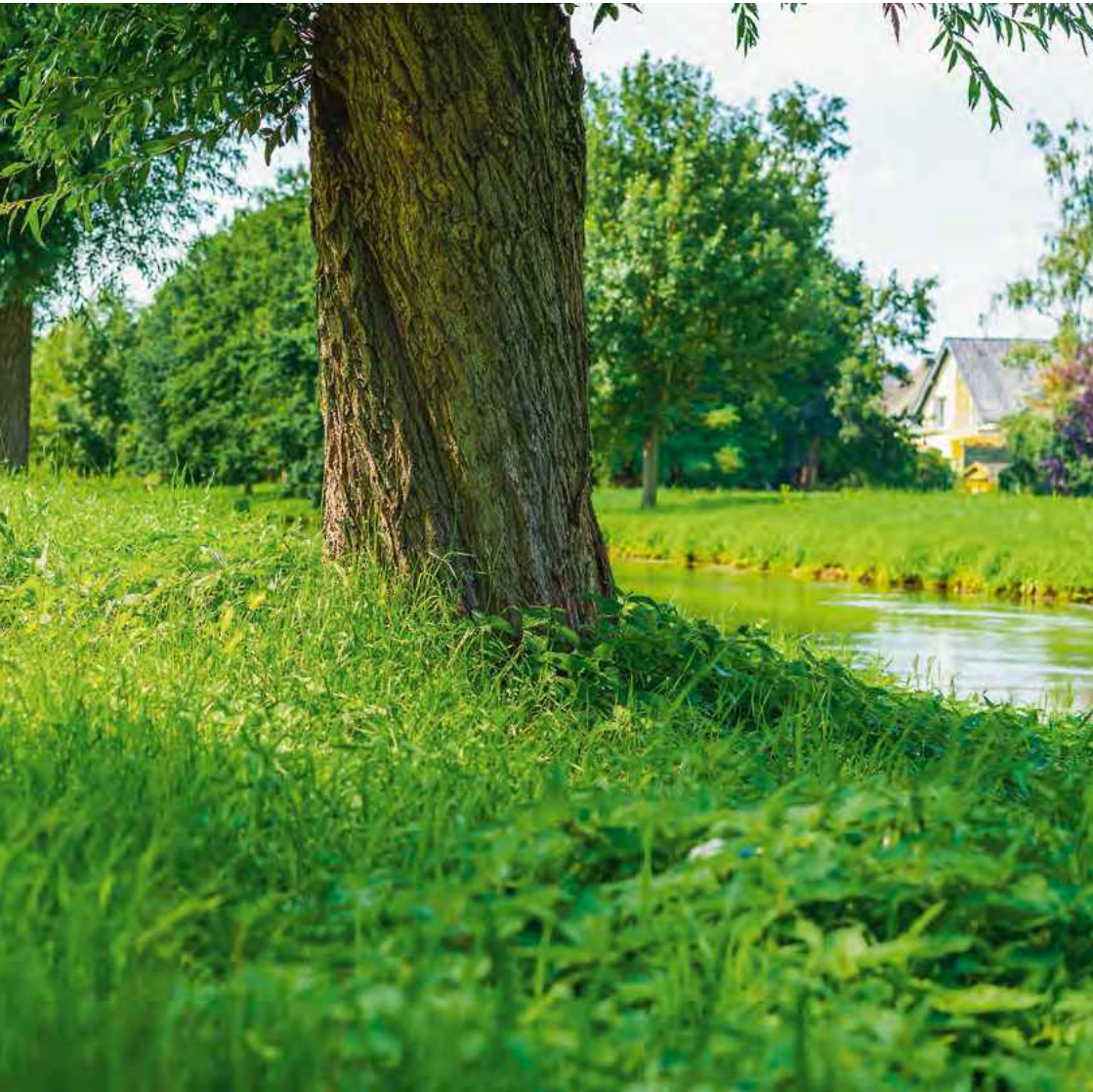


# Der Zürcher **Hauseigentümer**



- Seite 22 **«Einschnitt ins Grundeigentum wird ausgeblendet»**
- Seite 44 **Die Sache mit der Ölung und die Fensterputzsituation**
- Seite 58 **Indian Summer im eigenen Garten pflanzen**



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

**Rundum-Vollservice  
mit Zufriedenheits-  
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-  
und Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse  
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten  
Vergleich

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

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



**BOSCH**

**Gefrierschrank** GSN 54FW40H NoFrost

• Nutzinhalt 323 Liter Art. Nr. 134293

**Ihr Spezialist für alle  
Elektrohaushaltgeräte!**

nur **999.-**  
statt 1999.-

**-50%**

**A+++**  
**B**  
Exklusivität  
FUST

Setpreis nur **1699.-**  
statt 4298.-

**-60%**

**A++**  
Exklusivität  
FUST

nur **1299.-**  
statt 2299.-

**-43%**

**A**  
5 Rp.  
Exklusivität  
FUST

**Mit Spezialprogramm  
Leichtbügeln**

**AEG**

perfekt in form und funktion

**Waschmaschine**

Princess 2271 F

- Fassungsvermögen: 7 kg
- Diverse Spezialprogramme;  
Handwäsche, Wolle/Seide
- Art. Nr. 111673

**AEG**

perfekt in form und funktion

**Wäschetrockner**

Lavath. TP 7071 TW F

- 7 kg Schontrummel • Startzeitverzögerung  
bis 20 Std. • Restzeitanzeige in Minuten
- Grosse Türöffnung für bequemes  
Be- und Entladen Art. Nr. 112107

nur **999.-**  
statt 1399.-

**-400.-**

**Fust Rabatt Fr. 300.-,  
«Beste Effizienz»  
Vorteil Fr. 100.-\***

H/B/T: 176 x 70 x 78 cm

**A+++**

Exklusivität  
FUST



**Miele**

**Kaffeefullautomat**

CM 6300/6310 Black

- 2 Latte Macchiato auf Knopfdruck
- Komfortable Reinigungsprogramme
- Aromaschonendes Kegelmahlwerk
- Art. Nr. 215360

## Wie die Wissenschaft: Schritt-, nicht zwangsweise



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

Es scheint geradezu zum guten Ton zu gehören, von den Hauseigentümern zu verlangen, dass sie gewissermassen im Alleingang die Energiewende schaffen. Oder haben Sie schon mal gehört, dass jemand sich dafür eingesetzt hätte, den Verbrauch von Benzin, Dieselöl oder Kerosin abzuschießen? Die Zürcher Hauseigentümer sollen aber auf Heizöl und Gas verzichten. Das verlangt eine Anzahl ETH-Professoren in einer im August beim Kantonsrat eingereichten Einzelinitiative.

Wer wollte bestreiten, dass es aus der Sicht der Umwelt heute bessere Energiequellen als die fossilen gibt? Und wer wünschte sich nicht, dass der Anteil an Erdöl und -gas, der rund um die Welt verbrannt wird, verringert würde? So betrachtet sind das in der Schweiz zum Heizen verwendete Öl und Gas ohnehin nicht das grösste Problem, mit dem sich unsere Umwelt herumschlägt. Die Hauseigentümer lehnen es aber keineswegs ab, einen Beitrag an die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Anteils in unserer Luft zu leisten. Viele von ihnen nutzen ohnehin anstehende Umbauten oder Sanierungen dazu, ihre Liegenschaften gleichzeitig energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Allerdings können Hauseigentümer rechnen und müssen es auch. Sie entscheiden sich daher im Rahmen des technisch Machbaren für das wirtschaftlich und ökologisch Sinnvolle. Das ist keineswegs immer der Ersatz der Heizanlage.

Dass sich auch ohne neue Vorschriften aber – nicht zuletzt dank Fördermassnahmen der öffentlichen Hand – etwas tut, bestätigt eine im August veröffentlichte Wirkungsanalyse des Bundes. Sie lobt die Kantone für ihre Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien. Mit 119 Millionen Franken lösten sie 2014 Investitionen von 440 Millionen Franken aus. Das Lob darf also an die Bauherren weitergegeben werden. Dank ihnen sank der CO<sub>2</sub>-Ausstoss um 1,7 Millionen Tonnen.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit haben in neuester Zeit grosse Fortschritte gemacht. Dafür ist Architekten, Ingenieuren und Wissenschaftlern zu danken. Ihren Schritt um Schritt entwickelten Innovationen verdanken wir viel. Wir rechnen fest damit, dass sie auf dem eingeschlagenen Weg immer wieder Neues entwickeln werden – schrittweise. Und so möchten es die Hauseigentümer dann auch umsetzen – schritt-, aber nicht zwangsweise.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle**  
**Hauseigentümergebietverband**  
**Kanton Zürich**  
 Albisstrasse 28, Postfach  
 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 18 0  
 Fax 044 487 18 88  
 info@hev-zh.ch | hev@hev-zuerich.ch

**Öffnungszeiten**  
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

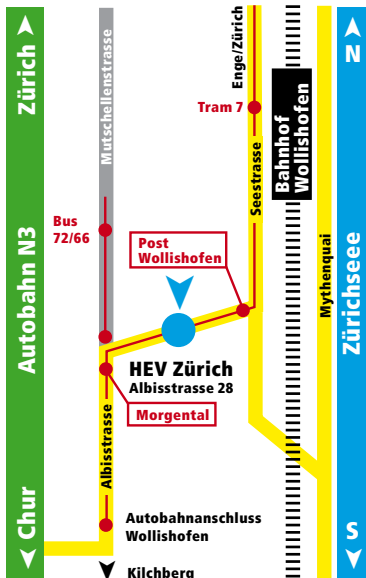
**Telefonzentrale**  
 Tel. 044 487 17 00  
 Fax 044 487 17 77

**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



**Auflage: 59758**  
 (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.**

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

**Herausgeber**  
 Hauseigentümergebietverband  
 Zürich (HEV Zürich)  
 In Zusammenarbeit mit  
 Hauseigentümergebietverband  
 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**  
 Lic. iur. Daniela Fischer,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Gabi Lämmli, Freischaffende  
 PR-Journalistin, Zollikerberg  
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
 Lic. iur. Harald Solenthaler,  
 Rechtsanwalt, HEV Zürich  
 Lic. iur. Kathrin Spühler,  
 Telefonische Rechtsberatung 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 Publiereportagen ab.

