

- | Bundesrat will Schuldzinsenabzug abschaffen – Mehrbelastung für private Vermieter (S. 355)
- | Von der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes (S. 431)





# LOCHER

**Kompetenz  
am Bau**

**Umbau Renovation  
Fassadenbau  
Sanierung Erhaltung  
Hydrodynamik**

**LOCHER**

Locher Bauunternehmer AG  
Allmendstrasse 92 Postfach 90 CH-8041 Zürich  
Fon 044 488 17 17 [www.locher-bau.ch](http://www.locher-bau.ch)

Die Seite des Geschäftsleiters

**Bundesrat will Schuldzinsenabzug abschaffen**

## Mehrbelastung für private Vermieter

Als Reaktion auf unsere Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» will der Bundesrat den Eigenmietwert abschaffen, im Gegenzug allerdings auch weitgehend alle Abzugsmöglichkeiten. Dass der HEV sich dies nicht bieten lassen will, haben wir schon des Öftern wiederholt. Nun zeigt sich, dass die vom Bundesrat angestrebte Lösung nicht nur die Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften benachteiligt, sondern auch private Eigentümer vermieteter Immobilien.

Es war vorauszusehen, dass die Abschaffung des Schuldzinsenabzugs rechtlich schwierig werden würde. Hätte man ihn auf die Hauseigentümer beschränkt, wären also die Zinsen von nicht hypothekarisch gesicherten Schulden abzugsfähig geblieben, wäre es garantiert zu Abgrenzungsproblemen und Umgehungsversuchen gekommen. Der Bundesrat hat sich wohl daher für eine ganz einfache Lösung entschieden: Private sollen gar keine Schuldzinsen mehr abziehen können. Einfache Lösungen sind meistens gut, diesmal aber sicher nicht – ob sie politisch durchzusetzen wäre, scheint zudem mehr als fraglich. Denn alle, die Schulden haben, nicht nur Hauseigentümer, müssten in Zukunft höhere Steuern zahlen, und während bei Hauseigentümern dafür wenigstens der Eigenmietwert wegfallen würde, wäre dies bei allen anderen Schuldner nicht der Fall.

Betrachteten sich bisher nur die Eigentümer selbstbewohnten Grundeigentums als direkt vom Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung betroffen, ist der Kreis nun viel grösser. Insbesondere für die Hunderttausende von privaten Eigen-

tümern vermieteter Liegenschaften würde es eine teure Revision – ihr Nettoertrag würde massiv reduziert. Wie sich diese Schmälerung der Nettoerträge auf die Mieten auswirken würde, lässt sich heute nicht abschätzen. Sicher aber nicht positiv.

Zudem schafft der Bundesrat mit seinem Vorschlag eine Zweiklassengesellschaft, dürften sich Firmen doch weiterhin beliebig verschulden und die Schuldzinsen steuerlich absetzen, während Private dazu genötigt würden, ihre Schulden abzuzahlen. Die Renditen von Liegenschaften von Immobiliengesellschaften blieben also vom Systemwechsel unberührt. Nach Steuergerechtigkeit sieht das nicht aus. Es ist abzusehen, dass sich das Eigentum an vermieteten Immobilien über kurz oder lang auf Firmen konzentrieren würde. Ob das der Weisheit letzter Schluss ist? ■

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



Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 6/2010 | 69. Jahrgang

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Die Seite des Geschäftsleiters</b><br>Mehrbelastung für private Vermieter   | 355                      |
| <b>Wohnen im Alter</b><br>Alt und Jung im Austausch – eine innovative und attraktive Wohnform<br>Wohnbauten für jedes Lebensalter  | 359<br>363               |
| <b>Impressum</b>   | 367                      |
| <b>Schöner Wohnen</b><br>«Löffelfertige» Wohnungseinrichtungen: ein Konzept mit Zukunft<br>Blumenschmuck vorm Wandkleid  | 369<br>373               |
| <b>Die Eigentumswohnung</b><br>Die finanziellen Angelegenheiten der Stockwerkeigentümergeinschaft<br>Der Schutz des Stockwerkeigentümers   | 377<br>381               |
| <b>Mietzins</b><br>Zinssituation stabil  | 387                      |
| <b>Heizkosten</b><br>Mieterwechsel während Heizperiode   | 389                      |
| <b>Seminar/Workshop</b><br>Die Wohnungsabnahme<br>Erbschaftsregelung für Hauseigentümer<br>Liegenschaftsverwaltung<br>Der Mietzins   | 391<br>403<br>407<br>413 |
| <b>Mietrecht</b><br>Ausserterminliche Kündigung und Stellung eines Nachmieters<br>Kündigung zufolge Zahlungsrückstandes des Mieters (Art. 257d OR)<br>Irrtum über die Fläche von vermieteten Geschäftsräumen<br>Missbräuchlichkeit bei nicht ausgereiftem Projekt? | 395<br>405<br>409<br>411 |
| <b>Sicherheit</b><br>Unfallfreies Grillvergnügen   | 415                      |
| <b>Drucksachen</b><br>Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung<br>Bestellformular   | 417<br>419               |
| <b>Unser Garten</b><br>Eine dicke Sonja im Garten  | 421                      |
| <b>Zum Titelbild</b><br>Pfingstrose, Paeonia   | 425                      |
| <b>Aus dem Kantonalverband</b><br>Sektioneninfo<br>Von der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes   | 428<br>431               |

**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag – Freitag  
8.00 – 17.30

**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 1700  
Fax 044 487 1777

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 1717

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00


**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 1818

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.30

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

**Der Zürcher Hauseigentümer**

1. Aussteller mit Sachverständigen-Attestation  
Anwaltskammer für private Vermieter (S. 351)  
2. Mitglied Zürcher Kaufmanns- und Wertsachverständigen (S. 431)



Pflegeleicht, ausdauernd und von beeindruckender Schönheit: die Pfingstrose. Mehr dazu auf Seite 425.  
(Foto: Elisabeth Meier-Solfrian)

**Elektrohaushaltsgeräte von FUST** Dipl. Ing. **FUST** Auch im Fust: Superpunkte sammeln!

**Top-Beratung und Tiefpreisgarantie!\***

**Tiefkühlschrank der A-Klasse!**

nur **499.-** vorher 599.-  
Sie sparen **100.-**



Exklusivität **FUST** **A**

**Electrolux EUC 19001 W**  
• 168 Liter Nutzinhalt  
• Praktische Schubladen  
Art. Nr. 163179

**Top-Waschturm!**

**Wäschetrockner.** Video-Info auf [www.fust-tv.ch](http://www.fust-tv.ch)

**BOSCH WTE 86381**  
• Bequemes Be- und Entladen dank grosser Öffnung  
• EU-Label B  
Art. Nr. 131360

nur **1299.-** vorher 1799.-  
Sie sparen **500.-**

**Setpreis nur 2999.-**  
**Sie sparen 799.-**  
Auch einzeln erhältlich!

**Aktion gültig bis 6. Juni 2010**



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

**Waschmaschine.** Kurzprogramm: nur 15 Min.!

**BOSCH WAS 28490** Art. Nr. 131160  
• 7 kg Fassungsvermögen • Spezialprogramme

**WAHNSINN** 

**1200.- Rabatt**

Wegen Grosserfolg verlängert bis 21.6.2010

nur **2999.-** vorher 4199.-  
Sie sparen **1200.-**



Exklusivität **FUST** **A**

**Electrolux Kombiteam EB SL Profi Steam**  
Art. Nr. 156667

Beispiel für den Austausch eines Kochherdes

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT:**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie\*
- 30-Tage-Umtauschrecht\*
- Riesenauswahl aller Marken
- Occasionen / Vorführmodelle
- Mieten statt kaufen

**Bestellen Sie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**  
\*Details [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.** 

**Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum „CD“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietlikon**, im IKEA, Industriestrasse, 044 805 50 90  
**Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00  
**Winterthur**, Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30  
**Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111 (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 (Ortstarif) oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**

## Mietrecht? Kennen wir!



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 11

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## Alt und Jung im Austausch – eine innovative und attraktive Wohnform

Marlys Agbloë, Koordinatorin Wohnen für Hilfe

**Senioren und Seniorinnen stellen Studierenden der Universität oder der ETH Zürich Wohnraum zur Verfügung und erhalten von diesen im Gegenzug Dienst- und Hilfeleistungen.**

«Wohnen für Hilfe», ein Projekt von Pro Senectute Kanton Zürich, stellt nicht nur eine innovative und attraktive Wohnform für ältere Menschen dar, sondern fördert auch den Austausch zwischen den Generationen.

### Eine Stunde Hilfe für einen Quadratmeter

Die Idee funktioniert so: Senioren und Seniorinnen, die über leer stehende Zimmer verfügen, bieten Studierenden Wohnraum und erhalten im Gegenzug Hilfe- und Dienstleistungen nach der Formel «1 Stunde Hilfe

pro Monat für 1 m<sup>2</sup> Wohnraum». Zu den möglichen Dienstleistungen gehören etwa Haushalt- und Gartenarbeit, Einkaufen, Begleitung zu Arzt- oder Theaterbesuchen, den Hund ausführen oder die Katzen füttern. Aber auch gemeinsames Kochen oder Gedankenaustausch sind gefragt. Den mehrheitlich gut situierten Senioren und Seniorinnen geht es nicht in erster Linie darum, eine «günstige Hilfe» zu gewinnen.

Mehrheitlich steht bereits eine Haushaltshilfe oder ein Gärtner zur Verfügung. Die

## Wohnen im Alter

älteren Menschen haben meist ein echtes Interesse an den jungen Leuten, und der soziale Kontakt ist ganz wichtig. Dass jemand im Haus ist oder abends nach Hause kommt, bringt ein Gefühl von Sicherheit und Vertrautheit für die ältere Person wie auch für ihr verwandtschaftliches Umfeld.

### Die Chemie muss stimmen

Die meisten Studierenden, die an «Wohnen für Hilfe» Interesse zeigen, bringen Erfahrung mit im Umgang mit älteren Menschen, sei es aufgrund einer engen Beziehung zu den Grosseltern oder weil sie bereits einmal mit einem Senior oder einer Seniorin zusammengewohnt haben. Ein grosser Teil der Anfragen stammt von ausländischen Studierenden, die meist das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach gewohnt sind.

Interessenten füllen ein Anmeldeformular aus. Die Studierenden geben darin etwa Auskunft über Serviceleistungen, die sie anbieten können, über Abwesenheiten z.B. wäh-



### Mehr Information

Unterlagen und Anmeldeformular:  
[www.zh.pro-senectute.ch/  
unserangebot/wohnenfuerhilfe](http://www.zh.pro-senectute.ch/unserangebot/wohnenfuerhilfe),  
Tel. 058 451 50 00 oder  
[dc.zuerich@zh.pro-senectute.ch](mailto:dc.zuerich@zh.pro-senectute.ch).

rend Wochenenden oder Semesterferien und über ihre Wohnbedürfnisse, die Senioren und Seniorinnen über ihre Wünsche hinsichtlich Wohnpartnerschaft und Dienstleistungen sowie über ihre Wohnverhältnisse. Die Studierenden werden alle zu einem persönlichen Gespräch eingeladen, die Senioren/-innen in ihrem Haus oder ihrer Wohnung besucht. Die Vermittlung der Wohnpartner ist ein komplexer Schritt. Es kommt zu einem ersten gemeinsamen Treffen zusammen mit der Vermittlungsstelle zuhause bei den Senioren/-innen. Oft stimmt die Chemie schon beim ersten Treffen, manchmal braucht es mehrere Gespräche. Können die gegenseitigen Wünsche und Bedürfnisse nicht abgestimmt werden, kommt keine Wohnpartnerschaft zustande, wie im Fall der Seniorin, die sich viel Anwesenheit wünschte, die die Studentin wegen ihres Studienplans nicht geben konnte. Bei gegenseitigem Einverständnis unterzeichnen beide Parteien eine Vereinbarung, die einem Untermietvertrag entspricht und die vereinbarten Hilfeleistungen sowie die vom Mieter zu entrichtenden Nebenkosten festhält. Auch danach werden die Wohnpartnerschaften begleitet, damit Missverständnisse oder Konflikte rechtzeitig und offen diskutiert werden können.

Bis jetzt konnten mehrere Wohnpartnerschaften in der Stadt Zürich und in der Agglomeration vermittelt werden. Die Erfahrungen sind positiv, und es zeigt sich, dass sowohl die Öffentlichkeitsarbeit wie die Mund-zu-Mund-Propaganda Erfolge bringen. ■

  
**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](mailto:info@knabenhans-ag.ch)  
[www.knabenhans-ag.ch](http://www.knabenhans-ag.ch)

**Ihr Gärtner**  
jäten düngen  
zurückschneiden rasenmähen  
vertikutieren  
anpflanzen  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

  
ALPHAPLAN AG  
Zürich • Basel • St. Gallen • Winterthur • Bern  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
[www.alphaplan.ch](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

  
**Die Energiespar-  
Fenster der Schweiz**  
Moderne Fenster senken  
Verbrauch und Kosten. Wir  
zeigen Ihnen gerne, womit Sie  
rechnen können.

**SWISS  
WINDOWS**  
kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 [www.swisswindows.ch](http://www.swisswindows.ch)

**MALER  
KILCHBERG FEURER**

Altbau und Denkmalschutz  
Kundenservice/Beratung  
Entwurf und Gestaltung  
Kunst am Bau  
Hightech/Büroumbauten  
Gesunde Anstriche  
Arztpraxis/Klinik

**Maler Feurer AG**  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, [www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)

# masteralarm

## 044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1  
8057 Zürich  
Fax 044 312 12 38  
service@alarm24.ch

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)

## Wohnbauten für jedes Lebensalter

Felix Bohn, dipl. Architekt ETH, dipl. Ergotherapeut HF, zert. Gerontologe INAG,  
Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen

**Immer mehr Menschen werden immer älter. Bessere Lebensbedingungen und Fortschritte in der Medizin führen zu einer weiter steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung.**

In der Schweiz wird sich der Anteil der über 60-Jährigen von heute rund 20% auf gegen 30% im Jahre 2030 erhöhen. Der Anteil der Menschen über 80 Jahre wird sich bis 2050 mehr als verdoppeln. Nur 4% aller Menschen über 70 Jahre und auch nur 22% der Menschen über 80 Jahre leben in Alters- oder Pflegeheimen. Die übrigen wohnen zu Hause im «normalen» Wohnungsumfeld.

### Optimale Sicherheit und Selbstständigkeit

Mit zunehmendem Alter wird die Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Wichtig ist, dass dann die Wohnung so gestaltet ist, dass auch bei körperlichen Einschränkungen ein möglichst sicherer und selbstständiger Alltag möglich ist. Sicherheit und Selbstständigkeit hängen in oft unterschätztem Masse von der baulichen Umgebung ab. Hindernisfreies Bauen wird daher sowohl beim Neubau wie auch bei der Sanierung eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilien langfristig vermietet bleiben. Es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptanforderungen des hindernisfreien Bauens sind und dass diese möglichst flächendeckend realisiert werden müssen. Beim Neu- und Umbau ist die Norm SIA 500 unter bestimmten Bedingungen verbindlich. Sind Wohnungen geplant, in denen vor allem ältere Menschen woh-

nen werden, sollten die neuen Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnungen beachtet werden.

### Details sind entscheidend

Künftig wird es eine der zentralen Aufgaben der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften wie auch privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es den Mietern erlauben, bis ins hohe Alter oder bei Behinderung in ihren Wohnungen bleiben zu können. Vor allem die Gebäudeerschliessung (Wege um

### Literatur

Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, 2010, kostenlos  
Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, 2009, kostenlos  
Wohnungsanpassungen bei behinderten und älteren Menschen, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, 2001, Fr. 38.–  
Selbstständig zu Hause wohnen – Einfache Hilfen, die den Alltag erleichtern, Gesundheits- und Umweltschweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, 2009, Fr. 5.–

## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

**Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.**

Malen Umbauen Fassaden



## Wohnen im Alter

das Haus, Treppen und Rampen, innere Erschliessung) und der Sanitärbereich sollen für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort bringen. Dabei sind Details wie die Türbreite, ein beidseitiger Handlauf, rutschsichere Bodenbeläge oder eine gute Beleuchtung von entscheidender Bedeutung. Massnahmen, die oft auch kostenneutral ausgeführt werden können.

**Zugang zum Gebäude:** Schwellenlos (Haustür max. 25 mm). Stufen vermeiden, Rampen mit max. 6% Steigung. Falls Stufen unumgänglich sind, müssen diese rutschsicher geplant und mit kontrastreichen Stufenvorderkanten versehen werden. Handlauf beidseits ab zwei Stufen. Eine ausreichende und blendfreie Beleuchtung erhöht das Sicherheitsgefühl aller Nutzer und erleichtert die Orientierung nachts.

