

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **«Richtig teuer wird es im Sanierungsbereich»**

Seite 19 **Das Haus auf den Winter vorbereiten**

Seite 41 **Haustierhaltung in Mietverhältnissen**





ALPHAPLAN AG



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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 kontrollieren
 auswechseln
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

Zug

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Untervermietung ja, aber



Albert Leiser
 Direktor Haus-
 eigentümergebände
 Stadt und Kanton Zürich

Die Untermiete ist in letzter Zeit gleich zweifach in die Schlagzeilen geraten. Zum einen durch Airbnb, zum anderen durch den Fall einer Mietschlichterin des Mieterverbandes, welche ihre Untermieter massiv abgezockt haben soll. Wenn wir auch über Letztere den Mantel des Schweigens werfen wollen, scheint es doch ein guter Zeitpunkt, sich ein paar Gedanken zur Untermiete zu machen.

Unser Mietrecht ist primär als Mieterschutz angelegt. Es bietet dem Mieter Schutz vor Übervorteilung und stellt sicher, dass er möglichst lange, möglichst ungestört in seiner Wohnung bleiben kann. Zu diesem Zwecke enthält das Mietrecht eine Reihe verschiedener Elemente, wie das Recht, eine Mietzinserhöhung anzufechten, den Kündigungsschutz und, und, und.

Dazu gehört auch das Recht zur Untervermietung. Es soll beispielsweise verhindern, dass der Mieter seine Wohnung aufgeben muss, wenn er vorübergehend im Ausland arbeitet und danach wieder in die ihm vertraute Umgebung zurückkehren möchte. Hingegen ist vom Gesetzgeber nicht erwünscht, dass der Mieter aus der Untervermietung einen Ertrag erzielt, der seine eigenen Kosten wesentlich überschreitet. Daher ist für die Untervermietung die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. So kann dieser sicherstellen, dass die Bedingungen der Untermiete im Verhältnis zum Hauptmietvertrag nicht missbräuchlich sind.

Kann der Mieter seine Wohnung zu einem wesentlich höheren Zins untervermieten, als er – unter Berücksichtigung von Möblierung und sämtlichen Unkosten – selber bezahlt, ist das ein starkes Indiz dafür, dass seine Miete erheblich unter der quartierüblichen liegt. Das schweizerische Mietrecht ist ganz bewusst so konzipiert, dass das bei langjährigen Mietverhältnissen gang und gäbe ist. Eine Anpassung an das quartierübliche Niveau ist nämlich nach dem Gesetze zwar zulässig, in der Praxis aber schier unmöglich.

Dieser vom Gesetzgeber gewollte Zustand soll das Mietzinsniveau künstlich tief halten. Dieses Ziel wird offensichtlich nicht erreicht, wenn der Mieter durch Untervermietung einen Profit daraus schlägt. Vielmehr wird dadurch, dass der Mieter einer vergleichsweise günstigen Wohnung von seinem Untermieter eine missbräuchliche Miete verlangt, der Schutzgedanke pervertiert.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

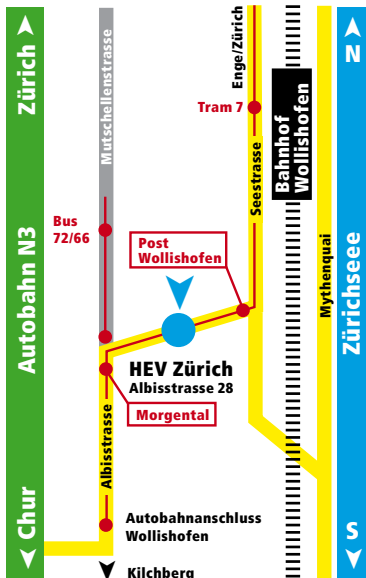
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



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

Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich
 Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
 Thomas Ammann, Ressortleiter
 Energie- und Bautechnik HEV Schweiz
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH
 Lic. iur. Kathrin Spühler,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno,
 Rechtsanwältin, 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

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

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 Untervermietung ja, aber

Seite des Präsidenten

75 Staatlich vergünstigtes Wohnen für alle?

POLITIK

Sessionsnachlese des Präsidenten
 7 **«So richtig teuer wird es im
 Sanierungsbereich»**

Kandidatenkür
 16 **Ständeratskandidaten im Fokus
 des Kyburg-Forums**

AKTUELL

Sorgenfrei durch die Jahreszeiten
 19 **Das Haus auf den Winter vorbereiten**

Hollywood an der Limmat
 24 **Der HEV Zürich lud ein zur Galapremiere**

Muntgionung-Weihnachtsaktion 2015
 27 **Schenken Sie Genuss und Zukunft**

Zum Titelbild

Vorsicht vor dem Hund!
 Die Frage der Haustierhaltung in
 Mietwohnungen gibt immer
 wieder Anlass für Unstimmigkeiten.

Bild: fotolia/Javier Brosch

RECHT

Gewässerschutznormen
 38 **Neue Entwicklungen im Gewässerraum**

Mietrecht
 41 **Haustierhaltung in Mietverhältnissen**

Mietrecht
 47 **Keine Mietzinsreduktion wegen
 Baulärm**

Mietrecht
 48 **Die Anfechtung der Kündigung
 bei Solidarmietern – Was das Bundes-
 gericht sagt**

NATUR

Gartenarbeiten im Herbst
 61 **Schneiden, pflanzen, mulchen**

Nie zu spät für eigenen Gemüseanbau
 66 **Ja, und wo ist denn das Gemüse?**

SERVICE

Ausflug Mitgliederforum
 34 **Bern und sein Bundeshaus**

Seminare
 37 Liegenschaften in der Steuererklärung 2015
 51 Liegenschaftsverwaltung

Drucksachenverkauf
 53 Nützliche Zusatzvereinbarungen
 55 Bestellformular

72 **Sektionen im Kanton Zürich**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen auch Sie auf unsere gute Vernetzung und langjährige Markterfahrung, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

Wir verkaufen für Sie.



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

 **HEV Zürich**

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



Sessionsnachlese des Präsidenten

«So richtig teuer wird es im Sanierungsbereich»

Ende September ging in Bern die Herbstsession zu Ende. Im Vorfeld der unmittelbar anstehenden National- und Ständeratswahlen sprachen Hans Egloff und der Zürcher Nationalrat Thomas Matter (SVP) über die Energiestrategie 2050 und andere im Parlament behandelte Geschäfte, die für Hauseigentümer relevant sind.

Eines der umstrittensten Geschäfte der Session ist wohl die Energiedebatte. In diesem Zusammenhang fällt auch sofort das Stichwort «MuKEN» (Mustervorschriften der Kantone im Gebäudebereich). Für die Haushalte sind diese kantonalen Massnahmen für Gebäude wohl relevanter als die ganze Debatte auf Bundesebene, denn mit ihnen werden Standards festgelegt, welche neue Wohnhäuser weitgehend auf den Stand der neuen Energiestrategie bringen sollen. Das bedeutet konkret auch, dass die Energiestrategie 2050 nur mit grossen Investitionen in die Gebäudetechnik funktionieren kann.

Hans Egloff (H. E.): Da bin ich mit Ihnen nicht ganz einverstanden, wenn Sie sagen, dass die «MuKEN» oder generell das, was die Kantone machen, wichtiger für die Eigentümer ist als das, was hier auf Bundesebene beschlossen wird.

Es ist wahrscheinlich beides. Denn mit der Energiestrategie wird beispielsweise die Energieversorgung bestimmt, die natürlich nicht nur, aber eben auch für die Eigentümer von grösster Relevanz ist. Wir wollen eine sichere und günstige Energieversorgung, die jetzt einfach auch noch umweltfreundlich sein muss.

Thomas Matter (T. M.): Wichtig bei der Energiestrategie 2050 – und dies betrifft auch die Hauseigentümer – ist, dass diese wohl zum grössten Umverteilungs- und Subventionierungsprojekt in der Geschichte der Eidgenossenschaft wird. Die Haushalte werden in Zukunft mit Sicherheit deutlich mehr für





das Heizöl bezahlen müssen. Es wird so teuer, dass sich praktisch kaum mehr jemand Heizöl leisten kann. In zwei Schritten wird dessen Preis massiv erhöht werden. Und Eigentümer, welche glauben, dass sie mit umweltfreundlichen Wärmepumpen gut fahren, werden markant teurere Stromrechnungen erhalten. Sollten die vom Bundesrat geplante Energiestrategie umgesetzt werden, würden die Strompreise explosionsartig steigen.

Diese Politik mit den ganzen Subventionen für erneuerbare Energie ist derart irrsinnig, dass die Wasserkraft ohne Subventionen auch nicht mehr überleben kann. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir gegen die Energiestrategie 2050

das Referendum ergreifen müssen und somit das Volk darüber abstimmen soll.

Herr Egloff, was halten Sie denn von einem Referendum gegen die Energiestrategie des Bundes?

H.E.: Ich glaube ebenfalls, dass diese Vorlage vors Volk muss, denn die Energiestrategie 2050 betrifft nicht nur die Hauseigentümer oder Vermieter, sondern alle Haushalte. Das zeigt sich nicht zuletzt auch darin, dass sich sogar der Generalsekretär des Mieterverbandes zur Energiestrategie skeptisch und sehr zurückhaltend äussert.

Noch ein Punkt zum Gebäudebereich. Diese Vorgaben sind bei Neubauten relativ unproble-

matisch, da sprechen wir von Kosten von vielleicht ein bis zwei Prozent. Richtig teuer jedoch wird es im Sanierungsbereich. Müssen beispielsweise in Altbauten die Heizungssysteme saniert werden, so ist vorgesehen, dass mindestens zehn Prozent der gesamten Energie aus erneuerbaren Energien stammen müssen. Es braucht dann Solarzellen auf den Dächern – falls dies überhaupt möglich ist – oder etwa Wärmepumpen, dazu ist der Bauherr verpflichtet. Das alles wird die Kosten massiv verteuern, und am Schluss muss das natürlich jemand bezahlen. Konkret bedeutet das, der Eigenheimbesitzer selbst oder auch die Mieter haben das zu tragen.