**Seite des Direktors**

3 **Wie die Wissenschaft: schritt- nicht**  
**zwangsweise**

**Seite des Präsidenten**

75 **Goldene Zeiten?**

**AKTUELL**

Fensterbohr-Methode  
 7 **Einbrecher kommen, wenn die**  
**Bewohner schlafen**

Interessensvertreter  
 14 **Ausschuss W&G ist wieder komplett**

**THEMA**

Diskussion um das Gewässerschutzgesetz  
 22 **«Das Gesetz blendet den Einschnitt in**  
**das Grundeigentum aus»**

**RECHT**

Die Eigentumswohnung  
 39 **Das Protokoll der**  
**Stockwerkeigentümerversammlung**

Mietrecht  
 42 **Kündigung des möblierten Zimmers**

Mietrecht  
 44 **Die Sache mit der Ölung und die**  
**Fensterputzsituation**

Mietrecht  
 49 **Der indexierte Mietvertrag**

**Zum Titelbild**

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des  
 Bundes und dessen Umsetzung auf Kantons-  
 ebene könnten einschneidende Folgen für  
 Grundeigentümer haben.

Bild: fotolia/Christopher Melzig

**NATUR**

Die Farben des Herbstes  
 58 **Indian Summer im eigenen Garten**  
**pflanzen**

Variantenreicher Speiseplan der Bienen & Co.  
 65 **Gefährliche Gäste im Gartenschuh**  
**und anderswo**

**SERVICE**

Ausflug Mitgliedforum  
 34 **Bern und sein Bundeshaus**

**Seminare**  
 37 Liegenschaftsverwaltung  
 51 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

**Drucksachenverkauf**  
 53 Hauswartdienste  
 55 Bestellformular

**Aus den Sektionen**  
 68 HEV Zürich: Schweizer Meister 2015  
 HEV Dübendorf: Hypotheken im Pensionsalter  
 69 HEV Küsnacht: Besuch des Zivilschutz-Museums  
 der Schweiz in Zürich

70 **Sektionen im Kanton Zürich**



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



## Fensterbohr-Methode

# Einbrecher kommen, wenn die Bewohner schlafen

**Einbrecher, die nachts ins Haus oder in die Wohnung einsteigen, während die Bewohner schlafen, gehören zu der perfidesten Sorte ihrer Berufsgattung. Eine Konfrontation mit den Opfern suchen die Täter nicht explizit, nehmen sie aber in Kauf. Mit der Fensterbohr-Methode bricht es sich schnell und geräuschlos auch in gut gesicherte Häuser ein. Doch mit ein paar einfachen Mitteln kann man sich vor Fensterbohrern schützen.**

Seit Sommerbeginn folgt in der Schweiz eine Fensterbohr-Einbruchserie der nächsten. Die Täter steigen jeweils ins Haus ein, während die Bewohner ahnungslos schlafend in ihren Betten liegen. Dabei nehmen sie sich alles, was sie brauchen können. Beliebt sind vor allem Handys, Bargeld, Tablets, Laptops, Schmuck und auch Autoschlüssel. Gegenstände, die nur im Haus sind, wenn die Bewohner auch anwesend sind.

Meistens wird der Einbruch erst am Morgen entdeckt – einige der Opfer sind aber auch während des Einbruchs erwacht. Der Gedanke, dass eine kriminelle Person bis ins Schlafzimmer gekommen ist, während man schlief, kann die Opfer auf Jahre hinaus traumatisieren. Was wäre wohl passiert, wäre man aufgewacht? Was, wenn eines der Kinder dem Täter mitten in der Nacht begegnet wäre? Gemäss offizieller Sta-

## WEITERE INFORMATIONEN

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

tistik gibt es in der Schweiz rund 60 000 Einbrüche pro Jahr. Das ist der Spitzenplatz in Europa.

Zugang verschaffen sich die Fensterbohrer durch Fenster und Balkontüren. Die Täter boh-



Kein Durchkommen: Der Bohrblocker verhindert, dass Einbrecher den Fenstergriff von aussen öffnen können.



# ES GIBT IMMER MEHR ALS NUR EINE GUTE LÖSUNG

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

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

energie360°

ren Fenster, auch vermeintlich sichere und abgeschlossene, mit einem handelsüblichen Hand- oder Akkubohrer auf, drehen den Fenstergriff mit einem gebogenen Stab und innert Sekunden sind sie in der Wohnung. Diese Methode ist nahezu geräuschlos und ohne grossen Kraftaufwand und Einbruchkenntnisse durchzuführen. Kunststoff- sowie Holz- und Holz-Metall-Fenster sind davon betroffen.

## Schwachpunkt Fenstergriff

Einbrecher passen sich der technischen Entwicklung an und haben mit dem Aufbohren von Fensterrahmen eine neue Methode gefunden, wie sie trotz Fenstern mit hohem Einbruchschutz wie Verbundsicherheitsglas oder umlaufenden Pilzkopfverschlüssen ins Haus eindringen können. Die Täter nutzen den Schwachpunkt an den Fenstern und Balkontüren aus, den Bereich unter dem Fenstergriff. Dort wird ein Loch gebohrt und der Griff mit einem gebogenen Metallstab geöffnet. Auch abgeschlossene Griffe sind in wenigen Sekunden offen.



Quelle: Scherrer System GmbH

Bohrblocker Rapid: die einfache Nachrüstlösung bei bereits eingebauten Fenstern ist in wenigen Minuten montiert.

Dank der Erfindung des Aargauer Architekten August Scherrer kann jetzt aber auch den Fensterbohrern der Einstieg verhindert werden. Er baute einem Kunden ein Haus, das einbruch-

Anzeige

## RAT VOM HANDWERKER – ALGEN, PILZE UND FLECHTEN AN DER FASSADE

**Grüne und schwarze Flecken breiten sich auf meiner Fassade aus. Was ist das und hat es einen Einfluss auf die Wärmedämmung?**

[mk] Unschön sieht es aus, wenn sich die Fassade grün oder schwarz verfärbt. Diese oberflächlichen Verschmutzungen lassen sich in den meisten Fällen gut reinigen und haben keinen Einfluss auf die Leistung der Wärmedämmung. Das ist die gute Nachricht. Weniger erfreulich hingegen, dass solche Flecken wie auch der Befall durch Algen, Pilze und Flechten durch Faktoren begünstigt werden, die sich weder verändern noch beeinflussen lassen. Dazu gehören die Lage des Objektes (nahe an Gewässern), meteorologische Gründe (häufig Nebel, wenig Sonne) oder architektonische Gegebenheiten (Flachdach oder fassadenbündige Fenster).

**Meine Empfehlung:** Das Haus ist gebaut und lässt sich nicht verschieben. Umso wichtiger ist deshalb die Pflege der Fassade. Lassen Sie die Fassade einmal im Jahr von einem fachkundigen Handwerker begutachten. Schäden werden frühzeitig entdeckt und können behoben werden, bevor kostenintensive Sanierungen nötig werden. Der Fachmann berät Sie zudem bei der Auswahl moderner Verputze und Beschichtungen, die erneuten Verunreinigungen entgegenwirken.



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

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

sicher sein sollte. Alle auf dem Markt üblichen Sicherheitsmassnahmen wurden eingebaut. Doch ins vermeintlich sichere Haus drangen Fensterbohr-Einbrecher ein. Dies in der Nacht, während der Hausherr schlief.

### Bohrblocker macht Fenster sicherer

Scherrer hat sich daraufhin zum Ziel gesetzt, den Fensterbohrern das Handwerk zu legen. Die Lösung ist einfach und effektiv: Eine massive Manganplatte – der patentierte Bohrblocker – wird seitlich in den Fensterflügel eingefräst und verklebt. Sie deckt den Bereich ab, den der Fensterbohrer anbohrt, um den Griff zu drehen. Trifft der Bohrer auf den Bohrblocker aus Mangan, gibt es kein Weiterkommen. Mangan ist eines der wenigen Materialien, das mit einem Bohrer unter normalen Umständen nicht aufgebohrt werden kann.

Diese einfache und im Vergleich zu anderen Schutzmassnahmen günstige Lösung ist die effektivste, die es aktuell auf dem Markt gibt, um

Fensterbohr-Einbrüche zu verhindern. Eine Nachrüstlösung, die bei bereits eingebauten Fenstern einfach montiert werden kann, ist ebenfalls vorhanden.

In 30 Prozent der Fälle, bei denen an einer bestimmten Adresse eingebrochen worden ist, werden diese später erneut von Einbrechern heimgesucht – und gute Adressen werden in Einbrecherkreisen auch weitergegeben. Deshalb gilt es, unbedingt schon den ersten Einbruch zu verhindern, damit nicht noch weitere folgen. ■



**Gabi Lämmli**  
Freischaffende PR-Journalistin  
Zollikerberg

Fotos  
zVg



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

**rtw**  
AUFZUGSTECHNIK

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

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

*Silvana Matt*

*Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

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

**immocorner**  
raum für vertrauen



**Gebr. Knabenhans AG**

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

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



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



WWW.HARING.CH



**ATTICO®**

**DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –  
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

**SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEM  
FIXPREIS**

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

**SCHLAGENHAUF**

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause  
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044

www.schlagenhauf.ch



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.