**Erschliessung:** Wohnungen müssen hindernisfrei und schwellenlos erschlossen sein (Lift). Treppen beidseitig mit Handläufen ausrüsten, kontrastreiche Gestaltung der Stufenvorderkanten, Bodenbeläge rutschhemmend. Ausreichende, blendfreie Beleuchtung. Türbreiten 0,9 m.

**Wohnungen:** Schwellenlos (Wohnungstür und Balkontüren max. 25 mm). Alle Türen 0,8 m breit. Schwellenlose Dusche. Sitzhöhe WC 0,46 m. Ergonomisch gestaltete Küche. Ausreichende, blendfreie Beleuchtung. Rutschsichere Bodenbeläge.

### Individuelle Anpassungen in der Wohnung

Sind Bewohner mit alters- oder behinderungsbedingten körperlichen Einschränkungen konfrontiert, kann die Selbstständigkeit und Sicherheit durch individuelle Wohnungsanpassungen verbessert werden. Hier bringen kleine Massnahmen wie das Anbringen eines Haltegriffs oft grosse Verbesserungen. Nicht immer sind bauliche

### Beratung und Information:

Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen des Kantons Zürich, [www.bkz.ch](http://www.bkz.ch)  
Fachberatung für altersgerechtes Bauen, [www.wohnenimalter.ch](http://www.wohnenimalter.ch)

Anpassungen nötig. Vielfach können auch Hilfsmittel eingesetzt werden. Dank individueller Anpassungen können ältere Menschen länger in ihrer Wohnung wohnen bleiben. Dies ist sowohl für den Vermieter wie die Gesellschaft vorteilhaft. Der Vermieter hat weniger Mieterwechsel und damit weniger Kosten für die Suche von Nachmietern und die Pinselrenovation. Bei einer Neuvermietung oder dem Verkauf ist das Spektrum möglicher Mieter oder Käufer grösser. Die Gesellschaft profitiert durch verminderte Sozialkosten (weniger Folgekosten von Unfällen und Kosten von Rehabilitation und Heimaufenthalt) und einer besseren Integration älterer Menschen in der Gesellschaft.

### Kluge Investoren planen hindernisfrei

Ältere Menschen sind attraktive Käufer und Mieter. Auf Grund der eingangs erwähnten demografischen Entwicklung kann es sich heute kein Investor mehr leisten, bei Neu- und Umbauten die Bedürfnisse älterer Menschen nicht zu beachten.

Die erwähnten Sicherheitsmassnahmen kommen allen Bewohnern zugute. Wohnungen, die schwellenlos zugänglich sind, werden nicht nur von älteren Menschen, sondern auch von Familien mit Kinderwagen geschätzt werden. Deshalb sollten die Prinzipien des hindernisfreien Bauens bei allen Wohnbauten umgesetzt werden und altersgerechte Wohnbauten dort geplant werden, wo von Anfang an mit älteren Bewohnern gerechnet wird. ■

## Verwalten? Machen wir!



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



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

### Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 Fax 044 487 17 32 [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Ihr  
**Hauswart**  
 wischen laubrechen  
 unterhalten reinigen  
 kontrollieren jäten  
 melden auswechseln  
 rasenmähen  
 Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**  
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4414 Füllinsdorf-Basel Schneckerstrasse 4 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



**Hildbrand & Partner**

Besuchen Sie eine  
 der schönsten  
 Türeinstellungen der Schweiz



Montag-Freitag: 8.00–12.00 Uhr  
 14.00–18.00 Uhr  
 Samstag: 8.00–14.00 Uhr

Bei uns werden Sie von  
 kompetenten Fachleuten beraten.  
 Wie freuen uns auf Ihren Besuch.  
 Auch Küchen, Schränke, Möbel und  
 Schlafzimmer fertigen wir für Sie an.



**MINERGIE®**  
 FACHPARTNER

**Hildbrand & Partner AG**  
 Mühlenstr. 15, 5612 Villmergen  
 Tel.: 056 622 26 16, Fax: 056 621 05 09  
 www.schreinereihildbrand.ch

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

**Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:**  
 Albert Leiser (al)

**Redaktion:**  
 Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
 hev@hev-zuerich.ch,  
 Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
 www.hev-zuerich.ch, www.hev-zh.ch

**Redaktor:**  
 lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**  
 lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt,  
 HEV Zürich  
 Marlys Agbloë, Koordinatorin Wohnen für Hilfe  
 Felix Bohn, dipl. Architekt ETH, Schweizerische  
 Fachstelle für behindertengerechtes Bauen  
 Peter Felix, Architekt, und Rahel Felix, Designerin  
 lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Auflage: 57 645 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe**  
 (z.B. HEV Zürich 5/2006) gestattet.

**Abonnemente:**  
 HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,  
 8038 Zürich, kathrin.atinger@hev-zuerich.ch,  
 Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
 www.hev-zuerich.ch

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

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder  
 über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine  
 Empfehlung des Herausgebers dar.

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen**  
 werden.

**Erscheint monatlich einmal.**  
**Verkaufspreis Fr. 2.–, Jahresabonnement Fr. 20.–**  
**(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).**

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

**Druck: Swissprinters Zürich AG**



Clever finanzieren.

**HypothekenBörse AG**, Finanzierungsberatung für  
Private und Firmen, Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster  
Telefon 043 366 53 53, Fax 043 366 55 83  
info@hypotheken-boerse.ch, www.hypotheken-boerse.ch

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, produktion@bostadel.ch

### Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Unser Betriebsleiter Malerei/Ablaugerei, Ernst Langenegger, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 01

### Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestorationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechtere, Bruno Joller, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 80, Fax: 041 757 19 02

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



## «Löffelfertige» Wohnungseinrichtungen: ein Konzept mit Zukunft

Peter Felix und Rahel Felix\*

**Der Trend aus den USA, Wohnungen komplett und bis zu den kleinsten Accessoires einrichten zu lassen, gewinnt auch in der Schweiz an Beliebtheit. Es setzt vielleicht einen gewissen exklusiven Lifestyle-Anspruch voraus. Vor allem aber steht die Funktionalität im Vordergrund. Wohnen soll so angenehm und praktisch wie möglich sein.**

Das neuartige Konzept der Wohnungseinrichtung bis ins kleinste Detail kann bei Umbauten und Renovationen wie auch bei Neubauten umgesetzt werden. Bei Neubauten ist eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von Designer und Architekt Voraussetzung. Denn sämtlichen Aspekten des Wohndesigns soll Rechnung getra-

gen werden. Von Oberflächenmaterialien über Einbauten und Möbel bis hin zur Ausstattung mit Leuchten, Vorhängen,

\* Architekt Peter Felix (Peter Felix Partner AG, Zürich) bietet mit der Partnerfirma Rahel Felix Design löffelfertige Einrichtungen an.  
[www.peterfelix.com](http://www.peterfelix.com), [www.rahelfelixdesign.com](http://www.rahelfelixdesign.com)

## Schöner Wohnen

Teppichen, Vasen oder Pflanzen. Und natürlich richten sich dabei Architekt und Designer voll und ganz nach den Kundenwünschen. Entscheidend ist, dass Design und Architektur Hand in Hand gehen und Designvorschläge schon in frühen Projektstadien berücksichtigt werden. So können Wünsche von Bauherren oder Wohnungsinhabern optimal umgesetzt werden.

### Von der Planung bis zur Umsetzung – ein neuartiger Denkansatz

Die eigene Wohnung voll und ganz einrichten zu lassen, mag auf den ersten Blick etwas fremd erscheinen. Stehen nicht Individualität und Selbstbestimmung ganz oben auf der Liste, wem ums Einrichten der eigenen vier Wände geht? Voraussetzung für gelungene, löffelfertige Einrichtungen, sind gegenseitiges Vertrauen und Empathie von Designer oder Architekt für den Auftraggeber. Bauherren oder Auftraggeber profitieren von durchdachten Konzepten und exakter, individueller Umsetzung ihrer Vorstellungen. Zudem gewinnt man Zeit, wenn mit dem Einrichten eilig vorangehen soll.

Konsequente Inneneinrichtung erfüllt mehrere Funktionen und muss wichtigen Kriterien genügen: Unterstützung der Architektur, künstlerische Eigenständigkeit, Ästhetik und – ganz wichtig – die Funktionalität. Architektur und Design sollen ein in sich geschlossenes Bild abgeben und dürfen sich nicht konkurrenzieren. Funktionale und schöne Inneneinrichtung soll ein harmonisches Gesamtbild abgeben und sich in einen Gesamtkontext einfügen. Was aber nicht heisst, dass Design auch markieren darf.

Aber auch bei allen möglichen Extras steht immer die Nachhaltigkeit im Zentrum.

Die Einrichtung soll heute und in Zukunft gefallen.

### Ein konkretes Beispiel

Der Inhaber einer Zürcher Liegenschaft wollte in seinem Mehrfamilienhaus seine eigene Wohnung von A bis Z komplett einrichten lassen. Erste Gespräche haben gezeigt, dass er gerne warme Holzöne und Hellgrün als Grundfarbe bevorzugt. Auf dieser Basis ist ein grafisches Gesamtbild entstanden, welches sich aus einzelnen, spezifisch entworfenen und gefertigten Elementen sowie exklusiven Industrieprodukten zusammensetzt. Der Persönlichkeit und Individualität des Auftraggebers ist voll und ganz Rechnung getragen worden und ständig ist er über Materialien und Objekte informiert worden. Jederzeit hätte er sein Veto einreichen können, wobei er nie davon Gebrauch gemacht hat. In Übereinstimmung mit dem Wohnungseigentümer ist als grafische Basis ein strenges Linienkonzept, welches in verschiedenen Elementen zwei- und dreidimensional umgesetzt wird, entworfen worden. So sind zum Beispiel spezielle Reliefwandverkleidungen aus Nussbaum, Vorhangstoffe oder sogar individuell designte und handgefertigte Teppiche entstanden.

Eine klare Linienführung bestimmt auch die Auswahl und Gestaltung der Möbel, welche individuell für diese Wohnung angefertigt worden sind. Terrazzoböden in allen Räumen, grosse Schiebetüren und eine komplett in Einbaumöbel integrierte Medienanlage betonen ein grosszügiges Raumgefühl. Und die ausgewählten Materialien und Farben drücken eine starke Erdverbundenheit und Naturnähe aus. In enger Zusammenarbeit von Auftraggeber, Designer und Architekt, ist eine ganz persönliche und besondere Wohnung entstanden. ■

## ● HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

**Komplette Sanierung**  
für ein Einfamilienhaus, bei 2500 l  
Ölverbrauch/Jahr.

Preise für Altanlage demontieren und  
Neuanlage montieren !

- **Oelanlage: Fr. 8'800.-** inkl. Kaminsanierung mit Sytem Damp Control. (Preis gültig bis 5000 l/Jahr)
- **Wärmepumpen: Fr. 17'900.-**  
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde:**  
**Fr. 34'900.-** inkl. 180m Erdsonde !
- **Wärmepumpenboiler: Fr. 3'300.-**  
300 Liter, fertig montiert  
Sie sparen Fr. 400.-/Jahr beim Strom.

**Vergleichen Sie ruhig und  
lassen Sie sich überraschen!**

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.  
Excl. 7.6 MwSt.



# swisstherm

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch

Zweigniederlassungen: **Zürich-Säuliamt: Swisstherm AG** - 8907 Wettswil

**Swisstherm Innerschweiz AG** - 6018 Buttisholz • **Ostschweiz: Swisstherm AG** - 8280 Kreuzlingen



**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

swiss made

BRUNNER KÜCHEN AG  
CH-5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70  
brunner-kuechen.ch

# ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



[www.astor-kuechen.ch](http://www.astor-kuechen.ch)

**ASTOR**  
K Ü C H E N

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG  
Hauptsitz 8840 Einsiedeln 055 418 75 20  
Ausstellung Luzern 6030 Ebikon 041 420 22 23  
Ausstellung Zürich 8050 Zürich 043 333 57 47



Schweizer Produktion

Schöner Wohnen



Voll von der Rolle:

## Blumenschmuck vorm Wandkleid

Text und Bilder Blumenbüro Holland

Sie ist längst wieder da: die Tapete, der Wandschmuck, der in den 70ern salonfähig wurde. Einige Jahrzehnte galt sie sowohl den Bürgerlichen als auch den Designorientierten als überflüssig wie Zahnbelag. Wenn die Wände nicht verputzt waren, ging allenfalls noch weiss gestrichene Raufaser, mehr aber auf keinen Fall.

Heute hängen die grellen, psychedelischen Muster der 70er-Jahre wieder an vielen Wänden. Aber auch barocke Opulenz und prächtige Ornamente sind gefragt. Meist sparsamer eingesetzt als damals, wird oft nur teiltapeziert oder mit nur einer Bahn ein optisches Statement abgegeben.

Das Angebot ist vielfältig, schrill und ungeheuer kreativ. Das Deutsche Tapeten-Institut vermutet hinter dem Tapetenhype eine Art Protestaktion: Wer zwischen Wänden aufwuchs, die von den Eltern in nüchternem Weiss gehalten wurden, wendet sich selbst dem wilden Gegenentwurf zu.

Da ist bestimmt viel Wahres dran. Wer allerdings darauf vertraut, dass Tapeten auf Dauer alleine aus sich heraus wirken, der wird überrascht sein, wie gut es aussieht, wenn sich Blumenschmuck vors Wandkleid schiebt. Seht doch – geht doch!



**100 Jahre**  
**Fit in die Zukunft**

**WINKLER**  
SCHREINEREI  
INNENAUSBAU AG

**Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.**

Freundlich und zuverlässig  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)

Decken-, Bodengestaltung – Schränke und Möbel nach Mass  
Normschränke, Türen, Reparaturen, Umbau, Renovation

Kilchbergstrasse 35, 8134 Adliswil  
Telefon 044 710 62 14, Fax 044 710 85 50  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)



**Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!**

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

**Spaltenstein GartenBau AG**

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

**Nasse Wände?  
Feuchte Keller?**



**Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.**

40.000 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!**

ISOTEC-Fachbetrieb Hürlimann Bautenschutz AG  
**Tel. 052-3462626 oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)**

**ISOTEC®**

... macht Ihr Haus trocken!

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Watt-Regensdorf

**5½-Zimmer-Einfamilienhaus**

an zentraler, sonniger und kinderfreundlicher Wohnlage, einseitig angebaut, NF ca. 158 m<sup>2</sup>, Wohn-/Essraum mit Frühstücksbar, Küche, 3 Zimmer, grosser Dachraum/Atelier, Bad/Dusche/WC, sep. WC, gepflegter Garten mit Sitzplatz, 2 Garageneinstellplätze, grosse gem. Grünanlage, Baujahr 1999, Grundstücksfläche 303 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 885 000.–.



Adliswil

**Zweifamilienhaus**

an sonniger Wohnlage, einseitig angebaut, zwei 3-Zimmer-Wohnungen, grosszügige Gartenanlage, Garage, Baujahr 1910, Grundstücksfläche 508 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis Fr. 900 000.–.



Adliswil

**Terrassen-Atrium-Haus**

NWF ca. 220 m<sup>2</sup>, Nebenräume ca. 100 m<sup>2</sup>, an ruhiger, sonniger und unverbaubarer Südlage mit Panoramansicht, moderner Ausbau, 3 Nassräume, Cheminée, grosszügige Grundrissgestaltung, Atrium/Terrasse ca. 90 m<sup>2</sup>, mit Loggia ca. 11 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 1 550 000.–.



Weiningen ZH

**Wohnhaus mit 3 Wohnungen  
an schönster Aussichtslage**

an erhöhter, bevorzugter Wohnlage mit prächtiger Aussicht ins Limmattal, freistehend, zwei 4-Zi.-Wohnungen und eine 1-Zi.-Whg., schöne Gartenanlage, 2 Einzelgaragen, Baujahr 1960, Grundstücksfläche 972 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis Fr. 1 500 000.–.

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

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

**GLAS MÄDER**  
 DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887  
 Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch

**GLAS**  
 044 299 20 00  
**bruch**

Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich

[www.glas-maeder.ch](http://www.glas-maeder.ch)

**WIR INSTALLIEREN  
 ZUKUNFT**  
[www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)



**ELEKTRO  
 COMPAGNONI**

**Ungestört schlafen  
 mit  
 INSEKTENSCHUTZ-  
 ROLLOS**

Rollos – Türen – Spannrahmen

Natürlich und umweltfreundlicher Schutz vor Insekten aller Art. Auch spinnen- und käferfreie Untergeschossräume. Auf Mass und fertig montiert.

Rufen Sie an!

Martin Keel  
 Insektenschutznetze  
 Schwerzenbach  
 Tel. 044 826 08 17



Wir heben uns ab...



