

# Der Zürcher Hauseigentümer



Schwerpunkt: Wohnungsübergabe

S. 20 Präsident und Vize im Gespräch: Garten und Wein

S. 34 Heiss gemacht: Kein Feuer ohne Zubehör

Dipl.-Ing. **FUST**

Und es funktioniert.

Infos und Adressen:

0848 559 111

oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**JETZT  
ZAHLEN  
MIT PUNKTEN**  
Gültig bis 22.9.19

**Elektrohaushalts-  
geräte und  
Multimediageräte**

Mit der einfachen Umrechnungsformel

**100 Superpunkte  
= 1 Franken**

können Sie an jeder Kasse der 150 Fust-Filialen in der ganzen Schweiz mit Ihren Superpunkten zahlen.

**999.-**  
statt 1499.-

**-33%**

Nutzzininhalt 337 Liter

Exklusivité  
**FUST**

No Frost

**A+++**



**Bauknecht**  
GKNE 19370S NoFrost  
Gefrierschrank  
• H/B/T: 188 x 71 x 75 cm  
Art. Nr. 123615

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

**Miele TCJ 600-90 CH  
Wäschetrockner**  
• Mit SteamFinish für  
bügelglatte Wäsche  
• 9 kg Fassungsvermögen  
• Trommelbeleuchtung  
Art. Nr. 218363

**1799.-\***

Tiefpreisgarantie  
\*inkl. Miele-  
Austauschbonus  
von Fr. 200.-

**A+++**



**CHF 500.-  
Austausch-  
Bonus\***

26.08.–26.10.2019

\* Waschmaschine CHF 300.-  
und Trockner CHF 200.-

**3299.-\***  
statt 3498.-

**-199.-**

\*inkl. Miele-  
Austauschbonus  
von Fr. 500.-

**1699.-\***

Tiefpreisgarantie  
\*inkl. Miele-  
Austauschbonus  
von Fr. 300.-

Exklusivité  
**FUST**

**A+++**



**Miele WCI 300-30 CH  
Waschmaschine**  
• 9 kg Fassungsvermögen  
• PowerWash für  
bestes Waschergebnis  
• Grosse Schontrommel  
Art. Nr. 218064

**199.90**  
statt 399.90

**-50%**

Hoher Dampfdruck mit 6 bar



**Tefal PRO EXPRESS GV8711  
Bügelstation**  
• Hervorragende Ergebnisse  
und besten Schutz  
Art. Nr. 349133

**1199.-**  
statt 1299.-

**-100.-**

2 Cappuccino  
auf Knopfdruck

5 Rp.

**A**



**SIEMENS TE657F03DE EQ.6 plus  
Kaffeefullautomat**  
• Hochwertiges Keramikmahlwerk  
• Konstante Brühtemperatur  
Art. Nr. 139101



**Albert Leiser**  
Direktor  
Hauseigentümergeverbeände  
Stadt und Kanton Zürich

## Alle Jahre wieder ...

Es gehört zur spätsommerlichen Folklore, dass die Statistik des Leerwohnungsbestandes veröffentlicht wird (siehe S. 17). Auf die Wiederholung meiner grundsätzlichen Vorbehalte gegenüber deren Aussagekraft möchte ich hier verzichten. Selbst die dafür Verantwortlichen in Stadt und Kanton weisen in ihrer Medienmitteilung darauf hin, dass am Wohnungsmarkt mehr Bewegung herrscht, als man aufgrund der niedrigen Prozentzahl vermuten könnte.

Etwas zu denken gibt es aber natürlich schon, wenn trotz reger Bautätigkeit weniger Wohnungen leer stehen. Offensichtlich ist die Nachfrage mehr oder weniger im ganzen Kanton so gross, dass es nur bei sehr teuren Wohnungen mit der Vermietung harzt oder solchen, die am völlig falschen Ort gebaut worden sind.

Ob die Leerwohnungsziffer im Promillebereich höher oder tiefer liegt, spürt der Wohnungssuchende nicht. Entspannung ist erst dann zu erwarten, wenn mehr Angebot als Nachfrage generiert wird. Es braucht eine gute Auswahl von Wohnungen mit einer guten Mietzinsstruktur. Da der Sog, den Zürich auf sein Umland ausübt, enorm ist, sollte bei Genossenschaftswohnungen vermehrt jüngeren Leuten, die bereits in Zürich wohnen, eine Chance gegeben werden. Sonst ziehen neu erstellte preisgünstige Wohnungen einfach mehr Suchende von aussen an. Es muss auch die Frage erlaubt sein, wie gross Zürich werden soll, damit Verdichtung und Infrastruktur danach ausgerichtet werden können.

Gemäss Richtplan soll die Stadt Zürich bis 2040 zusätzliche 110000 Bewohner aufnehmen. Die Stadt will diese vorwiegend in den Aussenquartieren Seebach, Schwamendingen und Altstetten unterbringen. So weit, so gut, gibt es dort doch eher Platzreserven. Das wird aber nicht genügen. Will man aus der Leerwohnungsstatistik einen Schluss ziehen, kann es nur der sein, dass man in der Stadt mit der Verdichtung endlich Ernst machen muss, und zwar nicht nur an ihren Rändern.

Ein Thema scheint mir zudem in der ganzen Diskussion unterzugehen: Was ist mit all den jungen Familien, die von den eigenen vier Wänden träumen? Sollen die immer weiter entfernt von den Städten leben müssen? Es stünde Zürich gut an, bezahlbaren Wohnraum nicht nur für Mieter zu erstellen, sondern auch für angehende Eigentümer. Durchmischung steht doch weit oben auf dem städtischen Wohnbauprogramm.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle  
Hauseigentümerversand  
Kanton Zürich**  
Albisstrasse 28, Postfach  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 18 00  
Fax 044 487 18 88  
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

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

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

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

**Drucksachenverkauf**  
Montag bis Freitag  
8.00–17.30 Uhr  
Tel. 044 487 17 07

**Telefonische Rechtsberatung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 17 17  
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsort  
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-  
kosten zulasten des Anrufenden an.

**Telefonische Bauberatung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 18 18

Auflage: 59 985  
(WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit  
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 9/2016)  
gestattet.

Produktebesprechungen  
können nicht aufgenommen  
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte  
Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt  
werden.

printed in  
switzerland

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

**Herausgeber**  
Hauseigentümerversand  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümerversand  
Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich  
und HEV Zürich**  
Albert Leiser

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)  
reto.vasella@hev-zuerich.ch  
Lic. phil. Daniela Schlegel (ds)  
daniela.schlegel@hev-zuerich.ch

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Anita Lankau,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Sandra Heinemann,  
Rechtsberatung / Prozessführung  
HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich

**Adressänderungen/  
Mitgliedschaften**  
Bitte melden Sie sich dazu bei Ihrer  
Sektion. Sie finden alle Adressen  
und Telefonnummern unter  
«Sektionen-Info» am Ende dieser  
Ausgabe.

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



facebook.com/hev.zuerich

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

## SEITE DES DIREKTORS

Alle Jahre wieder ... 3

## SEITE DES PRÄSIDENTEN

Goldene Zeiten? 83

## AKTUELL

UNKLARHEITEN UND STREITIGKEITEN VERMEIDEN

Für eine reibungslose Wohnungsübergabe 7

RECHT HABEN – RECHT BEKOMMEN

Weshalb bei einer Wohnungsabnahme das  
Übergabeprotokoll so wichtig ist 11

TREND DER LETZTEN PAAR JAHRE GEBROCHEN

Im Kanton und in der Stadt Zürich gibt es weniger  
leere Wohnungen 17

PRÄSIDENT UND VIZEPRÄSIDENT IM GESPRÄCH

Garten und Wein 20

## POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 29

«HEV HAPPY HOUR»

Auf Tuchfühlung mit den HEV-Spitzenkandidaten 30

## SCHWERPUNKT DIESER AUSGABE:

Wohnungsübergabe

## ZUM TITELBILD

### Wunderschöner Schwimmteich

Ein besonderer Sinn für Ästhetik und ein grüner Damen  
zeichnet den Eigentümer dieses Gartens aus.

Bild: Alexandra Hartig

## THEMA

Heiss gemacht 34

## RECHT

VORKAUFRECHT = BALD EIGENTÜMER? (TEIL 3)

Spezialfall Stockwerkeigentum – als vertragliches  
Vorkaufrecht möglich 42

BAUEN/SICHERHEIT

Einheitsschliessung für Aufzugsanlagen 44

MIETRECHT

Der Formalismus im Mietrecht 47

«CULPA IN CONTRAHENDO»

Bin ich mit meiner Absage bereits  
schadenersatzpflichtig? 50

## NATUR

ALEXANDER VON HUMBOLDT UND  
DIE NEUENTDECKUNG DER NATUR

«Die Natur muss gefühlt werden...» 65

PRIMA KLIMA

Zimmerpflanzen sorgen für gute Luft 73

NACHRUUF

Hinschied Annelies Schneider-Schatz 27

## SERVICE

SEMINARE

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 38  
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? –  
Aus der Praxis für die Praxis» 52

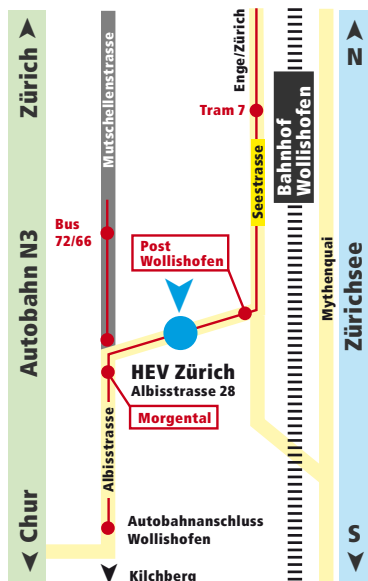
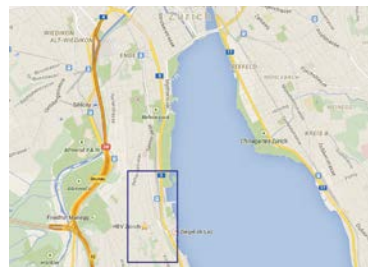
DRUCKSACHENVERKAUF