**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

## Interessensvertreter

## Ausschuss W&G ist wieder komplett

**Nach den Kantonsratswahlen im Frühling 2015 hat sich der Ausschuss der Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum» unter dem Vorsitz von Josef Wiederkehr (CVP) neu konstituiert.**

Die kantonsrätliche Gruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)» ist eine Gruppe von Parlamentarierinnen und Parlamentariern insbesondere aus dem bürgerlichen Lager, die sich dem Wohn- und Grundeigentum verbunden fühlen. Sie setzen sich für die folgenden Interessen und Ziele ein:

- Förderung des Erwerbs von Wohn- und Grundeigentum
- Massvolle, faire und transparente Besteuerung
- Förderung Wert erhaltender und Wert vermehrender Massnahmen
- Massvolle Abgaben und Gebühren

Die Parlamentariergruppe «W&G» wird von einem achtköpfigen Ausschuss geleitet, dem Dr. Josef Wiederkehr vorsteht und sich in regelmässigen Abständen zu Sitzungen trifft. ■



Antoine Berger (SVP, Horgen), Bruno Walliser (SVP, Volketswil), Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich, Vorsitzender Josef Wiederkehr (CVP, Dietikon), Hans Heinrich Raths (SVP, Pfäffikon), Franco Albanese (CVP, Winterthur), Peter Vollenweider (FDP, Stäfa), Pierre Dalcher (SVP, Schlieren), René Truninger (SVP, Illnau-Effretikon), Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich (v.l.n.r.).

## Herzlichen Glückwunsch!

### Die glücklichen Gewinner des Wettbewerbs am Stand des HEV Zürich

1. Preis: Frau Sandra Derflinger, 8305 Dietlikon (Heliflug)
2. Preis: Herr Felix Schneider, 8623 Wetzikon (Reka 200)
3. Preis: Frau Karin Leuenberger, 8833 Samstagern (Reka 100)



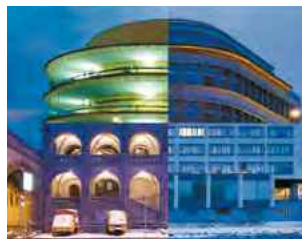
**Sonnige Aussichten:  
Top-Konditionen  
für Ihre Hypothek.**

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

Finanzierung neu abschliessen oder zu uns übertragen?  
Als faire und verlässliche Partnerin stehen wir Ihnen zur Seite:  
Gern erstellen wir eine persönliche Offerte.  
**Wir freuen uns auf Sie.**

Die nahe Bank  Zürcher  
Kantonalbank

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



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



GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>



## 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

Allgemeine Schreinerarbeiten  
Fenster  
Küchenbau  
Möbel  
Türen  
Treppen  
Badmöbel  
Einbruchschutz  
Böden  
Bänke  
Schränke  
Parkett  
Garderoben

Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf  
Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · www.schreinerei-ruetschi.ch

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Birmensdorf ZH

## Freistehendes und grosszügiges 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger und kinderfreundlicher Lage in einem tollen Wohnquartier mit wunderschöner, unverbaubarer Aussicht über Birmensdorf, NWF ca. 204 m<sup>2</sup>, grosses Wohnen / Essen mit Heissluft-Cheminée, offener Küche und Ausgang auf Balkon, 5 Zimmer, 3 Nasszellen und sep. WC, Baujahr 2000, schön terrasserter Umschwung mit Pergola und Biotop, Grundstücksfläche 525 m<sup>2</sup>, 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 1 710 000.–



Kilchberg

## Luxuriöse 3½-Zimmer-Wohnung

An sonniger, ruhiger und kinderfreundlicher Lage, Wohnfläche ca. 146 m<sup>2</sup>, grosses Wohn-/Esszimmer mit Ausgängen zum Sitzplatz/ Garten, top ausgestattete Küche, Bad/WC, Dusche/WC, grosser Gartensitzplatz, Multifunktionsraum und eigene Waschküche im UG, Baujahr 2011, 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 2 060 000.–



Stäfa

## 4-Zimmer-Maisonettewohnung

An sonniger, zentraler und kinderfreundlicher Lage, Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 10,5 m<sup>2</sup>, Dachraum, Mehrzweckraum/Keller und eigene Waschküche im UG, Baujahr 1996, Autoeinstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 880 000.–



Uster

## Einfamilienhaus an bevorzugter Lage

5½-Zimmer-Einfamilienhaus an sonniger, ruhiger, kinderfreundlicher und zentraler Lage, einseitig angebaut, NWF ca. 120 m<sup>2</sup>, Balkon, schöner Gartensitzplatz, Baujahr 1950, Grundstücksfläche 317 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 850 000.–

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

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



+ qualitativ günstig

**budget**  
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN



FREQUENZ WÄHLEN



SPAREN!!



Hauswartung  
für jedes Budget

Online-Kalkulation  
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN  
**Budget Hauswart**  
[budget-hauswart.ch](http://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](http://budget-hauswart.ch)  
**INFO 044 997 10 73**

## Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus

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

### Stromfresser aufspüren

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

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

### Die Vorteile des Förderprogramms

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

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

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

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

### Jetzt profitieren

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



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



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



Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

Seit 1994 Ihr Partner in allen Immobilienfragen  
Stockwerkeigentum | Bewirtschaftung | Verkauf



## TANKREVISION (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

### Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Langjährige Erfahrung der Tankrevisoren
- > Durchführung ganze Schweiz durch eigene, regionale Equipen
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Cumulus-Punkte



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

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



# Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16  
Natel 079 402 22 21  
Telefax 044 910 90 29  
[mcuntigipser@bluewin.ch](mailto:mcuntigipser@bluewin.ch)

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20  
[www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)



#### TEILNEHMER

**Hans Frei**, Präsident Zürcher Bauernverband, **Hans Egloff**, Präsident HEV Kt. Zürich und HEV Schweiz; **Albert Leiser**, Direktor HEV Stadt und Kt. Zürich, **Peter Baumberger**, Rechtsanwalt; beide Sachverständige auf Seiten HEV und Mitarbeit in Begleitgruppe für Hochwasser/Gewässerschutz



#### Diskussion um das Gewässerschutzgesetz

## «Das Gesetz blendet den Einschnitt in das Grundeigentum aus»

**Der Entwurf des neuen kantonalen Wassergesetzes wirft viele Fragen auf. Besonders die Vorschriften über neu definierte Gewässerräume haben einschneidende Auswirkungen auf Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiete. Auch im Siedlungsgebiet müssen Eigentümer etwa wegen Eindolungen mit negativen Konsequenzen rechnen. Vertreter des HEV Kanton Zürich und des Zürcher Bauernverbandes diskutieren über das umstrittene Gesetz.**

**Peter Baumberger:** Zuerst einmal sind an dieser Stelle einige Erläuterungen zur Vorgeschichte notwendig. Vor einigen Jahren kam die Volksinitiative «Lebendiges Wasser» zustande. Diese wurde in Bern behandelt, dann gab es einen Gegenvorschlag, welcher mittlerweile zu Bundesrecht wurde. Die Vorgabe des Bundes ist relativ kurz und sec im Bundesgesetz festgehalten. Diese sagt zwar, die Kantone müssen sie vollziehen, doch verfügen sie dabei über einen relativ grossen Spielraum.

Hier muss ich gleich die Hauptkritik am Kanton anbringen: Diese Spielräume werden in dem zur Beratung vorliegenden Wassergesetz und in der neuen kantonalen Verordnung definitiv zu wenig ausgenützt. Und weiter müsste man dort, wo diese Spielräume bestehen, sie nicht in kantonalem Verordnungsrecht, sondern im kantonalen Wassergesetz umsetzen. Dadurch hätte der Kantonsrat zu den Einzelheiten auch etwas zu

sagen. Meiner Meinung nach hat der Regierungsrat nach dem Motto «wie komme ich möglichst einfach am Parlament vorbei» gehandelt. Auf formaler Ebene konnten wir jedoch recht viele Erfolge erzielen. So zum Beispiel dort, wo es tatsächlich zu materiellen Enteignungen kommt. Hier muss nun der Kanton für die fi-

### Gewässerschutzgesetz – um was geht es?

Die Gewässerraumthematik geht auf die Volksinitiative «Lebendiges Wasser» aus dem Jahr 2006 zurück. Daraus resultierte das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes, welches 2011 (zusammen mit einer ausführenden bundesrätlichen Verordnung) in Kraft getreten ist. Es verlangt, dass die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer festlegen. Dies gilt für die natürlichen Funktionen der Gewässer, für den (kaum umstrittenen) Hochwasserschutz und für die Gewässer-nutzung (darunter Wasserkraft und Erholung).

Während sich das Bundesgesetz auf allgemeine Leitlinien beschränkt, finden sich in der Gewässerschutzverordnung des Bundes nicht nur eine zeitliche Vorgabe für die Umsetzung des Bundesrechtes durch die Kantone (2018), sondern auch wichtige inhaltliche Spielräume für diese Umsetzung.

So kann die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden (soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet bleibt) und es kann überhaupt auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, wenn das Gewässer unter anderem «eingedolt» oder «künstlich angelegt» ist.

Die Thematik der bundesrechtlich vorgeschriebenen Gewässerräume betrifft innerhalb von Siedlungsgebiet / Bauzonen vor allem die Grundeigentümer, ausserhalb besonders die Landwirte. In beiden Fällen geht es nicht nur um den Raumbedarf der Gewässer, sondern auch um Raumplanung, bei der in jüngster Vergangenheit auf Bundes- und kantonaler Ebene zusätzliche Vorschriften erlassen wurden. Diese Vorschriften gehen alle in Richtung sparsamere Nutzung des Landes (Verdichtung), aber auch in Richtung Erhalt und Schutz für Fruchtflächflächen.

nanziellen Entschädigungen aufkommen. Das führt doch zu einer gewissen Zurückhaltung auf Seiten des Kantons. Andernfalls hätte man es einfach den Gemeinden überlassen – wie beispielsweise bereits bei den dringlichen Massnahmen Raumplanung geschehen –, wie sie das Geld dafür aufreiben konnten.