Welche für Wohneigentümer interessanten Geschäfte wurden sonst noch im Parlament behandelt?

H.E.: Da kann ich von einem grossen Erfolg, leider aber auch einem Misserfolg berichten.

T.M.: Leider wurde die parlamentarische Initiative von Nationalrat Olivier Feller zur Entkopplung des zulässigen Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz abgelehnt. Und das mit lediglich drei Stimmen Differenz. Schade, denn es handelt sich bei dieser Entkopplung um ein uraltes Anliegen von ganz links bis ganz



rechts. Debattiert wird über mögliche Alternativen oder die genauen Modalitäten.

H.E.: Dafür wurde die eGRIS-Motion angenommen. Dabei handelt es sich um das «elektronische Grundstück-Informationssystem», ein komplizierter Ausdruck, doch es ist nichts anderes als ein elektronisches Grundbuch. Zu dieser Thematik gibt es drei, vier Hauptfragen.

Erstens: Wer führt das elektronische Grundbuch? Gemäss ZGB sind die Kantone dazu verpflichtet. Nun haben sie diese Aufgabe der SIX übertragen, einer privatrechtlichen Organisation, die wiederum vollständig im Eigentum der Banken ist. Dadurch entsteht eine Interessens-kollision, denn die Banken haben ihrerseits selbst Interesse an den Daten des Grundbuchs.

Zweitens stellt sich die Frage, wer alles auf diese Daten Zugriff haben darf. Heute ist das klar geregelt. Wer einen bestimmten Grundbuchauszug haben will, muss eine schriftliche Anfrage stellen oder persönlich beim Grund-

ZUR PERSON



Thomas Matter, Jahrgang 1966, aufgewachsen in Sissach, Kanton Baselland, ist verheiratet, Vater von vier Töchtern, und lebt in Meilen. Matter ist Mitglied der Parteileitung der SVP Kanton Zürich und rückte nach der überraschenden Demission von Christoph

Blocher im Frühling 2014 für diesen in den Nationalrat nach. Er ist Verwaltungsratspräsident der Neuen Helvetischen Bank und der Matter Group.

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

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie
30-Tage-Umtauschrecht
Schneller Liefer-
und Installationsservice
Garantieerlängerungen
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**

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



Bauknecht
Mehr als Technik

Gefrierschrank

GKNE 193705 NoFrost
• Nutzinhalt 337 Liter
• H/B/T: 188 x 71 x 75 cm Art. Nr. 123615

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

nur **1799.-**
statt 3199.- **-43%**

Setpreis nur **2999.-**
statt 6198.- **-51%**

nur **1899.-**
statt 2999.- **-36%**

A+++ **A** **SWISS MADE** **A++**

*Entwickelt und produziert
in der Schweiz*

NOVAMATIC

Waschmaschine WA 4188

• Sprintprogramm wenns mal
pressiert • Milbenstopp-Programm
für Allergiker • Schleuderdrehzahl
bis maximal 1500 U/Min.
Art. Nr. 107728

NOVAMATIC

Wäschetrockner TW 4807

• Grosse Panoramaöffnung
erleichtert Be- und Entladen
• Schwenkbare Bedienblende
• Startaufschub bis zu 24 Std.
Art. Nr. 107766

nur **1399.-**
statt 1699.- **-300.-**

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

Spezielles Shock-
Freeze Gefrierfach

A+++
Exklusivität
FUST



Miele

Kaffeevollautomat

CM 6300/6310 Black

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

nur **1399.-**
Tiefpreisgarantie

A
5 Rp.
Exklusivität
FUST



buchamt vorbeigehen und dabei ein legitimes Interesse an diesen Daten glaubhaft machen. Jetzt soll der Kreis der Zugriffsberechtigten erweitert werden, insbesondere auch auf Anwälte. Da bin ich klar dagegen, denn je grösser der Kreis, umso grösser ist die Gefahr eines Missbrauchs. Weshalb sollte ausgerechnet ein Anwalt seine Interessen nicht glaubhaft machen müssen, bevor er diese Daten erhält und aus welchem Grunde sollte man diese ihm einfach so zur Verfügung stellen?

Bei der dritten Frage, die auch aktuell Gegenstand der Debatte im Rat ist, geht es um die Kontrolle. Also konkret darum, dass der Eigentümer vom Grundbuchamt erfahren soll und



kontrollieren kann, welche Personen oder Institutionen seine Daten abgefragt haben. Dadurch kann dem Missbrauch vorgebeugt und dieser allenfalls verfolgt werden.

Und viertens schliesslich geht es um die Verknüpfung der Grundbuchdaten mit den AHV-Nummern. Das würde bedeuten, wenn jemand die AHV-Nummer von einer bestimmten Person kennt – und diese zu erhalten ist nicht besonders schwierig –, kann er dadurch herausfinden, wo jemand überall ein Grundstück in der Schweiz besitzt, also auch wo jemand zum Beispiel eine Zweitwohnung oder irgendeine Investition in eine Immobilie hat. Ich finde, das geht niemanden etwas an – und falls doch, muss er das auch klar aufzeigen. Die Verknüpfung dieser Daten hat etwa in Kanada zu schwersten Missbräuchen geführt.

Wie sahen dort denn diese Missbräuche konkret aus?

H. E.: In Kanada haben sie alles mit der AHV-Nummer verknüpft, also etwa die Steuerdaten, Sozialversicherung, Kreditkartendaten und so weiter. Dies führte bei Missbrauch zu komplett gläsernen Bürgern, die standen quasi mit her-

untergelassener Hose da. Jetzt haben die kanadischen Behörden gemerkt, dass sie zu weit gegangen sind und sind nun damit beschäftigt, diese Verknüpfungen wieder rückgängig zu machen.

Herr Matter, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.

T. M.: Ich möchte mich ebenfalls bei Hans Egloff recht herzlich für das Gespräch bedanken. Es würde mich sehr freuen, wenn wir beide auch in der nächsten Legislatur wieder dazu die Gelegenheit hätten.

H. E.: Danke Herr Matter, das beruht ganz auf Gegenseitigkeit. ■



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
Reto Schneider



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

Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

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

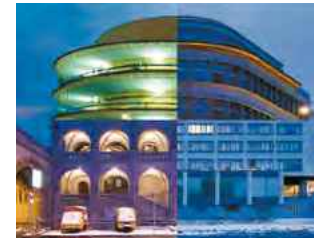


Wir schätzen Ihre
Liegenschaft und
verkaufen sie zum
besten Preis!

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

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.

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch



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



Die Kandidaten, der Moderator und der Präsident: Bastien Girod, Daniel Jositsch, Martin Bäumlé, Andreas Schürer, Ruedi Noser, Hans-Ueli Vogt und Hans Egloff (v.l.n.r.).



Die amtierende Kantonsratspräsidentin Theresia Weber-Gachnang, SVP, zwischen Hans-Ulrich Bigler, Direktor sgv und Gregor Rutz, Präsident HEV Zürich.



Carmen Walker Späh, die neue Vorsteherin der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, neben Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, und Albert Leiser, Direktor HEV Zürich.

Bilder: André Springer, Horgen

Kandidatenkür

Ständeratskandidaten im Fokus des Kyburg-Forums

Das diesjährige Kyburg-Forum stand ganz im Zeichen der anstehenden eidgenössischen Parlamentswahlen. Dabei ging es grundsätzlich um die Frage: Wer vertritt den Kanton Zürich am besten aus Sicht der Hauseigentümer?

Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, durfte zur 14. Ausgabe des Anlasses rund 200 geladene Gäste begrüßen. Mit der anschliessenden Podiumsdiskussion zu Fragen des Wohn- und Grundeigentums sowie zu aktuellen Themen sollten die Gäste die Möglich-

keit bekommen, sich ein klareres Bild über die Positionen der Ständeratskandidaten zu verschaffen.

Leiter der angeregten und engagiert geführten Diskussion war Andreas Schürer, Redaktor der «Neuen Zürcher Zeitung». Seinen kritischen Fragen zur Flughafenpolitik, zur Energiewende und zur Problematik «Weshalb wird eigentlich den Hauseigentümern das Leben immer schwerer gemacht?» stellten sich folgende Ständeratskandidaten: Martin Bäumlé (GLP), Nationalrat und Atmos-

phärenwissenschaftler, Dr. Bastien Girod (Grüne), Nationalrat und Umweltnaturwissenschaftler, Prof. Daniel Jositsch (SP), Nationalrat und Strafrechtsprofessor, Ruedi Noser (FDP), Nationalrat und Unternehmer, sowie Prof. Hans-Ueli Vogt (SVP), Rechtsanwalt und Professor für Wirtschaftsrecht.

Nach der intensiven Diskussionsrunde zeigte sich das Publikum mit Fragen etwas zurückhaltend und widmete sich stattdessen mit grosser Freude dem wohlverdienten Apéro riche. (rcv)

Elektroinstallation
Gebäudeautomation
Telematik/IT
Service 24h-Pikett

Nah. Schnell. Professionell.
0848 888 788

Affoltern am Albis, Bäretswil, Bassersdorf, Bauma, Benken, Birmensdorf, Bülach, Dielsdorf, Dietikon, Effretikon, Eglisau, Einsiedeln, Elgg, Feldmeilen, Gossau, Henggart, Hombrechtikon, Menzingen, Mettmenstetten, Pfungen, Regensdorf, Richterswil, Rorbas, Rüslikon, Russikon, Schwerzenbach, Seuzach, Stäfa, Turbenthal, Uster, Wädenswil, Wetzikon, Winterthur, Zumikon.