**msdc**   
 IMMOBILIEN GMBH

Verwaltung - Beratung - Handel

Im Handschüssel 6  
 8472 Seuzach  
 fon/fax +41 (0)52 720 87 83  
 info@msdc.ch  
 http://www.msdc.ch



## Die finanziellen Angelegenheiten der Stockwerkeigentümergeinschaft

**Die Regelung der finanziellen Angelegenheiten ist ein wichtiger Bestandteil des reibungslosen Funktionierens der Stockwerkeigentümergeinschaft und gibt in der Praxis immer wieder Anlass zu Auseinandersetzungen unter den Eigentümern und auch im Verhältnis zum Verwalter. Anhand der dafür relevanten Bestimmung Art. 712m ZGB sollen hier einige Grundsätze erläutert werden.**

Art. 712m Abs. 1 ZGB unter anderem regelt die Kompetenzen der Stockwerkeigentüerversammlung als Ganzes. Diese ist das einzige zwingende Organisationselement der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Aufzählung der Befugnisse ist nicht abschliessend. In der Praxis wird mindestens ein Teil der Aufgaben sinnvollerweise auf einen Verwalter übertragen. In der Regel verfügt dieser über entsprechende Kenntnisse, und zudem ist die Gemeinschaft als Plenum relativ unflexibel.

### Befugnisse und Pflichten betreffend Buchführung

So räumt denn auch Art. 712m Ziff. 4 ZGB der Versammlung der Stockwerkeigentümer Kontrollaufgaben bezüglich der Buchführung ein. Diese hat insbesondere die Befugnis, «jährlich den Kostenvorschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern zu genehmigen». Die Stockwerkeigentümergeinschaft aber kommt nur periodisch zusammen, und die Buchführung ist eine dauernde Aufgabe, welche somit von einem dafür eingesetzten (profes-



lic. iur.  
 Kathrin Spühler,  
 tel. Rechtsberatung,  
 HEV Zürich

sionellen) Verwalter verlässlich wahrgenommen werden kann.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist eine Rechtsgemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit, sie ist keine juristische Person im Sinne des Gesetzes und ist auch nicht im Handelsregister eingetragen. Es trifft sie deshalb keine ausdrückliche und gemäss Obligationenrecht gesetzliche Buchführungspflicht.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft braucht aber notwendigerweise eine finanzielle Kontrolle, um ihre Verpflichtungen wahrnehmen zu können. Wichtig ist es nämlich, insbesondere die gemeinschaftlichen Kosten korrekt zu verteilen und die Einnahmen und Ausgaben unter Kontrolle zu haben. Auch die Rechnung und der Vorschlag können ohne verlässliche Buchführung nicht genehmigt werden. Deshalb ist die Buchführung auch ohne gesetzlichen Zwang in der Praxis unerlässlich. Da aber das Gesetz keine solche Pflicht vorsieht, sind daselbst auch keine entsprechenden Vorschriften aufgeführt, und die Eigentümergeinschaft muss auch hier die Grundsätze selber, normalerweise im Regle-

## Die Eigentumswohnung

ment oder aber im Vertrag mit dem Verwalter, festlegen.

Eine vom Gesetz ausdrücklich erwähnte Pflicht ist die Genehmigung resp. Erstellung eines Voranschlages, welcher ein wichtiges finanzielles Planungsinstrument für die Stockwerkeigentümergeinschaft ist. Gemäss herrschender Lehre soll der Verwalter zudem auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung verpflichtet sein, der Versammlung einen Kostenvoranschlag zu unterbreiten, und allenfalls hat sogar jeder Stockwerkeigentümer einen Anspruch auf Erstellung desselben.

Die zweite gesetzliche Pflicht ist die Buchführungspflicht in dem Sinne, dass die Kosten korrekt verteilt und die Rechnung genehmigt werden können. Bei der Festle-

gung der Grundsätze kann man sich sehr wohl an den üblichen Grundsätzen der Immobilienbuchhaltung orientieren. Diese sollte in der Regel eine Bilanz und eine Erfolgsrechnung enthalten.

### Revision

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft kann auch eine Revision vorsehen. Obwohl auch diese gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, ist sie sinnvoll und notwendig und gehört heute zum Standard. Von wem die Revision vorgenommen wird, liegt zu bestimmen im Ermessen der Versammlung. Lediglich der mit der Buchführung Beauftragte kann nicht über sich selber Kontrollfunktion ausüben, ansonsten kann ein Eigentümer, Delegierter oder ein Dritter sie vornehmen. Es ist aber empfehlenswert, einen aussenstehenden Dritten, welcher über Unabhängigkeit und Fachkenntnisse verfügt, damit zu betrauen. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten werden durch den Vertrag festgelegt, insbesondere ist dort auch die Haftungsfrage zu regeln, da gemäss Lehre die entsprechenden aktienrechtlichen Bestimmungen nicht analog angewendet werden, jedoch sinngemäss einfließen können.

Da die Jahresrechnung einschliesslich Bilanz und Budget auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen sind, müssen dem Revisor sämtliche Buchhaltungsunterlagen vorgelegt werden. Nach Abschluss seiner Arbeit ist es dann von Vorteil, dass der Revisor vorab eine schriftliche Berichterstattung abgibt und eine mündliche und persönliche Vorstellung des Ergebnisses seiner Kontrollarbeit und anschliessender Empfehlung resp. Antrag auf Genehmigung oder Ablehnung der Jahresrechnung. Dies geschieht anlässlich der ordentlichen Eigentümerversammlung. ■

**immobalance**  
Röschli und Villiger

«immobalance  
sorgt für eine ausgewogene  
Immobilienverwaltung  
aus einer Hand.»

Immobilienverwaltung  
Immobilienkauf / -verkauf  
Finanzbuchhaltung  
Steuer- / Erbschaftsplanung  
Hypothekarmanagement

immobalance, Röschli & Villiger  
Tel.+41 43 444 03 38  
admin@immo-balance.ch

## Den ganzen Sommer ohne Spinnweben



# ADESECTIN

Die garantiert wirksame Lösung  
gegen lästige Spinnweben

Zufriedenheit  
oder Geld zurück  
Garantie!



- mit Langzeitwirkung (3-6 Monate)
- gegen Spinnen, Mücken und Fliegen
- tausende zufriedene Kunden
- geruch- und farblos
- einfache Anwendung
- wirkt überall
- 100 ml Konzentrat ergeben 2 Liter Spritzflüssigkeit und reichen für die Behandlung von ca. 50 m<sup>2</sup>

100 ml für  
ca. 50 m<sup>2</sup>  
nur  
**39.90**

Insektizide sicher verwenden. Vor Gebrauch stets Kennzeichnung und Produktinformationen lesen.

## Bestellung



JA, senden Sie mir bitte gegen Rechnung:

| Bestellnummer | Artikel                           | Menge | Preis | Total |
|---------------|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| 136.100.382   | 100 ml AdeSectin mit Sprühflasche |       | 39.90 |       |
| 136.250.382   | 250 ml AdeSectin mit Sprühflasche |       | 69.90 |       |
|               | Versandkostenanteil               |       |       | 7.95  |
|               | Total                             |       |       |       |

Name/Vorname: \_\_\_\_\_

Str./Nr.: \_\_\_\_\_

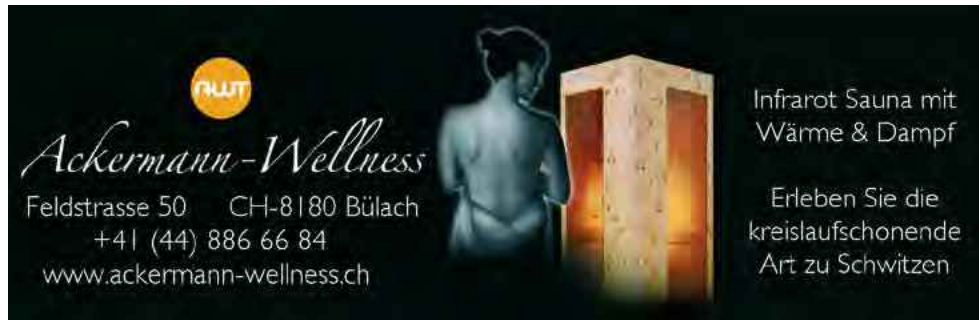
PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Tel. 043 388 31 31 Fax 043 388 31 33 www.adesectin.ch**  
B&R Bosshard & Ruch GmbH, Alte Landstr. 23, Postfach 214, 8942 Oberrieden



**Ackermann-Wellness**  
Feldstrasse 50 CH-8180 Bülach  
+41 (44) 886 66 84  
www.ackermann-wellness.ch

Infrarot Sauna mit  
Wärme & Dampf

Erleben Sie die  
kreislaufschonende  
Art zu Schwitzen



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

**Spezialfällarbeiten**

- Ganze Schweiz**
- Fällungen von Hand und maschinell
  - Holzentsorgung
  - Hackarbeiten und Hackschnitzel
  - Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

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



**Bodenbeläge Holz und Keramik  
Maler- und Gipserarbeiten  
Sanitär- und Elektroanlagen  
Küchen • Fenster • Türen  
Facility Service**

**Ihr Umbauspezialist kompetent • schnell • sauber**

Die Handwerker GmbH • 8050 Zürich • Tel. 044 310 22 65 • info@dhg.ch [www.dhg.ch](http://www.dhg.ch)

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

### Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur  
und Feuerungsfachmann

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



## Der Schutz des Stockwerkeigentümers

**Den meisten Hauseigentümern ist es bekannt, dass in Bezug auf Auseinandersetzungen mit den Nachbarn gewisse Rechtsbehelfe vorhanden sind, mit denen sie berechnete Ansprüche notfalls gerichtlich durchsetzen können. Streng genommen gelten diese Vorschriften zuerst einmal für alleinige Eigentümer von Grundstücken und Liegenschaften. Deshalb soll hier klargestellt werden, dass dieselben gesetzlichen Bestimmungen auch für Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümern oder Streitigkeiten derselben mit Dritten Anwendung finden.**

Wie einem Grundeigentümer stehen auch dem Stockwerkeigentümer Klagen zur Verfügung, mit deren Hilfe er seine Rechte schützen kann, wenn andere Stockwerkeigentümer oder Dritte diese in widerrechtlicher Weise verletzen. Nachfolgend werden einige Klagen aus dem Sachenrecht erläutert.



lic. iur.  
Kathrin Spühler,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

### Rechte gegenüber Dritten

Zur Verteidigung und Durchsetzung seiner Rechte gegenüber Dritten betreffend die Sonderrechtsteile bzw. des Stockwerkanteils sind folgende Klagen von Relevanz und stehen dem Stockwerkeigentümer zur Verfügung:

- an das Eigentum und an den Besitz geknüpfte Klagen: Art. 641 ZGB Abs. 1: Wer Eigentümer eine Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Nach Abs. 2 hat er das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.
- Die Klagen aus dem Nachbarrecht: Art. 679 ZGB: Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht

überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen. Anwendbar wird diese Bestimmung meist in Verbindung mit Art. 684 ZGB Abs. 1: Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums ... sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Nach Abs. 2 der Bestimmung sind insbesondere schädliche und nicht gerechtfertigte Einwirkungen z.B. durch Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung verboten.

In Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile stehen die nachbarrechtlichen Klagen gegenüber Dritten nach der herrschenden Lehre in der Regel der Stockwerkeigentümergeinschaft zu, das heisst, die Gemeinschaft ist aktivlegitimiert, und in der Regel nicht der einzelne Stockwerkeigentümer.

### Rechte gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern

Das Nachbarrecht ist auch auf die Stockwerkeigentümer untereinander anwendbar. Zudem stehen ihnen auch hier die Klagen

## Die Eigentumswohnung

aus dem Grundeigentum und aus dem Besitzerschutz zur Verfügung. Der ungefähre Wortlaut der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wurde oben bereits aufgeführt.

In der Praxis relevant sind wohl auch hier die nachbarrechtlichen Rechtsbehelfe, insbesondere durch übermässige Immissionen verursachte Beeinträchtigungen, oft dem zentralen Thema Lärm. Der «unruhige» Nachbar oben oder unten dürfte die Gemüter von Stockwerkeigentümern immer wieder beschäftigen. Vorstellbar sind auch Immissionen die etwa beim Balkonpflanzengießen entstehen oder Blätter- und Laubfall derselben sowie die immer wieder auftretende Frage des Grillierens.

Sinnvollerweise sollten natürlich vorab alle anderen Möglichkeiten zur Wiederherstellung des Hausfriedens ausgeschöpft werden. Wenn sich Stockwerkeigentümer-Nachbarn nicht einigen können, sollten zuerst die reglementarischen Möglichkeiten ins Auge gefasst werden; die Durchsetzung des Reglements ist in erster Linie Aufgabe des Verwalters, sofern ein solcher

eingesetzt wurde. Schwierig wird es dann, wenn keine klaren reglementarische Verstösse vorliegen oder wenn Streitigkeiten, die ausschliesslich zwei einzelne Stockwerkeigentümer betreffen, der Gemeinschaft (zur Abstimmung) unterbreitet werden: Naturgemäss hält sich das Interesse von nicht betroffenen Parteien in Grenzen.

Bei der Anrufung des Richters zur erfolgreichen Durchsetzung einer Immissionsklage auf der anderen Seite ist dafür immer die Hürde der Übermässigkeit und Unzumutbarkeit der Immission zu überwinden. Ist eine Immission wirklich übermässig im Sinne des Gesetzes? Ruhestörungen, die sich ausschliesslich aus dem alltäglichen Verhalten der Nachbarn ergeben, unterliegen stark der subjektiven Wahrnehmung.

Die Lösung liegt einmal mehr in der Hand des Menschen mit seiner Fähigkeit zur gegenseitigen Rücksichtnahme, denn auch ein gutheissendes richterliches Urteil lässt sich nachhaltig nur schwierig durchsetzen, wenn keine entsprechende Einsicht der unterliegenden Partei vorhanden ist. ■

## Direktor Albert Leiser wird 2. Vizepräsident des Zürcher Gemeinderates – wir gratulieren herzlich!

An der Sitzung des Zürcher Gemeinderates vom 19. Mai wurde Gemeinderat Albert Leiser, FDP, Direktor HEV Stadt und Kanton Zürich, bei einem absoluten Mehr von 53 Stimmen mit 97 Stimmen zum 2. Vizepräsidenten gewählt.

Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

 **Lenzlinger**  
Metallbau



Metallbau Stahlbau Glasbau

Lenzlinger Söhne AG  
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster  
Tel. 058 944 58 58, Fax 058 944 54 70  
mb@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch



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

**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. Verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD\***   
**EINBRUCHSCHUTZ**

**Martin Eichholzer AG**

Bristenstrasse 12

CH-8048 Zürich

Telefon 044 434 10 10

Fax 044 432 28 94

www.quadrargard.ch

info@quadrargard.ch

Wenn's  
www.lerch.ch  
ums  
Lerch AG Bauunternehmung  
Bauen  
geht  
Lerch



## DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

Ein Generalunternehmer für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäude-Management mit hoher Kompetenz und Kostenverantwortung ist die beste Voraussetzung für den optimierten Betrieb von **Miet- und Stockwerkeigentümer-Liegenschaften**.

Oeconomic Service übernimmt diese Dienstleistung als alleiniger Vertragspartner in der Funktion des Generalunternehmers. Für technische und infrastrukturelle Bereiche werden ausschliesslich Partner mit einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis eingesetzt. Rahmenverträge mit ausgewiesenen Fachfirmen ermöglichen **Verwaltungs- und Nebenkosten-Einsparungen von 15–25%**.

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



**OEOCONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

Hardhofstrasse 17, 8424 Embrach  
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60  
info@oeconomic.ch, www.oeconomic.ch

Vorhänge Stoffe Ausstellung Tapeten Parkett Linoleum Teppich Sockel

**Bernasconi.ch**  
Boden Decke Wände  
Hohlstrasse 192 | 8004 Zürich | Telefon 044 295 60 50 | zuerich@bernasconi.ch

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

**WEBER** *Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt  
seit über 100 Jahren*

WEBER DACH AG *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch) 044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

**Rostwasser?**  
**Wasserleitungen**

**sanieren statt ersetzen. Günstig. Sauber. Schnell.**  
Umweltgerecht zertifiziert nach ISO-Norm 14001.

**Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ**  
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51  
Büro Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86  
Wallis: 027 948 44 00 Tessin: 091 859 26 64  
[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)

**Lining Tech**  
**Die Nr. 1**  
für Rohr-Innensanierung

über 20 Jahre Erfahrung

**GRAF**  
**Gartenbau AG**  
8952 Schlieren / Urdorf

Tel. 044 730 47 21  
Fax 044 730 48 80  
info@grafgartenbau.ch  
www.grafgartenbau.ch

**Seit 60 Jahren empfehlen wir uns für**

- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement



**Brenner**  
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30



**UHLENBROCK AG**

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

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



**Edwin Höhn**  
Schreinerei + Innenausbau  
8824 Tanne/Schönenberg  
Telefon 044 788 18 08  
Fax 044 788 10 18

### Wir suchen ein Mehrfamilienhaus für ein Familienunternehmen ...

... welches als langfristiges Anlageobjekt mit den bestehenden Mietern weitergeführt werden soll. Das Haus darf gerne auch einen Haustechnik-Sanierungsbedarf aufweisen. Als HEV können wir Ihnen eine sichere, zuverlässige und diskrete Abwicklung garantieren.