Wir haben also durchaus Erfolge erzielt, sind jedoch inhaltlich bei wesentlichen Themen nicht durchgekommen, insbesondere beim Problem der Eindolungen mit Gewässerräumen und speziell bei Eindolungen in den Bauzonen sowie bei sogenannter «dichter Überbauung».

**Hans Egloff:** Um Missverständnisse zu vermeiden, möchte ich zuerst Folgendes festhalten: Ich bin nicht grundsätzlich gegen das Wassergesetz, ich bin auch nicht grundsätzlich gegen diese Revision. Es gibt darin einige Aspekte, die durchaus auch ein Gewinn sind,

so etwa der Aspekt der Rechtssicherheit, auf den in dieser Revision sehr viel Wert gelegt wird.

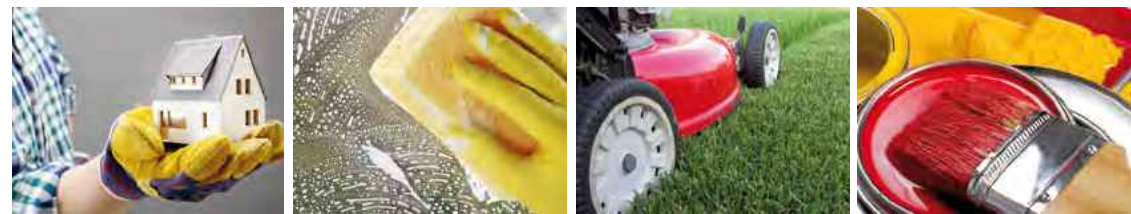
Weiter erlauben die Vereinheitlichung und das Zusammenführen von verschiedenen Erlassen und weit verstreuten Vorschriften in ein einheitliches Gesetz eine bessere Übersicht über die verschiedenen einschlägigen Bestimmungen.

Ebenfalls zu den positiven Aspekten der Revision darf der Rechtsschutz beziehungsweise der Rechtsmittelweg gezählt werden. Es gibt dazu jedoch einige ganz wichtige Kritikpunkte.

**Hans Frei:** Hauseigentümer und Landeigentümer im und ausserhalb des Siedlungsgebietes müssen dringend darauf sensibilisiert werden, dass durch die Änderung des Gewässerschutzgesetzes auf Bundesebene ein grund-



ALPHAPLAN AG



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

reinigen  
melden  
reparieren  
jäten  
technik  
rasenmähen  
auswechseln  
kontrollieren  
laubrechen  
unterhalten



legender Sinneswandel in Bezug auf die Gewässer eingeleitet wurde. Es hat ein eigentlicher Paradigmawechsel stattgefunden: Während früher im Gewässerschutzgesetz alle Massnahmen zum Schutze des Wassers getroffen wurden, wird neu entlang dem Wasserlauf ein Umgebungsraum festgesetzt und ausgedehnt. Das bedeutet eine komplett andere räumliche Dimension: Der Gewässerraum wird raumrelevant.

Aus Sicht des Eigentums gibt es dadurch eine andere Betrachtungsweise und vor allem auch eine andere Beurteilung. Wir sprechen nun nicht mehr nur von einem Bachlauf mit einer Böschung, welche vom Laien noch einigermaßen nachvollziehbar als Gewässerbestandteil verstanden wird, sondern neu von einem raumrelevanten Anordnungsbereich im Minimum von elf und mehr Metern Breite. Das bedeutet letztlich für das Siedlungsgebiet, dass es

viele Betroffene gibt, wo Grund und Boden in öffentliches Recht überführt werden.

**Peter Baumberger:** Wie bereits kurz erwähnt, sind die Eindolungen ein grosses Problem. Hier hätte man es nun mit Gewässerräumen zu tun, auf denen nicht mehr gebaut werden kann. Laut Bundesrecht könnte man «ausnahmsweise davon absehen», diese Eindolungen mit Gewässerräumen zu versehen – vielmehr müsste es jedoch genau umgekehrt sein. Das bedeutet, das Regel-Ausnahme-Verhältnis ist völlig falsch und dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis gehört meines Erachtens natürlich auch in das kantonale Wassergesetz und nicht in die Verordnung, sonst kann die Verwaltung machen, was sie will – und das wird sie auch.

Ein weiteres Problem besteht (nicht nur am Zürichsee) mit den sogenannten «dichten Über-




**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](http://www.scherrer.biz)

DACH SPENGLER METALL FASSADE

**FENSTER**



**SÖRENSEN AG**

Telefon 055 253 50 00  
[www.soerensen.ch](http://www.soerensen.ch)

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



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

**Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:**

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

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

**QUADRAGARD®**  
**EINBRUCHSCHUTZ**



**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
[www.quadragard.ch](http://www.quadragard.ch)

bauungen». Hier soll offenbar ebenfalls dieses verfehlte Regel-Ausnahme-Verhältnis gelten. Stattdessen müssen möglichst reduzierte Gewässerräume definiert werden, so dass die Überbauungen respektiert werden. Das ist der zweite markante Punkt und davon steht in der Verordnung überhaupt nichts. Liest man dann die Weisung, so heisst es, ja gut, da würden wir im Einzelfall schon Ausnahmen machen. Das kann für uns so nicht genügen. Die Frage lautet heute, wie wir die Umsetzung auf kantonaler Ebene stoppen können. An dieser Stelle sind dann die Kantonsräte gefragt.

**Hans Frei:** Als Präsident des Bauernverbandes ist es für mich wichtig darauf hinzuweisen, dass die Betroffenheit auch ausserhalb des Siedlungsgebiets enorm gross ist, denn die Wasserläufe sind auch in einem hügeligen Gebiet praktisch

überall vorhanden und führen zu wesentlichen Einschränkungen in der Bewirtschaftung und Nutzung. Aus unserer Sicht hätte man mit dem Wassergesetz auf kantonaler Ebene zuwarten müssen bis auf Bundesebene Klarheit herrscht und nicht mit Schnellschüssen reagieren sollen.

**Hans Egloff:** Das ist ein wichtiger Aspekt. Der Kanton Zürich gilt ja gemeinhin ein bisschen als Musterknabe und hat praktisch immer die Tendenz vorzupreschen, wenn es gilt, etwas umzusetzen. Dies führt in der Regel auch dazu, dass eine Sache dadurch blockiert wird.

Jetzt gilt es in dieser Angelegenheit auf Stufe Kanton drei Gänge zurückzuschalten, bis auf eidgenössischer Ebene die Korrekturen vorgenommen wurden, insbesondere bei der Verordnung, und bis im Bundeshaus die

noch pendenten Vorstösse abgearbeitet worden sind.

**Hans Frei:** Es wäre sehr zu begrüessen, wenn nur schon die Übergangsbestimmungen des Bundes in einen anderen Zeitraum gestellt würden. Die geforderte Umsetzung bis 2018 scheint schlichtweg nicht durchführbar. Aus Sicht des Bauernverbandes soll die Vorlage zurückgewiesen werden, bis wir vom Bund her klare Vorgaben haben, letztendlich auch auf Verordnungsstufe.

**Peter Baumberger:** Leider ist es so, dass (beim Kanton) die ganze gesetzgebende Struktur kompliziert ist und das, was wirklich entscheidend ist, kommt auf der Verordnungsstufe auf der Gesetzesebene. Das hat bereits auf der Stufe Bund so begonnen. Der Bund sagt im Bundesgesetz eigentlich recht wenig,

was auch zum Rückzug der Initiative geführt hat.

Dann aber kommt die Verordnung aus dem Jahre 2011 und daraus wurde ein dickes Buch gemacht. Der Züricher Regierungsrat ging in seiner unverdächtig klingenden Verordnung über «Hochwasserschutz und Wasserbaupolizei» jedoch viel weiter. Und genau hier drin liegt der Hund begraben beziehungsweise sind die Probleme versteckt.

**Hans Frei:** Ein weiterer in diesem Zusammenhang sehr wichtiger Aspekt ist das Raumplanungsgesetz, welches einen verstärkt häuslicheren Umgang mit den Böden fordert. Dies bedeutet indirekt auch für das Siedlungsgebiet, dass wir uns noch mehr für ein verdichtetes Bauen einsetzen müssen. Doch wegen dieses Gewässerschutzgesetzes gibt es Auflagen, welche das wiederum praktisch voll-



ständig verunmöglichen. Die konsequente Aus-scheidung von Gewässerräumen und Offenlegen von eingedolten Gewässern führt zu einem unverhältnismässigen Verbrauch von Siedlungs- und Fruchtfolgeflächen.

**Albert Leiser:** Das ist genau das grosse Thema, das wir in den Sitzungen immer wieder eingebracht haben, und beim nächsten Mal hört man jeweils, dass die AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft) oder generell die ganze kantonale Verwaltungsbehörde es wieder korrigiert haben und die ganze Sache geht wieder von vorne los. Wir müssen diese Verordnung respektiv dieses Gesetz unbedingt auf kantonaler Ebene auf eine Weise bekämpfen, dass es so gar nicht erst in Kraft treten kann.

**Peter Baumberger:** Vielleicht sollten wir Anträge formulieren, die verlangen, dass überall dort, wo verdichtetes Bauen entweder besteht oder planerisch festgelegt ist, wir von einem verdichteten Raum ausgehen können. Deshalb soll dort der Gewässerraum zumindest so beschränkt werden, wie der heutige Baubestand ist.

**Albert Leiser:** Man könnte sich dabei auch darauf abstützen, dass der Kanton in der ganzen Richtplanthematik fünf Zonen definiert hat, die den Bevölkerungszuwachs aufnehmen müssen, so etwa die Städte Zürich und Winterthur oder

das Glattal. Das bedeutet konkret, dass in diesen Gebieten verdichtet gebaut werden muss und deshalb dürfen dort nebst den bereits bestehenden Erschwernissen nicht auch noch mehr Behinderungen durch das Wassergesetz hinzukommen.