EKZ Eltop

Sorgenfrei durch die Jahreszeiten

Das Haus auf den Winter vorbereiten

Wer rechtzeitig vorsorgt, gönnt sich und seinem Haus einen entspannten Winterschlaf. Deshalb tun Eigentümer im Herbst gut daran, ihre Häuser auf den kommenden Winter vorzubereiten. Das Hauptaugenmerk sollte dabei auf dem Dach und auf den Wasserläufen liegen.

Kontrolle Dach, Rinnen

Einmal jährlich, idealerweise im Herbst, sollte die Dacheindeckung und alle Dachwasserrinnen kontrolliert werden. Aufgrund der Verletzungsgefahr übernimmt dies je nach Dach und Gebäudehöhe idealerweise der Fachmann.

Frühjahrsstürme oder Hagelereignisse können zu Schäden an Dachziegeln oder Schieferendeckung geführt haben. Eine Kontrolle



Dachwasserrinnen sollten im Herbst von Laub und Ästen befreit werden.

des Daches verhindert, dass im Winter Wasser eindringen kann oder Ziegel durch Eis weiter beschädigt werden. Gleichzeitig sollten die Dachwasserrinnen von Laub und Ästen befreit werden, um ein reibungsloses Abfließen des

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – SERVICE-ABO FÜR DIE FASSADE

Mein Nachbar lässt jährlich die Fassade vom Fachmann kontrollieren. Ist das wirklich nötig?

[mk] Wir reinigen regelmässig unser Auto und geben es dem Fachmann in den Service. Warum? Weil ein gepflegtes Auto länger schön, sicher und funktionsfähig bleibt. Das gilt auch für Fassaden. Doch Immobilienbesitzer wissen oft wenig darüber, wie man ein Gebäude wartet und Sicker- und Dachwasserleitungen sowie Terrassenabläufe und Kittfugen instand hält. Oder dass schadhafte Stellen an Isolation und Verputz repariert werden müssen, weil sonst Feuchtigkeit eindringt und Wärme nach aussen geleitet wird. Überlässt man also das Gebäude über längere Zeit sich selbst, hat man unter Umständen nach einigen Jahren eine kostenintensive Sanierung im Haus.

Meine Empfehlung: Was sich beim Auto bewährt, lohnt sich auch für die Fassade. Ihr Nachbar macht also alles richtig, wenn er die Fassade regelmässig durch den Fachmann kontrollieren lässt. Diese wenige Hundert Franken für ein Service-Abo sind gut investiert, denn Mängel werden frühzeitig entdeckt und behoben, bevor eine umfassende Sanierung nötig wird. Prüfen Sie also noch vor der Winterzeit, ob alle Kittfugen dicht und die Abflüsse frei von Laub sind.



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

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

Regen- und Schmelzwassers sicherzustellen. Dies verhindert, dass sich das Wasser seinen eigenen Weg sucht und im dümmsten Fall in die Konstruktion eindringen kann. Ebenfalls ist die Aussenwand ein Kontrollblick wert. Ist der Verputz durchgehend intakt und ohne Risse, die durch gefrorenes Wasser aufplatzen könnten?

Um Zugluft zu vermeiden, sollten Fenster- und Türdichtungen kontrolliert und allenfalls leicht eingefettet werden. Dadurch werden diese nicht porös und schliessen auch im kommenden Winter wasser- und winddicht ab.

Aussenwasseranschlüsse entleeren

Bevor in den Nächten die Temperatur unter den Gefrierpunkt zu sinken beginnt, sollten alle Zuleitungen zu Aussenwasseranschlüssen zuge dreht und die Leitungen bis zum Hahn entleert werden. Dadurch wird verhindert, dass stehendes Wasser in den Leitungen gefrieren kann und im schlimmsten Fall die Leitung sprengt. Wasserrinnen und Schlammfänger, zum Beispiel

bei der Garageneinfahrt, sind zu kontrollieren und allenfalls zu reinigen. Meist fällt der erste Schnee über Nacht. Wer Besen und Schneeschaukel sowie allenfalls etwas Streusalz bereitgestellt hat, erlebt kein böses Erwachen, sondern hat morgens schnell gefadet. Briefträger und Lieferanten werden es ihnen ebenfalls danken. Nicht zuletzt kann sich auch ein Blick in den Öltank oder den Pelletsilo lohnen. Reicht der Vorrat noch für den ganzen Winter oder ist an eine Nachlieferung zu denken?

Dank der richtigen Vorbereitung kann die kalte Jahreszeit nun ruhig kommen. ■



Thomas Ammann
 Ressortleiter Energie- und Bautechnik HEV Schweiz
 Bild Fotolia/ Photographee.eu



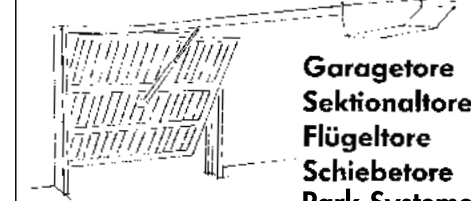
Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
 Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte
 044 318 70 70
 www.simtra.ch

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

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Tor- und Türautomation

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



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



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



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



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



Baum + Garten AG
 Spezialfällarbeiten

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



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

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

S und S

Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen

S&S Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftsverwaltung

Scherrstrasse 3 Bahnhofstrasse 93
8006 Zürich 8803 Rüschlikon
044 368 88 00 044 724 16 13
info@sunds.ch www.sunds.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 Lyssachstrasse 124D • 3400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.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



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

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS



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**

Hollywood an der Limmat

Der HEV Zürich lud ein zur Galapremiere

Anlässlich des Zurich Film Festivals konnten Gäste aus Wirtschaft, Politik und Kultur in der bezaubernden Atmosphäre der Barfussbar in einen wundervollen Abend starten. Danach widmeten sie sich der Hauptattraktion der Veranstaltung, dem Film «Carol».

Jeweils im Herbst präsentiert das Zurich Film Festival die vielversprechendsten neuen Filmemacher aus der ganzen Welt und die schönsten Filmentdeckungen des kommenden Jahres. Grund genug für den Hauseigentümergebiet Zürich, seine Kunden und Gäste wiederum zur

grossen Galapremiere an das Festival im Kino Corso einzuladen.

Auf dem Programm stand dieses Jahr «Carol» mit Oscar-Gewinnerin Cate Blanchett und der hinreissenden Rooney Mara. Der Film des Regisseurs Todd Haynes zeigt die dramatische Geschichte einer verbotenen Liebe zweier Frauen in New York in der rigiden Gesellschaft der 1950er Jahre.

Vor der Aufführung hatten die Veranstaltungsteilnehmer ausreichend Gelegenheit, sich in der benachbarten Frauenbadi/Barfussbar bei einem Apéro riche auszutauschen und auf den Film einzustimmen. (rcv)

Bilder: Andreas Albstätter, Pfäffhausen





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°



Muntigung-Weihnachtsaktion 2015

Schenken Sie Genuss und Zukunft

Weihnachtsgeschenke aus dem trockenen und armen Nordosten der Götterinsel Bali bereichern das Leben, weil sie schmackhaft, wertig und schön sind. Und sie bereichern das Leben der lokalen Bevölkerung, da durch diese Produkte eine fair bezahlte Arbeit möglich wird, die der



ärmsten Region der Insel eine Zukunftsperspektive gibt.

Der HEV Zürich unterstützt das Projekt seit vielen Jahren. Helfen auch Sie mit, noch mehr Menschen eine bezahlte Arbeit zu ermöglichen: überraschen Sie Freunde oder Kunden mit einem Präsent aus Muntigung!

PRODUKTEDETAILS

Cashew-Nüsse mit Curry-Aroma. 150 g zu CHF 16.00*

Rosella-Tee-Set. 35 g Rosella-Tee, 60 g Lontar-Palmzucker zu CHF 16.00*

Klassiker-Kombi. 150 g Curry-Cashew-Nüsse, 60 g Lontar-Palmzucker, 35 g Rosella-Tee zu CHF 29.50*

Die Produkte sind verpackt in von Hand geflochtenen Lontar-Geschenk-Körbchen und generieren je zwei Tage bezahlte Arbeit!

Mindestbestellmenge: 10 Stück, individuell kombinierbar. Versand: Ende November 2015.

Bestellungen/weitere Informationen: solange Vorrat.
www.zukunft-fuer-kinder.ch/kvogt@muntigung.com

*plus Versandkosten Schweiz und MWST (8%).

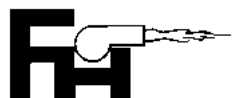


Wir wollen nicht die Grössten
sein, sondern wir sind bestrebt,
die Besten zu werden.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

14505



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

...dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43
www.grobmetallbau.ch



UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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



Verwaltung

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.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Affoltern am Albis

Mehrfamilienhausteil an ruhiger und zentraler Lage

An zentraler und doch ruhiger, sonniger Lage, freistehend, 5½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, 6-Zimmer-Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss, 2 Bastelräume im UG, Baujahr 1990, Grundstücksfläche 2314 m², 3 Einzelgaragen, 3 offene Autoabstellplätze. Verhandlungspreis: CHF 2 200 000.–



Brüttsellen

3½-Zimmer-Dachwohnung

Eingangs Brüttsellen in Richtung Winterthur gelegen. Wohnfläche ca. 90 m², Wohnen/Essen/Küche ca. 41,1 m² mit Balkon (gegen Süden), Bad/WC, sep. Bastelraum im UG, Baujahr 1995, 1 Autoeinstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 680 000.–



Höri

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger, zentraler und kinderfreundlicher Lage, beidseitig angebaut, Balkon, Sitzplatz mit Wiesenfläche, Baujahr 1960, Grundstücksfläche 203 m², 1 Aussen-Abstellplatz. Verhandlungspreis: CHF 500 000.–



Obfelden

Attraktives Einfamilienhaus mit grossem Garten

An sonniger, zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage, 4½-Zimmer-Einfamilienhaus (einseitig angebaut), Wohnfläche ca. 120 m², Balkon, Gewächshaus im Garten, Baujahr 1977, Grundstücksfläche 260 m², 1 gedeckter und 1 offener Autoabstellplatz. Verhandlungspreis: CHF 750 000.–

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

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



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.