Unser Herr Salzmann freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme auf der Nummer 052 212 67 70.

**HEV Winterthur und Umgebung**  
Lagerhausstrasse 11, 8401 Winterthur  
roger.salzmann@hev-winterthur.ch

 **HEV** Winterthur und Umgebung

## Zinssituation stabil

**Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz bleibt unverändert bei 3%.**

po. Der vierteljährlich erhobene volumengewichtete Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen, auf welchem der Referenzzinssatz basiert, ist per Stichtag 31. März 2010 gegenüber dem Vorquartal von 2,80% auf 2,75% gesunken. Ein neuer Referenzzinssatz ergibt sich erst, wenn sich der Durchschnittssatz um 0,25 Prozentpunkte geändert hat.

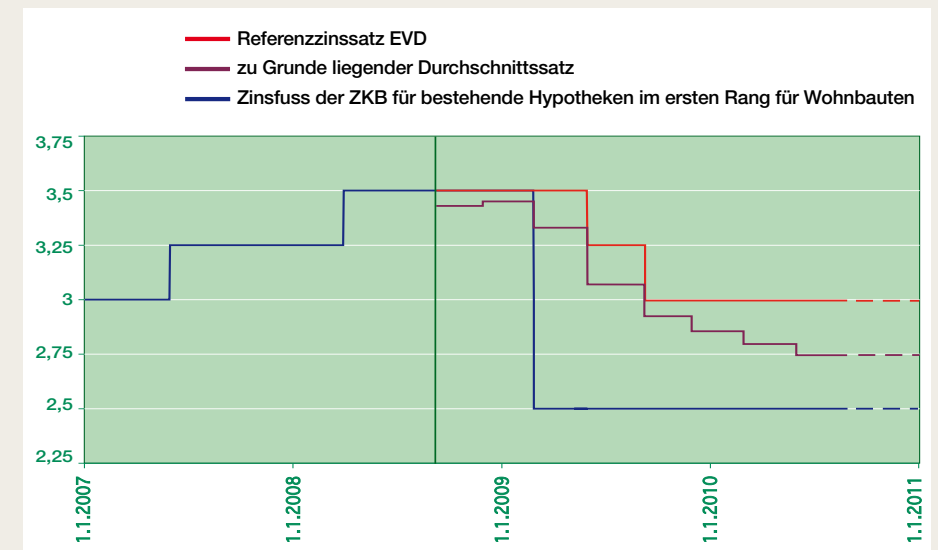
kret war das am Stichtag 31. März 2009 bei 3,07%. Am 30. Juni 2009 stand dieser bei 2,93%, also genau 0,5% unter dem Anfangssatz, sodass der Referenzzinssatz entsprechend zum zweiten Mal auf 3,0% gesenkt wurde. Für eine erneute Senkung, müsste der Durchschnittzinssatz auf höchstens 2,68% fallen.

### Für Vermieter bisher günstig

Der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank, welcher früher für Mietzinsanpassungen relevant war, wurde demgegenüber bereits per 1. März 2009 auf 2,5% gesenkt. Damit hat sich der seit 1. Januar 2008 geltende geglättete Zinssatz für die Mieter bisher als Bumerang erwiesen.

### Wann sinkt der Referenzzinssatz?

Beim ursprünglichen Durchschnittssatz von 3,43% und einem gestützt darauf auf 3,5% festgelegten Referenzzinssatz erfolgte die erste Anpassung auf 3,25%, als der Durchschnittssatz erstmals auf einen Wert von höchstens 3,18% gesunken war. Kon-





**Für alle Fragen rund um Immobilien**  
sind Sie bei uns jederzeit an  
der richtigen Adresse. [www.kit.ch](http://www.kit.ch)

**KELLER**

IMMOBILIEN

KELLER Immobilien-Treuhand AG · Kompetenzzentrum für Immobilien · 8304 Wallisellen · Tel. 044 800 85 85  
VERKAUF · VERWALTUNG · SCHÄTZUNG · BAUTREUHAND · PORTFOLIOMANAGEMENT

## Mieterwechsel während Heizperiode

**Die Heizkostenabrechnung wird wieder fällig (vgl. auch S. 417).  
Da Mieterwechsel höchstens zufällig mit dem Ende der Heizperiode  
zusammenfallen, stellt sich fast regelmässig die Frage nach  
der Aufteilung der Heizkosten zwischen altem und neuem Mieter.**

po. In den Allgemeinen Bedingungen zum aktuellen Zürcher Mietvertrag heisst es in Ziff. 12. lit. D. Abs. 3: «Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.»

Die in früheren Ausgaben enthaltene Tabelle «Anteilsmässige Belastung in Prozent», welche festlegte, wie die Kosten zwischen dem aus- und dem eingezogenen Mieter aufzuteilen sind, wenn der Mieterwechsel während der Heizperiode stattfand, ist dagegen nicht mehr darin enthalten. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass bei der Verwaltung vermieteter Liegenschaften mehr und mehr EDV zum Einsatz kommt. Viele Verwaltungsprogramme enthalten eine eigene Tabelle für die Aufteilung der Heizkosten, die mit der unsrigen nicht ganz identisch ist. Um solche Inkongruenzen zu vermeiden, wurde auf den Einschluss der erwähnten Tabelle verzichtet.

Die Aufteilung kann aber dennoch nach

demselben Schlüssel erfolgen. Der Aufteilungsschlüssel wurde vor Jahren aufgrund von Durchschnittstemperaturen in der Region berechnet und hat sich seither bewährt. Wo nicht der Zürcher Mietvertrag verwendet wird, können andere Aufstellungen zur Anwendung gelangen. Insbesondere in Berggegenden dürften andere Durchschnittstemperaturen herrschen und sich eine andere Aufteilung aufdrängen. Wo verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnungen erstellt werden, gelten sowieso ganz andere Kriterien.

Für alle, welche in ihren Unterlagen weder über eine ältere Ausgabe des Zürcher Mietvertrags noch eine andere Publikation mit besagter Tabelle verfügen, drucken wir sie wieder einmal ab.

### Anteilsmässige Belastung in Prozenten

|           | Heizung<br>ohne Warmwasser | Heizung<br>mit Warmwasser |
|-----------|----------------------------|---------------------------|
| Januar    | 18,5                       | 13,6                      |
| Februar   | 15,0                       | 12,1                      |
| März      | 14,0                       | 11,5                      |
| April     | 9,5                        | 9,3                       |
| Mai       | 1,5                        | 5,6                       |
| Juni      | 0                          | 3,7                       |
| Juli      | 0                          | 3,7                       |
| August    | 0                          | 3,6                       |
| September | 0                          | 3,7                       |
| Oktober   | 10,0                       | 9,5                       |
| November  | 14,0                       | 10,7                      |
| Dezember  | 17,5                       | 13,0                      |

*Kosten sparen  
Komfort schaffen  
Saubere Luft atmen  
Gute Tipps*

Bestellen Sie den kostenlosen  
Ratgeber: Lüftungsreinigung  
von Bad/WC-Räumen  
Service-Telefon: 0848 852 856  
[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)  
[www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)

**ROHRMAX®**

**Lüftungsreinigung  
Für Hygiene und Sicherheit**

Wie sieht es hinter den gefliesten Wänden aus? Sorgen Sie für klare Verhältnisse.

Sauberkeit in den Abzugskanälen trägt zur Energieeffizienz bei, verlängert die

Lebensdauer der Lüftungsmotoren und schützt die Gesundheit.





### Mehrfamilienhaus in Dübendorf

Dieses gepflegte, freistehende Mehrfamilienhaus in Dübendorf mit 18 Mieteinheiten verschiedener Grössen an einer beruhigten Quartierstrasse ist eines von mehreren Häusern, mit deren Verkauf wir gleichzeitig betraut wurden. Der Käufer dieser Liegenschaft, ein privater Investor, begeisterte sich auf der Stelle dafür, zumal es sich um ein aussichtsreiches Anlageobjekt handelt. Als Ausdruck seines Vertrauens erhielten wir nach dem Abschluss auch das Verwaltungsmandat für dieses Mehrfamilienhaus.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen. Salvatore Leggio, Mitglied GL



Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 85 | CH-8008 Zürich | Fon +41 44 254 90 90 |  
Fax +41 44 254 90 94 | info@immobilienkultur.ch | www.immobilienkultur.ch  
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung

# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 3. September 2010, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister,  
Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis

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

### Grundlagen/Rechtliches

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

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmatffarben/  
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-  
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Maler-  
kosten | Wann ausbessern, wann ganz neu  
streichen?

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-  
tionskontos

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation

|                        |             |           |
|------------------------|-------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:     | Fr. 250.– |
|                        | Ehepaar: ** | Fr. 400.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:     | Fr. 290.– |
|                        | Ehepaar: ** | Fr. 480.– |

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei  
Angabe der Mitglied-Nr. 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 Bearbeitungs-  
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-  
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-  
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine  
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 3. September 2010

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

# Liebe Hauseigentümer/-innen, unterschreiben Sie für den Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet.

ewz.zürinet –  
von Immo-Verbänden  
der Stadt  
Zürich empfohlen.



Fordern Sie noch heute den Vertrag für den kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Für eine Wertsteigerung Ihrer Liegenschaft, vielfältige und attraktive Services, die Wahlfreiheit bei Service Providern und vieles mehr. Weitere Infos sowie einen Vertrag zum Downloaden erhalten Sie unter [www.zuerinet.ch](http://www.zuerinet.ch) oder telefonisch unter 058 319 47 22.

#### Standort ewz.zürinet-Infopoint.

ewz-Kundenzentrum  
Beatenplatz 2  
8001 Zürich  
[zuerinet@ewz.ch](mailto:zuerinet@ewz.ch)



# PFENNINGER BAU AG

HOCHBAU · TIEFBAU · UMBAU

Bäckerstrasse 5 8952 Schlieren Tel. 044 731 93 33 Fax 044 730 87 41  
Apollostrasse 6 8032 Zürich Tel. 044 388 40 40 Fax 044 422 68 34



## Mehr Raum und Licht in einem Tag.

**Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukarne scheuen? Dann kennen Sie die Zimmerli Dachlukarne nicht!**

Zimmerli Dachlukarne werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)

## Ausserterminliche Kündigung und Stellung eines Nachmieters

**Im Falle einer ausserterminlichen Beendigung eines Mietverhältnisses ist der Mieter gemäss Art. 264 OR gesetzlich verpflichtet, dem Vermieter einen tauglichen Nachmieter zu stellen, wenn er aus seinen Verpflichtungen entlassen werden will. Nachdem wir in HEV 4/10 hauptsächlich die dabei zu beachtenden Formen und Fristen behandelt haben, gehen wir diesmal auf die Anforderungen, welche an einen Nachmieter gestellt werden dürfen, näher ein.**

### Zumutbarer Nachmieter

Da der Vermieter durch den Mieterwechsel nicht schlechter gestellt werden soll, muss der Nachmieter zumutbar, zahlungsfähig und bereit sein, in den bestehenden Mietvertrag einzutreten (Art. 264 OR). An den Nachmieter darf der Vermieter aber keine höheren Anforderungen stellen als an den ausziehenden Mieter, es sei denn, Letzterer hätte zu berechtigten Klagen Anlass gegeben. Ein Nachmieter muss folglich mit dem ausziehenden Mieter vergleichbar sein. Massgeblich sind dabei stets die konkreten Umstände des Einzelfalles. Dem Mieter obliegt der Nachweis, dass er dem Vermieter rechtzeitig einen geeigneten Nachmieter vorgeschlagen hat (Art. 8 ZGB).



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

resp. eine objektiv nicht begründbare negative Einstellung zur Nationalität, Rasse, Religion, Vereinsmitgliedschaft, Beruf, Lebensform etc. des vorgeschlagenen Nachmieters hat. Der Vermieter hat dann nur die Möglichkeit, den Nachmieter abzulehnen und selbst einen zu suchen. Anders sieht es aus, wenn wichtige Gründe vorliegen; so z.B. wenn der vorgeschlagene Nachmieter ein Geschäft in der Mietliegenschaft

konkurrenziert, die Wohnung überbelegt wäre, erforderliche Bewilligungen fehlen, keine Gewähr für die vertragsgemässe Benützung des Mietobjekts bieten würde, eine empfindliche Störung der Hausordnung zu erwarten wäre etc.

### Zahlungsfähigkeit

Wichtig betreffend der Zahlungsfähigkeit ist nicht nur die Bonität des Nachmieters, welche einfach überprüft werden kann, da der Mieter dem Vermieter alle notwendigen Informationen und Unterlagen wie Betriebsregisterauszug (Einträge gelten als Indiz für die Zahlungsunfähigkeit) sowie Angaben über seine finanziellen Verhältnisse wie Ein-

kommen und Vermögen zukommen lassen muss, sondern auch, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Nachmieter die Zahlungen, zu denen er sich mit Übernahme des Mietvertrages verpflichtet hat, auch regelmässig, pünktlich und vollständig bezahlt. Massgebender Zeitpunkt für die Zahlungsfähigkeit ist die Benennung als Nachmieter.

#### Eintritt in den bestehenden Mietvertrag

Der Nachmieter muss den Mietvertrag mit den gleichen Zahlen (Ausnahme betreffend Mietzins: Garantie von einer Drittperson oder wenn auch umstritten Differenzzahlung durch ausziehenden Mieter) und Bedingungen sowie im gleichen Umfang übernehmen. Es gelten für ihn die bereits dem ausziehenden Mieter mitgeteilten und rechtskräftigen Mietzinserhöhungen. Auch die Art der Mietzinsgestaltung (z.B. Index- oder Staffelmiete) ist unabänderlich. Weiter muss er sich an die Zweckbestimmung des Mietobjekts und die im Mietvertrag vereinbarten weiteren Bedingungen wie Mietdauer, Kündigungsfrist, Sicherheiten etc. halten. Ausserdem hat der Nachmieter keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm weitergehende Instandstellungen macht, als dies bereits dem ausziehenden Mieter zugestanden hätte. Ein vorgeschlagener Nachmieter ist nicht tauglich, wenn er nur die Wohnung, nicht aber den damit vermieteten Parkplatz übernehmen will.

#### Prüfungsfrist

Ganz von heute auf morgen kann keinem Vermieter der Wechsel der Mieterschaft zugemutet werden. Der Vermieter hat das Recht, den vorgeschlagenen Nachmieter zu prüfen. Betreffend der Dauer der Prüfung ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalles abzustellen. Insbesondere ist zu unterscheiden, ob es sich um eine professionelle Liegen-

schaftsverwaltung oder eine Privatperson handelt. Weiter ist relevant, ob es um Wohn- oder Geschäftsraummiete geht und wie viele entscheidende Informationen wie z.B. Betriebsregisterauszug bereits bei der Bewerbung um das Mietobjekt seitens der Mieterschaft zur Verfügung gestellt werden. Auch die Verfügbarkeit des Nachmieters ist ausschlaggebend, ob die Prüfungsfrist angemessen ist oder nicht.

#### Anzahl zu stellender Nachmieter

Nach Art. 264 OR genügt ein gestellter Nachmieter, solange dieser die erforderlichen Kriterien erfüllt. Die vielfach geübte Praxis, wonach drei Nachmieter vorgeschlagen werden, ist nicht notwendig, aber sinnvoll. Dies ist insbesondere für den Fall ratsam, dass der eine vorgeschlagene Nachmieter sich als untauglich im Sinne des Gesetzes herausstellt oder dieser seine Bewerbung zurückzieht. Dann muss der Mieter, will er von seinen Verpflichtungen vor dem nächsten Kündigungstermin entbunden sein, einen neuen Nachmieter vorschlagen. Seitens der Vermieterschaft läuft dann die Prüfungsfrist wieder neu an.

#### Ablehnbarkeit eines Nachmieters

Ein vom Mieter angebotener tauglicher Nachmieter kann immer abgelehnt werden. Je nach dem, wo sich das zu vermietende Objekt befindet, kann dies jedoch zu Mietzinsausfällen für den Vermieter wegen verzögerter Weitervermietung führen. Hat der ausziehende Mieter nämlich einen tauglichen Nachmieter gestellt und ihn der Vermieter ohne Vorliegen wichtiger Gründe abgelehnt, so ist der ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt aus den Mietvertragspflichten entlassen, auf den der gestellte taugliche Nachmieter den Mietvertrag übernommen hätte. Ab dann gilt der zwischen dem ausziehenden

Mieter und dem Vermieter abgeschlossene Mietvertrag auch nicht mehr als provisorischer Rechtsöffnungstitel für ausstehende Mietzinsen (siehe dazu auch HEV 05/08).