Nebenkosten – Heizkosten 55  
Bestellformular 57  
Kreuzworträtsel 60

AUS DEN SEKTIONEN

HEV Küsnacht: Einladung zur  
Besichtigung des Le-Corbusier-Pavillons 77  
Sektionen im Kanton Zürich 80

Inserenten stellen sich vor 82





Roger Kuhn und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86  
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

## Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?  
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?  
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?  
Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse  
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer  
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



Bild: Fotolia

UNKLARHEITEN UND STREITIGKEITEN VERMEIDEN

## Für eine reibungslose Wohnungsübergabe

**Mit dem 1. Oktober steht in der Stadt und in vielen Zürcher Gemeinden der nächste Zügeltermin vor der Tür – nach wie vor einer der beiden traditionellen jährlichen Hauptzügeltermine. Damit die Wohnungsübergabe möglichst stressfrei und ohne Probleme vonstatten geht, gilt es verschiedene Punkte zu beachten.**

### Übergabetermin

Der Vermieter, der ausziehende und der einziehende Mieter sollten sich möglichst rechtzeitig auf einen Übergabetermin einigen. Dabei ist wichtig, dass sich alle Parteien für die Übergabe ausreichend Zeit einräumen, das heisst mindestens eine Stunde. Falls man sich nicht

auf einen Termin einigen kann, hat der Mieter die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben.

Gemäss dem Zürcher Mietvertrag erfolgt «die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes mit allen Schlüsseln nach

Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr».

Das bedeutet für diesen Herbst, dass die Wohnung spätestens am Dienstag, 1. Oktober 2019, 12.00 Uhr, zurückzugeben ist. Die Wohnungsübergabe an den neuen Mieter findet dementsprechend gemäss Zürcher Mietvertrag, «sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt».

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

### Zustand der Wohnung

Zu berücksichtigen sind der Zustand bei Mietantritt sowie die sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebende Abnutzung.

Für diese (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübellöcher in einem normalen Rahmen etc.) haftet der Mieter nicht. Bis zur Rückgabe bleibt der Mieter übrigens für den kleinen Unterhalt zuständig (z. B. Ersatz zerbrochener Zahngläser, von defekter Duschbrause oder -schlauch, von defekter WC-Blende etc.).

Das Mietobjekt ist gereinigt zurückzugeben. Das schliesst auch Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden etc. ein. Besondere Beachtung verdienen Küche und Bad (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC) sowie allfällige Teppichböden, die fachmännisch extrahiert werden müssen.

### INFORMATION

Mit diesen vom HEV Zürich angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

- Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes (Artikel-Nr. 20033).
- Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034).
- Mietrecht heute (Artikel-Nr. 40054).
- Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen.
- Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info) (Artikel-Nr. 30020).
- Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten) (Artikel-Nr. 30021).
- Protokoll über Mieterwechsel 1-Seitig, Garnitur 3fach (Artikel-Nr. 30030)
- Protokoll über Mieterwechsel 4-Seitig, Garnitur 3fach (Artikel-Nr. 30040)
- Wohnungsabnahmewegleitung (8 Seiten) (Artikel-Nr. 30060).
- Mängelliste Garnitur 3fach (Artikel-Nr. 30032).
- Protokoll für gewerbliche Räume Garnitur 3fach (Artikel-Nr. 30034).
- Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus (Artikel-Nr. 10501).
- Inventarverzeichnis (Artikel-Nr. 10507).

Bestellformular auf Seiten xx/xx oder unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

Sind umfassende bauliche Massnahmen geplant, erübrigt sich selbstverständlich so viel Aufwand.

### Umfassendes Übergabeprotokoll

Sowohl gegenüber dem ausziehenden als auch gegenüber dem einziehenden Mieter ist es wichtig, den Zustand des Mietobjektes zu dokumentieren. Ohne entsprechende Protokolle lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen, da die Beweislast beim Vermieter liegt (s. Artikel S. 11, «Weshalb bei einer Wohnungsabnahme das Übergabeprotokoll so wichtig ist»). Entscheidend ist es, diejenigen Mängel, für welche der ausziehende Mieter geradzustehen hat, detailliert aufzuführen.

Weigert sich der Mieter, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter innert zwei bis drei Tagen reagieren und ihm schriftlich eingeschrieben eine Mängelrüge zustellen. Andernfalls verwirkt er seine sämtlichen Ansprüche.

Nur Mängel, welche trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter nachträglich noch geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt. (rcv)



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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen

budget  
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN



FREQUENZ WÄHLEN



SPAREN!!

Hauswartung  
für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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

Preis berechnen  
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch  
INFO 044 997 10 73



RECHT HABEN – RECHT BEKOMMEN

## Weshalb bei einer Wohnungsabnahme das Übergabeprotokoll so wichtig ist

In der Juristerei ist es oft so, dass, obwohl man Recht hat, man dieses in einem Prozessfall nur zugesprochen bekommt, wenn man als Kläger den Beweis dafür erbringen kann. Um potenzielle Schwierigkeiten zu vermeiden, ist es deshalb unabdingbar, bei einer Wohnungsabnahme ein Übergabeprotokoll zu erstellen.

Der Mieter hat das Recht, das Mietobjekt normal wie ein durchschnittlich vorsichtiger Mieter abzunutzen. Dafür bezahlt er den Nettomietzins. Damit der Vermieter Ansprüche aus übermässiger Abnutzung und/oder Schäden am Mietobjekt gegenüber dem Mieter geltend machen kann, muss er in der Lage sein, den Zustand seines Mietobjektes bei Beginn und bei der Rückgabe nachzuweisen. Obgleich den Vermieter keine Pflicht zur Erstellung eines solchen Antritts-/Übergabe- und/oder Rückgabeprotokolls trifft, tut er daher gut daran, (jeweils) ein solches zu erstellen. Da in der Praxis die Rückgabe und die Herausgabe des Mietobjektes meist gleichzeitig mit dem ausziehenden und dem einziehenden Mieter stattfindet, wird meist nur ein (Rückgabe- und Antritts-)Protokoll erstellt.

### Die Vorbereitung

Zur Vorbereitung einer Herausgabe und/oder einer Rücknahme eines Mietobjektes ist die Kenntnis über das Mietobjekt notwendig. Da im Haftpflichtrecht die Lebensdauer zu berücksichtigen ist, muss der Wohnungsübergabe/-abnehmer ebenfalls wissen, wie lange der Mieter bereits im Mietobjekt gewohnt hat. Das Pro-

HEV Zürich		Protokoll (Abnahme/Übergabe)	
<b>Küche</b>	1. Boden/Sockel	1. Boden/Sockel	
	2. Wände/Decke	2. Wände/Decke	
	3. Anstrich	3. Anstrich	
	4. Platte	4. Platte	
	5. Läden/Rolläden	5. Läden/Rolläden	
	6. Fenster	6. Fenster	
	7. Schliess-/Abblock	7. Schliess-/Abblock	
	8. Türen/Zargen/Sch	8. Türen/Zargen/Sch	
	9. Schalter/Stecker	9. Schalter/Stecker	
	10. Spülbecken	10. Spülbecken	
	11. Hahnen	11. Hahnen	
	12. Kochherd/Ofen/Glaskeramik	12. Kochherd/Ofen/Glaskeramik	
	13. Kühlherm/Schleierfach	13. Kühlherm/Schleierfach	
	14. Geschirrspüler	14. Geschirrspüler	
	15. Dampfplugh	15. Dampfplugh	
	16. Balkon	16. Balkon	
	17. Beleuchtungskörper	17. Beleuchtungskörper	
	18. Radiatoren/Ventile	18. Radiatoren/Ventile	
	19. Mülleimer	19. Mülleimer	
	20.	20.	
<b>Korridor</b>	21. Boden/Sockel	21. Boden/Sockel	
	22. Wände/Decke	22. Wände/Decke	
	23. Anstrich	23. Anstrich	
	24. Einbauschränke	24. Einbauschränke	
	25. Türen/Zargen/Schliess	25. Türen/Zargen/Schliess	
	26. Fenster	26. Fenster	
	27. Schalter/Stecker	27. Schalter/Stecker	
	28. Sonstige	28. Sonstige	
	29. Beleuchtung	29. Beleuchtung	
	30. Radiatoren/Ventile	30. Radiatoren/Ventile	
	31.	31.	
<b>Bad/WC</b>	32. Boden/Sockel	32. Boden/Sockel	
	33. Wände/Decke	33. Wände/Decke	
	34. Platte	34. Platte	
	35. Anstrich	35. Anstrich	

tokoll ist vorsichtig und vollständig durchzulesen und das neue entsprechend auszufüllen. Fragen müssen vorab geklärt werden.

### Das Protokoll

Der Hauseigentümergebiet Zürich verfügt über Arbeits-hilfen, d.h. über vorgefertigte Protokolle, die «nur» noch ausgefüllt werden müssen. Wichtig ist, dass diese korrekt ausgefüllt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass auch für eine nichtanwesende Person, z.B. Vorsitzender der Schlichtungsbehörde, Mietrichter etc., klar ist, was genau wie und in welchem Ausmass nicht in Ordnung ist. Die Mängel und/oder übermässigen Abnutzungen sind klar zu umschreiben (z.B. Wohnzimmer: Runder Wasserfleck, Durchmesser 10 cm, links von der Balkontüre).

Weiter ist immanent wichtig, dass diejenigen Ziffern, unter denen der ausziehende Mieter für übermässige Abnutzungen/Schäden verantwortlich gemacht werden soll, auch nach unten/hinten an die entsprechende Stelle übertragen werden, um sicherzustellen, dass der Vermieter der Ansprüche nicht verlustig geht.

