betriebsende noch nicht erreicht hat.

Mit den MuKE 2008 kam das Verbot von neuen Elektrodirektheizungen, das heute in den kantonalen Gesetzgebungen umgesetzt ist. Neu sollen innert 15 Jahren Elektroheizungen ganz verboten werden, auch bestehende. Man kann von solchen Anlagen halten, was man will. Fakt ist jedoch, dass diese einst öffentlich als saubere Alternative zur fossilen Wärmegewinnung angepriesen und gefördert wurden. Die vergängliche Gültigkeit von öffentlichen Ratschlägen sollte uns mahnen, den Erlass von neuen Verboten und Vorschriften kritisch zu hinterfragen. Zumindest eine Übergangsfrist bis zum Betriebsende von bestehenden Elektroheizungen ist einzufordern.

Die Wohnkosten in der Schweiz gehören europaweit zu den höchsten. Die neuen Vorschriften werden einen weiteren Kostenschub bewirken. Zurück zur Vernunft und zum Prinzip der Verhältnismässigkeit sind die Forderungen an die Politik. Die Energiedirektoren haben auch keinen Erziehungsauftrag.


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich



DIE SAUBERE LÖSUNG

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