Innovativ seit
mehr als 40 Jahren



BÜRKI SAUNABAU AG
Beratung + Ausstellung:
Riemenstrasse
8803 Rüschlikon

Tel. 044 713 00 77
info@saunabau-buerki.ch
www.saunabau-buerki.ch

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Herrschaftliches Landhaus mit viel Umschwung



Weingartenstrasse 2, 8708 Männedorf

Das prächtige Landhaus an ruhiger Wohnlage bietet alles was das Herz begehrt. Verteilt über das 1'500 m² grosse Grundstück finden sich diverse lauschige Sitzplätze und ein eigenes Tessiner Grotto, welche zum Verweilen einladen und eine einzigartige unverbaubare Panorama-See- und Bergsicht bieten. Die vielen Zimmer, das Cheminée und der Kachelofen füllen das charmante, ca. 250 m² grosse Einfamilienhaus mit Gemütlichkeit, während der Naturkeller die Exklusivität dieses Juwels unterstreicht.

Verkaufspreis inkl. Doppelgarage:
CHF 4'400'000.-

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.

Marina Tassoni, Projektleiterin,
+41 44 434 24 42 oder marina.tassoni@halter.ch
Halter AG | Immobilien
Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, www.halter.ch

halter

küchen
galerie

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

Miele
COMPETENCE
CENTER



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



Diebstahl oder Stählin?

Sichern Sie sich
jetzt Ihre Alarmanlage.

LICHT TELEKOM NETZWERKE ALARM ELEKTRO

STÄHLIN

► Elektro-Stählin AG ► Bollleysstrasse 1 - 3 ► CH - 8006 Zürich ► Tel. 044 365 28 28 ► www.staehlin-ag.ch ► info@staehlin-ag.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: Mittwoch, 11. November 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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Welcome to the new home



Dass Sie mehr nach Hause bringen, als Sie eigentlich einkaufen wollten, kann er zwar nicht verhindern. Dank seiner flexiblen Temperaturzonen können Sie aber entscheiden, was gekühlt und was eingefroren werden soll.

Entdecken Sie den neuen Kühlschrank T9000, der mit seinen flexiblen Temperaturzonen Ihre Lebensmittel optimal frisch hält.

SAMSUNG

Seminar

Liegenschaften in der Steuererklärung 2015

Kurs für Laien

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

Anschliessend Apéro

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 22. Januar 2016, 8.30 bis ca. 11.30 Uhr

Referenten lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

Seminarort HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarertrag 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

«Steuern» vom 22. Januar 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

Gewässerschutznormen

Neue Entwicklungen im Gewässerraum

Es ist für die Hauseigentümer nichts Neues, dass sie über ihren Grund und Boden nur mit diversen Einschränkungen verfügen können. Neben Steuern und Abgaben, Bauvorschriften und Baurichtlinien etc. gibt es seit dem Inkrafttreten der Gewässerschutznormen weitere Einschränkungen für Grundeigentümer, deren Liegenschaften im Bereich des Gewässerraums liegen.

So sind in diesen Bereichen an sich nur noch standortgebundene Bauten im öffentlichen Interesse erlaubt, wobei die Gewässerschutzverordnung (GSchV) immerhin zwei weitere Ausnahmen macht:

1. Im dicht überbauten Gebiet können für zonenkonforme Bauten Ausnahmegewilligungen erteilt werden – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

2. Für rechtmässig erstellte Bauten, die weiterhin bestimmungsgemäss nutzbar sind, wird eine «Bestandesgarantie» festgestellt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).

Was heisst das nun im Klartext für den Grundeigentümer? Im bereits mehrfach diskutierten Entscheid betreffend der Erstellung von Solarzellen für ein Bootshaus am Zürichsee hat das Bundesgericht nun u. a. erstmals klar zu dieser Bestandesfrage Stellung genommen und sich erfreulicherweise gegen die restriktive Ansicht des AWEL des Kantons Zürich ausgesprochen. Dieses wollte selbst für bestandesgeschützte Bauten i. S. v. Art. 24c RPG (Raumplanungsgesetz) nur noch den «kleinen Unterhalt» zulassen.

Bestandesschutz

Der verfassungsmässige Bestandesschutz von Bauten und Anlagen ist Ausfluss der Eigentums-garantie nach Art. 26 der Bundesverfassung (BV) und bedeutet, dass diese in ihrem Bestand geschützt sind und Massnahmen zu deren Erhalt zulässig sind (sogenannter kleiner Unterhalt). Dies gilt selbst dann, wenn sie durch eine Rechts-

änderung rechtswidrig geworden sind, so zum Beispiel, wenn ein Grundstück von der Bauzone in die Freihaltezone zu liegen kommt. Innerhalb von Bauzonen kann das kantonale Recht diese Garantie erweitern, was der Kanton Zürich in § 357 PBG (Planungs- und Baugesetz) getan hat, womit Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen in einem gewissen Umfang möglich sind (sogenannte erweiterte kantonale Bestandegarantie). Ausserhalb der Bauzonen wird der Bestandesschutz durch das Bundesrecht geregelt (Art. 24c RPG und Art. 41–43 RPV). Damit lässt das Bundesrecht massvolle Erweiterungen und Zweckänderungen zu, wobei solche Bauten und Anlagen, die heute nicht mehr zonenkonform sind, materiell rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sein müssen (sogenannte erweiterte bundesrechtliche Bestandegarantie).

Ausscheidung des Gewässerraums

Die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verpflichtet die Kantone, bis 2018 den Gewässerraum festzulegen. Wie in dieser Publikation (Ausgabe 09/15) kürzlich bereits dargelegt wurde, geht es bei der Gewässerschutzgesetzgebung nicht ausschliesslich um den Schutz der Gewässer, sondern auch um Raumplanung in einem erweiterten Bereich entlang der Gewässer. Dabei besteht die Gefahr, dass die Eigentumsfreiheit zusätzlich beschnitten wird, denn neue Bauten oder auch Veränderungen an bestehenden Bauten sollen praktisch nicht mehr möglich sein. Deshalb ist einiger Widerstand gegen die neu geplanten Vorschriften zu erwarten, und es



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

würde nicht weiter erstaunen, wenn die obenwähnte Frist nicht eingehalten wird.

Gewässerschutzgesetzgebung Bund und Kantone

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes entfaltet ihre Wirkung jedoch unabhängig davon bereits heute in dem vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen «Gewässerstreifen». Vor allem für Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen ist die Frage wichtig, inwiefern sie davon betroffen sind. Für Bauten ausserhalb von Bauzonen hat das Bundesgericht anlässlich des bekannten «Solar-Bootshausfalls in Zürich» (vergleiche Ausgabe 07/15) einen Leitentscheid getroffen (vergleiche BGE 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015, insbesondere E.4).

Das AWEL des Kantons Zürich war der Ansicht, dass keine Umbauten, Erweiterungen oder Erneuerungsarbeiten mehr zulässig sein sollen, mit anderen Worten die erweiterte bundesrechtliche Bestandegarantie nach Art. 24c RPG im

Gewässerraum nicht gelte, sondern nur noch Reparaturen möglich sein sollen. Das Bundesgericht hat dem widersprochen. Vor allem gehe es nicht an, dass der vom Bundesgesetzgeber garantierte Bestandesschutz (Art. 24c RPG) auf Verordnungsebene eingeschränkt werde. Somit ist klargestellt, dass Art. 41c Abs. 2 GSchV keine eigenständige Bedeutung zukommt und sich die Grundeigentümer auf den bundesrechtlichen Bestandesschutz nach Art. 24c RPG verlassen können. ■

KORRIGENDUM

In der Bildlegende zum Artikel «Ausschuss W&G ist wieder komplett» (Ausgabe 09/15, S. 14) wurde Antoine Berger der falschen Partei zugeordnet: Der 1953 geborene Kilchberger vertrat von 2007 bis 2011 und seit April 2014 die FDP im kantonalen Parlament. Wir bitten um Entschuldigung.

**Auch am Samstag
von 9 – 14 Uhr offen**

**Termin unter
044 718 17 50**

fierz
KÜCHEN
Seit 1982

**Einsiedlerstr. 535
8810 Horgen
www.fierz-kuechen.ch**

Hauswartungen
Gartenunterhalt
à la carte

Video
www.casarep.ch

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG




**Jede Woche um
17.30 Uhr auf Ihrem
Regionalsender.**

Im nächsten HEV-Ratgeber:

- Cornel Tanno über die Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Investitionen
- Hans Barandun zum Thema Waschküche





www.homegate.tv










Mietrecht

Haustierhaltung in Mietverhältnissen

Nicht nur, aber vor allem, in Mietshäusern gibt die Frage der Haustierhaltung immer wieder Anlass zu Unstimmigkeiten. Kürzlich hat das Zürcher Obergericht zu dieser Thematik einen weiteren Entscheid erlassen, der es dem Vermieter nach wie vor erlaubt, Haustiere in Mietobjekten zu verbieten respektiv nicht zu bewilligen (PD140011).

Der Mieter hat durch Bezahlung des Mietzinses ein ausschliessliches Nutzungsrecht am Mietobjekt. Er darf dieses daher bestimmungsgemäss nutzen. Meist gibt es in einem Mietshaus mehrere Mieter, und diese haben in der Regel unterschiedliche Bedürfnisse. So sind Hundeliebhaber, Allergiker, Leute, die sich vor Hunden fürchten etc. unter einem Dach. Die Hausbewohner sind zwar verpflichtet, gegenseitig Rücksicht zu nehmen, übermässige und auch zonenwidrige Immis-



Steht es nicht bereits im Mietvertrag, so muss das ausdrückliche Einverständnis des Vermieters für die Haltung eines Hundes eingeholt werden.

fotolia/Tatyana Gladskikh

sionen müssen aber selbst von Nachbarn nicht toleriert werden. Weiter sind die Mieter verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu gebrauchen.