Werden keine vorgefertigten Protokolle benutzt, muss vor oder nach der Auflistung der übermässigen Abnutzungen/Schäden der Mieter für diese festgehaltenen detailliert und klar be-

## WENN PROBLEME AUFTAUCHEN . . .

...oder noch besser bevor:

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:  
Mo–Fr 08.00–12.00/13.00–17.00 Uhr,  
Telefon 044 487 17 17

Möchten Sie sich vorab detailliert beraten lassen:  
Terminvereinbarung: Telefon 044 487 17 11

beschriebenen Punkte haftbar gemacht werden. In einem Einschreiben (innert max. 2–3 Tagen nach Rückgabe!) muss ihm mitgeteilt werden, dass er für diese entschädigungspflichtig wird und er mit seiner Unterschrift den Vermieter ermächtigt, die Instandstellungs-/Reparaturarbeiten zu veranlassen, und die Kosten entsprechend übernimmt.

### Die Unterschrift

Unterzeichnen die Parteien (in der Regel Mieter und Vermieter, ansonsten ein entsprechend für die Anerkennung von Mängeln sowie der Haftung und den Vergleichsabschluss bevollmächtigter Vertreter) das Protokoll, sind beide Seiten daran gebunden. Der Vermieter darf sich daher zeitlich keines Falls unter Druck setzen lassen oder bei schlechten Lichtverhältnissen eine Abnahme durchführen. Denn alles, was er anlässlich der Rückgabe hätte sehen können und nicht ins Protokoll aufgenommen hat, ist verwirkt. Das bedeutet, dass diesbezüglich keine Ansprüche gegenüber dem Mieter mehr geltend gemacht werden können.

Unterzeichnet der Mieter das Protokoll nicht, hat der Vermieter respektive sein Vertreter nur 2–3 Arbeitstage Zeit, dem Mieter das Protokoll per Einschreiben zuzustellen. Ist die neue Adresse nicht bekannt, kann dies rechtsgültig an die letzte bekannte Adresse erfolgen. Dies ist oft die Adresse der eigenen Liegenschaft.

### Die Folgen

Wird zu Beginn des Mietverhältnisses kein Protokoll erstellt, welches der neu einziehende Mieter unterzeichnet, lässt sich in der Regel der Zustand des Mietobjekts nicht nachweisen. Damit kann bei übermässiger Abnutzung/

Beschädigung des Mietobjekts durch den Mieter kaum Schadenersatz geltend gemacht werden.

Gleich verhält es sich, wenn der Mieter das Protokoll nicht unterzeichnet und der Vermieter/Vertreter des Vermieters es verpasst, dieses innert der kurzen zwei- bis dreitägigen Frist dem Mieter eingeschrieben zuzustellen.

### Das retournierte Einschreiben

Wird ein eingeschriebenes Protokoll vom Mieter nicht abgeholt, ist dieses ungeöffnet aufzubewahren, damit bewiesen werden kann, dass dieses fristgerecht zugestellt wurde. Zudem muss auch die Postquittung des Einschreibens zwingend aufbewahrt werden.

### Der Spezialfall Einfamilienhaus

Bei einem Einfamilienhaus ist es besonders wichtig, sich ausreichend Zeit zu nehmen sowohl für die Vorbereitung als auch für die Erstellung des (Antritts- und Rückgabe-)Protokolls und den Garten nicht zu vergessen.

Bereits beim Antrittsprotokoll ist der Zustand des Gartens am besten vorab mit Bildern festzuhalten und diese dann zum Vertragsbestandteil zu machen, indem diese vom Mieter ebenfalls unterzeichnet werden. Besonders wichtig ist dies, wenn speziell teure Pflanzen Bestandteil des Gartens sind oder Pflanzen nur dann dauerhaft schön bleiben, wenn sie regelmässig fachmännisch geschnitten und unterhalten werden.

Auch wenn Gartengeräte und/oder Einrichtungen sowie Möbel übergeben werden, lohnt es sich, ein entsprechendes Inventar (z.B. in der Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus) zu erstellen. Darin sind die Beschreibung, die Anzahl und der Zustand festzuhalten. Bilder können auch hier hilfreich sein.



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich



# Hypothek 50+

Den Traum der eigenen vier Wände haben Sie sich längst erfüllt. Mit der BSZ Hypothek 50+ bieten wir Ihnen so viele individuelle Lösungen an, wie Sie in Zukunft Bedürfnisse haben – wir lassen Sie auch im Alter nicht im Stich.

## Die Bank an Ihrer Seite.

Bank Sparhafen Zürich AG  
Fraumünsterstrasse 21 | CH-8001 Zürich  
T +41 44 225 40 50 | F +41 44 225 40 69  
info@sparhafen.ch | www.sparhafen.ch

**BANK SPARHAFEN ZÜRICH**

SEIT 1850



**Giorgio Giani und sein Team**  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10  
oder per E-Mail: giorgio.giani@hev-zuerich.ch

## Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



## Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



### Alles aus einer Hand

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

-rechen, -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  
Kugeliloostrasse 48  
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail: [home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

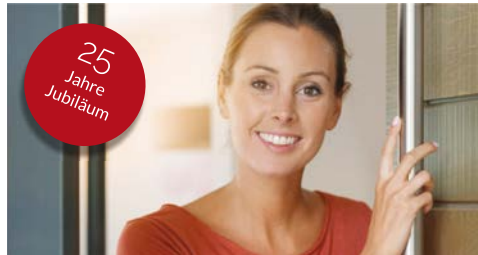


Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch  
5618 Bettwil  
056 676 70 70



25  
Jahre  
Jubiläum

Profitieren Sie von unserem  
Jubiläumsbonus



Verlangen Sie Ihre kostenlose Offerte  
Verwaltung | Erstvermietung | Verkauf

**SIMTRA Immobilien AG**  
Telefon 044 318 70 70 | www.simtra.ch  
Stadt Zürich | Kanton Zürich

**Baum + Garten AG**  
Spezialfallarbeiten

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






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

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



TREND DER LETZTEN PAAR JAHRE GEBROCHEN

## Im Kanton und in der Stadt Zürich gibt es weniger leere Wohnungen

Im Kanton Zürich standen am 1. Juni 2019 etwa 6650 Wohnungen leer – rund 670 weniger als im Vorjahr. Damit ist die Leerwohnungsziffer von 0,99 auf 0,89 Prozent gesunken. Ausser der Region Winterthur sind alle Regionen vom Rückgang der Leerwohnungszahlen betroffen. Sogar in der Stadt Zürich ist nochmals ein Rückgang des bereits sehr tiefen Leerstands festzustellen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen sank mit Ausnahme der Region Winterthur in allen Kantonsteilen. Zum Stichtag 1. Juni standen im gesamten Kanton 6654 Wohnungen leer und somit 675 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Der Trend steigender Leerwohnungszahlen, der in den letzten vier Jahren beobachtet werden konnte, ist somit vorerst gebrochen. Das geht aus einer gemeinsamen Mitteilung der statistischen Ämter von Stadt und Kanton Zürich hervor. Insbesondere sind von dieser Entwicklung die Regionen Glattal und Pfannenstiel sowie die Stadt Zürich betroffen. Die Leerwohnungsquote sank entsprechend auf 0,88 Prozent.

In insgesamt 86 Gemeinden ging die Zahl der Leerstände um total 1373 Wohnungen zurück. Dominiert wurde der Rückgang von den Gemeinden Pfäffikon (-153), Zürich (-141), Küsnacht

(-92) und Rümlang (-80), in 34 weiteren Gemeinden reduzierte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen um zehn oder mehr. Umgekehrt stieg die Zahl der Leerstände in 62 Gemeinden um total 698 Wohnungen. Den grössten Beitrag zu diesem Anstieg leisteten die Gemeinden Winterthur (+110) und Uster (+53). Lediglich in 18 Gemeinden wuchs der Leerstand um mehr als 10 Wohnungen.

### Über 80 Prozent der Leerstände sind Altbauwohnungen

Der Rückgang der Leerwohnungszahlen erstaunt ein wenig, da die weiterhin hohe Bautätigkeit auf eine gebremste Bevölkerungszunahme trifft. Dies zeigt, dass andere – lokal wirksame – Faktoren eine wichtige Rolle spielen. Zum einen sind an den Orten neue Wohnungen entstanden, die

## DIE BAUPROFIS IN IHRER REGION

- PLANUNG UND BERATUNG
- SANIERUNG
- UMBAU
- ANBAU

ALLES AUS EINER HAND

« SEIT 1920 »

T 044 914 40 40 www.dozzabau.ch



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

# Bitte ja nicht sanieren!

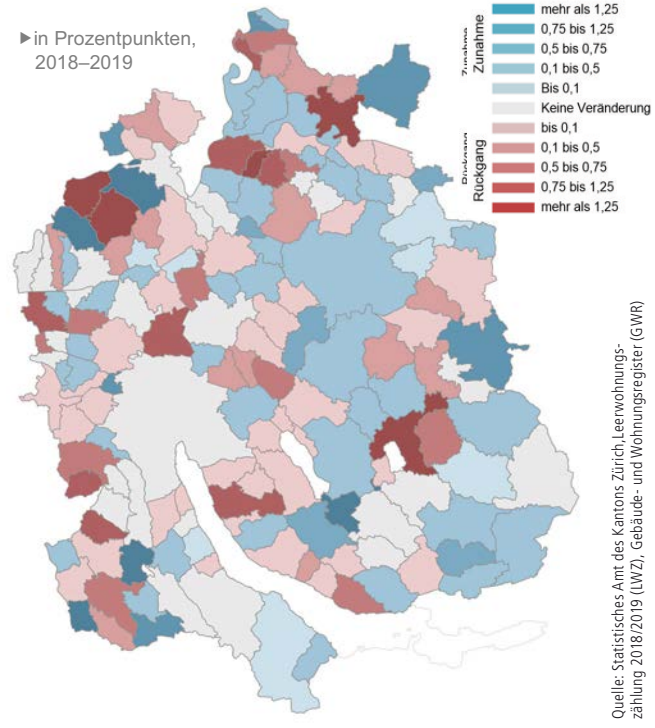
ohne unsere Förderbeiträge  
für die energetische  
Gebäude-Modernisierung.