#### Kein tauglicher Nachmieter

Konnte kein zumutbarer Nachmieter gefunden werden, schuldet der ausziehende Mieter den Mietzins (plus Nebenkosten) bis zum nächsten Kündigungstermin, welcher sich aufgrund der Mitteilung der vorzeitigen Rückgabe bestimmt. Hat der ausziehende Mieter aber die Wohnung zurückgegeben und stellt der Vermieter diese einem Dritten kostenlos zur Verfügung oder nutzt er sie selber, so schuldet der ausgezogene Mieter keinen Mietzins mehr. Identisch verhält es sich, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen

am Mietobjekt vornimmt, welche nicht durch den ausgezogenen Mieter erforderlich wurden. Wenn der Nachmieter seine Bewerbung durch unrechtmässige Forderungen des Vermieters motiviert zurückgezogen hat, erlischt die Leistungspflicht des ausziehenden Mieters ebenso. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vermieter die vom Mieter vorgeschlagenen Nachmieter nicht oder zu spät prüft oder dem Mieter nach erfolgter Prüfung nicht umgehend mitteilt, dass ein vorgeschlagener Nachmieter untauglich ist.

#### Schadenminderungspflicht

Im Falle eines Leerstandes muss der Vermieter den Mietzins, welchen er vom ausziehenden Mieter mangels Vertragsübernahme eines tauglichen Nachmieters erhält, um

#### Zusammenfassung

##### *Der Mieter muss*

- dem Vermieter die ausserterminliche Beendigung des Mietvertrages mitteilen (inkl. Beendigungstermin)
- einen tauglichen Nachmieter stellen, wenn er aus den Mietvertragsverpflichtungen entlassen werden will

##### *Der Nachmieter muss*

- zumutbar sein
- zahlungsfähig sein
- den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernehmen

##### *Der Vermieter muss, will er seinen Anspruch auf Weiterbezahlung der Mietzinse bis zum nächsten Kündigungstermin nicht verwirken,*

- Hand zur Wiedervermietung bieten
- den Nachmieter prüfen
- falls der vorgeschlagene Nachmieter unzumutbar ist, den ausziehenden Mieter so schnell als möglich darüber informieren
- falls er absehen kann, dass kein Nachmieter gestellt wird, wegen seiner Schadenminderungspflicht ebenfalls mit der Suche eines Nachmieters beginnen
- den Mieter darüber informieren, wenn er keinen (vorgeschlagenen tauglichen) Nachmieter möchte

##### *ausserdem darf er nicht*

- die Räumlichkeiten selber gebrauchen
- einen Ersatzmieter abwerben

den Betrag seiner Einsparungen reduzieren (Art. 264 Abs. 3 lit. a OR, für variable Nebenkosten im Speziellen siehe Art. 7 VMWG). Sollte der Vermieter merken, dass der Mieter keinen geeigneten Nachmieter stellen kann, ist er verpflichtet, sich ebenfalls um einem Nachmieter zu bemühen, wobei es als ausreichend erachtet wird, wenn er einmal pro Monat inseriert. Die Kosten dafür kann der Vermieter vom Mieter erhältlich machen, sofern dieser über die entsprechenden Mittel verfügt. Die rasche und sorgfältige Prüfung des Nachmieters sowie die umgehende Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung gehören ebenfalls zu den Schadenminderungspflichten des Vermieters. Unterlässt es der Vermieter, seiner Schadenminderungspflicht nachzukommen, kann sein Anspruch auf Mietzinshzahlung bis zur ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses gekürzt werden oder gar wegfallen. Der Nachweis des Kausalzusammenhangs zwischen der unterlassenen Schadenminderungspflicht und dem entstandenen Schaden obliegt dem Mieter (vgl. dazu auch HEV 05/07).

### Übertragung auf den Nachmieter

Sobald der Vermieter einen Nachmieter akzeptiert, findet ein Parteivwechsel im be-

treffenden Mietverhältnis, in der Regel auf den vom Mieter gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen ausserordentlichen Beendigungszeitpunkt, statt. Der Nachmieter übernimmt damit das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten und der ausziehende Mieter wird gleichzeitig aus dem Rechtsverhältnis entlassen (anders verhält es sich nach Art. 263 OR bei der Geschäftsraummiete).

Ein Abschluss eines neuen Mietvertrages ist daher nicht notwendig. Die Übertragung kann mittels einer Zusatzvereinbarung zum bisherigen Mietvertrag, in der insbesondere der Übernahmezeitpunkt festgehalten wird, gültig erfolgen. Möchte der Vermieter jedoch einen neuen Vertrag abschliessen, kann er das nur zu den bereits bestehenden Konditionen tun, sollte aber auf keinen Fall vergessen, die aus dem «alten» Vertrag bestehenden Ansprüche in den neuen zu übernehmen (z.B. Mietzinsreserve als Vorbehalt einzutragen und diesen bei jeder Mietzinsanpassung zu erwähnen), ansonsten er dieser verlustig geht.

Zu bedenken ist weiter, dass im Falle einer Vertragsübernahme – also nicht einem neuen Vertragsabschluss – der Anfangsmietzins nicht angefochten werden kann. ■

### HEV neu auch im Tessin



## Associazione Proprietari Fondiari Ticino (APF)

An der Delegiertenversammlung vom 28. Mai in Altdorf wurde die Aufnahme des HEV Tessin als Sektion des HEV Schweiz beschlossen. Der HEV wird sich nun also auch im Tessin mit dem vom Gründerteam angestrebten Engagement für die Interessen der Haus- und Stockwerkeigentümer einsetzen.

APF-HEV Ticino, Via G. Guisan 6, 6900 Lugano-Paradiso  
Telefon: 091 960 99 30, Telefax: 091 960 99 31, info@hev-ticino.ch



## Doppeleinfamilienhäuser in Oberhasli

An einzigartiger Lage mit herrlicher Weitsicht entstanden vierzehn Doppel-Einfamilienhäuser mit modernem Innenausbau. Das Team der Intercity Wohneigentum wird von der Eigentümerschaft in der Projektionsphase kontaktiert. Die langjährige Erfahrung in der Vermarktung von Liegenschaften und die Nähe zum Kunden halfen bei der Entwicklung der Grundrisse und des Innenausbaus. Das Ziel, die Kosten im besten Verhältnis zur hohen Wohnqualität zu stellen, wurde in allen Einheiten erreicht.

Innett weniger Wochen nach Auftragseingang bei der Intercity Wohneigentum werden die vierzehn Doppel-Einfamilienhäuser zum Verkauf am Markt angeboten. Innett kurzer Zeit werden die ersten Verkaufsgespräche ab Plan mit potentiellen Kaufinteressenten durchgeführt. Das letzte Doppelhaus wird am Stand von alaCasa während der SVIT-Messe im Frühjahr 2010 vom Team der Intercity verkauft.

Benötigen auch Sie professionelle Unterstützung beim Verkauf Ihrer Liegenschaft?



Lassen Sie sich von Robert Künzler, Leiter Verkauf Wohneigentum, beraten:  
Tel. 044 388 58 60 oder robert.kuenzler@intercity.ch

**Intercity Zürich / Wohneigentum**  
Zollikerstrasse 141  
8008 Zürich  
www.intercity.ch

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

Ein Partnerunternehmen von  
**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum

**8**

**8032 Zürich**  
8132 Egg

**Hansruedi Grimm**  
**Dipl. Gipseremeister**

Rütistrasse 30 **Tel. 044 251 56 08**  
Pappelweg 9 **Fax 044 251 56 04**

[www.grimm-hansruedi.ch](http://www.grimm-hansruedi.ch) [info@grimm-hansruedi.ch](mailto:info@grimm-hansruedi.ch)

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze  
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen  
Muster • Patentabriebe • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten  
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

Sie halten viel von einem kompetenten Partner?

**Ihr Spezialist**  
Bis ins Detail

**Reinigung**  
**Hauswartung**  
**Montage / Reparaturen**

**GANGOO** [www.gangoo.ch](http://www.gangoo.ch)  
**Telefon 0848 426 466**

**75** JAHRE 1938 - ANNI  
**ATA**  
WÄRMEMESSUNG  
MESURE DE CHALEUR  
MISURAZIONE DEL CALORE

**Innovationen für kostbare Energie – damals wie heute**

1934 wurde in der Schweiz die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung geboren, mit der Einführung des ATA-Zählers. Die NeoVac ATA AG feiert somit 75 Jahre Pioniergeist in der Wärmemessung! Wir bedanken uns bei allen Wegbegleitern und freuen uns, Sie weiterhin mit innovativer Messtechnik begeistern zu dürfen.

[www.neovac.ch](http://www.neovac.ch)  
Oberriet • Pratteln • Worb • Bulle • Inwil • Porza • Dübendorf • Ruggell FL

**NeoVac**

**Gimpert + Bischof**  
Umzüge

**Umzüge**  
seit 1854



**Wohnungs- und  
Geschäftsumzüge**  
im In- und Ausland

**Möbellagerung**

**Räumungen &  
Entsorgungen**

8700 Küsnacht **Betrieb & Lager:**  
Tel. 044 910 11 11 **8123 Ebmatingen**  
[info@gimpert-bischof.ch](mailto:info@gimpert-bischof.ch) **Tel. 044 980 26 36**

[www.gimpert-bischof.ch](http://www.gimpert-bischof.ch)

**PWG**  
STIFTUNG

WIR SUCHEN  
HABEN SIE EINE WOHN- ODER  
GEWERBELIEGENSCHAFT ODER  
BAULAND IN DER STADT ZÜRICH  
ZU VERKAUFEN?

WIR GARANTIEREN  
EINE RASCHE KAUFABWICKLUNG ZU  
MARKTPREISEN, ERHALT DER BESTEHENDEN  
MIETVERHÄLTNISSE UND PREISGÜNSTIGE  
MIETZINSE.

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:  
STIFTUNG PWG  
POSTFACH, 8026 ZÜRICH  
TELEFON 043 322 14 14  
LEITUNG@PWG.CH, WWW.PWG.CH

**PHYSIO THERM®**  
Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden  
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt

Die einzigartige Physiotherm  
Niedertemperatur-Infrarottechnik kann:

- ↳ Verspannungen & Rückenschmerzen positiv beeinflussen
- ↳ die Entschlackung unterstützen und die Entgiftung fördern
- ↳ den Stoffwechsel verbessern
- ↳ das Immunsystem stärken u.v.m.

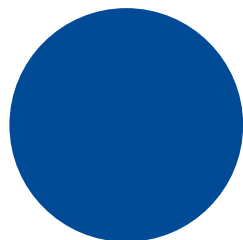
Information und Beratung im:  
Physiotherm Beratungszentrum Zürich  
Albisstraße 131, 8038 Zürich  
Telefon: 044 480 13 31  
E-Mail: [zuerich@physiotherm.ch](mailto:zuerich@physiotherm.ch)  
[www.physiotherm-zuerich.ch](http://www.physiotherm-zuerich.ch)

Jetzt kostenlose Probe-Anwendung,  
Sonderkonditionen für HEV-Mitglieder!



# 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

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 24. September 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

Miete | Pacht | Nutzniessung | Wohnrecht |  
Kauf | Schenkung | Erbvorbezug | Gewinn-  
anteilsrecht | Stockwerkeigentum | Miteigen-  
tum | Gesamteigentum

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstück-  
gewinnsteuer | Einkommens- und Vermögen-  
steuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld |  
Erbeilung | Steuerfallen | Immobiliengesell-  
schaft | Steuerplanungsmöglichkeiten

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | Fr. 250.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 400.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | Fr. 290.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 480.– |

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei  
Angabe der Mitglied-Nr. 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 Bearbeitungs-  
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-  
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-  
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine  
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 24. September 2010

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten –  
Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden,  
Böden aller Art,  
Mauerent-  
feuchtung,  
Grundwasser-  
einbruch.

- Injektionen  
System SUTER



**SUTER – Bautenschutz AG**

Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen  
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03

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

e-mail: [info@suterbautenschutz.ch](mailto:info@suterbautenschutz.ch)

**SUTER**

## Kunststoff-Fenster

Fensterläden Balkonverglasungen Wintergärten



Verlangen Sie unsere Unterlagen

**biberbau**

Industriestr. 2 8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45 Fax 055 418 45 46  
[www.biberbau.ch](http://www.biberbau.ch)

124-313 801

## Kündigung zufolge Zahlungsrückstandes des Mieters (Art. 257d OR)

**Die Regelung des ausserordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters bei Zahlungsrückstand des Mieters gilt für alle Mietverhältnisse, gleichgültig, ob es sich bei der Mietsache um Fahrnis oder um eine unbewegliche Sache handelt. Bei Wohn- und Geschäftsräumen ist nur die Nachfrist für die Zahlung sowie die Kündigungsfrist länger als für die übrigen Mietobjekte. Die Regelung gilt für befristete, unbefristete und auch für erstreckte Mietverhältnisse.**

Objekt des Zahlungsrückstandes im Sinne von Art. 257d OR sind die fälligen Mietzinse und/oder Nebenkosten. Unerheblich ist, ob die Nebenkosten separat oder zusammen mit dem Mietzins erhoben werden. Insbesondere kann auch der Saldo einer (jährlichen) Nebenkostenabrechnung einen solchen Zahlungsrückstand begründen, sofern dieser fällig ist.



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

Mietzinsrückstand sicher bestimmt sein. Die sichere Bestimmtheit der fälligen Forderung setzt nicht zwingend eine Bezifferung des ausstehenden Betrages voraus. Gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Abmahnung dann genügend klar, wenn die Monate, für die der Mietzins ausstehend ist, bezeichnet werden (z.B. ausstehend sind die Mietzinse der Monate Januar, Februar und März 2010). Schliesslich muss dem

Mieter klar werden, dass die innert Frist ausbleibende Zahlung zur Beendigung des Mietverhältnisses durch ausserterminliche Kündigung (Art. 257d OR) führt.

### Fristenlauf

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten beträgt die (Zahlungs-)Frist 30 Tage. Eine Abkürzung dieser Frist ist ausgeschlossen. Die Frist beginnt erst mit dem Zugang bzw. Empfang durch den Mieter. Es genügt jedoch nicht, dass die Mitteilung in die Machtsphäre des Mieters gelangt; massgebend ist der tatsächliche Empfang. Wird ein eingeschriebener Brief

### Fristansetzung

Die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstandes ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden. So muss von Gesetzes wegen dem Mieter, der sich mit fälligen Mietzinszahlungen und/oder Nebenkosten im Rückstand befindet, eine Frist von 30 Tagen angesetzt werden. Die Fristansetzung gilt dabei gleichzeitig als Mahnung. Die Fristansetzung muss zwingend die Androhung enthalten, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ausserterminlich (nach Art. 257d OR) gekündigt werde. Das Mahnschreiben muss zudem eine klare Aufforderung zur Zahlung enthalten. Des Weiteren muss der

## Es hat sich gelohnt



8813 Horgen-Arn

Telefon 044 718 17 50

[www.e-fierz.ch](http://www.e-fierz.ch)



Besuchen Sie unsere Ausstellung

## Gutschein



**Kostenlose  
Beratung**

Gerne führen wir mit  
Ihnen ein kostenloses  
Bewertungsgespräch

**0848 372 669**

[www.era-partner.ch](http://www.era-partner.ch)

Immobilienverkauf  
mit ServiceGarantie!

nicht sofort dem Empfänger übergeben, so ist auf den Zeitpunkt der konkreten Abholung auf dem Postbüro abzustellen. Wird aber das Mahnschreiben innert der 7-tägigen (postalischen) Abholfrist nicht dem Mieter zugestellt oder von ihm abgeholt, gilt der letzte Tag dieser Frist als fiktives Zustelldatum. Eine Verlängerung des Postrückbehaltensauftrages ist dabei unbeachtlich.

### Kündigung

Sind genannte Voraussetzungen erfüllt und hat insbesondere der Mieter den Zahlungsrückstand innert Frist nicht beglichen, so kann der Vermieter die ausserordentliche Kündigung aussprechen. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräume gilt eine

Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen; als Kündigungstermin ist zudem das Ende eines Monats vorgeschrieben.

Die gesetzlichen Kündigungsformalitäten sind auch bei der ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsrückstandes des Mieters zu beachten. Dies bedeutet insbesondere, dass für die Kündigung eines Mietverhältnisses der Vermieter das offizielle Formular verwenden muss.