Rechtsgrundlage im Allgemeinen

Die Vertragsfreiheit ermöglicht den Vertragsparteien im Rahmen der zwingenden

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

INFORMATIONEN

Ratschläge, wie die Bewilligung erteilt werden sollte und wie Sie ein Widerrufsrecht vereinbaren, sowie das Vorgehen für eine Kündigung wegen unerlaubter Haustierhaltung, entnehmen Sie bitte dem ausführlichen Artikel im HEV 05/13 oder auf unserer Webseite unter: <http://bit.ly/1G2eVlf>

Weitere Informationen finden Sie auch auf dem Formular «Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung» (Formular-Nummer 10502).

Gerne berät Sie unsere Rechtsabteilung.

gesetzlichen Normen eigene Regelungen zu vereinbaren. Das Schweizerische Mietrecht enthält keine konkreten Bestimmungen über die Haustierhaltung. Damit sind Vermieter und Mieter diesbezüglich in ihrer Vertragsgestaltung grundsätzlich frei.

Rechtsgrundlage im Speziellen

In den Formularverträgen des HEV ist für die Haltung von grösseren Haustieren, wie Hunden, eine Bewilligungspflicht vorgesehen (siehe die Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des Zürcher Hauseigentümerverbands Ziff. 10 [Ausgabe 2007] resp. Ziff. 13 [Ausgabe 1996]). Damit ist das Halten grosser Tiere oder solcher mit einem erhöhten Stör- oder Gefährdungspotenzial

(wie zum Beispiel Giftschlangen, Papageien etc.) im Mietobjekt nur mit Bewilligung des Vermieters erlaubt. Ohne eine solche dürfen hingegen in der Regel vom Mieter eine angemessene Anzahl Kleintiere im Mietobjekt gehalten werden (z.B. Hamster, Meerschweinchen etc.) und/oder ein ebensolches Aquarium oder Terrarium darin aufgestellt werden.

Die Bewilligung

Das ausdrückliche Einverständnis des Vermieters für die Haltung grösserer Haustiere und solche mit einem erhöhten Stör- und/oder Gefährdungspotenzial muss vorab beim Vermieter eingeholt werden, es sei denn, diese Bewilligung wäre bereits im Mietvertrag selbst erteilt worden. In der Schweiz steht es dem Vermieter frei, schon im Anmeldeformular und im Mietvertrag festzuhalten, dass er generell keine solche Haustierhaltung bewilligen wird. Dies bezieht sich aber nicht auf die Kleintierhaltung.

Achtung: Auch jahrelanges Dulden einer an sich bewilligungspflichtigen Tierhaltung ist nicht zwingend als Zustimmung des Vermieters anzusehen.

Der Zürcher Obergerichtsentscheid

Aus dem obengenannten Entscheid geht hervor, dass eine Klausel, die vorschreibt, dass die Haltung von grösseren Haustieren der Zustim-

Zonenkonformität eines Hundehorts

Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass die gewerbsmässige Betreuung von Hunden in der Wohnzone nicht erlaubt ist, da dies kein tägliches Bedürfnis der Quartierbewohner sei.

Wohnzone

Gemäss § 52 Abs. 1 PBG (Planungs- und Bausetz) sind Wohnzonen primär für Wohnbauten bestimmt.

Definition Wohnbauten

Ausser den eigentlichen Wohnbauten sind auch Bauten zulässig, die zum Wohnen notwendig respektiv damit verbunden sind wie beispielsweise eine Garage oder ein Gartengeräteschuppen.

Nutzungsvorschriften von Wohnzonen

Der Nutzungsvorrang in Wohnzonen kommt klar dem Wohnen zu. Dies ist sowohl bei der Ausgestaltung wie auch der Lage der Zone einerseits aber auch in der Bauweise, der Nutzung der Bauten und v. a. auch dem gewichtigen Immissionschutz in dieser Zone andererseits zu beachten. Damit der Schutz des Wohnens gewährleistet werden kann, ist eine strenge Ordnung immissionsmässig und funktional erforderlich.

Gewerbliche Nutzungen sind daher nur sehr beschränkt zulässig. Betriebe, die stark störend sind und/oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen, sind in Wohnzonen nicht möglich (§ 52 Abs. 3 PBG). Wohnzonenkonform kann hingegen eine Tierhaltung zu Hobbyzwecken sein (vgl. zum Beispiel dazu Hühner: BEZ 2007 Nr. 36). Eine Kindertagesstätte wurde der Wohnnutzung zugerechnet und damit als in der Wohnzone zulässig erachtet (BGE 1C_148/2010).

Spezialfall: Kommerzielle Hundebetreuung

Die typischen Belästigungen, die normalerweise mit dem Wohnen einhergehen, sind – wie oben ausgeführt – in der Wohnzone zu akzeptieren. Ein Hort für Hunde führt aber zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und stört die Anwohner überdies mit einem für Wohnzonen atypisch konzentrierten Gebell der in Gruppen betreuten Hunde.

Weiter besteht keine Notwendigkeit, dass sich eine Hundebetreuungsstätte im Wohnquartier der Hundehalter befinden muss. Ein Wohnquartier ist auch nicht der ideale Ort für tägliche Spaziergänge mit vielen Hunden.

Daher hat das Verwaltungsgericht kürzlich entschieden, dass die kommerzielle Hundebetreuung von mehr als drei Hunden nicht wohnzonenkonform ist.



Trügerische Idylle:
Laut Obergericht besteht aus dem Mietrecht kein allgemeiner Anspruch auf Hundehaltung.

fotolia/halfpoint

mung des Vermieters bedarf, in allgemeinen Vertragsbedingungen zulässig ist und dass die Vermieterschaft nach freiem Ermessen darüber entscheiden kann, ob sie die Hundehaltung bewilligen will oder nicht. Eine solche Klausel sei gemäss Obergericht auch keine Abweichung zu Ungunsten der Mieterschaft i. S. v. Art. 256 Abs. 2 OR.

Das Obergericht hielt weiter fest, dass aus dem Mietrecht kein allgemeiner Anspruch auf Hundehaltung besteht (vgl. E. 8.2.). Das Bundesgericht hat bereits in seinem Urteil vom 21. Februar 1994 (vgl. dazu auch MRA 2/95, S. 93 ff.), damals zwar im Rahmen einer Kündigungsanfechtung, festgehalten, dass ein vertraglich vereinbartes Hundehaltungsverbot mit Bewilligungsvorbehalt weder rechts- noch

sittenwidrig sei, noch gegen das Verbot der übermässigen Bindung verstosse. Ob die Mieterschaft grössere Haustiere halten darf, hängt also vom jeweiligen Vertrag ab.

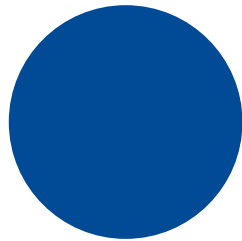
Damit gilt in der Schweiz eine andere Regelung als in der Bundesrepublik Deutschland (BGH, VIII ZR 168/129).



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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



Miele **V-ZUG** **jura** **SCHULTHESS**
PARINER **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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

Malerei



In unserem modern ein-
gerichteten Betrieb mit um-
weltgerechter Entsorgung sind
wir auf das Ablaugen, Grundie-
ren und Spritzen (Heiss-spritz-
verfahren) spezialisiert.

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 41
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch



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

Grosse
Aus-
stellung



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



Vögel + Berger AG

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

Kleingeräte Fachgeschäft

- Alle gängigen Marken
- Hol- und Bring-Service
- Reparaturwerkstatt
- Revidierte Occasionen
- Mietservice

Mietrecht

Keine Mietzinsreduktion wegen Baulärm

Die Mieter machten vor Mietgericht Zürich geltend, dass das Inserat auf Homepage eine bindende Zusicherung bezüglich Lärmfreiheit darstelle. Im Inserat wurde von «an ruhiger Lage» gesprochen. Das Prädikat «an ruhiger Lage» stellt indes nach dem Gericht eine blosser Anpreisung und nicht eine Zusicherung dar.

Aus dem Inserat kann somit der Mieter nichts zu seinen Gunsten ableiten. Auch im Mietvertrag findet sich keine Zusicherung, es werde nicht gebaut. Eine vertragliche Zusicherung bestand demnach nicht.

Zu prüfen war im Weiteren, ob der Lärm besonders lang andauerte, besonders intensiv war oder in einem besonders störenden Moment wahrgenommen wurde und damit eine Grenze überschritten wurde, die eine normale Nutzung der Mietsache verunmöglichte.

Die Mieter erklärten, besonders die Abbrucharbeiten sowie die Erdsondenbohrungen seien staub- und lärmintensiv gewesen. Die Erstellung des gesamten Neubaus dauerte gemäss Bauplan rund 21 Monate. Die Erdsondenbohrungen dauerten hingegen lediglich 15 Tage und die eigentlichen Abbrucharbeiten 45 Tage.

Wohnen durchaus möglich

Im Weiteren führte das Mietgericht Zürich aus:

- «Von den Mietern wird nicht geltend gemacht, die zulässigen Bauzeiten seien nicht eingehalten worden oder die Arbeiten hätten ausserhalb der zulässigen Arbeitszeiten stattgefunden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auch während der 45-tägigen lärm- und staubintensiven Bauzeit jenes Mass an Immissionsfreiheit gewahrt blieb, welches den vorausgesetzten

Gebrauch des Mietobjekts, nämlich das Wohnen, ermöglichte.

Dabei ist nicht von der speziellen Situation der Mieter auszugehen, sondern vom Durchschnittsbürger. Daher ist unbeachtlich, dass die Mieter tagsüber zu schlafen pflegen.

Hinzu kommt, dass das Schlafzimmer der Mieter auf der Baustelle abgewandten Seite liegt und daher weniger dem Lärm ausgesetzt gewesen sein dürfte.