Das Gebäudeprogramm **MINERGIE®**



energiefoerderung.zh.ch  
Hotline 0800 93 93 93

## Veränderung der Leerwohnungsziffer



einen entsprechenden Druck am Wohnungsmarkt verspürt haben und somit Leerstände rasch abbauen konnten. Zum anderen ziehen viele Haushalte aus Altbauten in Neubauwohnungen und hinterlassen oftmals Wohnungen ohne Nachmieter oder Käufer. Aktuell stehen rund 5540 Altbauwohnungen leer, dies entspricht 83 Prozent aller Leerwohnungen. Unterscheiden sich die Qualitäten der leerstehenden Altbauten von einer Gemeinde zur anderen und variiert zudem der Druck auf den Wohnungsmarkt, so werden diese leeren Wohnungen nicht gleich schnell belegt.

Mit mehr als 60 Prozent finden sich die grössten Leerstände – wie auch in den vergangenen Jahren – in den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Während der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen am Leerwohnungsbestand seit 2006 um rund 8 Prozent zurückgegangen ist, stieg der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen um 5 Prozent.

kenswerter, als die Bautätigkeit im vergangenen Jahr weiterhin hoch war. Die immer noch sehr tiefe Leerwohnungsziffer illustriert die anhaltend hohe Beliebtheit der Stadt Zürich als Wohnort. Obwohl laufend neuer Wohnraum entsteht, kann das Wohnungsangebot in der Stadt Zürich nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten.

Am deutlichsten ist der Rückgang der Leerwohnungszahl bei den eher kleinen und mittleren Wohnungsgrössen. So sank die Anzahl leerstehender 2-Zimmer-Wohnungen von 95 auf 53, die Anzahl leerstehender 3-Zimmer-Wohnungen von 173 auf 110. Demgegenüber sind bei den ganz kleinen Wohnungen mit nur einem Zimmer und bei grossen Wohnungen ab 5 Zimmern kaum Veränderungen im Leerstand zu beobachten.

### Stabile Situation bei Einfamilienhäusern

Nur wenig veränderten sich auch die Leerstände in Einfamilienhäusern und in Neubauten. Von

Lokal betrachtet kann so auch der Wohnungsmix der freien Wohnungen einen spürbaren Unterschied in der Neubelegung ausmachen.

### Deutlicher Rückgang der Leerwohnungszahl in der Stadt Zürich

Zu den Gemeinden mit einem besonders starken Rückgang der Leerwohnungszahl gehört auch die Stadt Zürich, wo die Anzahl leerstehender Wohnungen um fast einen Drittel zurückging. Standen am 1. Juni 2018 noch 447 Wohnungen leer, so sind es ein Jahr später nur noch 306. Entsprechend sinkt auch die Leerwohnungsziffer weiter, nämlich um 0,06 Prozentpunkte von bereits tiefen 0,20 Prozent auf 0,14 Prozent – der niedrigste Wert seit 2013. Dieser Rückgang ist umso bemerk-

20 auf 39 stieg hingegen die Anzahl der Wohnungen, die zum Verkauf ausgeschrieben sind. Da die Fallzahlen hier sehr klein sind, kann man trotz der annähernden Verdoppelung nicht auf einen Trend schliessen.

Der Medianmietpreis der 267 leerstehenden Mietwohnungen liegt deutlich über den Preisen anderer Wohnungen in der Stadt Zürich. Während neue Mietverträge in der Stadt Zürich in den letzten beiden Jahren im Mittel zu einer Nettomonatsmiete von 24 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden, liegt der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 29 Franken deutlich höher. Dies liegt einerseits daran, dass Wohnungen im gehobenen Segment bei den Leerwohnungen übervertreten sind. Andererseits bleiben Wohnungen auch dann tendenziell eher leer, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis von den Wohnungssuchenden als vergleichsweise ungünstig eingeschätzt wird. Dies gilt auch für Wohnungen im unteren und mittleren Segment.

Die Leerwohnungsziffer ist in allen Stadtkreisen tief. Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtkreisen gibt es trotzdem: Am höchsten ist die Leerwohnungsziffer mit 0,44 Prozent im Kreis 1. Da dort der Gesamtwohnungsbestand vergleichsweise klein ist, schlagen sich

### LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

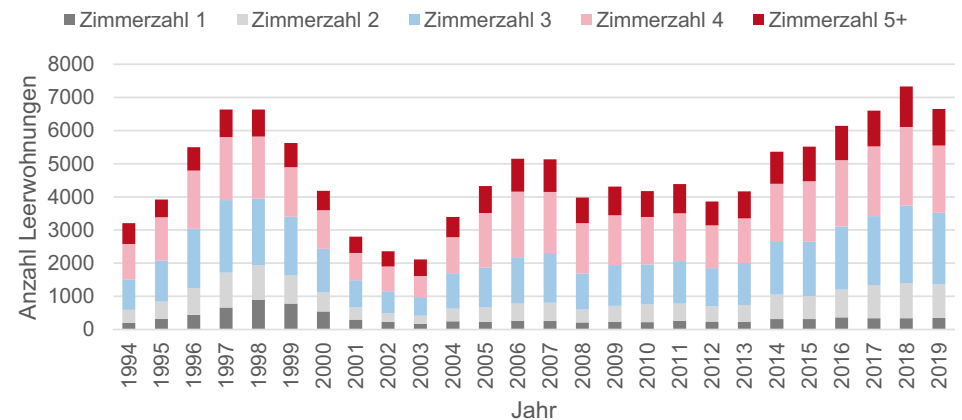
Seit 1974 wird nach Vorgaben des Bundes mit der Leerwohnungszählung jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die am 1. Juni leer stehen und zur Vermietung oder zum Kauf ausgeschrieben sind. Die Leerwohnungszahl bildet dabei nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt. Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

bereits wenige leere Wohnungen in der Leerwohnungsziffer nieder. Praktisch keine Leerwohnungen gibt es in den Kreisen 3 (0,08 %), 6 (0,05 %) und 9 (0,05 %).

*Detaillierten Daten für Gemeinden und Stadtquartiere sowie interaktive Grafiken finden Sie auf der Website des Statistischen Amtes des Kantons Zürich sowie von Statistik Stadt Zürich. (rcv)*

### Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

► nach Zimmeranzahl, 1994–2019





PRÄSIDENT UND VIZEPRÄSIDENT IM GESPRÄCH

## Garten und Wein

**Dass Hauseigentümer oftmals einen grünen Daumen oder einen Sinn für Ästhetik und Genuss haben, ist bekannt. Bei unseren beiden Gesprächspartnern stiessen wir dennoch auf unbekannte Seiten und spannende Geschichten. Lesen Sie unser Interview mit Andreas Honegger und Gregor Rutz.**

*Andreas Honegger, Sie sind ja nicht nur Historiker und Philosoph, sondern auch leidenschaftlicher Gärtner und Buchautor. Wann wird Ihr nächstes Werk publiziert?*

**AH:** Im kommenden Jahr kommt wieder einmal ein Buch über Gärten am Zürichsee heraus und in der Pipeline ist auch eine Sammlung meiner verschiedenen Gartenkolumnen, die ich für die

NZZ und neuerdings auch fürs «Tagblatt der Stadt Zürich» verfasste. Das ist der Vorteil der Gartenkolumnen gegenüber den Restaurantkritiken, die ich auch für die «Weltwoche» verfasste: Die Gartenkolumnen veralten nicht, sie bleiben immer gleich spannend und aktuell.

*Und welches Ihrer Bücher gefällt Ihnen am besten? Sind Sie auf ein Werk besonders stolz?*

**AH:** Natürlich das neue, das erst noch herauskommen wird. Da sind sensationelle Gärten dabei und Gaston Wicky hat dafür wieder traumhafte Fotos gemacht. Aber auch das zuletzt erschienene meiner Bücher, «Das Gedächtnis der Bäume», hat mich total fasziniert: Es geht dabei um versteinerte Bäume. Die sehen schon prächtig aus, aber sensationell für mich ist die Tatsache, dass in unserem Garten die gleichen Bäume wachsen, die schon vor 300 Millionen Jahren existiert haben.

*Sie könnten Bücher über philosophische oder politische Fragen schreiben – oder auch kulinarische Themen bearbeiten. Woher kommt Ihre Begeisterung für Blumen und Pflanzen?*

**AH:** Von Wanderungen mit meinem Vater in Mooren, Wäldern und den Bergen und natürlich

auch weil Gärtnern einfach eine geniale Sache ist! Die philosophischen Bücher lese ich, in der Zeit, die mir bleibt. Ich habe früher viele politische Leitartikel verfasst, aber die Resonanz bei den Lesern ist mit Gärten und Essen um ein Vielfaches höher.

*Gregor Rutz, werden Sie nun auch Buchautor?*

**GR:** Hätte ich mehr Zeit, würde ich gerne wieder einmal ein Buchprojekt in Angriff nehmen. Mein letztes Buch liegt 18 Jahre zurück – es drehte sich um die Zürcher Kantonsverfassung und unser staatskirchenrechtliches System. Eine spannende Sache – aber es hat viele Fussnoten und kein einziges Bild. Ein ziemlicher Gegensatz zu den schönen Werken von Andreas Honegger... (lacht)

*Sie führen eine Kommunikationsagentur, sind Präsident des Stadtzürcher Hauseigentümerversbands und seit sieben Jahren im Nationalrat. Hat man da überhaupt noch Freizeit?*

**GR:** Es ist alles eine Organisationsfrage. Natürlich reichen da 42 Stunden pro Woche nicht – aber ich habe Freude an meiner Arbeit. Und es ist ein Privileg, sich neben seinem Beruf als Poli-



tiker für die Gemeinschaft und unser schönes Land einsetzen zu dürfen.