### Familienwohnung

Handelt es sich bei der Mietsache um eine Familienwohnung, so ist die Fristansetzung sowie auch die Kündigung separat auch dem Ehegatten des Mieters mitzuteilen. Unterlässt der Vermieter die separate Zustellung, so ist die Kündigung nichtig. ■

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



**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

Tel. 044 431 41 41  
24 Std. Notfall-Service

[www.mueller-sanitaer-zuerich.ch](http://www.mueller-sanitaer-zuerich.ch)

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

# Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 12. und 26. November 2010 (2-Tages-Kurs), 8.30 bis 16.30 Uhr  
Seminarort: Kongresshaus Zürich

### 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

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Seminarkosten inklusiv ausführlicher  
Dokumentation und Stehlunch an beiden  
Kurstagen

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Mitglieder*     | Einzel:    | Fr. 750.-  |
|                 | Ehepaar:** | Fr. 1400.- |
| Nichtmitglieder | Einzel:    | Fr. 850.-  |
|                 | Ehepaar:** | Fr. 1600.- |

Anmeldung für Seminar/Workshop  
«Liegenschaftsverwaltung»  
vom 12. und 26. November 2010

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Sicher ein- und aussteigen!

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

**Magic Bad**<sup>®</sup>

www.magicbad-zuerich.ch  
Auskunft und Beratung  
**076 424 40 60**



## Wir schaffen Wärmeräume. Mit Zukunft.

Erdwärmesondenbohrungen der Gadola Bau AG für die effiziente Nutzung der natürlich vorhandenen Energie im Boden. [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)



## Irrtum über die Fläche von vermieteten Geschäftsräumen

### Das Bundesgericht hatte folgenden Sachverhalt zu beurteilen:

Im Mietvertrag betreffend Geschäftsräume wurde u.a. die Fläche des Mietobjektes mit «ungefähr 246 m<sup>2</sup>» angegeben. Im Zusammenhang mit der Prüfung der Rentabilität seines Solariums hatte der Mieter unter anderem ca. 5 Jahre nach Antritt des Mietverhältnisses festgestellt, dass die gemietete Fläche nicht derjenigen entspreche, die im Vertrag angegeben worden ist. Die tatsächliche vermietete Fläche betrug 204,20 m<sup>2</sup>. Der Mieter beantragte in der Folge (innert 1 Jahr nach Entdeckung der Minderfläche) die teilweise Ungültigerklärung des Vertrags wegen Grundlagenirrtums.



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

Es trifft zwar zu, so das Bundesgericht weiter, dass im Vertrag nur eine ungefähre Fläche angegeben ist. Im vorliegenden Fall betrug die Differenz zwischen der angegebenen (246 m<sup>2</sup>) und der tatsächlichen Fläche (204,20 m<sup>2</sup>) 41,80 m<sup>2</sup>, was beinahe 17% der im Mietvertrag erwähnten Fläche ausmache. Diesbezüglich könne nicht mehr von einer kleinen Rechnungsdivergenz gesprochen werden. Diese Abweichung könne keinesfalls mit dem Begriff der ungefähren Fläche abgedeckt werden. Aufgrund dieser rechtlichen Beurteilung erfolgte eine Anpassung der vereinbarten Mietzinse auf der Grundlage der tatsächlichen Fläche. In der Folge hatte der Vermieter dem Mieter einen namhaften Betrag zurückzuerstatten (BGE v. 10. Juni 2009; 4 A:99/2009).

### Wesentliches Beurteilungselement

Die Vorinstanzen hatten verbindlich festgestellt, dass die Differenz zwischen der angegebenen und der wirklichen Fläche von Auge nicht feststellbar gewesen ist. Im Bereich der Miete ist zudem die zu mietende Fläche offensichtlich ein wesentliches Beurteilungselement beim Entscheid, ob ein Vertrag abgeschlossen werden soll oder nicht, oder jedenfalls um abzuschätzen, ob der verlangte Mietzins in der betreffenden Region marktgerecht ist. Dies gilt umso mehr im Bereich der Geschäftsräume, die stets aufgrund des Quadratmeterpreises gewertet und verglichen werden. Somit stelle die gemietete Fläche ein für die Festsetzung des Mietzinses entscheidendes Kriterium dar.

### Abweichung zu gross

Bereits in früheren Fällen hatten die Gerichte Gelegenheit, die Frage von Abweichungen zwischen der im Vertrag aufgeführten und der tatsächlichen Fläche zu klären. So wurde im Falle einer Wohnung ein Grundlagenirrtum bejaht, in welcher die tatsächliche Fläche 13 m<sup>2</sup> geringer war als die im Mietvertrag aufgeführte, was mindestens einem Zimmer mittlerer Grösse entspreche (BGE 113 II 25). In einem weiteren Urteil wurde erwogen, dass eine Abweichung von mehr als 10% in jedem Fall nicht zulässig sei und einen Grundlagenirrtum begründe (Urteil des Bundesgerichtes 4 C. 5/2001 vom 16. März 2001). ■



**CITECS AG, 8185 Winkel**

**Jean-Luc Cornaz**

Dr. oec. HSG, MBA, Boston Univ., Masch. Ing., HTL

- KMU-Nachfolgeregelungen
- Übergangsmanagement bei Generationenwechsel
- Geschäftsführung auf Zeit
- Firmenschätzungen mit Marktpotentialanalysen
- Ablöse-/Übergangsfinanzierungen
- Minderheits-/ Mehrheitsbeteiligungen/ Verkauf

**Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolgeregelungen**



Dr. Jean-Luc Cornaz  
Lägerweg 10  
8185 Winkel  
T: 044 862 31 51  
F: 044 862 31 52  
www.cornaz.net  
cornaz@cornaz.net



**professionelle Grünflächenpflege**



**Aufsitzmäher**

kompat  
wendig  
leistungsstark  
sicher  
verlässlich  
hohe Arbeitskapazität  
Schnitt und simultane Aufnahme

**Permanente Ausstellung**

www.voegeli-berger.ch – E-Mail: info@voegeli-berger.ch



**Vögel+Berger AG** Mech. Werkstätte  
Schlösslistr. 4 **8442 Hettlingen**  
Tel. 052 316 14 21  
Fax 052 316 26 34



**Brühwiler BB Balterswil**

**InfraWeeder**

**Giftfreie, chemielose Unkrautvernichtung auf Infrarotbasis**

Online-Shop [bb-shop.ch](http://bb-shop.ch)

Persönliche Beratung **071 973 80 40**

Brühwiler Maschinen AG  
Hauptstrasse 1  
CH-8362 Balterswil  
info@infraweeder.ch  
www.infraweeder.ch

InfraWeeder Junior  
InfraWeeder Master 510R



**Mario Cunti**

**Gipser- und Stukkaturgeschäft**  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

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

**Kündigung wegen umfassender Überholung**

# Missbräuchlichkeit bei nicht ausgereiftem Projekt?

**Sämtliche Gerichtsinstanzen des Kantons Neuenburg haben jüngst festgehalten, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf eine umfassende Sanierung nicht rechtens sei, wenn das entsprechende Projekt nicht ausgereift sei. Diese kantonale Rechtsprechung ist in der Praxis – zu Recht – auf harsche Kritik gestossen.**

Im besagten Fall plante die Vermieterschaft ausgedehnte Sanierungsarbeiten, was eine erhebliche Einschränkung der Benutzung der Mietlokalitäten zur Folge gehabt hätte. Aus diesem Grunde kündigte sie die betroffenen Mietverträge, einer davon mit einer Kündigungsfrist von mehr als zwei Jahren, mit der Begründung einer umfassenden Renovation der ganzen Liegenschaft. Die angefochtenen Kündigungen wurden in der Folge von allen gerichtlichen Instanzen des Kantons Neuenburg wegen fehlenden schützenswerten Interesses als missbräuchlich und somit ungültig angesehen. Ihrer Meinung nach nämlich war das angeführte Projekt nicht konkret genug, und es stellte vor allem keine greifbare Realität dar. Dabei stützten sie sich insbesondere auf die Tatsache, dass weder eine Baubewilligung beantragt war noch Arbeiten vergeben worden waren.



lic. iur.  
Giuseppe D'Amato,  
Rechtsanwalt,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Kündigung als eigentliche Schikane erscheint und keinem objektiven, ernsthaften sowie schützenswerten Interesse entspricht, sondern deren Grund nur ein Vorwand ist. Im Übrigen muss ein effektives Interesse der Vermieterschaft an der fraglichen Kündigung bestehen.

Von Bedeutung dabei ist, dass die kündigende Vermieterschaft den Kündigungsgrund mindestens glaubhaft zu machen hat, auch wenn die Beweislast für die Missbräuchlichkeit einer Kündigung bei der Mieterschaft liegt. Konkret hat die Vermieterschaft als kündigende Partei alle sich in ihrem Besitz befindlichen und für die Überprüfung des angerufenen Kündigungsgrundes erforderlichen Unterlagen abzugeben.

Im Jahr 2008 hat das höchste schweizerische Gericht in Bezug auf eine Kündigung wegen bevorstehender Renovationsarbeiten in einem vielbeachteten Leitentscheid (vgl. BGE 135 III 112) festgehalten, dass es

**Grundsätzliches**

Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den

einem legitimen Interesse der Vermieterschaft entspreche, ein Mietverhältnis aufzulösen, um die Arbeiten für eine umfassende Überholung nach dem Auszug der Mieterschaft rasch und kostengünstig zu erledigen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit entsprechenden Mietzinsreduktionen in Kauf nehmen zu müssen. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist somit grundsätzlich nicht mehr entscheidend, ob ein Verbleib der Mieterschaft in der Mietsache während der Bauphase möglich bzw. zumutbar ist.

### Kritik

Der Entscheid der Neuenburger Richter scheint auf den ersten Blick im Widerspruch zu stehen zum oben erwähnten Bundesgerichtsurteil. Im Neuenburger Fall ging es allerdings um einen anderen Aspekt der Kündigung wegen umfassender Überholung. Und zwar war hier die Frage umstritten, ob das Renovationsprojekt ausreichend konkret und aktuell war, um die Kündigung der davon betroffenen Mietverträge als ein schützenswertes und legitimes Interesse der Vermieterschaft zu qualifizieren.

Die Begründung des Entscheids der Neuenburger Gerichte überzeugt trotzdem nicht. Nach einem Teil der Lehre ist es nämlich in der Regel irrelevant, ob dringende Bauarbeiten anstehen oder ob erforderliche (Bau-)Bewilligungen bereits vorhanden sind bzw. deren Erhalt auf Schwierigkeiten stossen könnte. Ebenso kann es grundsätzlich auf das Fehlen einer Ausschreibung der Bauarbeiten nicht ankommen, es sei denn, die Erlangung der Bewilligung sei objektiv unmöglich.

Diese Lehrmeinung findet ihre Zustimmung durch die zutreffende Auffassung des

Obergerichts des Kantons Luzern, wonach die Ernsthaftigkeit eines Bauvorhabens sich mangels Baubewilligung auch aus anderen Umständen ergeben kann.

In der Rechtsliteratur wird zudem darauf hingewiesen, dass, wenn die Vermieterschaft eine über zweijährige Kündigungsfrist einzuhalten habe, von ihr zur Begründung der Kündigung keine abgeschlossene Planung oder gar eine Baubewilligung zum Nachweis der Aktualität ihres Bauvorhabens verlangt werden kann, zumal die Baubewilligung regelmässig nur beschränkt gültig ist und Handwerker sich vertraglich nicht auf unbestimmte Zeit binden. Kommt hinzu, dass selbst bei langen Kündigungsfristen die Möglichkeit einer Erstreckung des Mietverhältnisses nicht ausgeschlossen werden kann. Richtigerweise wird deshalb bemerkt, dass das Erfordernis einer konkreten Planung lediglich dann zu berücksichtigen sei, wenn kurze Kündigungsfristen zu beachten seien.

Würde der Entscheid der Neuenburger Gerichte hingegen für richtig befunden, so würde dies bedeuten, dass eine renovationswillige Vermieterschaft erst dann rechtmässig kündigen darf, wenn sie mit dem Umbau beginnen könnte (Detailplanung vorhanden, Baubewilligung erteilt oder zumindest beantragt, Werkverträge abgeschlossen). Dies hätte wiederum zur Folge, dass nach Einräumung einer allfälligen Erstreckung die Vermieterschaft mit grosser Wahrscheinlichkeit wieder eine Baubewilligung beantragen bzw. die Werkverträge neu aushandeln müsste, was gemäss der kritischen Meinung in der Rechtsliteratur kaum mit den vom Gesetzgeber mit Art. 271 OR verfolgten Intentionen in Einklang zu bringen ist. Dem ist vorbehaltlos zuzustimmen! ■

## Der Mietzins

Freitag, 20. August 2010, 8.15–12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt  
lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

#### Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

#### Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen |  
Wegen Mängeln am Mietobjekt

#### Spezialfälle

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | Fr. 250.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 400.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | Fr. 290.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 480.– |

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. 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 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Der Mietzins» vom 20. August 2010

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine



**bauwerk**  
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER  
Maxipark, Eiche Thermo Ciocco

**LS Lenzlinger**

Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Ausstellung Mühle Niederuster:  
Lenzlinger Söhne AG  
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster  
Tel. 058 944 58 88, Fax 058 944 58 89  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Ausstellung Mühle Niederuster:  
Montag-Freitag 9-12/13-18 Uhr  
Samstag 9-13 Uhr

Ausstellung Brunau Zürich:  
Montag-Freitag 13-17 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Ausstellung Brunau Zürich:  
Lenzlinger Söhne AG  
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich  
Tel. 058 944 58 68, Fax 058 944 58 69  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

## Unfallfreies Grillvergnügen

Beratungsstelle für Brandverhütung BfB\*

**Von Balkonen und aus Gärten steigt bald wieder der verlockende Duft von grilliertem Fleisch und Fisch in den Himmel. Die Grillsaison ist eröffnet. Leider wird der Grillspass jedes Jahr durch Unfälle und Brände getrübt. Davor warnt die BfB Beratungsstelle für Brandverhütung.**

Jährlich ereignen sich in der Schweiz Unfälle und Verletzungen durch den unsachgemässen Umgang mit dem Grillfeuer. Die meisten Unfälle werden durch den Einsatz von hochexplosiven Anzündhilfen wie Benzin oder Brennsprit verursacht. Die BfB Beratungsstelle für Brandverhütung gibt rechtzeitig zur Grillsaison die folgenden Sicherheitstipps:

### Die Vorsichtsmassnahmen für den Holzkohlegrill

- Den Grill so stellen, dass er einen festen Stand hat. Nur im Freien grillieren.
- Als Anzündhilfe einen Anzündekamin verwenden (Fachhandel). Niemals Benzin oder Brennsprit einsetzen: Es besteht Explosionsgefahr.
- Asche mindestens 48 Stunden ausglühen lassen oder gut wässern und in einem feuersicheren Behälter entsorgen.

### Die Vorsichtsmassnahmen für den Gasgrill

- Den Grill so stellen, dass er einen festen Stand hat. Nur im Freien grillieren.
- Prüfen Sie regelmässig, ob die Gasleitungen noch dicht sind: Leitungen mit Seifenwasser bestreichen. Blasen weisen auf undichte Stellen hin.
- Bei Gasgeruch das Ventil sofort schliessen.
- In der Nähe eines Gasgrills besteht ein striktes Rauchverbot.

### Gefahrloses Grillieren mit Flüssiggas

Bei richtiger Handhabung und Wartung ist die Verwendung von Flüssiggas für den Benutzer gefahrlos. Ein besonderes Risiko bergen Flüssiggasflaschen jedoch, wenn sie in einem Brandherd stehen. Dann kann der Druck in der Flasche derart ansteigen, dass es zum Bersten und einer anschliessenden Explosion kommt. Bei der Verwendung von Flüssiggasflaschen besteht keine Gefahr, wenn die folgenden Empfehlungen der Beratungsstelle für Brandverhütung BfB beachtet werden:

- Die Bedienungsanleitung von Gasflaschen, Grill- und weiteren Flüssiggasgeräten aufmerksam durchlesen und die Instruktionen befolgen.
- Flüssiggasinstallationen (z.B. Gasschläuche) sind periodisch zu überprüfen. Mit Seifenwasser können Leckagen bei An-

\* Die gesamtschweizerisch tätige Beratungsstelle für Brandverhütung BfB mit Sitz in Bern wird von der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und dem Schweizerischen Versicherungsverband (SVV) getragen. Mit Kampagnen und Aufklärungsarbeit bei Fachpersonen und in der breiten Öffentlichkeit sensibilisiert die BfB für die Gefahren des Feuers und gibt Ratschläge, wie Brände verhütet werden können.

schlüssen oder Leitungen festgestellt werden. Defekte Schläuche sind unverzüglich durch geeignetes Material zu ersetzen.