Baulärm kein Mangel

Damit ist davon auszugehen, dass der Baulärm keinen Mangel darstellte und nicht zu einer Mietzinsreduktion berechtigt. Dafür, dass der bestimmungsgemässe Gebrauch der Mietsache nicht beeinträchtigt wurde, spricht ausserdem, dass sich gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vermieter keine anderen Mieter über Baulärm beschwerten.

Festzuhalten bleibt überdies, dass es die Mieter unterlassen haben, den geltend gemachten Baulärm näher darzulegen. So führten sie nicht aus, wann und wie lange welche Arbeiten was für Lärm verursachten.» ■

(Entscheidung Mietgericht Zürich vom 27. Oktober 2014, publiziert in der ZMP 2014 Nr. 7)



Cornel Tanno
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Mietrecht

Die Anfechtung der Kündigung bei Solidarmietern – Was das Bundesgericht sagt

Immer wieder kommt es zu der Situation, dass Mieterinnen oder Mieter, die gemeinsam einen Mietvertrag abgeschlossen haben, diesen nicht mehr einhalten können, weil sie nicht mehr zusammen wohnen wollen. Deswegen sprechen sie gegenüber dem gemeinsamen Vermieter eine Kündigung aus, um diesem Willen Ausdruck zu geben.

Rechtlich ist dies jedoch nicht möglich, weil Personen, die gemeinsam einen Mietvertrag unterzeichnet haben, und deshalb Solidarmietern sind, diesen Vertrag nur gemeinsam kündigen können. Daran ändert auch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtes nichts. Anders sieht es jedoch bei den Möglichkeiten der Anfechtung den Kündigungen aus, welche vom Vermieter gegenüber Solidarmietenden ausgesprochen werden.

Bisher war diese Frage vom Bundesgericht unbeantwortet geblieben. Es wurde nicht entschieden, ob Solidarmietende, gleich wie mietende Ehegatten, eine Kündigung des Vermieters auch alleine gültig anfechten können, also aktiv legitimiert sind. Es stellte sich prozessrechtlich die Frage, ob mehrere Mieterinnen oder Mieter eine sogenannte notwendige Streitgenossenschaft bilden, die folgerichtig eine Kündigung nur gemeinsam anfechten können. Im vorliegenden Fall hatte nur einer von mehreren Mietern die Kündigung des Vermieters angefochten, diese aber auch an die anderen Mieter, welche sich nicht an der Anfechtung beteiligten, adressiert. Der Vermieter bestritt die Legitimation dieses Mieters.

Zwei unterschiedliche Auffassungen

Das Bundesgericht erwoog folgendes: In der Lehre werden zwei Auffassungen vertreten. Ein Teil ist der Ansicht, mehrere Mieter bilden

die erwähnte notwendige Streitgenossenschaft, weshalb ein einzelner Mieter die Kündigung mangels Aktivlegitimation nicht anfechten kann. Praktisch ist er also schutzlos, wenn die anderen Mieter nicht mit ihm zusammen tätig werden.

Ein anderer Teil vertritt die Auffassung, dass jedem Mieter die Anfechtungsrechte einzeln zustehen, trotzdem jedoch die an der Anfechtung unbeteiligten Mieter als notwendige Streitgenossen in den Prozess einzubeziehen sind, somit sich das Kündigungsschutz- oder Erstreckungsbegehren sowohl an den Vermieter wie auch an diese weiteren Mieter zu richten hat.

Bei der Familienwohnung gilt es von Gesetzes wegen, dass jeder Ehegatte – natürlich auch eingetragene Partner – und selbst der Nichtmietende die Kündigung selbständig anfechten kann. Diese gesetzliche Bestimmung ergibt sich aus dem Schutzgedanken der gemeinsamen (ehelichen) Wohnung. Für andere Mitmieter oder Konkubinatspaare gibt es eine solche Vorschrift nicht. In diesem Sinne ist auch die Meinung des zweiten Teils der Lehre zu sehen, nämlich im sozialen Schutzgedanken und im Sinne der Normen betreffend Kündigungsschutz.

Prinzip des gemeinsamen Handelns

Zutreffend ist, dass bei der gemeinsamen Miete die Mieter eine Gemeinschaft bilden, die



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

nur gemeinsam handeln und «behandelt werden» kann. Im prozessualen Sinn stellen sie die erwähnte notwendige Streitgenossenschaft dar, die nur gemeinsam zum Prozess legitimiert ist. Dieses Prinzip des gemeinsamen Handelns kann jedoch gemildert werden, und es ist nicht immer zwingend, dass alle Mieter, sei es als Kläger oder Beklagte, auftreten. So, wenn nach Meinung des Bundesgerichts das

Recht, eine (missbräuchliche) Kündigung anzufechten einem dringenden sozialen Bedürfnis entspricht, steht doch Wohnung und Unterkunft auf dem Spiel. Deswegen ist dem einzelnen Mieter das Recht zuzugestehen, die Kündigung anzufechten. ■

(BGE 4A_201/2014 vom 2. Dezember 2014, amtliche Publikation, auf Französisch)

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Mülly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–.

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Alles andere
als ober-
flächlich.

www.parkettpflegeag.ch



Parkettpflege Zürichsee



3753209



4.5-ZIMMER-WOHNUNG MIT SEESICHT IN ERLNBACH

Das freistehende Gebäude mit 4 Wohnungen befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier an der Lerchenhalde. Elegante Maisonettewohnung im obersten Geschoss mit unverbaubarer Seesicht und viel Privatsphäre. Erstellt 2007.

- Wohnung** Offene Poggen-Pohl Küche, durch eine Bar abgetrennt zum Wohn-/Essbereich (mit Cheminée). Balkon mit Seesicht. Galerie mit sep. WC/Dusche (Seesicht) inkl. Abstellraum und Réduit. Master-Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank, Air-Kondition und En-Suite Bad. Gästezimmer mit sep. Gäste-WC/Dusche. Ca. 162 m² Wohnfläche.
- Zugang** Direkter Zugang mit Lift von der Garage zur Wohnung (barrierefrei).
- Verkaufspreis** Fr. 2'240'000 inkl. 2 Einstellhallenplätzen.
Kontakt: Iris Lesmann



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

Iris Lesmann
Partnerin, Immobilien-
vermarkterin eidg. FA, EMBA
Direktwahl 044 281 93 91
iris.lesmann@
spalingerimmobilien.ch



Spalinger & Partner Immobilien AG
Freigutstrasse 40 in 8001 Zürich

Anlageimmobilien und Wohneigentum
T 044 281 93 93

mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

2-Tages-Intensiv-Seminar

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

**NOCH PLÄTZE
FREI**

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung, wie sie ihre Immobilien richtig und effizient verwalten.

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,
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarerhalt 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 Montag, 2. November 2015. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarerhalt zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerhalt geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

Die Einzige. Die HERZOG Kueche.

Ausstellungskuechen
jetzt mit bis zu 50% Rabatt

SEIT 1912

Herzog
Kuechen mit Herz.

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

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

FENSTER

SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch

SCHERRER

DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE

Manchmal sind Ergänzungen zum Mietvertragsformular nötig.

Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) Sektion Zürich und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.

gungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.

Das Einfamilienhaus

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

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

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



Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen

und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den Allgemeinen Bedin-

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus Artikel Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten , Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zustimmung zur Untervermietung Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00

Bestellformular siehe Seite 55

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

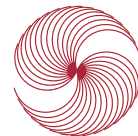
Bestellformular



LS Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.
Lenzlinger Söhne AG | Nänikon/Uster | Tel. 058 944 58 58 | www.lenzlinger.ch

Malen
Gipsen
Lackieren



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
Zürich Oerlikon Wetzikon



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

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

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
LAND OF FIRE 044 818 05 00 www.novatherm.ch



**jetzer
storen.**

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollläden-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

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

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2010)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)	
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00



Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)	
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2015)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
		Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)	
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel	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
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

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.
 Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten



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

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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



Hürlimann Bautenschutz AG
Tel. 052 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 36 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

**STOCKWERKEIGENTUM –
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

AARAU
BASEL
BERN
FRICK
HÄRKINGEN
LAUFEN
LIESTAL
REGENSDORF
ZÜRICH

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

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

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

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

**Kostenlose
Lüftungskontrolle
anfordern**

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

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

ROHRMAX®



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

www.wolf-storen.ch

WOLF-storen.ch

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



**Besuchen Sie unsere
attraktive Ausstellung
in Wädenswil**

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

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

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

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:
 Fenster & Türen
 Verglasungen
 Fensterläden
 Haustüren
 Holzbau



MINERGIE swissmade 

Fenster & Türen
 Verglasungen
 Fassaden

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


 Wir machen auch:
Küchen Umbauten

 **kellersberger.ch**
 044 780 30 28
 8820 Wädenswil
 der Baumeister

Weihnachtsausstellung
 in Rafz, Zürich, Baar
 31. Okt. - 24. Dez.
 Erleben Sie die grossen, stimmungsvollen Weihnachtsausstellungen mit den neusten Trends und beliebten Klassikern.
 Vernissagen
 Freitag, 30. Oktober
 18.30 - 21 Uhr

 **Hauenstein Rafz**
 BAUMSCHULEN • GARTEN-CENTER
 Rafz · Zürich · Baar
 www.hauenstein-rafz.ch 

BOTANICA RESTAURANT

Gartenarbeiten im Herbst

Schneiden, pflanzen, mulchen

Das Laub verfärbt sich, die letzten Stauden blühen und spät reifendes Obst und Gemüse wird geerntet – der Herbst bietet Gartenfreunden viele Highlights.

Sonnige Tage laden ein, sich noch einmal mit Freunden und Familie an der frischen Luft zusammenzusetzen. Kinder sammeln Kastanien. Wenn es am späteren Abend kühl wird, kann man sich an Feuerschalen wärmen.