*Das sind alles sehr rationale Tätigkeiten. Kommen da die schönen Seiten des Lebens nicht etwas zu kurz?*

**GR:** Zum Glück nicht, nein. Ich habe schon als Student mein Geld als Barpianist verdient und daneben in einem Kleiderladen gearbeitet. Heute habe ich zwar tatsächlich weniger Zeit, aber ich engagiere mich immer noch im Stiftungsrat eines Musikfestivals.

Zudem habe ich vor zwei Jahren eine neue Firma gegründet: Mit «Chardon Bleu» importiere ich Wein aus Bordeaux. Meine Geschäftspartnerin wohnt in Bordeaux, ihr Mann leitet ein bekanntes Weingut. Diese Tätigkeit ist ein willkommener Ausgleich zu meinen anderen Funktionen.

*Andreas Honegger, als passionierter Gastrokritiker interessieren Sie sich ja sicher auch für Wein?*

**AH:** Gregor versteht mehr vom Wein als ich. Auf diesem Gebiet bin ich aber immerhin ein guter Konsument. Ich habe tatsächlich früher auch über Wein geschrieben. Aber das waren eher Bericht-

#### ZU DEN PERSONEN

*Andreas Honegger, 1948, Dr. phil., Publizist und Buchautor, langjähriger Redaktor bei der «Neuen Zürcher Zeitung», Vizepräsident HEV Zürich, Stadtzürcher Gemeinderat (1982–1987) und Kantonsrat (1987–2003)*

*Gregor Rutz, 1972, lic. iur., Unternehmer / PR-Konsulent, Mitinhaber einer Weinhandlung (www.chardonbleu.ch), Präsident HEV Zürich, Zürcher Verfassungsrat (2000–2005), Kantonsrat (2011–2012) und Nationalrat (seit 2012)*

erstattungen von dem, was mir meine lieben erfahrenen und önologisch geschulten Kollegen bei den Verkostungen von Fassproben zuflüsteren.

*Und Weine von Chardon Bleu haben Sie auch schon getrunken?*

**AH:** Klar, und über Weine im Glas kann ich mir ein Urteil bilden darüber, was gut und was schlecht ist. Wie in allen Geschmacksfragen ist das zwar subjektiv, aber wenn man sich an gute Weine gewöhnt hat, gehört man bald zu denen, die finden, für schlechte oder mittelmässige Weine sei das Leben zu kurz. Gut gibt es Weine wie die von Chardon Bleu, denn schlechte Weine anzubieten, ist – wie schlechte Musik oder



schlechtes Theater – eine Art Mord: Es raubt einem Lebenszeit!

**GR:** ...und nach zwei Gläsern Bordeaux macht doch auch Gartenarbeit noch viel mehr Freude!

*Apropos Gartenarbeit: Wie viel Zeit investieren Sie pro Woche in Ihren Garten?*

**AH:** Da ich für einen «Pensionierten» noch recht viel mache, muss ich froh sein, wenn das insgesamt ein Tag von sieben ist. Ohne meine Frau, die allenfalls einen Tag von sieben nicht im Garten ist, wäre der Garten niemals so prächtig in Schuss.

*Und bei Ihnen, Gregor Rutz – wo nehmen Sie die Zeit her, noch eine Weinhandlung zu führen?*

Wir sind sehr effizient organisiert. Meine Geschäftspartnerin in Bordeaux organisiert Einkauf, Zwischenlager, Transport und Logistik. Ich habe bei mir neben der Agentur den Weinkeller. Eine meiner Mitarbeiterinnen wickelt die ganze

Administration und den Verkauf ab. Werbung und Marketing machen wir bei uns in der Agentur. Es ist wirklich eine ideale Lösung, die wir hier finden konnten. Und darüber hinaus eine Lösung, die es mir erlaubt, immer wieder Kunden zu treffen und da und dort auch eine Degustation durchzuführen.

*Kann man Ihren Wein auch in Restaurants trinken?*

Ja, gewisse Lokale haben einige Weine sogar schon fix auf ihrer Karte. Das Restaurant Büner in Bern oder das Hotel Kulm in Arosa sind solche Geheimtipps. In Kürze wird es unseren Wein auch in einem wunderbaren, traditionellen Zürcher Lokal geben.

*Andreas Honegger, diese mehrfache Belastung mit Beruf, Hobby und Politik hatten Sie auch lange Zeit. Während 16 Jahren waren Sie im Zürcher Kantonsrat, zuvor im Zürcher Stadtparlament. Ist das eine schweizerische Eigenheit, dass Politiker auf so vielen Hochzeiten tanzen?*

**AH:** Politik ist eine Sache der Überzeugung und der Fähigkeit, zu überzeugen. Da muss man kommunikativ und kontaktfreudig sein. Dafür ist Gregor ein hervorragendes Beispiel. Aber man darf sich nicht im luftleeren Raum oder nur in der «Blase» der schon Überzeugten bewegen. Unser Milizsystem ist darum so genial, weil es die Politiker mit dem Leben, mit den Problemen der Leute und der Wirtschaft verknüpft. Wir wollen keine Berufspolitiker, sondern Politiker mit einem Beruf – mindestens einem!

*Herr Honegger, Herr Rutz, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



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

Fotos  
**Alexandra Hartig**



# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Neerach

## Freistehendes Einfamilienhaus mit einladender Gartenanlage

Am nördlichen Dorfrand mit schöner Sicht ins Grüne. 6½-Zimmer-Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 141 m². Das Wohn-/Esszimmer mit Cheminée besticht mit einem modernen Ambiente mit weissem Plattenbelag, den teilw. überhohen Räumen sowie mit Galerie. Baujahr 1980, Grundstücksfläche 576 m², Doppelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 490 000.–



Schleinikon

## Bauland mit bestehendem 3-Familien-Haus und Werkstatt/Garage

Schleinikon liegt idyllisch eingebettet zwischen Egg und Lägern im Zürcher Unterland. Das Wohnhaus beinhaltet zwei 2½-Zi.-Whg. und eine 4-Zi.-Whg. Die Werkstatt/Garage mit ca. 21 Aussen-Parkplätzen wurde im Jahr 2012 saniert. Grundstücksfläche 2445 m². Verhandlungspreis: CHF 1 950 000.–



Schlieren

## Freistehendes 2-Familien-Haus mit Ladenlokal

Wohnhaus mit einer 4-Zimmer- und einer 4½-Zimmer-Whg. im Ober-/Dachgeschoss. Ladenlokal (ca. 101 m²) im Erdgeschoss mit grosser Schaufensterfront und grosszügigen Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss, div. Aussen-Parkplätze, Baujahr 1955, Grundstücksfläche 549 m². Verhandlungspreis: CHF 1 445 000.–



Schöfflisdorf

## Das Wehntal von der sonnigen Seite geniessen

Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 153 m²) in einem ruhigen und kinderfreundlichen Wohnquartier. Wohn-/Esszimmer ca. 33,5 m² mit Cheminée und Wintergarten/Sitzplatz, Baujahr 1979, Grundstücksfläche 558 m², Einzelgarage. Verhandlungspreis: CHF 985 000.–

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

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



Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge aus einer Hand. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da braucht es den Blick aufs Ganze.»



Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich

Tel. 044 268 61 61

[daniel.meier@lienhardt.ch](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://www.lienhardt.ch)

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



## Cheminée-Sanierungen

### Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung  
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust  
Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

**NOVATHERM** Glattalstrasse 521 8153 Rümlang  
*FEUER IM HERZEN* 044 818 05 00 [www.novatherm.ch](http://www.novatherm.ch)

Hier könnte  
**ihr**  
Inserat stehen

**BÄDER**  
**SCHREINER**  
**GARTENBAU**  
**KAMINFEGER**

Weitere Auskünfte unter: Telefon 044 487 18 08 | E-Mail [Inserate@hev-zuerich.ch](mailto:Inserate@hev-zuerich.ch)

Profigeräte für Garten und Haus  
Akku-Programm !

**Online-Shop**

**Vögeli + Berger AG**  
052 316 14 21 [www.vogeli-berger.ch](http://www.vogeli-berger.ch)  
Vögeli + Berger AG, Schlösslistrasse 4, 8442 Hettlingen

# Ernstt Lüpss AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich  
Knüslistrasse 4

8004 Zürich  
8143 Stallikon  
8702 Zollikon

Tel. 044 201 25 50  
Fax 044 201 34 72  
[info@ernstlips.ch](mailto:info@ernstlips.ch)



## Hinschied Annelies Schneider-Schatz

Traurig und tief betroffen nehmen wir Abschied von der langjährigen Präsidentin der Sektion HEV Wetzikon und Umgebung, Annelies Schneider-Schatz. Sie ist nach geduldig ertragener Krankheit am 24. August 2019 im Alter von 70 Jahren verstorben.

Im Mai 2000 trat Annelies Schneider-Schatz als Mitglied in den HEV Wetzikon und Umgebung ein. An der Generalversammlung vom 12. Mai 2005 wurde sie von den versammelten Mitgliedern zur Präsidentin der Sektion gewählt. Seit 2007 führte Annelies Schneider-Schatz zudem mit viel Herzblut und Geduld das Sekretariat ihrer Sektion.

Sowohl als Sektionspräsidentin wie auch als Kantonsrätin (1991 bis 2006) hat sich Annelies Schneider-Schatz unermüdlich für die Interessen und Anliegen der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Kanton Zürich eingesetzt. Sie legte stets grossen Wert auf den persönlichen Kontakt mit ihren Mitgliedern und hatte immer ein offenes Ohr für deren Anliegen. Ihr war Sachpolitik immer wichtiger als Personenpolitik, sie hat stets den Konsens und nicht die Konfrontation gesucht.

Wir verlieren mit ihr eine geschätzte Kollegin und liebe Freundin. Wir trauern um eine liebenswerte Persönlichkeit, die wir immer in bester Erinnerung behalten werden.

Ihren Angehörigen sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich  
Albert Leiser, Direktor Kanton Zürich  
Vorstand und Geschäftsstelle HEV Kanton Zürich



ALPHAPLAN AG



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

reinigen  
melden  
jäten  
technik  
rasenmähen  
unterhalten  
kontrollieren  
laubrechen  
auswechseln  
reparieren

Jetzt mit Online-Preisberater.  
In kurzer Zeit zu einem Richtpreis für Ihre Liegenschaft.