- Beim Anschliessen einer neuen Flüssiggasflasche oder dem Auswechseln einer leeren Flasche ist sicherzustellen, dass der Gasflaschenhahn geschlossen ist und sich in der näheren Umgebung keine Zündquellen (offenes Feuer, brennende Raucherwaren etc.) befinden.
- Für Transporte müssen Gasflaschen mit dem Ventilschutz versehen und im Fahrzeug mit einer entsprechenden Befestigung gesichert sein. Flüssiggasgeräte dürfen nie mit angeschlossener Gasflasche transportiert werden.
- Gasflaschen dürfen für Verwendung und Lagerung nur stehend eingesetzt werden. Da Flüssiggas schwerer ist als Luft,

Wenn es trotz aller Vorsichtsmassnahmen zu einem Brand kommt, dann gilt:

**Alarmieren (Feuerwehr 118), Retten, Löschen.**

- dürfen die Flaschen nicht in Unterflurräumen, Kellern oder Tiefgaragen gelagert oder genutzt werden.
- Die Füllung von Flüssiggasflaschen darf nur von Fachfirmen vorgenommen werden. Die Plombe auf dem Ventilausgang erbringt den Nachweis der korrekten Füllung und dient der Zustandskontrolle von Flasche und Ventil.
- Für leere Gasflaschen gelten dieselben Schutzmassnahmen wie für volle Gasflaschen. ■



▶ Fällarbeit  
 ▶ Hackarbeit  
 ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

/// **Storen**  
 ≡ **Rolladen**  
 ||| **Tore**

- Neuinstallationen
- Ersatz
- Automatisierung
- Indoorprodukte
- Mückenschutz
- Unterhalt und Reparaturen aller Produkte

**HARTMANN**  
 HARTMANN + CO AG  
 Servicestützpunkt  
 Glattalstrasse 521  
 8153 Rümlang

Service Hotline 0844 786 736  
 info@hartmanncoag.ch  
 www.hartmanncoag.ch

## Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

po. Auch wenn man es kaum glauben kann: Das Ende der Heizperiode steht vor der Tür. Damit wird es Zeit, sich um die Abrechnung zu kümmern. Vielleicht lohnt es sich, sie wieder einmal etwas genauer anzuschauen. Viele Fehler sind nämlich darauf zurückzuführen, dass man einfach die letztjährige Abrechnung als Vorlage verwendet und damit alte Fehler Jahr für Jahr wiederholt. Angesichts der Höhe der Kosten darf man davon ausgehen, dass Mieterinnen und Mieter die Abrechnung genau unter die Lupe nehmen werden. Fehler passieren aber keineswegs nur zu ihren Lasten. Hat man einen verrechenbaren Posten bisher nicht auf der Abrechnung aufgeführt, wird er höchstwahrscheinlich auch diesmal nicht von selber darauf gelangen. Verschenktes Geld. Kleine Beträge vielleicht, die sich aber auf die Dauer ganz schön summieren können.

Die Vermietung von Liegenschaften hat sich leider zu einer Spezialistentätigkeit entwickelt, die Hauseigentümer, welche nicht über professionelles Verwaltungsfachwissen verfügen, gerne überfordert. Geringfügige Fehler bei der Formulierung im Mietvertrag können dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter Rückforderungsansprüche stellen können, die weit in die Vergangenheit zurückreichen. Die am stärksten einschneidenden Folgen haben daher Fehler, die schon vor Erstellung der Abrechnung, nämlich beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars passieren. Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in den beiden Publikationen des HEV nachzulesen, welche Sie beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich bestellen können.

Die Verwendung des bewährten **Heizkostenabrechnung-Formulares** des HEV Zürich reduziert das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.

### Nebenkosten. Wegleitung zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung (Neu überarbeitete Auflage)

HEV Zürich, 2010. Diese Broschüre ist im Grundsatz in der ganzen Schweiz gültig, beschränkt sich aber bei kantonalen Besonderheiten auf die Rechtsprechung und Praxis im Kanton Zürich.

**Subskriptionspreis bis 30.9.2010 für Mitglieder Fr. 19.00 / Fr. 23.00 für Nichtmitglieder**

### Nebenkosten/Heizkosten

Thomas Oberle, HEV Schweiz, 2009, 180 Seiten  
Für Mitglieder Fr. 29.50 / Fr. 33.50 für Nichtmitglieder

Siehe Bestellformular Seite 419

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

Sicherheit  
auf der  
ganzen Linie!



### Markierungen und Signalisationen

- Parkplätze
- Areale
- Industriehallen
- Sportplätze
- Spielfelder
- Individuelle Lösungen

Tel. 0848 22 33 66  
Fax 0848 22 33 77

Filialen  
Emmenbrücke LU St. Gallen SG Steinhausen ZG  
Trimmis GR Näfels GL Oberentfelden AG

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt

www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch

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

Ihr kompetenter Ansprech-  
partner für Umbauten,  
Fassadenrenovation und  
Kundenarbeiten.



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

## Meister-Küchen erster Wahl



wym WA

## PFISTER KÜCHEN Turbenthal

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

Wir begleiten Ihr Bauvorhaben  
von A-Z gerne, sei es als

**Architekt**  
oder als  
**Generalunternehmer**  
oder als  
**Bautreuhänder**

Ihr Spezialist in Baufragen:

**S und S**  
**Schellenberg & Schnoz AG**  
Architekten  
Bautreuhand, Expertisen  
Scherrstrasse 3  
**8006 Zürich**  
044 368 88 00  
info@sunds.ch, www.sunds.ch



## Bestellformular

| Bestellnummer  | Anzahl  | Preise                         |                     |
|--|---|--------------------------------|---------------------|
|  |   | Mitglieder Fr.                 | Nichtmitglieder Fr. |
| <b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b>  |   |                                |                     |
| 30009  | Anmeldung für gewerbliche Räume   | 1.20                           | 1.80                |
| 30010  | Anmeldung für Wohnräume   | 1.20                           | 1.80                |
| 10006  | Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)                      | Set à 2 Stk. 4.50              | 5.50                |
| 10008  | Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)               | Set à 2 Stk. 4.50              | 5.50                |
| 10009  | Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)                 | Set à 2 Stk. 5.50              | 6.50                |
| 10030  | Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)                          | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 10005  | Mietvertrag für Ferienwohnungen   | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 20000A   | Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»                              | 1.80                           | 2.30                |
| 20000B   | Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»                             | 1.80                           | 2.30                |
| 20001  | Hausordnung deutsch (2007)  | 1.80                           | 2.30                |
|  | franz. ital. engl. span.  | 4.50                           | 5.50                |
|  | türk. alb. serbokr.   | 4.50                           | 5.50                |
| 20010  | Waschküchenordnung deutsch  | 1.80                           | 2.30                |
|  | franz. ital. engl. span.  | 4.50                           | 5.50                |
|  | türk. alb. serbokr.   | 4.50                           | 5.50                |
| 10507  | Inventarverzeichnis   | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 10501  | Zusatz über Einfamilienhaus (1993)  | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 10012  | Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter                                       | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 10504  | Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte   | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 30011  | Zustimmung zur Untervermietung  | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| 10502  | Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)                                  | Set à 2 Stk. 3.50              | 4.50                |
| <b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b> |   |                                |                     |
| 30000  | Kündigungsformular  | Set à 2 Stk. 1.20              | 1.20                |
| 30020  | Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)                                | 1.20                           | 1.80                |
| 30021  | Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)                                     | 5.50                           | 8.50                |
| 30030  | Protokoll über Mieterwechsel  | 1-seitig, Garnitur 3-fach 2.80 | 3.80                |
| 30040  | Protokoll über Mieterwechsel  | 4-seitig, Garnitur 3-fach 5.50 | 6.50                |
| 30060  | Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)   | 2.80                           | 3.80                |
| 30032  | Mängelliste   | Garnitur 3-fach 3.20           | 4.-                 |
| 30034  | Protokoll für gewerbliche Räume   | Garnitur 3-fach 3.20           | 4.-                 |
| 30050  | Schlussabrechnung   | Garnitur 2-fach 2.80           | 3.50                |
| 20071  | Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)                            | 6.50                           | 8.50                |
| <b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)</b>                  |   |                                |                     |
| 40018  | Bewerbung für Hauswartzdienste  | 1.70                           | 2.30                |
| 40011  | Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A) | Set à 2 Stk. 7.50              | 8.50                |
| 10041  | Tarif nebenamtliche Hauswartung   | 3.50                           | 4.30                |
| 40019  | Hauswartabrechnung  | Garnitur 2-fach 1.80           | 2.30                |
| <b>Diverse Verträge (inkl. 7,6% MwSt.)</b>                           |   |                                |                     |
| 10060  | Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)                         | Set à 2 Stk. 5.50              | 6.50                |
| 10070  | Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)                    | Set à 2 Stk. 5.50              | 6.50                |
| 10071  | Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten STWE (2009)              | 7.-                            | 9.-                 |
| 10072  | Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)                       | 5.-                            | 6.50                |
| 10080  | Verkaufsauftrag   | Set à 2 Stk. 5.50              | 6.50                |
| 10050  | Bauvertrag  | Set à 2 Stk. 8.50              | 11.-                |

Drucksachen



| Bestellnummer   | Anzahl  | Preise                                   |                        |
|---|---|--|------------------------|
|   |   | Mitglieder<br>Fr.                        | Nichtmitglieder<br>Fr. |
| <b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)</b> |   |  |                        |
| 20030   | Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner   | 16.–                                     | 20.–                   |
| 20040   | Mietzinsänderungsformular (blau)  | 1.20                                     | 1.80                   |
| 20070   | Tabelle für Mietzinsenerhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)                       | 9.–                                      | 11.–                   |
| 20130   | Heizkostenabrechnung  | 2.30                                     | 2.80                   |
| 20011   | Waschküchenstromtabelle   | 1.80                                     | 2.30                   |
| 20002   | Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»   | 1.20                                     | 1.80                   |
| 20004   | Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»   | 1.20                                     | 1.80                   |
| 20005   | Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»                                     | 1.20                                     | 1.80                   |
| 20003   | Richtiges Lüften  | 1.80                                     | 2.30                   |
| <b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)</b>             |   |  |                        |
| 40079   | Aus Bauschäden lernen (2008)  | 28.–                                     | 32.–                   |
| 20034   | Beendigung des Mietverhältnisses (1997)   | 13.50                                    | 15.–                   |
| 40025   | Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)  | 35.–                                     | 45.–                   |
| 40005   | Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)  | 19.50                                    | 22.50                  |
| 40051   | Der Mietzins (2008)   | 25.50                                    | 29.50                  |
| 40055   | Erben und Schenken (2009)   | 29.–                                     | 29.–                   |
| 40056   | Fristwahrung im Mietrecht (2003)  | 20.–                                     | 25.–                   |
| 40083   | Handbuch Steuern und Immobilien (2007)  | 89.–                                     | 104.–                  |
| 50006   | Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.) | 157.–                                    | 187.–                  |
| 50007   | Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM  | 157.–                                    | 187.–                  |
| 50008   | Handbuch und CD-ROM zusammen  | 197.–                                    | 227.–                  |
| 60003   | Handwerkerverzeichnis (2009/10)   | 4.–                                      | 5.–                    |
| 40086   | Hauschädlinge (2006)  | 32.50                                    | 37.50                  |
| 40053   | Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)  | 32.–                                     | 37.–                   |
| 40096   | Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)   | 18.50                                    | 21.50                  |
| 40054   | Mietrecht heute (2009)  | 24.–                                     | 28.–                   |
| 40057   | Nachbarrecht (2007)   | 34.50                                    | 39.50                  |
| 40098   | Nebenkosten/Heizkosten (2009)   | 29.50                                    | 33.50                  |
| 20032   | Nebenkosten-Wegleitung (2010)   | 19.–                                     | 23.–                   |
|   |   | <b>Subskriptionspreis bis 30.09.2010</b> |                        |
| 40052   | Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)  | 27.50                                    | 32.50                  |
| 40091   | Ratgeber: Hypotheken (2009)   | 29.–                                     | 29.–                   |
| 40089   | Ratgeber: Pensionierung (2009)  | 29.–                                     | 29.–                   |
| 40092   | Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)  | 35.–                                     | 40.–                   |
| 40099   | Ratgeber: Sicherheit (2006)   | 28.50                                    | 33.50                  |
| 40020   | Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)   | 7.20                                     | 8.–                    |
| 40097   | Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)  | 28.–                                     | 32.–                   |
| 40085   | Stockwerkeigentum (2009)  | 43.–                                     | 48.–                   |
| 40087   | Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)  | 5.–                                      | 8.–                    |
| 20033   | Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)                             | 9.–                                      | 10.–                   |
| 20037   | Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2009  | 21.–                                     | 25.–                   |
| 40095   | Wohnen und geniessen ab 50 (2005)   | 29.50                                    | 36.50                  |
| 40093   | Wohntraum Wintergarten (2004)   | 28.–                                     | 32.–                   |

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

Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zuzüglich effektive Portokosten). Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



## Eine dicke Sonja im Garten

Barbara Scalabrin-Laube

**Unser Freund Sam hat sie schon lange, die dicke Sonja im Garten, und ich träume ebenfalls davon: Dicksonia antartica. Attraktiv sind vor allem ihre gefiederten Haare, die im Winter eine dicke Mütze brauchen oder einen frostfreien Winterschlafplatz. Dicksonia ist nämlich ein Baumfarn, ein lebendes Fossil, das seit 400 Millionen Jahren in Regenwäldern vorkommt.**

Aufgefallen sind mir Baumfarne zuerst in Heligan Gardens, wo sie sich nach der Rodung in Windeseile erholten. In Trebah, ebenfalls in Cornwall, habe ich dann einen ganzen Baumfarnwald erlebt, der mich faszinierte. Trotzdem habe ich keine eigene Dicksonia. Denn im Topf würde sie nie gleich majestätisch und ausgepflanzt mit Winterschutz zwar wahrscheinlich überleben, aber nie den schönen Wuchs meiner Vorbilder in den Waldgärten in Cornwall erreichen.

Auf grosse Farne aber muss ich nicht verzichten, denn viele (allerdings ohne Stamm) gedeihen in unserem Garten sehr gut. Ich mag die einheimische Osmunda regalis

(Königsfarn), die am Weiherrand zu königlicher Grösse heranwächst und dort offenbar sauren und feuchten Boden findet. Ihre doppelt gefiederten, hellgrünen Wedel werden bis zu 140 Zentimeter hoch, und die Rhizome entwickeln sich immer mehr zu einem «Stamm» von etwa 10 Zentimetern Höhe (!). Am Rand des Chromstahlwasserbeckens macht ihr Osmunda regalis «Purpurascens» Konkurrenz mit ihrer majestätischen Statur und den rötlichen Stielen.

Ebenfalls gut 120 Zentimeter hoch wird die einheimische Matteuccia struthiopteris (Straussfarn, Trichterfarn). Weil sie viele Ausläufer macht, habe ich aber auf sie verzichtet

und mich auf die Arten der Gattung *Polystichum* konzentriert. Viele von ihnen sind wintergrün und brauchen keinen speziell sauren Boden. Besonders angetan haben es mir die in der Schweiz erhältlichen Sorten des weichen Schildfarns:

- *Polystichum setiferum* «Proliferum» ist mit seinen dunkelgrünen, dreifach gefiederten, schmalen Wedeln wohl der bekannteste Schildfarn. Die etwa 40 Zentimeter langen Wedel bilden vollkommene Rosetten, die bis zum Neuaustrieb im Frühjahr grün bleiben. Er scheint anspruchslos zu sein, wächst er doch bei uns an verschiedenen schattigen und halbschattigen Plätzen, die ich teilweise als «im Sommer trocken» bezeichnen würde. Zudem hat er sich problemlos in die Lücken der groben Lägerkalksteinmauern einfügen lassen.
- *Polystichum setiferum* «Plumosum Densum» hat stärker gefiederte Wedel, deren Fiederabschnitte sich teilweise überlappen. Mir gefällt die Sorte, weil sie besonders dichte Wedel hat und ebenfalls keine grossen Ansprüche stellt.
- *Polystichum setiferum* «Herrenhausen» steht auf meiner Wunschliste. Sein Wuchs ist breit ausladend, die Wedel sind dunkelgrün und zwei- bis dreifach gefiedert.

Ebenfalls wintergrün ist *Polystichum munitum* (Schwertfarn) mit einfach gefiederten Wedeln, die dichte, lederartige, leicht glänzende Trichter bilden. Am besten bewährt hat er sich bei uns als Unterpflanzung bei den Rhododendren. Vielleicht mag ich den Farn auch, weil er nicht von einem Pflanzenjäger gebracht, sondern vom deutschen Naturforscher und Dichter Adelbert von Chamisso während seiner Reise um die Welt 1816 entdeckt und nach Europa gebracht wurde.