Die «goldene» Jahreszeit ist aber auch ideal, um gärtnerisch aktiv zu werden. Manche Gartenarbeit ist an heissen Sommertagen liegengelieben, an denen Gartenbesitzer damit beschäftigt waren, alle Pflanzen mit ausreichend Wasser zu versorgen. Einige Bäume und Sträucher

brauchen vor dem Winter noch einen Rückschnitt. Wer unsicher ist, welche Gehölze zu welchem Zeitpunkt geschnitten werden, kann sich vor Ort von einem Landschaftsgärtner beraten lassen. Der Profi bringt neben seinem Pflanzenwissen auch technisches Gerät für grössere Schnitтарbeiten mit – zum Beispiel für hohe Hecken – und entsorgt auch gleich das Schnittgut.

Für Abwechslung sorgen

Bei einem Rundgang mit dem Experten kann man sich auch einen Überblick verschaffen, wo Platz für neue Pflanzen ist. Noch bis zum Frost können Gehölze gepflanzt werden. Dabei gilt es etwa, die Standortbedingungen zu berücksichtigen



Ob man es direkt als Mulch verwendet, kompostiert oder entsorgt: Das Herbstlaub sollte unbedingt von der Rasenfläche entfernt werden, sonst nimmt es dem Gras das Licht.

tigen, denn manche Pflanzen brauchen volle Sonne, andere bevorzugen halbschattige oder sogar schattige Standorte.

Die Bodenfeuchte und -beschaffenheit sind weitere Faktoren, die über optimales Wachstum entscheiden. Immergrüne Gehölze bringen Lebendigkeit in graue Wintertage. Einige Pflanzen blühen sogar während der kalten Jahreszeit: Die Blüten von Zaubernuss (Hamamelis), Winterjasmin (Jasminum nudiflorum) oder Schneekirsche (Prunus subhirtella) sind eine willkommene Abwechslung im winterlichen Garten.

Rasenpflege

Das Laub, das im Herbst von Bäumen und Sträuchern fällt, eignet sich gut zum Kompostieren. Man kann es aber auch direkt in den Beeten verteilen – als natürliche Mulchschicht. Ob man es direkt als Mulch verwendet, kompostiert oder entsorgt, von der Rasenfläche sollte das Herbstlaub unbedingt entfernt werden. Sonst nimmt



Wer unsicher ist, welche Gehölze im Herbst geschnitten werden, sollte sich vor Ort von einem Landschaftsgärtner beraten lassen.

es dem Gras das Licht, so dass Moos und Unkräuter sich leicht ausbreiten können.

Vorher kann man den Rasen schon auf den Winter vorbereiten, indem man ihn im September ein letztes Mal düngt. Wichtig ist dabei, speziellen Herbststrasendünger zu verwenden, da nur dieser das richtige Nährstoffverhältnis enthält. Im Oktober oder November tut dem Rasen ein letztes Mähen gut. Da er jetzt kaum noch wächst, sollte die Schnitthöhe allerdings nicht unter fünf Zentimetern eingestellt sein.

Den Frühling pflanzen

Zu den schönsten Gartenarbeiten im Herbst gehört das Pflanzen von Blumenzwiebeln. Denn sie enthalten alles, um einen farbenfrohen Frühjahrgarten erblühen zu lassen. Sie sind wie ein Versprechen, dass der Winter nicht ewig währt: Es ist wundervoll, wenn Schneeglöckchen (Galanthus), Narzissen (Narcissus) und Tulpen (Tulipa) im nächsten Jahr aus dem Boden spries-



Das Laub verfärbt sich, die letzten Stauden blühen und spät reifendes Obst und Gemüse wird geerntet – der Herbst bietet Gartenfreunden viele Highlights.

sen und mit ihren Blüten den Frühling ankündigen. Wer sich einen besonders starken Auftritt der Frühlingsblüher wünscht, kann sich vom Landschaftsgärtner eine individuelle Mischung pflanzen lassen, die abgestimmt auf die Gartengestaltung mit Blütezeit, Farbe und Wuchshöhe den Frühling pointiert in Szene setzt.

Kübelpflanzen schützen

Während Blumenzwiebeln die Zeit des Frostes brauchen, um im Frühling auszutreiben, vertragen andere Pflanzen die kalten Temperaturen nicht so gut. Um insbesondere die Wurzeln vor Schäden zu bewahren, sollten Kübelpflanzen mit isolierendem Material «verpackt» werden. Geeignet sind Jute, spezielle Folien, Winterschutzvlies, aber auch natürliche Materialien wie Reisig, Schilf oder Tannenweige.

Ausserdem sollte man einen geschützten Standort an der Hauswand wählen, bei be-

sonders kälteempfindlichen Pflanzen sogar im Keller, im Hausflur oder in der Garage. Unterschätzt wird häufig der Wasserbedarf von Kübelpflanzen, die im Herbst und Winter häufiger verdursten und nicht erfrieren.

An frostfreien Tagen sollten sie daher regelmässig gegossen werden. Auch wenn beispielsweise grosse Gefässe mit Olivenbäumen oder andere mediterrane Gehölze überwintert werden sollen, kann der Landschaftsgärtner helfen. Er sorgt entweder selbst für das perfekte Winterdomizil oder er vermittelt an die richtige Stelle. ■

Text

Grünes Presseportal GPP

Bilder

BGL



FRITZSCHE GÄRTEN
GARTENBAU UND UNTERHALT ZÜRICH/ADLISWIL

Zurück zum Profi!




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

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

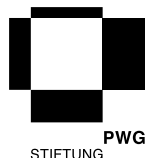
Frag den
**Energie
Coach ...**

Gebäude gecheckt, Potenziale entdeckt!

Unabhängige Energie-Coachs beraten Sie über
das energetische Sparpotenzial Ihres Wohngebäudes.

**Nutzen Sie bis 30.11.2015 unser limitiertes
Aktionsangebot.**

Weitere Informationen:
www.stadt-zuerich.ch/gebaeudecheck



PWG
STIFTUNG

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

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt
Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 Wohnungen und
Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand.
Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass
preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

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

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

	Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH-8820 Wädenswil
T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch	

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

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

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

Ebner & Co. Parkett
arbeiten

VerstOpft?

24-
Stunden-
Service

■ Rohr- und
Kanalreinigung,
Kanalfernsehen
■ Transporte
■ Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76



Nie zu spät für eigenen Gemüseanbau

Ja, und wo ist denn das Gemüse?

Wenn ich jeweils mit Gästen durch unsern Garten gehe, werde ich oft gefragt, wo wir denn das Gemüse hätten. Bis im vergangenen Frühling musste ich jeweils erklären, dass wir kein Gemüse (ausser unseren legendären 16 verschiedenen Tomatenstauden im Gewächshaus), aber viele Kräuter kultivierten. Mein Mann und ich waren (und sind) nämlich der Meinung, dass der Anbau von Gemüse zeitaufwendig sei und viel Fachwissen voraussetze.

Jedoch verfolgten wir die Restauration eines grossen Küchengartens unserer Freunde im Ridding Park in England mit Neugier. Der mit Mauern umgebene, völlig verwahrloste Gartenteil, der einst produktive ummauerte Garten des Landhauses, wo früher Gemüse und Obst für Herrschaft und Dienerschaft angebaut worden waren, wurde wieder hergestellt. In erhöhten Beeten sollten Kräuter, Salate, geeignetes Gemüse und essbare Blüten wachsen. Zudem durften Äpfel und Beeren nicht fehlen. Mit Eichenholz aus dem eigenen Wald wurden Hochbeete angelegt, dazwischen Wege befestigt, ein Gewächshaus hinzugefügt, Spaliere konstruiert und über die für eine Hotelküche geeigneten Pflanzen nachgedacht.

Als wir bei der Eröffnung im vergangenen August mit den Besitzern auf den wieder erweckten Garten anstiessen, war unser Entschluss gefasst: Wir wollten es mit eigenem Gemüse versuchen.

Um nicht völlig laienhaft an unser Projekt heranzugehen, besuchten wir Harlow Carr, den nördlichen Garten der RHS (Royal Horticultural Society) in England, wo ein Mustergemüsegarten angelegt worden war. Dort fiel uns auf, dass – anders als in vielen Schweizer Gemüsegärten – die Beete ausnahmslos mit Holz oder Metall begrenzt werden. Problemlos können die

◀ Gemüsegarten in Harlow Carr.



Auch Pneus eignen sich für Gemüse.

Wege dazwischen mit Schnitzeln abgedeckt werden und sind fast unkrautfrei. Zudem vermutete ich, dass die Schneckenbekämpfung einfacher wird. Eine gute Idee dünkte mich die Verwendung von ausgedienten Pneus als kleine Hochbeete. Die Zucchini wuchsen prächtig darin. Für unsern Garten aber wünschte ich mir keine Pneus, sondern Hochbeete.

Monokultur unerwünscht

Die Bepflanzung sah bunt aus: Nirgends war eine Monokultur zu finden. Bunte Salate, Kohl und Kabis, farbiger Federkohl, Lauch, Saubohnen und Mais wuchsen in Beeten nebeneinander. Dazwischen blühten Tagetes, Ringelblu-



Beeren als Spalier gezogen.

men, Kapuzinerkresse und Borretsch. Nur die Kartoffeln und das Kraut der Spargeln füllten fast ein ganzes Beet aus. Wir waren begeistert, denn die Buntheit überzeugte uns.

Kaum zu Hause, suchten wir nach einem geeigneten Platz. Unser nur im Sommer sonniger Garten hinter dem Haus hatte schon immer ein Stiefmütterchendasein geführt und meist als «Krankenhaus» oder «Asyl» gedient. Dies soll-

te nun anders werden. Schnell waren Hochbeete aus recyceltem Kunststoff gekauft, aufgebaut und mit reifem Kompost gefüllt. Unterdessen war es November geworden, zu spät für eine erste Bepflanzung. Zum Glück, muss ich mir jetzt sagen, denn die Hochbeete – obwohl nach Anleitung korrekt zusammengebaut – fielen bereits im Februar auseinander. Zudem gefiel uns der Kunststoff nicht. Wie so oft hatten wir uns zu schnell entschieden!