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

Zug

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Bern

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

## «Aus dem Kantonsrat»



Immer wieder behandelt der Zürcher Kantonsrat in seinen Sitzungen Geschäfte, die für die Haus- und Grundeigentümer im Kanton Zürich von Belang sind. Damit die Transparenz bezüglich Haltung der Parteien gegenüber den Anliegen und Bedürfnissen der Haus- und Grundeigentümer steigt, werden im «Zürcher Hauseigentümer» regelmässig relevante Geschäfte – sehr kurz zusammengefasst – aufgelistet und mit dem Abstimmungsverhalten der Parteien versehen.

### Sitzung des Kantonsrats vom 26. August 2019 Geschäft

Gegenvorschlag zur Parlamentarischen Initiative 105a/2012 Strassengesetz §14 Abs.2, Zonen mit reduziertem Tempo.

Die Initiative verlangte mittels Ergänzung des Strassengesetzes, dass Strassen mit sparsamer Landbeanspruchung und unter Beachtung des Umweltschutzes gut in die Landschaft eingeordnet werden. Zudem sollen in Siedlungen Zonen mit tieferem Tempolimit gefördert werden. Sie wurde von der Kommissionsmehrheit modifiziert.

### Abstimmungsverhalten

102 Stimmen dafür aus SP, AL, GLP, EVP  
75 Stimmen dagegen aus FDP, SVP, EDU  
keine Enthaltungen, 3 Abwesenheiten

### Geschäft

Parlamentarische Initiative 340a/2012 Internalisierung externer Kosten Strassenverkehr.

Die Initiative verlangt, dass die Vermeidung, Reparatur und Sanierung von Schäden des motorisierten Strassenverkehrs an Menschen, Natur und Bauwerken mit Mitteln des Strassenfonds gedeckt werden.

### Abstimmungsverhalten

94 Stimmen dafür aus SP, AL, Grüne, GLP, FDP, SVP  
83 Stimmen dagegen aus CVP, FDP, SVP, EDU  
keine Enthaltungen, 3 Abwesenheiten

### Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	6 Sitze
CVP	8 Sitze
EVP	8 Sitze
FDP	29 Sitze
GLP	23 Sitze
Grüne/CSP	22 Sitze
SP	35 Sitze
SVP/EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze



«HEV HAPPY HOUR»

## Auf Tuchfühlung mit den HEV-Spitzenkandidaten

Die Veranstaltungsreihe «HEV Happy Hour» steht diesen Herbst ganz im Zeichen der Nationalratswahlen. Beim ungezwungenen Apéro in Pfäffikon und Uster konnten Mitglieder sowie Gäste unsere Spitzenkandidaten persönlich kennenlernen. Nutzen auch Sie die Gelegenheit und besuchen Sie die nächste Happy Hour in Ihrer Region. Den Veranstaltungsplan finden Sie auf der Folgeseite.



## Der Hauseigentümergeverband Kanton Zürich lädt Sie herzlich zur «Happy Hour» ein!



**Gregor Rutz**  
Nationalrat SVP



**Hans-Ulrich Bigler**  
Nationalrat FDP



**Martin Farnet**  
Kantonsrat FDP



**Josef Wiederkehr**  
Kantonsrat CVP

An verschiedenen Orten im Kanton Zürich veranstalten wir einen ungezwungenen Apéro, an welchem Sie sich mit unseren Spitzenkandidaten austauschen können.

<b>Dienstag, 17.9.</b>	18h30	Schinzenhof, Alte Landstrasse 24, 8810 <b>Horgen</b>
<b>Dienstag, 24.9.</b>	18h30	Seehotel Sonne, Seestrasse 120, 8700 <b>Küsnacht</b>
<b>Montag, 30.9.</b>	18h30	Gleis21, Buchsackerstrasse 21, 8953 <b>Dietikon</b>
<b>Samstag, 5.10.</b>	15h00	Hotel zum goldenen Kopf, Marktgasse 9, 8180 <b>Bülach</b>
<b>Montag, 7.10.</b>	18h30	Restaurant Krone, Zürcherstrasse 26, 8908 <b>Hedingen</b>

› Begrüssung: Nationalrat **Hans Egloff**, Präsident HEV Kanton Zürich

Die Veranstaltung ist öffentlich – auch für Nicht-Mitglieder des HEV!



STOCKWERKEIGENTUM  
IMMOBILIEN-  
BEWIRTSCHAFTUNG  
VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

**BEWIRTSCHAFTUNG:**  
Tel. +41 43 388 10 00  
info.regensdorf@gribi.com

**VERKAUF:**  
Tel. +41 43 388 10 07  
info.zuerich@gribi.com

Eichwatt 3  
CH-8105 Regensdorf

**GRI BI**  
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Über 10.000 erfolgreiche Sanierungen. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

**Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Telefon 052 346 26 26  
Kempptalstrasse 124  
CH-8308 Illnau  
www.huerlimann-bautenschutz.ch



# MACHEN SIE JETZT DEN HEIZUNGS-CHECK!

Ihr **BENZ** Heizungs-Service für eine zuverlässige  
Wärmeversorgung an kalten Tagen

### UNSERE SERVICE-PAKETE

- Einfamilienhaus CHF 90.- pro Haus
- Mehrfamilienhaus CHF 130.- pro Haus

- Sichtkontrolle im Heizraum
- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle der Anlagetemperaturen
- Kontrolle/Einstellungen der Schaltzeiten
- Kontrolle der Heizkörperventile und Heizverteilung (nur EFH)
- Empfehlungen zu Sanierungsmassnahmen

### VEREINBAREN SIE JETZT EINEN TERMIN



**Giovanni Ratano**  
Gesamtleiter Heizung, Kälte/Klima

**Benz + Cie. AG**  
Universitätstrasse 69, 8006 Zürich  
Telefon 044 368 31 91  
www.benz-cie.ch

# Heiss gemacht

Kein Rauch ohne Feuer, heisst es so schön. Kein Feuer ohne Zubehör, sagen wir. Darum stellen wir hier – nebst neuen Cheminées und Öfen – ein paar unerlässliche Helfer vor, die dem lodernden Flammenspiel so richtig einheizen.

Redaktion: Wohnrevue

## ELDVARM

Ein breiter Lederriemen ziert den formschönen Stahlkorb, der vor jeder Feuerstelle zum Blickfang wird. Mit dem «Wood Basket Emma» kann Brennholz auf elegante Art und Weise gelagert werden.



## FERM LIVING

Die «Wire Basket»-Körbe eignen sich nicht nur zur Aufbewahrung von Brennholz. Wenn sie auf den Kopf gestellt und mit einer Platte versehen werden, verwandeln sie sich in kleine Beistelltische. In beiden Fällen ein ganz praktisches Accessoire vor dem Cheminée.



## MAGAZIN

Das dreiteilige «Kaminbesteck Feuerkiste» wird in einer Holzkiste geliefert und besteht aus einer Schaufel, einem Holzspieß und einem Besen. Die geometrisch geformten Werkzeuge werden aus massivem Schwarzstahl gelasert.



## RUTZ

Das aus Pipeline-Rohren bestehende Cheminée «Mondschattefeuer» ist hier stattliche 4,80m hoch und 360 Grad drehbar. Der äussere Zylinder kann zudem über den inneren Zylinder verschoben werden, sodass die Feuerstelle verschlossen und sicher ist. Gefertigt wurde das imposante Objekt von Michael Gross. Anfang 2017 übernahm er das Unternehmen Rutz vom Gründer Daniel Rutz, bei dem er zuvor bereits 10 Jahre tätig war.

**TIBA**

Der aus Gussstein bestehende Speicherofen «T-Line» lässt sich zusätzlich mit dem «System Plus» ergänzen, einem Wasser führenden Modul, mit dem bis zu 50% der Wärmeenergie über den Heizungskreislauf im gesamten Haus verteilt werden kann.

**VAUNI**

Klein und mobil: Die kugelförmige Ethanolfeuerstelle «Globe» vom schwedischen Unternehmen Vauni sorgt auch auf der Terrasse für gemütliche Atmosphäre. Füllmenge: 2 Liter. Brenndauer: 4 Stunden. Erhältlich ist das Modell in der Schweiz über A. S. Design.

**RÜEGG**

Für Niedrigenergiehäuser geeignet: das neue Modell «Rondeo» mit halbrunder Form, bei dem die Verbrennungsluftzufuhr von der Raumluft getrennt ist. Optional kann das Cheminée mit zusätzlicher Speichermasse ausgerüstet werden.

## 2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

# «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient zu verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Verwaltungsübernahme»



**Patrik Schlageter**  
eidg. dipl.  
Immobilientreuhänder  
Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»  
«Der Wohnungswechsel»



**Hans Barandun**  
Immobilienbewirtschafter  
mit eidg. Fachausweis  
Leiter Akquisition und  
Spezialmandate

«Der Mietvertrag»  
«Die Mängelrechte im Mietrecht»  
«Die Kündigung»  
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



**Tiziano Winiger**  
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»  
«Die Mietzinsanpassung»



**Cornel Tanno**  
lic. iur. Rechtsanwalt  
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



**Sandra Heinemann**  
lic. iur. HSG  
stv. Leiterin  
Rechtsberatung/  
Prozessführung

«Die Renovation»



**Giorgio Giani**  
dipl. Architekt HTL  
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



**Erich P. Schneider**  
Immobilienbewirtschafter

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



**Pascal Merlo**  
Fraumünster  
Versicherungs-Treuhand AG

## 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

## Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** 8. und 15. November 2019,  
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

**Türöffnung:** 7.30 Uhr

**Seminarort:** Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,  
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

**Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen**

Mitglieder\*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar\*\* CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar\*\* CHF 1700.–

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Liegenschaftsverwaltung» vom 8. und 15. November 2019

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Strasse	PLZ und Ort		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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

# IHRE PARTNER FÜR ALLE IMMOBILIENFRAGEN



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- VERWALTUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich  
info@imoya-immo.ch

**imoya-immo.ch**

**Koster** AG   
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Klima Elektro Sanitär

Zürich · Bachenbülach · Herrliberg  
Tel 044 431 66 55  
www.kosterag.ch · info@kosterag.ch

**BZ** Bänninger  
Zolliker

Dorf 38 · 8704 Herrliberg · Tel 043 277 30 30  
www.baenninger-zolliker.ch  
info@bzheizung.ch

 **Goldenbohm AG**  
Sanitär · Heizung · Lüftung

Werkgasse 5 · 8008 Zürich · Tel 044 261 66 44  
info@goldenbohm.ch · www.goldenbohm.ch

Mitglied der  
**igaltbau.ch**  
Wir halten Altbauten jung.