Wie sein deutscher Name sagt, hat auch *Polystichum aculeatum* (Glanzschildfarn) glänzende, dunkelgrüne, zweifach gefiederte

Fotos: Barbara Scalabrin-Laube



Schildfarn

Wurmfarn

Wedel von kräftiger Substanz. Obwohl dieser Farn theoretisch mit neutralem Boden zufrieden sein müsste, wächst er nach meiner Erfahrung im sauren Substrat besser und bringt bis 80 Zentimeter lange Wedel hervor.

Überall im Garten wachsen – ob erwünscht oder unerwünscht – die einheimischen, wintergrünen *Asplenium scolopendrium*<sup>1</sup> (Hirschzunge). Sie zwängen sich zwischen Treppenstufen hervor, verdrängen zarte Pflänzchen im ehemaligen Steingarten und gedeihen in kalkigem und saurem Boden gleich üppig. Ich lasse sie beim Jäten gern stehen, da es mir gefällt, wenn sie aus einer Mauerritze gucken; allerdings musste ich lernen, dass sie sich in der Jugend ohne grossen Aufwand entfernen lassen, während ältere Pflanzen beträchtliche Wurzeln bilden.

Erstaunlicherweise haben wir neben *Asplenium scolopendrium* «Undulata» mit gewellten Wedeln auch *Asplenium scolopendrium* «Crispa» mit unregelmässig gewellten, fast krausen Wedeln. Ob ich diese gepflanzt habe oder ob sie sich selber entwickelt haben, weiss ich nicht. Bewusst habe ich *Asplenium*

<sup>1</sup> Syn. *Phyllitis scolopendrium*

*scolopendrium* «Marginata Angustissima» wegen seiner gefranst wirkenden Wedel oder Zungen gekauft. Hingegen hat sich das verwandte, einheimische, einfach gefiederte *Asplenium trichomanes* selbstständig angesiedelt, was einen nicht wundert, wenn man weiss, dass der Waldfrauenfarn einheimisch ist und in trockenen bis frischen Mauerfugen wächst.

Ein zarterer Frauenhaarfarn, das *Adiantum venustum* aus dem Himalaja, wächst bei uns mindestens ebenso gut wie das einheimische *Asplenium trichomanes*. Dieser zarte, dreifach gefiederte Farn mag den humosen Boden im Moorbeet, wo er ohne Winterschutz ganze Teppiche gebildet hat. Weniger wüchsig ist *Adiantum pedatum* mit dem passenden deutschen Namen Pfauenradfarn. Tatsächlich wirken die handförmig gefiederten Wedel auf dem dünnen schwarzen Stiel wie kleine Pfauenräder. Der aus Nordamerika und Asien stammende Farn braucht etwas Licht und humosen Boden, um zu gedeihen.

Während beide *Adiantum*-Arten dunkelgrün sind, gefällt mir *Dryopteris erythrosora*

<sup>2</sup> Syn. *Asplenium ceterach*

(Rotschleierfarn) wegen der im Austrieb bronzeroten, später leuchtend grünen, doppelt gefiederten Wedel. Auch dieser Farn bleibt im Winter grün, bevorzugt humosen, eher sauren, frischen Boden und ist nur bedingt winterhart. Ich nehme an, dass unsere Farne die Wintermonate schutzlos überstehen, weil sie vom Wald und den Gehölzen genug Schutz bekommen und wir das Laub während des Winters liegen lassen.

Ein weiterer «farbiger» Farn ist *Athyrium niponicum* «Pictum» (Brokat- oder Regenbogenfarn). Die zwei- bis dreifach gefiederten Wedel werden etwa 40 Zentimeter lang und sind silbergrau bis rötlich. Er bekommt einen Sonnenbrand, wenn er zu wenig Schatten hat.

Wie von der Sonne geplagte *Dryopteris filix-mas* (Gemeiner Wurmfarn) aussehen, weiss ich vom benachbarten Rebbberg, wo sie von einem Weinbauern zur Zierde angepflanzt wurden. Sie werden Ende Juli braun und dürr. Diesen einheimischen Farn mussten wir ebenso wie den einheimischen *Athyrium filix-femina* (Waldfrauenfarn) nicht in einer Gärtnerei kaufen. Beide sind selber eingezogen und müssen genauso wie die verschiedenen *Asplenium* im Zaum gehalten werden. Hingegen hatte ich mit einem anderen «Ureinwohner» kein Glück: *Ceterach officinarum*<sup>2</sup> (Schrift- oder Milzfarn), ein Zwerg mit einfach gefiederten, ledrigen, grünen Blättern hat mir gezeigt, wie heikel Wildpflanzen in Bezug auf ihre Standortansprüche sein können. Die dekorativen Rosetten fanden die angebotenen Mauerfugen nicht richtig und verschwanden zu meinem Bedauern nach kurzer Zeit.

Fast hätte ich es vergessen: Die Farne in unserem Garten sind alle anspruchslos und gesund. Aus ästhetischen Gründen schneide ich im Frühjahr die alten Wedel zurück und freue mich an den Austrieben. ■

**Hauswartungen**  
**Gartenunterhalt**

à la carte

Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen

Pikettdienst  
Schilderdienst  
Winterschnitt

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

Egg ZH - Rüslikon - Winterthur - Rapperswil SG

Pflanzen für  
schönere Gärten

**Rosen • Rosen • Rosen**

- über 300 Sorten
- 80 Sorten Duftrosen
- 50 Sorten Stammrosen
- 185 Sorten pflegeleicht & robust

**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

**Rafz** · Imstlerwäg 2, beim Kreisel  
**Zürich** · Winterthurerstrasse 709  
**Baar** · Früebergstrasse/Im Jöchler  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch) · Tel 044 879 11 22

SWISS GARANTIE

www.herzog-kuechen.ch

**MEIN WUNSCH**

Küchen mit Herz. **Herzog**

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

**Sie verbringen auch mehr Zeit zu Hause als in der Südsee?**

Geniessen Sie Ferienstimmung in Ihrem individuellen Wintergarten oder auf Ihrer einzigartig gestalteten Terrasse

Interessiert?  
Wertvolle Informationen und Designimpulse rund um die Terrassen- und Wintergartengestaltung finden Sie auf [www.silvedes.ch](http://www.silvedes.ch)

**Silvedes**  
Terrassen-Wintergärten-Interior-Scapes

Silvedes AG Bellevue 8311 Brütten 052 355 01 02

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich



**Pfingstrose, Paeonia**

po. Die im Mittelmeerraum und den Südalpen heimische Stauden-Pfingstrose gelangte als Heil- und Zierpflanze über die Kloostergärten in die Bauerngärten. Eleganz und Formenvielfalt brachte die Kreuzung mit chinesischen Pfingstrosen, welche Engländer vor etwa 200 Jahren nach Europa brachten. Neben den kugelrunden, gefüllten Blütenbällen gibt es daher auch Hybride mit schalen- und kuppelförmigen Blüten. Ebenfalls aus Fernost stammt die verholzende Strauch-Pfingstrose. Paeonien sind gerade für Gärtner ohne grünen Daumen äusserst dankbar. Pflegeleicht und robust können sie ihm während Jahrzehnten jeden Juni versüssen.

**ISOTECH**  
Spezialabdichtungen AG

**Ihre Abdichter und Sanierer.**

www.spezialabdichtungen.ch

ISOTECH Spezialabdichtungen AG  
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40

Betonsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen  
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze

**kindt partner**

**Fensterladen**  
drehen | schieben | falten

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Maurer-HP AG  
Dorfstrasse 1 | 8192 Glattfelden  
Telefon 044 867 35 60 | www.maurer-glattfelden.ch

**MAURER**

**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

**Kanäle und Abflüsse netztief sauber.**  
Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.  
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>th</sup> Service**

Für Freunde und Bekannte

## Beitrittserklärung

Der/die Unterzeichnete, als Eigentümer(in) von Anzahl

- \_\_\_\_\_ Einfamilienhaus/Eigentumswohnung  \_\_\_\_\_ Mehrfamilienhaus
- \_\_\_\_\_ Geschäftsliegenschaft  \_\_\_\_\_

erklärt hiermit den Beitritt zum Hauseigentümerverband Sektion (X Zutreffendes ankreuzen!)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Adliswil                      | <input type="checkbox"/> Meilen                          |
| <input type="checkbox"/> Albis                         | <input type="checkbox"/> Richterswil                     |
| <input type="checkbox"/> Birmensdorf – Uitikon – Aesch | <input type="checkbox"/> Rüti                            |
| <input type="checkbox"/> Bülach                        | <input type="checkbox"/> Schlieren                       |
| <input type="checkbox"/> Dielsdorf                     | <input type="checkbox"/> Thalwil – Rüslikon – Oberrieden |
| <input type="checkbox"/> Dietikon – Urdorf             | <input type="checkbox"/> Uster                           |
| <input type="checkbox"/> Dübendorf                     | <input type="checkbox"/> Wädenswil                       |
| <input type="checkbox"/> Engstringen                   | <input type="checkbox"/> Wallisellen + Umgebung          |
| <input type="checkbox"/> Horgen                        | <input type="checkbox"/> Weiningen                       |
| <input type="checkbox"/> Kilchberg                     | <input type="checkbox"/> Wetzikon                        |
| <input type="checkbox"/> Kloten                        | <input type="checkbox"/> Winterthur + Umgebung           |
| <input type="checkbox"/> Küsnacht                      | <input type="checkbox"/> Zürich                          |

Wird keine Sektion angekreuzt, gilt die der Wohnadresse entsprechende Sektion als gewünscht.

Einsenden an:

HEV Kanton Zürich, Kathrin Attinger, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich

Name:  Vorname:

Beruf:  Geburtsdatum:

Strasse:  E-Mail:

PLZ, Wohnort:

Datum:  Unterschrift: \_\_\_\_\_

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine



## Sektionen-Info

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

### Adliswil [www.hev-adliswil.ch](http://www.hev-adliswil.ch)

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

### Albis [www.hev-albis.ch](http://www.hev-albis.ch)

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

[www.hev-birmensdorf.ch](http://www.hev-birmensdorf.ch)

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

### Bülach [www.hev-buelach.ch](http://www.hev-buelach.ch)

P: Christian Weber [hev.buelach@bluewin.ch](mailto:hev.buelach@bluewin.ch)  
 Postfach 516, 8180 Bülach  
 Tel. 076 321 18 27  
 R: Mo–Fr: 18.30–20.00  
 Jakob Meier, Tel. 044 860 73 65

### Dielsdorf [www.hev-dielsdorf.ch](http://www.hev-dielsdorf.ch)

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

### Dietikon – Urdorf

[www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://www.hev-dietikon-urdorf.ch)

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

### Dübendorf [www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

P: Jörg Gossweiler  
[joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch](mailto:joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch)  
 Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach  
 Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
 R: *persönliche Auskünfte nach telefonischer  
 Vereinbarung*

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](http://www.hev-engstringen.ch)

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

### Horgen [www.hev-horgen.ch](http://www.hev-horgen.ch)

P: Bruno Cao [info@hev-horgen.ch](mailto:info@hev-horgen.ch)  
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
 Mediatorin SVM  
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77  
 GS: Verwaltungsbüro Hofmann,  
 Schinzenhof Horgen, alte Landstr. 24,  
 8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14

### Kilchberg [www.hev-kilchberg.ch](http://www.hev-kilchberg.ch)

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

### Kloten [www.hev-kloten.ch](http://www.hev-kloten.ch)

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

### Küsnacht [www.hev-kuesnacht.ch](http://www.hev-kuesnacht.ch)

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

### Meilen [www.hev-meilen.ch](http://www.hev-meilen.ch)

P: Dr. Toni Fischer [toni\\_fischer@bluewin.ch](mailto:toni_fischer@bluewin.ch)  
 Dorfstrasse 94, 8706 Meilen  
 Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59  
 R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

### Richterswil [www.hev-richterswil.ch](http://www.hev-richterswil.ch)

P: Othmar Zottete  
 R: *keine tel. Auskünfte;*  
*pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats*  
*im Gemeindehaus, 2. Stock*

### Rüti + Umgebung [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 R: Christoph Lerch lic. iur. RA  
 Tel. 044 210 11 55  
 E-Mail: [rechtsberatung@hev-rueti.ch](mailto:rechtsberatung@hev-rueti.ch)

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](http://www.hev-schlieren.ch)

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

### Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden

[www.hev-rueschlikon.ch](http://www.hev-rueschlikon.ch)

P: Philipp Hüppi,  
[philipp.hueppi@hev-thalwil.ch](mailto:philipp.hueppi@hev-thalwil.ch)  
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil  
 R: Mo–Fr: 18.00–19.00  
 Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

### Uster [www.hev-uster.ch](http://www.hev-uster.ch)

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

### Wädenswil [www.hev-waedenswil.ch](http://www.hev-waedenswil.ch)

GS: Acanta Treuhand [info@hev-waedenswil.ch](mailto:info@hev-waedenswil.ch)  
 Tel. 044 789 88 90  
 P: Christian J. Huber

### Wallisellen + Umgebung

[www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

P: René Keller [rene.keller@hev-wallisellen.ch](mailto: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  
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
 Tel. 044 560 80 08

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

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

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

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

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

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

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

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

## Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.

## E. Jetzer

Inhaber:  
Hans Müller

- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

In der Wässerli 16  
8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48



Kaminfeger- und Dach-Service

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

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

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

## Alles aus einer Hand



F.H. Wärmetechnik  
F. Häseker, P. Häseker  
Gerlisberg, 8302 Kloten  
Tel. 044 813 49 40 / Fax 044 813 49 42  
[www.fhwaerme.ch](http://www.fhwaerme.ch) / [fh@fhwaerme.ch](mailto:fh@fhwaerme.ch)

## Ihr sicherer Partner für

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

In dieser Rubrik berichtet der Präsident des Kantonalverbandes, Kantonsrat Hans Egloff, über Aktuelles aus dem HEV Kanton Zürich.

## Von der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes

«Noch alles, was der Staat gefördert, subventioniert oder unterstützt hat, war zuletzt tot oder hat jedenfalls nicht mehr funktioniert!» Dieser Satz stammt nicht von mir. Bedauerlicherweise hat er sich aber schon oft bewährt. In der Stadt Zürich stehen jetzt und in den nächsten Monaten einige Umengänge bevor, mit welchen die städtische Wohnungs- und Wohnbaupolitik bestimmt werden soll.

Richtig ist, dass Wohnraum ein knappes Gut ist und die Nachfrage – was allerdings kaum je wundert – vor allem nach günstigem Wohnraum gross ist. Die Linken verpassen keine Gelegenheit, auf dieses «neuartige (?) Phänomen» hinzuweisen. Dieses mache staatliche Eingriffe dringend erforderlich. Als Lösung propagieren sie Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau. Bürgerliche Parteien möchten demgegenüber dichteres Bauen erlauben. Damit würde der Markt besser spielen.

Die Statistiken zeigen, dass in Stadt und Kanton Zürich die Mieten bisher nur sehr moderat gestiegen sind. In der Stadt Zürich sind sowieso über ein Viertel der Wohnungen dem Markt entzogen, indem diese von gemeinnützigen Organisationen vermietet werden. Gefordert ist damit also nicht eine stärkere Reglementierung des Immobilienmarktes, sondern tatsächlich eine konsequente Verdichtung.

Greift der Staat oder die Stadt noch mehr in den Immobilienmarkt ein, so führt dies nur zu neuen, aber ebenso unerwünsch-

Hans Egloff,  
Präsident Haus-  
eigentümerversband  
Kanton Zürich



ten Nebeneffekten. Werden dem freien Markt noch mehr Liegenschaften entzogen, so erhöht dies den Preisdruck zusätzlich. Schliesslich ist auch die Vergabepolitik ein steter Zankapfel. Da müssen Interessen von Kleinfamilien, Ausländern, Randständigen usw. gegen die Interessen des Gemeinwesens so auch an steuerkräftigen Einwohnern abgewogen werden. Fragen zur Gerechtigkeit der Verteilung werden kaum lösbar sein, zumindest solange die Vergabe weder transparent noch demokratisch ist.

Um die grosse Nachfrage zu stillen, ist es wichtig, dass schon in nächster Zukunft möglichst viele Wohnungen gebaut werden können. Weitere Regulierungen bewirken dabei aber genau den gegenteiligen Effekt. Dabei müssten auch andere Interessen etwas anders gewogen werden. In diesem Zusammenhang ist mir noch immer unverständlich, dass in der Stadt Zürich die durchgehende Gaubenlinie wichtiger ist als die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss. ■

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



**PIKETTDIENST**

**REINIGUNG**

**GARTENUNTERHALT**

**TECHNISCHER DIENST**

**SCHNEERÄUMUNG**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**Jetzt auch in Winterthur**

**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  
Zürichstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
web: [www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)