**Hans Frei:** Tatsächlich sollte das Wassergesetz im Kanton Zürich auf der Grundlage des Kantonalen Richtplanes umgesetzt werden. Mit dem vorliegenden Wassergesetz wird beabsichtigt, das Raumplanungsgesetz zu umgehen. Die vollständigen GIS-Daten der öffentlichen Gewässer wurden vor Jahren bis zu den kleinsten Drainagen erhoben. Jetzt sollen diese neu raumrelevant in Rechtskraft gesetzt werden.

Im Richtplan sprach man von Flüssen, Nebenflüssen oder Gewässern. Jetzt müsste dieser Richtplan angepasst werden und der häusliche Nutzen unserer Böden zu Gunsten öffentlicher Gewässerräume neu beurteilt werden. ■



**Reto Vasella**  
Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen

**FLÜCKIGER & CORVAGLIA**

Immobilien



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

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



**Miele** PARTNER **V-ZUG** **jura** **SCHULTHESS**  
**Electrolux** **SIEMENS** **Bauknecht** LAURASTAR®  
Geräte mit bis zu 40% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!  
MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 info@mwkuechen.ch www.mwkuechen.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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch) oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)  
Am Dorfbach 36 • CH-8308 Illnau



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

## Die neue Merker-Generation ist da



**Bereits seit über 140 Jahren am Markt, kann Merker als wahrer Profi in den Bereichen Waschen, Trocknen und Spülen bezeichnet werden. Durch stetige Weiterentwicklung zählen die Geräte der Schweizer Firma zu den Innovativsten, Zuverlässigsten und Hochwertigsten auf dem Schweizer Markt. Nun geht die Erfolgsgeschichte weiter: Die Geräte der neusten Generation brillieren mit gewohnten Merker-Qualitäten und zeigen sich in noch schöneren Formen.**

### Swiss Made

In dem im Zürcher Oberland gelegenen Wolfhausen liegt die Geburtsstätte der legendären «Merker Bianca», die 1950 lanciert und mit welcher damals ein neues Kapitel in der Waschautomation eingeläutet wurde. Bis heute entwickelt, fertigt und verbessert Merker als einer der letzten Schweizer Produzenten die modernsten Waschmaschinen und Wäschetrockner im Zürcher Oberland.

Die Geräte der neusten Generation wurden in allen Bereichen nochmals verbessert: In Sachen Energie kann plus/minus 40% eingespart werden. Ebenfalls sticht das neue Design ins Auge, was eine problemlose Integration der Maschine in die Wohnung möglich macht.

### Minimale Geräuschemissionen

Die Tatsache, dass heutzutage mehr Waschmaschinen in der Wohnung als im Keller platziert werden, erfordert ein kleinstmögliches Mass an Lärmemissionen. Dabei hat es Merker geschafft, die erhöhten Anforderungen der Schallschutznorm SIA 181 deutlich zu unterschreiten.

Was bei einer Waschmaschine in puncto Lärm besonders ins Gewicht fällt, sind die Vibrationen, durch welche Lärm entsteht. Hier hat Merker sehr grosse Anstrengungen unternommen und u.a. ein komplett neues Schwingsystem entwickelt, welches nahezu geräuschlos ist.

### Neu konzipierte Waschtrommel

Zu den Neuheiten darf sich ebenfalls eine Waschtrommel zählen, deren entscheidender Vorteil in der schonenden Umwälzung der Wäsche liegt. Die Wäsche kippt nicht nur von oben nach unten, sondern wird einer Bewegung unterzogen, die schonend und zugleich effizient ist. Auch wurde die Anzahl der Löcher, deren Durchmesser man gleichzeitig verkleinert hat, erhöht. So findet eine höhere Durchflutung statt und die Wäsche wird beim Schleudern besser ausgeschwungen.

### Wäschetrockner – keine Chance für Pollen und Tierhaare

Auch bei den Wäschetrocknern sind zahlreiche Neuerungen zu finden, welche vor allem bei Allergikern auf grosses Gehör stossen dürften. Z.B. wurde das Programm pollenClean entwickelt, welches die Wäschestücke sanft von Pollen befreit (vorhandener Funktionsnachweis des Allergiezentrum Schweiz). Oder aber man wählt das praktische Trocknungsprogramm PetMaster, welches Tierhaaren in der Wäsche keine Chance lässt.

Mehr über Merker unter: [www.merker.ch](http://www.merker.ch)



Spalinger & Partner Immobilien



Claudia Spalinger & Iris Lesmann

# WIR ÖFFNEN TÜREN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN UND WOHN EIGENTUM

Mit unserer langjährigen Erfahrung und einer guten Vernetzung in der Immobilienbranche sind wir im Wirtschaftsraum von Zürich bis Basel tätig.

Ist der Zeitpunkt für eine Veränderung bei Ihrer Liegenschaft gekommen? Wir unterstützen Sie kompetent. Rufen Sie uns an!

Freiutstrasse 40 | 8001 Zürich | T 044 281 93 93  
[www.spalingerimmobilien.ch](http://www.spalingerimmobilien.ch)



### Ausflug Mitgliederforum

## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 17. Dezember 2015**

Anreise/Rückreise individuell



Ihr Gastgeber in Bern:  
Nationalrat Hans Eglöf

### INFORMATIONEN

#### Programm:

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

- Kosten:** pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–  
Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

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

**Anmeldeschluss:** Donnerstag, 15. Oktober 2015

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 17. Dezember 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Anzahl Personen		
Rechnung geht an		Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Name	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
	Datum	Unterschrift

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

**IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN  
RUND UM IHRE IMMOBILIE**

• **VERKAUF**  
• **SCHÄTZUNG**  
• **UMNUTZUNG**

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

**imoya-immo.ch**

info@imoya-immo.ch

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

## schädeli gartenbau – gartenpflege

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

Wir arbeiten am Lebensraum  
der Zukunft und empfehlen uns für:

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

### Vermögensverwaltung

Gewinnen Sie Freiheit und Sicherheit



Ursula Mengelt berät Sie weitsichtig und verwaltet  
Ihr Vermögen verantwortungsbewusst und Ihren  
Bedürfnissen angepasst.

[www.mengelt-vermoegen.ch](http://www.mengelt-vermoegen.ch) | Uster

**mengelt**

Optimiert Vermögen.

### Die Eigentumswohnung

## Das Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung

**Das Protokoll der Stockwerkeigentümersversammlung wird durch das ZGB nur minimal geregelt, weshalb im Folgenden weitere wichtige Aspekte beleuchtet werden. Es empfiehlt sich, im Reglement genauere Bestimmungen zum Protokoll aufzustellen.**

### Der Inhalt des Protokolls – Die gefassten Beschlüsse als Mindestinhalt

Der wichtigste Punkt (und Mindestinhalt gemäss Art. 712n Abs. 2) ist die klare und unmissverständliche Dokumentation der Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung. Ein gefasster Beschluss, der nicht protokolliert wurde, ist gemäss Bundesgericht nicht vorhanden und damit nichtig und nicht anwendbar (BGE 127 III 506ff.). Laut diesem Urteil kann ein Beschluss also nur entweder an der Versammlung mit Protokollierung des Beschlusses zustande kommen (mit der gemäss Gesetz oder Reglement erforderlichen Mehrheit), oder dann auf dem schriftlichen Zirkulationsweg (dann nur mit Einstimmigkeit, Art. 712m Abs. 3 in Verbindung mit Art. 66 Abs. 2 ZGB).

Das Protokoll sollte im Weiteren den Titel «Protokoll» enthalten, die Namen des Vorsitzenden und des Protokollführers sowie Ort und Datum der Stockwerkeigentümersammlung. Zweckmässig ist eine Anwesenheitsliste mit Namen der anwesenden und vertretenen Eigentümer und deren Wertquoten (wichtig für die Beschlussfähigkeit der Versammlung). Empfehlenswert ist das Festhalten des Abstimmungsergebnisses in Zahlen, das heisst, die zustimmenden und ablehnenden Stimmen und die Enthaltungen. Eigentlich müssten sogar entweder die zustimmenden oder die nicht zustimmenden Stimmen (ablehnend, abwesend, enthaltend) namentlich erwähnt werden, da nur die nicht zustimmenden Eigentümer aktiv le-

### ART. 712N ABS. 2 ZGB

«Die Beschlüsse sind zu protokollieren, und das Protokoll ist vom Verwalter oder von dem den Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.» Dies ist die einzige Gesetzesbestimmung, in der das Protokoll erwähnt wird.

gitimiert sind, einen Beschluss binnen Monatsfrist seit Kenntnis beim Friedensrichter anzufechten (Art. 712m Abs. 3 i.V.m. Art. 75 ZGB). Dies könnte bei grösseren Gemeinschaften kompliziert werden, wäre aber bei einem umstrittenen und heftig diskutierten Beschluss durchaus

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



### Video

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



### CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenchaftenservice  
Scherstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
[info@casarep.ch](mailto:info@casarep.ch)

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

sinnvoll. Das genaue Abstimmungsergebnis ist wichtig zur Überprüfung, ob die notwendige Mehrheit erreicht worden ist. Des Weiteren kann das Protokoll die Diskussion zusammenfassen, die vor der Abstimmung stattgefunden hat, damit später der Weg zum Beschluss besser nachvollzogen werden kann.

#### Der Protokollführer

Das Protokoll kann vom Verwalter, einem Stockwerkeigentümer oder einem Dritten geführt werden. Der Protokollführer sollte angesichts der Bedeutung des Protokolls sorgfältig ausgewählt werden, da unvollständige oder unpräzise Protokolle Auslöser für Streitereien oder gar Gerichtsverfahren sein können. Sinnvoll ist eine reglementarische Bestimmung, dass das Protokoll vom Protokollführer und vom Vorsitzenden unterzeichnet wird.