**Gartenholzerei AG**  
info@truebgartenholzerei.ch  
www.truebgartenholzerei.ch

Ihr Profi bei Fällarbeiten und Baumpflege



- Spezialfällarbeiten · Baumpflege
- Wurzelstöcke ausfräsen · Rodungen

Rufen Sie uns an wir kommen gerne bei Ihnen vorbei.

**Zollikerberg 043 499 61 08**

**SIBIR**Group



**SIBIR**

## Schonende Trocknung für Zartes.

Modellvielfalt für Ein- und Mehrfamilienhäuser für effiziente Trockenräume: Raumluft-Wäschetrockner & Entfeuchter ESCOline und Wäschehängen ESCOleina.



Ein Unternehmen der V-ZUG AG

www.sibirgroup.ch

VORKAUFRECHT = BALD EIGENTÜMER? (TEIL 3)

# Spezialfall Stockwerkeigentum – als vertragliches Vorkaufsrecht möglich

**Obgleich das Vorkaufsrecht auf die Liegenschaft gesichert ist, kann man sich nicht automatisch als künftiger Hauseigentümer sehen, gerade auch nicht als Stockwerkeigentümer.**

Teil 1 beschrieb das Vorkaufsrecht und seine Arten generell. Erläuterungen betreffend Begründung, Ausübung und Dauer von Vorkaufsrechten beinhaltete Teil 2.

In Teil 3 wird nachfolgend auf die Spezialitäten und Voraussetzungen des Vorkaufsrechts im Stockwerkeigentum eingegangen (wobei auch hier die Bestimmungen über das Bäuerliche

Bodenrecht [BGBB] ausgeklammert bleiben). Im noch folgenden Teil 4 wird Fazit gezogen.

**Vorkaufsrecht an einem Teil eines Grundstücks**  
An einem Gebäudeteil kann kein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, ohne dass nicht Stockwerkeigentum vorliegt.

## Errichtung des Vorkaufsrechts im Stockwerkeigentum

Wie bereits in Teil 1 erwähnt, ist es hingegen als Stockwerkeigentümer oder als Verfasser eines Stockwerkeigentümerreglements wichtig zu wissen, dass im Gegensatz zum Miteigentum das Stockwerkeigentum kein gesetzliches Vorkaufsrecht vorsieht.

Damit ein Vorkaufsrecht an einer Stockwerkeigentumseinheit (diese muss im Grundbuch eingetragen sein) für die anderen Stockwerkeigentümer besteht, müsste ein solches explizit begründet werden (vgl. Art. 712c ZGB).

Dies müsste im Reglement/Begründungsakt oder durch nachträglichen einstimmigen Beschluss geschehen. Wenn ein Vorkaufsrecht besteht, wäre es sinnvoll, eine Rangordnung, welcher Stockwerkeigentümer zuerst wählen darf, ob er das Vorkaufsrecht ausüben will und wer danach (sog. Rangfolge/Priorität), ebenfalls festzuhalten. Dies kann z.B. zeitlich sein (wer zuerst Mitteilung macht) oder qualitativ (wer am nächsten wohnt).

Die einfache Schriftlichkeit genügt, sollte das Vorkaufsrecht zu einem Preis ausgeübt werden, den ein Dritter dafür bietet (sog. unlimitiertes Vorkaufsrecht). Wird es aber zu einem zuvor festgelegten Preis ausgeübt, muss diese Bestimmung

öffentlich beurkundet sein (sog. limitiertes Vorkaufsrecht).

Um Unklarheiten zu vermeiden, wird das Vorkaufsrecht sinnvollerweise im Grundbuch vorgemerkt und kann dann jedem nachträglich im Grundbuch eingetragenen Recht entgegengehalten werden.

## Rechtsform

Das Vorkaufsrecht ist im Stockwerkeigentum grundsätzlich kein persönliches Recht. Es steht demjenigen Stockwerkeigentümer zu, der zum Zeitpunkt des Verkaufs/der Ausübung des Vorkaufsrechts Stockwerkeigentümer ist.

## Dauer

Ohne anderslautende Bestimmung gilt das Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentum auf die Dauer des Stockwerkeigentums. Vertraglich kann dies anders gestaltet werden.

## Ausübungsfall

Im Vorkaufsfall (siehe dazu Teil 1) kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden (für Beispiele siehe Amédéo Wermelinger, «Das Stockwerkeigentum», 2. Auflage, Rz 32 zu ZGB 712c).

## Anpassung und Beendigung/Aufhebung

Sowohl die Anpassung als auch Beendigung des Vorkaufsrechts erfordern zwingend die Einstimmigkeit.



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

**«Wenn eine Küche, dann eine Fierz Küche!»**

Fierz Küchen GmbH  
8810 Horgen  
Tel 044 718 17 50  
[www.fierz.swiss](http://www.fierz.swiss)

KÜCHEN  
seit 1982

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

# WEBER

**WEBER DACH AG**  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

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

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
**044 482 98 66** [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

## QUADRAGARD® EINBRUCH-SCHUTZ-TEAM

Wir sorgen für Ihre Sicherheit



**Beratung**

Wir beraten Sie kostenlos und unverbindlich und definieren mit Ihnen zusammen den gewünschten Sicherheitsstandard.



**Nachrüstung**

Auch wenn Sie keinen Neubau durchführen möchten, können wir Ihre Fenster und Türen nachträglich sichern.



**Wertsteigerung**

Sicherheitsfaktor, Wärmedämmung und Schallschutz: Einbruchschutzmassnahmen steigern den Wert einer Immobilie.



**Sicherheitsfolien**

Seit über 30 Jahren sichern wir Fenster und Glasfronten mit Spezialfolien; unser Sortiment deckt alle Bedürfnisse ab.



**Kontaktieren Sie uns!**

Martin Eichholzer AG  
Bachmattweg 13  
Postfach  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
[info@quadrargard.ch](mailto:info@quadrargard.ch)  
[www.quadrargard.ch](http://www.quadrargard.ch)

**QUADRAGARD**  
EINBRUCHSCHUTZ

BAUEN/SICHERHEIT

# Einheitsschliessung für Aufzugsanlagen

«Ich habe den Aufzug in meiner Liegenschaft gemäss ESBA-Richtlinie saniert. Nun bekomme ich vom Hochbauamt noch die Auflage, ich müsse Safos-Zylinder einbauen. Was bedeutet das konkret? Wieso muss ich das machen?»

Über die Sicherheit bestehender Aufzüge wurde bereits im Heft 8/2016 berichtet (S. 48f.). Per 16. September 2008 hat die Baudirektion Zürich die sogenannte ESBA-Richtlinie in Kraft gesetzt (ESBA = Erhöhung der Sicherheit an bestehenden Anlagen), welche sieben Kriterien zur Anpassung älterer Anlagen an den heutigen Stand der Technik umfasst. Die ESBA-

Richtlinie basiert auf der europäischen «Safety Norm for Existing Lifts» (= SNEL). Die Behebung der sieben Punkte (Verbesserung der Anhaltegenauigkeit, bruchsicheres Glas in Schachttüren, Verbesserung des Verhältnisses von Nutzfläche zur Nennlast, Einbau von Kabinentüren, Verbesserung der Notbeleuchtung, Einbau von modernen Puffern, Anschluss an

ein 24h-Notrufsystem) verbessert die Sicherheit der bestehenden Aufzüge im Kanton Zürich wesentlich.

Da die Umsetzung der ESBA-Richtlinie anlässlich der ordentlichen periodischen Aufzugs-Kontrolle, welche in der Regel alle fünf Jahre stattfindet, angeordnet wird (oder natürlich auch bei einem vom Eigentümer geplanten Aufzugs-umbau), und die Umsetzungsfrist aufgrund einer solchen Verfügung fünf Jahre beträgt, sollte das angestrebte Sicherheitsniveau bei älteren Aufzügen im Kanton Zürich heute mehrheitlich erreicht sein.

## Regelung über die registrierte Einheitsschliessung

Jeder Betreiber einer technischen Anlage muss dafür besorgt sein, dass Maschinen- und Rollenträume von Beförderungsanlagen mit Einheitsschlössern ausgerüstet sind und dass ein Zutritt zu diesen Installationen unbefugten und nicht instruierten Personen nicht möglich ist (SIA-Norm 370/10). Da Maschinen- und Rollenträume mit teilweise offenen Starkstrominstallationen und beweglichen mechanischen Einrichtungen ausgerüstet sind, müssen solche Zugänge verschlossen werden.

Früher waren Maschinen- und Rollenträume mit Kaba-8-Schlüsseln der Serie 5000 (Kanton Zürich) oder 5000Z (Stadt Zürich) zugänglich. Diese Schlüssel sind jedoch nicht registriert, sondern frei käuflich und bei Schlüsseldiensten nachmachbar. Sie sind in unkontrollierter Anzahl im Umlauf, und dies bedeutet, dass solche Räume eigentlich unbeschränkt für jeden zugänglich sind. Dies war (und ist z.T. immer noch) ein unhaltbarer Zustand und ein grosses Risiko, haftet doch der Aufzugs-Eigentümer für Unfälle (Werk-eigentümerhaftung Art. 58 OR). Um diese uneingeschränkte Zugänglichkeit zu verhindern, wurde eine registrierte Einheitsschliessung notwendig.