Beete nach Mass

Da mein Mann bereits Erfahrung im Bau von Hochbeeten aus imprägniertem Holz hatte,



Erste Schritte im eigenen Gemüsegarten.

konstruierte er danach drei Beete nach Mass, kleidete die Wände mit Dachpappe aus und füllte die Beete mit einer Lage Kies zur Drainage, einem Flies, reifem Kompost und einer Schicht Dachgartenerde auf.

Bald darauf kauften wir die ersten Setzlinge: Sala Nova, Kopfsalat und Eisbergssalat im Wechsel, dazu eine Reihe Randen. Radieschen, Karotten und Schnittsalat wurden dazwischen gesät. Basilikum, italienische Petersilie und Schnittlauch durften nicht fehlen. Zudem wünschten wir uns gelbe Zucchini und Melonen. Kapuzinerkresse und Borretsch versamen sich seit Jahren selber in unserem Garten. Nach einer Woche hatten die Radieschen gekeimt und der Blattsalat erste Blättchen gezeigt. Nur die Karotten brauchten etwas länger.

Unsere ersten Erfahrungen mit unserem Gemüsegarten sind positiv, obwohl die zweiten Salatsetzlinge kein Erfolg waren und verdorrten statt wuchsen. Kein Wunder, in diesem heissen Sommer! Daher entschlossen wir uns, mit der Ansaat des Nüsslisalats, den wir als Monokultur für den Winter geplant hatten, zu warten, da wir im Spätsommer zu oft abwesend waren.

Fortwährende Salatdiät

Um den Katzen, die den brachliegenden Garten als Toilette benutzen könnten, keine Chance zu geben, deckten wir die Beete vorläufig mit Hühnergitter ab. Im kommenden Jahr werden wir nicht alle Salatsetzlinge und den Schnittsalat gleichzeitig pflanzen. Obwohl dies sehr dekorativ aussah, sahen wir uns doch eine Weile lang zu einer Salatdiät verurteilt, was uns allerdings nicht störte.

Freude machte die Zucchettiernte, denn von der einzigen Pflanze konnten wir während der Hochsaison pro Tag eine kleine Frucht ernten, gerade genug für unsern Zweierhaushalt. Sogar als Grundlage für meine kalte Kräutersuppe hatte ich genug gelbe Früchte. Zu den berühmten «Goliaths» kam es nie.

Zur Nachahmung empfohlen

Etwas enttäuschend entwickelten sich die Melonen. Zwei Prachtexemplare hatte ich wachsen lassen und erst geerntet, als sie sich selber vom



In einem Privatgarten gesehen – Gemüsegarten auf engstem Raum.

Stiel lösten und süss dufteten. Leider schmeckten sie fad, keine Konkurrenz zu den Früchten aus dem benachbarten Rafz. Nun, man kann wohl doch nicht alles haben! Immerhin kann ich meine Gäste seit letztem Frühjahr zum Gemüsegarten führen: klein, aber fein. Es macht Spass und verlockt zu weiteren Versuchen. Nachahmen kann ich empfehlen.

PS: Unterdessen habe ich gelernt, dass die Blumen im Gemüsegarten nicht nur als Dekoration oder als essbare Blüten wichtig sind, sondern die Insekten zum Bestäuben anlocken sollen, denn wer eigene Samen ziehen will, muss ja auch bestäubte Früchte haben. So weit sind wir allerdings noch nicht. ■

KRÄUTERSUPPE

Das Rezept für meine kalte Kräutersuppe:

750 g	Zucchini
1	grosse Schalotte
1	Knoblauchzehe
1½ dl	Gemüsefond
1	grosser Bund Kräuter (ca. 30 – 50 g)
100 g	Frischkäse (z.B. Philadelphia)
1 dl	Rahm oder Milch
	Salz, Pfeffer
evtl.	pochierte Wachtelei oder Jakobsmuscheln

- Zucchini in Scheiben schneiden.
- Schalotte und Knoblauch in feine Scheiben schneiden.
- Alles im Gemüsefond weichkochen.
- In der Zwischenzeit Kräuter (z.B. Petersilie, Basilikum, Schnittlauch, etwas Minze, Kerbel etc.) fein hacken.
- Gemüse (ohne Kräuter) in ein hohes Gefäss giesen (z.B. Mixbecher), Frischkäse und Rahm zugeben.
- Fein gehackte Kräuter zuletzt dazugeben und während 2 Minuten mixen.
- Falls gewünscht: durch ein Sieb streichen.
- Mit Salz und Pfeffer abschmecken und mit einem pochierten Wachtelei oder einer kurz angebratenen Jakobsmuschel servieren.

Nach dem gleichen Rezept koche ich eine Bärlauchsuppe. Allerdings gebe ich zwei Knoblauchzehen dazu.



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



Kaminfeger- und Dach-Service

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

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

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

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

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

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

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

weissküchen

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

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

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20



Hypotheken

Das Risiko im Rentenalter

www.hev-horgen.ch

Fachreferat mit Peter Bannwart
Leiter HEV Hypothek, HypothekenZentrum AG

Wenn durch die Pensionierung das Einkommen sinkt, haben Senioren vielfach Probleme, die Hypothek zu erneuern. Es droht der Hausverkauf. Doch zu Recht? Das Fachreferat zeigt Alternativen auf und was bei den Verhandlungen mit der Bank beachtet werden soll. Fragen aus dem Publikum sind willkommen.

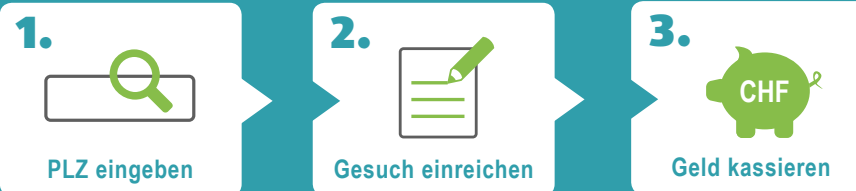
Donnerstag, 5. November 2015, 19 Uhr

Schinzenhof Horgen (beim Bahnhof Horgen), mit Apéro.
Eintritt frei (auch für Nichtmitglieder).

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

www.energiefranken.ch

So einfach gelangen Sie zu Förderbeiträgen



Geben Sie die Postleitzahl des Gebäudestandorts ein und sehen Sie, welche Energie-Förderprogramme an Ihrem Standort gültig sind. Die Ergebnisse beinhalten Programme von Bund, Kantonen, Städten, Gemeinden und Energieversorgungsunternehmen.

 Powered by
energie-experten.ch

Jetzt QR-Code scannen
und profitieren!



Sektionen-Info

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

ADLISWIL

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

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

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

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF

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

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23, 8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher
Mediatorin SVM, Di: 14.00–16.00,
Tel. 044 770 13 77

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

MEILEN

www.hev-meilen.ch
P: Christian Winzeler
GS: Fischer Kessler Rechtsanwälte, Dorfstrasse 94,
8706 Meilen, Tel. 044 923 31 91,
Fax 044 923 01 59, info@fischerkessler.ch
R: Fischer Kessler Rechtsanwälte

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte
in der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich, Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

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

SCHLIEREN

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

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

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

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN

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

WETZIKON

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Fragen zu Ihrem Mehrfamilienhaus? Unsere Kompetenz!

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

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

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

Staatlich vergünstigtes Wohnen für alle?



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Bestimmt würde eine 5½-Zimmer-Wohnung im Zürcher Seefeld, in einer Altstadtliegenschaft, frisch renoviert, mit moderner Küche und ebensolchem Bad, mit freier Sicht auf den See, und dies alles für 1000 Franken Monatsmiete inklusive Nebenkosten, reissenden Absatz finden. Nun soll diese Nachfrage, offenbar für jeden, der ein solches Bedürfnis hat, gedeckt werden.


Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat schon vor einigen Jahren nach Möglichkeiten gesucht, um an attraktiven Wohnlagen das Preissystem möglichst so einzuschränken, dass steigende Boden- und Wohnungspreise nicht mehr durchschlagen. Unter dem Titel «Preisgünstiger Wohnraum dank guter Raumplanung» hat das BWO eine in Auftrag gegebene Studie veröffentlicht, in der entsprechende Möglichkeiten, vor allem des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, erwogen werden.

Um in den als zu teuer kritisierten Gegenden eine Art «Billig-Wohn-Insel» zu schaffen, wird für die Festlegung von Anteilen für gemeinnützigen Wohnungsbau in den verschiedenen Zonen ein Kaufrecht der öffentlichen Hand für Bauland oder grosszügigere Ausnutzungsziffern für den gemeinnützigen Bau propagiert.

Derlei Gedankenspiele einer staatlichen Stelle lassen – selbst wenn es «nur» beim Gedanken bleiben sollte – aufhorchen. Da werden, ohne auch nur eine einzige Zeile darüber zu verlieren, verfassungsmässig garantierte Rechte (etwa die Eigentumsgarantie) in Frage gestellt bzw. schlicht negiert. Hoheitlich angeordnete Eingriffe führen schliesslich in aller Regel zu weiteren unerwünschten Verzerrungen.

Nachdem zwischenzeitlich in einigen Kantonen derlei Überlegungen per Volksverdict bereits Eingang gefunden haben, hat der Mieterverband nun eine entsprechende Volksinitiative lanciert. Bestimmt werden die Unterschriften bald gesammelt sein.

Damit aber auch in Zentrumslagen vermehrt Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, sind Flexibilisierungen weit wirksamer. Es muss – immerhin wird dies in der Studie auch erwähnt – das verdichtete Bauen nicht nur diskutiert, sondern durch Ausnutzungsboni (höhere Ausnutzungsziffern, verringerte Grenzabstände, höhere Gebäudehöhen usw.) tatsächlich ermöglicht werden. Damit kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und können die Kosten pro Wohneinheit verringert werden. Dies käme der gesamten Bevölkerung zugute ...


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org[®]

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