#### Zustellung des Protokolls

Die Zustellung ist gesetzlich nicht geregelt, es würde reichen, das Original-Protokoll nur zur Verfügung zu halten. Jeder Stockwerkeigentümer hat das Einsichtsrecht. Üblich und zweckmässig ist jedoch, im Reglement eine Pflicht zur Zustellung einer Protokollkopie an alle Eigentümer festzuhalten. Es sollte reglementarisch auch eine Frist für die Erstellung und die Zustellung des Protokolls festgelegt werden, welche in der Regel circa drei bis vier Wochen ab Versammlung beträgt.

#### Anfechtung von Beschlüssen

Ab Zustellung (Kenntnisnahme des Beschlusses) läuft die dreissigtägige Anfechtungsfrist für die an der Versammlung Abwesenden (Art. 75 ZGB). Für die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer beginnt diese Frist bereits am ersten Tag nach der Versammlung!

#### Berichtigung des Protokolls

Wegen fehlender gesetzlicher Grundlagen kann ebenfalls im Reglement festgelegt werden, dass das Protokoll der letzten Versammlung an der folgenden Stockwerkeigentümerversammlung zu genehmigen ist. Man könnte aber auch jedem

Stockwerkeigentümer eine Frist von 30 Tagen seit Zustellung des Protokolls gewähren, um Berichtigungen anzubringen, welche den übrigen Eigentümern zur Kenntnis und Stellungnahme weiterzuleiten sind. Dann sind die Erinnerungen noch frischer als bei der erst ein Jahr später stattfindenden Versammlung.

#### Aufbewahrungspflicht – Form und Dauer der Aufbewahrung

Art. 712n Abs. 2 ZGB schreibt zwingend vor, dass der Verwalter beziehungsweise der Vorsitzende der Versammlung die Pflicht hat, das Protokoll aufzubewahren. Das Protokoll dient der Verwaltung und den Stockwerkeigentümern als Beweis für die gefassten Beschlüsse und erfolgten Wahlen.

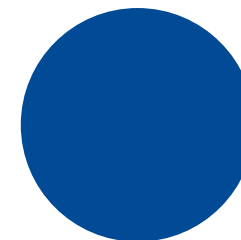
Das Gesetz äussert sich nicht über die Form der Aufbewahrung. Das Reglement sollte deshalb festlegen, dass die Protokolle in schriftlicher Form auf Papier ausgedruckt mit Originalunterschrift(en) gesammelt werden. Eine Aufbewahrung lediglich in elektronischer Fassung ist aufgrund der Gefahr einer Manipulation nicht zu empfehlen. Das Protokoll muss auch nach etlichen Jahren noch lesbar sein. Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung können den Rechtsnachfolgern (Käufern/ Erben einer Stockwerkeinheit) nur entgegengehalten werden, wenn man sie belegen kann. Deshalb sind die Protokolle gemäss herrschender Lehre während des gesamten Bestehens des Stockwerkeigentums aufzubewahren. Damit sind die Rechtsnachfolger in der Lage, von allen sie bindenden Beschlüssen Kenntnis zu nehmen. Bei Verletzung der Aufbewahrungspflicht kann der Verantwortliche haftbar gemacht werden. ■



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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

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

## Mietrecht

## Kündigung des möblierten Zimmers

**Für die ordentliche Kündigung eines möblierten Zimmers ist eine Frist von zwei Wochen auf Ende eines Monats festgesetzt (Art 266e OR). Da diese Bestimmung die gesetzliche Mindestvoraussetzung wiedergibt, haben die Parteien die Möglichkeit, auch eine andere Kündigungsfrist vertraglich zu vereinbaren. Doch stellt sich eher die Frage, welche Anforderungen müssen erfüllt sein, damit von einem möblierten Zimmer und nicht von einer möblierten Einzimmerwohnung gesprochen werden kann. Dabei sind auch allfällige Konsequenzen zu prüfen.**

Eine Definition für den Begriff des Zimmers findet man im Gesetz nicht vor. Aus konstruktiver Sicht handelt es sich bei einem Zimmer um einen abgeschlossenen Raum, der einen Teil eines Gebäudes bildet und nach seiner baulichen Ausgestaltung und Grösse dem Wohnen oder Arbeiten dient. Dieser einzelne Raum muss mindestens über einen verschliessbaren Zugang sowie wenigstens über einen Lichteinlass verfügen. Folgt man dieser Definition, kann bei einem nicht abgeschlossenen Raum oder wenn der Zweck des Wohnens wie bei Küchen, Kellerräumen und Estrichabteilen geradezu ausgeschlossen wird, davon nicht mehr gesprochen werden.

Das Zimmer mit einem eigenständigen Mietvertrag kann Teil eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung bilden, die wiederum Teil eines Wohnhauses ist. Der abgeschlossene Raum kann sich auch ausserhalb einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeiten befinden (Mansardenzimmer, Zimmer in einem ausgebauten Untergeschoss oder Anbau, der aus einem Zimmer besteht). Jedenfalls ist es notwendig, dass das Zimmer möbliert vermietet wird, damit die Kündigung

nicht wie bei einer Wohnung oder bei einem Geschäftsraum zur Anwendung kommt. Dabei sollte es nicht massgebend sein, ob der Raum auch zu anderen Zwecken als zum Wohnen möbliert ist, so kann das Zimmer auch als Sitzungsraum, Übungsraum oder Studierzimmer möbliert werden. Doch ist zu berücksichtigen, dass der Verwendungszweck in gewisser Weise mit die Art der Möblierung übereinstimmen sollte.

### Abgrenzungsprobleme

Damit eine Kündigung nach Art. 266e OR vorgenommen werden kann, muss das entsprechende Zimmer möbliert sein. Demnach hat das Zimmer über eine Einrichtung zu verfügen, die eine vertragsgemässe Nutzung erlaubt. Somit handelt es sich nicht um ein möbliertes Zimmer, wenn der Mieter selber Mobilien in das Mietobjekt schafft, um es zum vereinbarten Zweck zu benutzen. Demzufolge gehören alle Einrichtungsgegenstände zur Grundausstattung, die eine vertragsgemässe Erfüllung möglich machen.

Doch sollte der Vermieter das Zimmer über das notwendige Mass ausstatten oder der Mieter die vertragsgemässe genügende Einrichtung mit persönlichen Gegenständen ergänzen, ändert sich an der tatsächlichen Festlegung zum möblierten Zimmer nichts. Hingegen gestattet der Vermieter dem Mieter, die Möblierung zu entfernen, damit er das

Zimmer mit seinen eigenen Möbeln einrichten kann, so besteht ein Mietverhältnis über ein unmöbliertes Zimmer.

Im Zusammenhang mit möblierten Zimmern und möblierten Einzimmerwohnungen liegen oft Abgrenzungsprobleme vor. In der Regel hat das möblierte Zimmer weder ein separates WC noch eine Kochgelegenheit. Sollte es sich um eine möblierte Einzimmerwoh-

nung handeln, ist es eine Wohnung i.S. von Art. 266c OR und kann mit einer ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden.

Da möblierte Zimmer grundsätzlich zu Wohn- oder Geschäftszwecken vermietet werden, finden die Missbrauchsgesetzgebung (Art. 269 ff. OR) sowie die Kündigungsschutzbestimmungen Anwendung. ■

## Günstige Dächer



WEBER DACH AG  
Zürich

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

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren



## Cheminée-Sanierungen

### Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung  
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM LAND OF FIRE  
Glattalstrasse 521 8153 Rümlang  
044 818 05 00 [www.novatherm.ch](http://www.novatherm.ch)

## Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

[www.spaltenstein-gartenbau.ch](http://www.spaltenstein-gartenbau.ch)

**Spaltenstein GartenBau AG**

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20



**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## Mietrecht

## Die Sache mit der Ölung und die Fensterputzsituation

**Zwei ähnliche Fragen und ein bisschen auch eine Kollision von Begebenheiten aus alten und neuen Zeiten: alte Liegenschaften sind ausgerüstet mit Holzläden, die geölt werden müssen, neue Bauten verfügen oft über riesige Fensterfronten, die gereinigt sein wollen. Bei beiden ist der Zugang beschwerlich, jedenfalls für den sogenannten Durchschnittsmieter. Deswegen stellt sich die Frage, ob das Ausführen solcher Reinigungsarbeiten vom Mieter periodisch verlangt werden kann.**

Bei dieser Frage dreht es sich auf der einen Seite erneut sicher um diejenige des kleinen Unterhalters, welche die Gemüter andauernd beschäftigt. Darüber gibt es verschiedene Ansichten. Allgemeine Geschäftsbedingungen enthalten teilweise sogenannte Prozentklauseln, die beispielsweise den Mieter verpflichten, Reparaturen im Umfang von einem Prozent des Jahresmietzinses zu übernehmen. Oder eine lange geübte Praxis der Übernahme von Kleinreparaturen im Betrag von circa CHF 150.

Die neuere Gerichtspraxis sieht dies allerdings etwas anders. Gemäss dieser gehört zum kleinen Unterhalt nur, was der durchschnittliche und handwerklich normal begabte Mieter selbst ohne spezielles Fachwissen ausführen kann resp. könnte. Wenn also ein Fachmann beigezogen werden muss, sei die Reparatur sowieso nicht vom Mieter zu befragen.

### Arbeit zumutbar oder nicht

Des Weiteren geht es bei der Frage der Fensterläden konkret darum, ob diese Arbeit für den Mieter zumutbar ist oder nicht – oder ob sie allenfalls mit Gefahren verbunden ist,

wenn er die Läden aushängen muss, um sie zu ölen, und dies nur von aussen her möglich ist. Allenfalls ist eine Reinigungsklausel zulässig bei einer Parterrewohnung. Gleiches gilt für Fensterfronten, die nur mittels Gerüst oder Hebebühne gereinigt werden können, da sie nicht einmal mehr geöffnet werden können.

Unter diesen Voraussetzungen ist es also wenn, dann nur beschränkt möglich, den Mietern diese Pflicht zu überbinden, oder sie zur Übernahme entsprechender Drittkosten zu verpflichten. Seltsamerweise gibt es also im Mietrecht immer wieder Situationen, wo vertragliche Vereinbarungen vor dem Gesetz nicht standhalten, weil sie gegen zwingendes Recht verstossen. Eine dieser Bestimmungen ist die Regelung des Unterhalts der Mietsache, respektive was Sache des Vermieters und des Mieters ist.

In Erwägung zu ziehen ist aber ein anderer Lösungsansatz. Da es sich bei beiden um periodische Reinigungsvorgänge handelt, sollte es möglich sein, solches über die Nebenkosten abzurechnen. Es handelt sich eindeutig um eine Tätigkeit, die «mit dem Gebrauch der Mietsache» zu tun hat und die Nebenkostenfähigkeit somit gegeben ist. Voraussetzung ist allerdings eine im Mietvertrag explizit aufgeführte Nebenkostenposition. Insbesondere bei der Fensterreinigung ist vorstellbar, zu diesem Zweck allenfalls einen Servicevertrag abzuschliessen. Vorstellbar ist auch, dass der Hauswart diese Arbeiten ausführt, sodass über die Position «Hauswartung» abgerechnet werden kann.

### Kreativer Lösungsansatz

Und last but not least gibt es noch einen Lösungsansatz: Die Schreibende möchte hier gerne ein Beispiel aufzeichnen, das ihr in

der telefonischen Rechtsberatung von einer Hauseigentümerin als schöne Idee zugetragen wurde. Lasse man die rechtlichen und richterlichen Vorschriften einmal beiseite, so könne man Folgendes tun: Man veranstaltet eine Fensterladenölungssaktion. Dabei helfen sich Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter gegenseitig aus beim Aus- und Einhängen der Fensterläden. Man arbeitet zusammen und am Ende des Tages isst und festet man auch zusammen. Bei schönem Wetter gibt es Grill mit Beilagen und falls es regnet, isst man im Trockenen gemeinsam Spaghetti.

Das kostet nicht viel und macht Spass, dazu fördert es die Kommunikation und gleichzeitig das gute Zusammenleben unter einem Dach.



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



**Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:**  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)



**Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien**

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



# Grosszügige 6½-Zimmer-Eigentums- wohnung direkt am Zürichsee



## Seestrasse 11, 8800 Thalwil

Die Wohnung befindet sich nur ca. eine Gehminute von der nächsten Badestelle entfernt in der 2. Seereihe am linken Zürichseeufer. Aufgeteilt auf geräumige ca. 172 m<sup>2</sup> bietet dieses Schmuckstück schöne Seesicht und ein gemütliches Ambiente. Der tiefe Steuerfuss von 80% (ohne Kirchsteuer), die guten Verbindungen in die Stadt Zürich sowie ein Schulangebot über alle Stufen machen Thalwil zu einem attraktiven Wohnort.

Verkaufspreis inkl. Tiefgaragenparkplatz:  
CHF 1'295'000.-

halter

# Möchten Sie Ihre Liegenschaft oder Ihr Haus verkaufen?



Bei uns sind Sie an der richtigen Adresse. Als Familienunternehmen begleiten wir Immobilien seit fast 100 Jahren durch alle Lebensphasen. Das Vermarktungsteam von Halter Immobilien unterstützt Sie als kompetenter Dienstleister beim Verkauf Ihrer Liegenschaft oder Ihres Hauses. Wir erstellen umfassende Marketingmassnahmen und setzen diese mit effektiven Vermarktungstätigkeiten um.

**Sie sparen Schnittstellen und wissen Ihr Anliegen in guten Händen.**

**David Huber**, Projektleiter,  
+41 44 434 24 34 oder david.huber@halter.ch  
**Halter AG | Immobilien**  
Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, www.halter.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](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
abgehängte Decken  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

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](http://www.domeisenfenster.ch)  
[info@domeisenfenster.ch](mailto:info@domeisenfenster.ch)  
Telefon 062 871 67 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

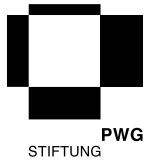
**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Malen  
Gipsen  
Lackieren



**Schaub  
Maler AG**

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)  
Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34  
Zürich Oerlikon Wetzikon



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

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

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 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](http://WWW.PWG.CH)

**LS Lenzlinger**  
Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

**Wir beraten - verlegen - pflegen.**  
Lenzlinger Söhne AG | Nänikon/Uster | Tel. 058 944 58 58 | [www.lenzlinger.ch](http://www.lenzlinger.ch)

### Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

#### Eggenberger Kaminfegeri GmbH

Heinz Eggenberger, eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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



### Mietrecht

## Der indexierte Mietvertrag

**Die meisten Mietverhältnisse werden mit unbefristeten Mietverträgen abgeschlossen. Da aber bei den unbefristeten Mietverhältnissen für die Berechnung des Mietzinses drei Berechnungsgrundlagen notwendig sind, möchten gerne viele Vermieter der Einfachheit halber den Mietvertrag nur an den Landesindex der Konsumentenpreise koppeln. Doch gibt es in dieser Hinsicht einiges zu beachten.**

Nur bei einem befristeten Mietverhältnis oder bei einem unbefristeten Mietverhältnis mit einer festen Mindestdauer kann jeweils während der fest vereinbarten Vertragsdauer der Mietzins an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt werden. Gemäss Art. 269b OR muss diese feste Vertragsdauer aber mindestens fünf Jahre betragen, damit eine 100-prozentige Koppelung an den LIK möglich ist.

Wie bereits oben erwähnt, ist eine Indexierung nur möglich, wenn die Parteien eine befristete Dauer (Vertragsdauer oder Mindestdauer) von mindestens fünf Jahren vereinbaren. Nach Art. 17 Abs. 4 VMWG genügt aber auch die Abmachung eines einseitigen Kündigungsrechts während der festen Vertragsdauer zu Lasten des Vermieters.

Bei einem befristeten Mietvertrag endet eigentlich das Mietverhältnis mit dem Ablauf der vereinbarten Dauer. Ausser Vermieter und Mieter setzen auch nach dem Ablaufdatum das Mietverhältnis im üblichen Rahmen fort, d.h. indem der Mieter den Mietzins zahlt und der Vermieter die Mietzinszahlung weiterhin akzeptiert bzw. entgegennimmt. In diesem Fall ändert sich das befristete Mietverhältnis in ein Unbefristetes. Sofern das unbefristete Mietverhältnis mit Mindestdauer nicht nach Ablauf der Mindestdauer gekündigt wurde, läuft es als unbefristetes Mietverhältnis weiter. Demzufolge endet die

Indexierung mit Übergang in ein unbefristetes Mietverhältnis.

Nach Ablauf der Vertragsdauer stützt sich die künftige Mietzinsgestaltung auf die Kostenstände zum Zeitpunkt des Ablaufs der Mindestdauer. Bei nicht indexierten festen Verträgen mit einer nicht indexierten Mindestdauer (weniger als fünf Jahre) ist dagegen auf die Kostenstände bei Vertragsabschluss abzustellen.

### Kantonal genehmigtes Formular zwingend

Mietzinserhöhungen sind dem Mieter auch in indexierten Mietverträgen zwingend auf dem kantonal genehmigten Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhung und einseitigen Vertragsänderungen anzuzeigen. Ansonsten ist die Erhöhung nichtig.

Bei der Begründung genügt der Hinweis auf die vertraglich vereinbarte Indexklausel. Mietzinserhöhungen gestützt auf den LIK können gemäss Art. 17 Abs. 3 VMWG unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende angekündigt werden. Enthält der Vertrag eine konkrete Regelung, so muss sich der Vermieter daran halten. Verpasst er den Termin, ist eine Anpassung erst wieder auf den nächsten Termin möglich.

Im Falle einer Indexierung ist eine Anfechtung bezüglich Rechenfehler möglich oder bezüglich der Frage, dass die Erhöhung nicht durch eine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei. ■

**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



## Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als freistehende Box, verkleidetes Blockhaus im Garten, im Dachgeschoss oder in Ihrem Ferienhaus.

Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Innovativ seit  
mehr als 40 Jahren



**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Beratung + Ausstellung:  
Riemenstrasse  
8803 Rüschlikon

Tel. 044 713 00 77  
[info@saunabau-buerki.ch](mailto:info@saunabau-buerki.ch)  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Briefadresse:  
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

### Seminar

## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

#### Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

#### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

#### Anschliessend Apéro

#### 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

#### SeminarKosten 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 Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten 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

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

Das grösste Sortiment –  
8 x in der Schweiz

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

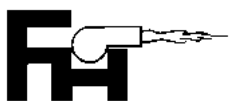


Ausstellungen in:

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

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

## Alles aus einer Hand



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

## Ihr sicherer Partner für

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

rfd  
rational  
küchen ag

Besuchen  
Sie unsere  
Ausstellung



Neubau - Umbau - Renovation

Küchenumbau: durchdacht geplant

bohnackerstrasse 1 telefon 044 748 32 42  
8955 oetwil a. d. limmat www.rfd-rational-kuechen.ch

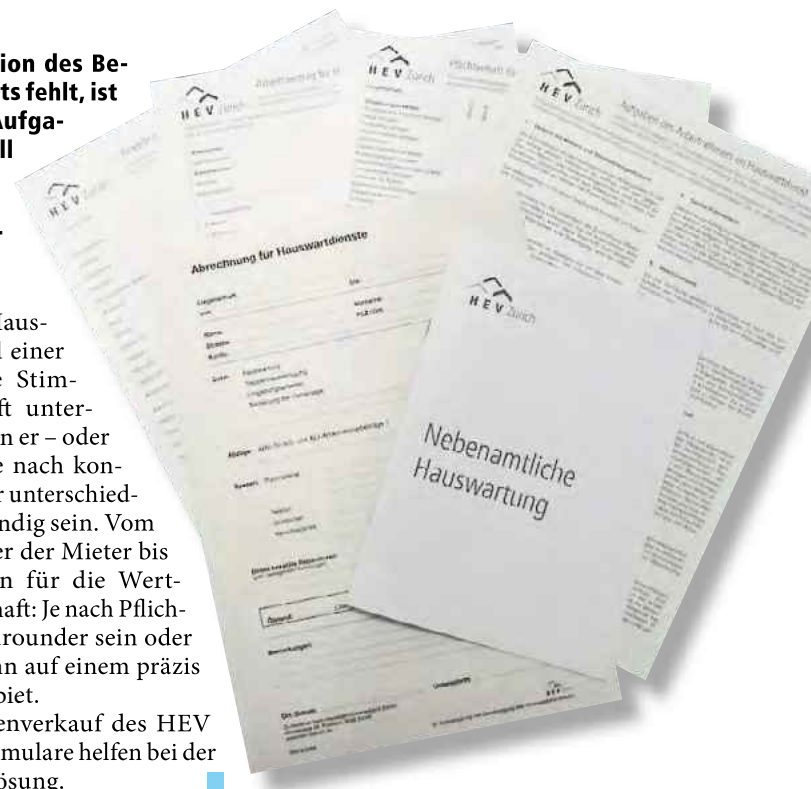
## Drucksachenverkauf

# Hauswartdienste

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

Die Wichtigkeit des Hauswarts für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt. Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein. Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft: Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzise umschriebenen Teilgebiet.

Die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare helfen bei der massgeschneiderten Lösung.



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

Bestellformular siehe Seite 55

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

**BENZ**

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

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

## Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

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

Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

### Unser Service beinhaltet Folgendes:

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

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

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

**BENZ + CIE. AG****8006 Zürich**

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

**8700 Küsnacht**

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

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

## Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)	2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	_____	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
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>				
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) 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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (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	34.50	39.50
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	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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



## Verwaltung - Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

**Wo** Zürich und Umgebung.

**Was** Vielleicht sind Sie einer der Kunden, der uns für die Verwaltung einer Liegenschaft angefragt hat...

Mit über neun Jahren Berufserfahrung im Bereich Bewirtschaftung und dem Wunsch nach Wachstum, freut sich Frau Sulamith Egli Ihnen diese Dienstleistung nun anbieten zu können.

Gerne nehmen wir Ihnen „Arbeit und Ärger rund um die Hausverwaltung“ ab und reagieren hiermit auf die Nachfrage.

Ihre Anfragen heissen wir herzlich willkommen!

**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

Sulamith Egli  
 eidg. dipl. kaufmännische Angestellte

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

## Die Farben des Herbstes

# Indian Summer im eigenen Garten pflanzen

**Wenn sich die Blätter der Bäume und Sträucher verfärben, ist dies ein untrügliches Zeichen, dass es Herbst wird. Seine Farben schaffen es jedoch, jede Wehmut über das Ende der Sommerzeit zu vertreiben.**

Fast scheint es, als wollten die Pflanzen das Ende der warmen Jahreszeit mit einem fulminanten Feuerwerk feiern. Ob gelb, braun, orange oder rot – die farbenfrohen Blätter machen den Herbstspaziergang zu einem wahren Farbgenuss. Dabei ist die Ursache

des Spektakels ein natürlicher Prozess, mit dem sich einige Gehölze vor Jahrtausenden unserem wechselhaften Klima angepasst haben.

Im Sommer betreiben sie mit den Blättern und dem darin enthaltenen Chlorophyll Photosynthese, wozu sie viel Wasser brauchen, was sie über ihre Wurzeln und den Stamm in die Baumkrone transportieren. Im Winter ist dies aufgrund des gefrorenen Bodens nicht möglich. Würden diese Bäume ihre Blätter in der kalten Jahreszeit nicht abwerfen, wären sie

nicht nur durch Kälte, sondern auch durch Trockenheit bedroht.

Vor dem Laubabwurf entziehen sie den Blättern wichtige Nährstoffe – unter anderem das Chlorophyll, welches auch für die grüne Farbe verantwortlich ist. Stattdessen zeigen sich im Blatt nun Farbpigmente, die rot (Anthocyane) oder gelb (Karotinoide) sind.

### Warme Farben in der kalten Jahreszeit

Wer die herbstliche Farbenpracht im eigenen Garten genießen möchte, der sollte jetzt in die Baumschule gehen. Denn der Herbst ist die ideale Zeit, um Gehölze zu pflanzen, und man sieht direkt, wie intensiv die Laubfärbung bei den verschiedenen Bäumen und Sträuchern

ausfällt und welche Farbtöne zusammenpassen. Bei der Farbgebung stehen die schönsten Sorten Europas, Amerikas und Asiens zur Auswahl.

Nordamerika ist bekannt für den Indian Summer, denn hier färben sich die Bäume im Herbst in besonders intensiven Gelb- und Rottönen. Nicht ohne Grund wählten die Kanadier ein rotes Ahornblatt als Motiv ihrer Nationalfahne. Ahorne (Acer) werden neben ihrer prächtigen Herbstfärbung auch wegen ihrer schönen Wuchsform, der dekorativen Rinde und dem Formenreichtum der Blätter gepflanzt. Das klassisch fünfzackige Ahorn-

Rotes und gelbes Herbstlaub mit Immergrünen kombiniert, lässt die Bepflanzung besonders vital wirken.





Wilder Wein: Die Kletterpflanze verwandelt sich im Herbst in eine leuchtend rote Blätterwand, die schon von Weitem ins Auge sticht.

Zur Wintervorbereitung entziehen Pflanzen den Blättern wichtige Nährstoffe – etwa das grüne Chlorophyll. Farbpigmente wie die gelben Karotinoide werden nun sichtbar.

blatt ist recht gross und flächig. Japanische Ahorne (*Acer japonicum*) sind hingegen für ihre spitzzulaufenden, sehr filigranen Blätter bekannt. Aufgrund ihres langsamen Wachstums passen sie auch in kleine Gärten oder gedeihen sogar im Pflanzkübel.

**Eisenholzbaum, Vogelkirsche und Wilder Wein**

Auch der persische Eisenholzbaum (*Parrotia*) ist für seine attraktive Herbstfärbung bekannt. Er stammt ursprünglich aus einem Teil Vorderasiens, zwischen dem Iran und Aserbaidschan. Seine mittelgrossen, eiförmigen Blätter bilden eine üppige Baumkrone, die sich im Oktober je nach Sorte rot, orange oder gelb färbt. Der Eisenholzbaum braucht einen sonnigen Standort, kommt dann aber ohne Schnitt und mit wenig Pflege aus, da er enorm robust gegen Krankheiten und Schädlinge ist. In Einzelstellung kann er sich in voller Schönheit entfalten.

Wer fruchttragende Gehölze bevorzugt, findet etwa in der Gattung *Prunus* viele Bäume und Sträucher mit kräftiger Herbstfärbung.

Dazu gehört zum Beispiel die Vogelkirsche (*Prunus avium*), aber auch Pfirsichbäume (*Prunus persica*) mit gelbem, apricot bis leuchtend orangefarbenem Herbstlaub. Die sogenannte Blut-Pflaume (*Prunus cerasifera* «Nigra») überrascht das ganze Jahr mit ihrer ungewöhnlich dunkelroten Laubfärbung.

Wer nur wenig Platz im Garten hat, kann zum Beispiel Mauern und Zäune mit Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) verschönern. Die Kletterpflanze verwandelt sich im Herbst in eine leuchtend rote Blätterwand, die schon von Weitem ins Auge fällt. Welche Gehölze gut in den eigenen Garten passen, findet man am besten bei einem persönlichen Beratungsgespräch im Fachhandel heraus. ■

**Text**  
Grünes Presseportal GPP

**Bilder**  
BdB

**Grosser Online-Pflanzenshop**  
[www.hauenstein-rafz.ch/shop](http://www.hauenstein-rafz.ch/shop)  
 Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst, Stauden und Beeren

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

**BOTANICA** RESTAURANT & grosser Schaugarten in Rafz

SWISS GARANTIE

**Immobilienverwaltung**  
**Haug**

★ Verwaltung ★ Hauswartung ★ Housecaring:  
 (Ich schaue zu Ihrem Haus während Ihren Ferien)  
 Tel. 044 737 19 80: Natel: 079 962 80 86:  
[www.immo-haug.ch](http://www.immo-haug.ch)

**Zwischen Gross und Klein ist de Capitani.**  
**Seit über 100 Jahren.**  
 Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.

**DE CAPITANI**  
 BAUGESCHÄFT

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

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

**Sicherheit.**

**certum**  
 Elektrokontrolle und Beratung

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



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



**FRTZSCHE 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@fritzschegaerten.ch | www.fritzschegaerten.ch

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

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

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

Mitglied der  
Interessen-  
Gemeinschaft 



- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

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

**Spezialfällarbeiten**  
Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



**homegateTV**

**homegateTV**

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

**Jede Woche 17.30 Uhr auf  
Ihrem Regionalsender**  
Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

Hans Barandun über die folgenden Themen:

- Wohnungsrückgabe
- Ordnung in Garagen/Einstellhallen



Buxus, gutes  
Bienenfutter.



Herbstastern blühen spät.



Winterlinge blühen  
ebenfalls sehr früh.



Molly the Witch, nicht nur  
meine liebste Pfingstrose.