Das neue Schliesskonzept für Stadt und Kanton Zürich wurde von einem Hersteller von Schliesssystemen (SAFOS) in Zusammenarbeit mit Aufzugskontrolleuren und der Baupolizei Zürich ausgearbeitet und berücksichtigt die beiden schweizerischen Hersteller von Schliesssystemen (Kaba und Keso). Als Einheitsschliessung für Aufzugsanlagen im Sinne der SIA-Norm 370/10 wurde das neue Schliesskonzept deshalb durch die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich im April 1997 in Kraft gesetzt.

Jeder Aufzugsbetreiber bekommt seine eigene Schliessung. Nur der Eigentümer/Anlagenbetreiber und befugte und instruierte Personen, denen ein passender Schlüssel gegen Quittung abgegeben wird, haben Zutritt zum Maschinen- und Rollenraum. Diese Schlüssel sind registriert und ein unkontrolliertes Kopieren ist nicht möglich.

Der Zugang wird damit eingeschränkt und die Sicherheit massgeblich verbessert. Feuerwehr und Polizei sowie Kontrollorgane wie EKZ, Büro für Aufzugsanlagen etc. sowie die entsprechenden Aufzugsfirmen besitzen einen übergeordneten Passepartout-Schlüssel.

Bei Neuinstallationen von Aufzugsanlagen oder bei der Revision solcher Anlagen kommt die Regelung vom April 1997 zwingend zur Anwendung. Wer also seinen Aufzug saniert, muss auch eine solche Einheitsschliessung mit registrierten Schlüsseln einbauen.

Quelle: [www.safos.ch](http://www.safos.ch)



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

## Für Sie vor Ort.

Ihr Spezialist

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Domeisen Fenster AG  
Hittnauerstrasse 12b  
CH-8330 Pfäffikon ZH  
Tel. +41 44 524 28 00  
info@domeisenfenster.ch  
www.domeisenfenster.ch

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

**Für Infos rund um die Uhr:**

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

# GRATIS

Sie möchten keine Mäklerprovision zahlen?

Wir werden von unserem Käufer gezahlt! \*

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

\* Nur für Landparzellen ab 1'500 m<sup>2</sup> in und um Zürich. Alle (An)fragen direkt per E-Mail an [mail@elianej.ch](mailto:mail@elianej.ch).

## MIETRECHT

# Der Formalismus im Mietrecht

«Wir haben seit mehreren Jahren unsere Wohnung an eine Dame vermietet, wir wissen auch, dass dort noch eine zweite Frau wohnt. Nun mussten wir wegen Eigenbedarf die Kündigung aussprechen. Das amtliche Formular haben wir verwendet, doch nun teilt uns die Mieterin mit, dass die Kündigung nichtig sei, weil wir nicht an jede eine separate Kündigung geschickt haben, die Frauen leben nämlich in einer eingetragenen Partnerschaft. Dies wussten wir jedoch nicht. Ist das wirklich so?»

In der Tat ist es so, dass die Kündigung der Familienwohnung an beide Eheleute mit separater Post zugestellt werden muss, damit sie gültig ist. Auch dann, wenn nur ein Partner den Mietvertrag unterschrieben hat. Es handelt sich hierbei um eine Schutzbestimmung zu Gunsten des Ehegatten, der nicht Mietpartei ist. Die Familienwohnung entsteht dadurch, dass ein Ehepaar oder eingetragene Partner die Wohnung für die Dauer der Ehe gemeinsam bewohnt und dort ihr Familienleben stattfindet. Durch die Vorschrift ist der nichtmietende Partner nicht einer allfälligen «Kündigungswut» des andern ausgeliefert und jeder kann so seine Rechte auf Kündigungsschutz unabhängig vom andern wahrnehmen.

In diesem Zusammenhang erwog das Bundesgericht 2012 einen Fall: Eine Mieterin und ihre Mutter mieteten eine Wohnung, wobei die Mutter nie dort wohnte. Später heiratete die Mieterin und wohnte zusammen mit ihrem Ehemann in der Wohnung, bis dieser die eheliche Wohnung wie-

der verliess und mit jemand anderem zusammenlebte. Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs und stellten der Mieterin und der Mutter das Kündigungsformular zu.

Die Kündigungen wurden nicht in Empfang genommen und in der Folge ein Schlichtungsverfahren von den Mieterinnen und dem Ehemann eingeleitet, mit dem Antrag, die Nichtigkeit der Kündigung festzustellen, da nicht auch dem Ehegatten mit separatem Formular gekündigt worden sei. Die Vermieterschaft machte geltend, infolge Auszugs des Mannes sei der Status Familienwohnung hinfällig geworden.

### Beweislastverteilung

Vor Gericht ging es dann im Wesentlichen darum, welche Partei welche Tatsachen zu beweisen hatte, also um die Beweislastverteilung. Gemäss Art. 8 ZGB hat die Partei, die einen Anspruch geltend macht, die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen, die Gegenpartei hingegen

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

### Eggenberger Kaminfegeri GmbH

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

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



trägt die Beweislast für rechtsaufhebende Tatsachen.

So muss also die Tatsache, die das Entstehen eines Rechts verhindert oder zum Untergang desselben führt, von der Partei bewiesen werden, die sie anruft. Auch Tatsachen, die eine Ausnahme zu einer gesetzlichen Regel bilden, müssen von derjenigen Partei bewiesen werden, die sie geltend macht.

Hier im konkreten Fall muss darum zuerst einmal die Vermieterschaft beweisen, dass nach den allgemeinen Regeln die Kündigung form- und fristgerecht ist (amtliches Formular). Die Mieterinnen ihrerseits berufen sich auf eine Ausnahmeregelung, was sich systematisch aus den Randtiteln des ZGB ergibt: Art. 266 lit. I ZBG hält die allgemeinen Grundsätze der Kündigung fest, Art. 266 lit. m und n ZGB die Spezialitäten für die Wohnung der Familie.

Deswegen haben vorliegend nicht die Vermieter den Wegfall des Charakters der Familienwohnung beweisen müssen, sondern die Mieter, dass das Mietobjekt im Zeitpunkt der Kündigung noch eine Familienwohnung war. In diesem Sinne konnten die Mieterinnen mit der Auffassung, dass die Beweislastverteilung verletzt wurde, vor dem Bundesgericht nicht durchdringen.

### Versäumnis der Mieterin

Die Rüge, dass fälschlicherweise die Kündigung nicht als nichtig angesehen wurde, mit der Begründung, dass der Charakter der Familienwohnung nicht automatisch verlorengehe, sobald die Eheleute nicht mehr zusammenwohnen, konnte aufgrund des oben ausgeführten Sachverhalts ebenfalls nicht greifen. Die Schutzbestimmung will ja eben verhindern, dass bei vorübergehenden Spannungen in der Ehe oder eingetragener Partnerschaft der eine dem andern, der nicht als Mieter an der Wohnung berechtigt ist, schaden kann, sondern dieser, wenn er am Verbleib in der Wohnung interessiert ist, seine Rechte als Mieter wahrnehmen kann. Es kann sich auch um einen nur vorübergehenden oder kurzfristigen Auszug aus der ehelichen Wohnung handeln.

In diesem Fall war jedoch der Ehemann bereits endgültig aus der Wohnung ausgezogen

und hatte weder am Verfahren noch am Schicksal der Wohnung ein Interesse. Die Mieterinnen hatten es aus persönlichen Gründen verpasst, die Kündigungen bei der Post abzuholen, diese fristgerecht anzufechten und gegebenenfalls eine Erstreckung zu verlangen. Deswegen beriefen sie sich auf die Nichtigkeit.

Da jedoch die Mieterinnen nicht beweisen konnten, dass es sich immer noch um eine Familienwohnung handelte, wurde die Kündigung korrekterweise als gültig betrachtet. Zudem kam das Gericht zur Ansicht, dass das Verhalten der Mieterinnen rechtsmissbräuchlich war, da sie eine Schutzbestimmung völlig zweckentfremdet anwenden wollten.

### Risiko immer zu Lasten des Vermieters

Das Thema Familienwohnung ist ein beliebtes in der telefonischen Rechtsauskunft. Das Risiko einer nichtigen Kündigung geht immer zu Lasten des Vermieters, denn es wird vorausgesetzt, dass dieser Kenntnis haben muss, dass eine Familienwohnung vorliegt, resp. eine Ehe oder eingetragene Partnerschaft, selbst wenn ihm dies die Mieter (trotz entsprechender Verpflichtung) nicht mitgeteilt haben. Deswegen wird empfohlen, falls nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass es sich um eine Familienwohnung handelt, in jedem Fall beide «Ehepartner» mit einer separaten Kündigung zu bedienen.

Dennoch und immerhin, wie dieser Entscheid aufzeigt, wird missbräuchliche Berufung auf diese Schutzbestimmung nicht geschützt. Die blosser Behauptung, dass noch ein Ehepartner in der Wohnung lebte im Zeitpunkt der Kündigung, ist auch nicht ausreichend und müsste vom Mieter im Sinne der Beweislastverteilung bewiesen werden.

(BGE 139 III 7 vom 5.11.2012)



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



## DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?  
Bleiben Sie auf dem Boden!  
Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8002 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH METALL FASSADE HOLZ



**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Treppensicherheit für alle.** Moderne Handläufe aus handwärmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur  
☎ **052 534 41 31** · [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

MIGROL Tankrevision



## Tankrevision

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)



**CHF 50.- Rabatt**  
Gültig bei Neubestellung und Ausführung bis 31.12.2019

### Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Durchführung ganze Schweiz
- > Cumulus-Punkte

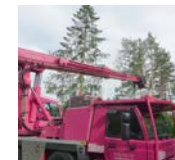
Jetzt Offerte anfordern:  
☎ **044 495 12 12** oder unter  
[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)



**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Telefon: 052 345 21 22  
E-Mail: [info@faellag.ch](mailto:info@faellag.ch)  
Internet: [www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)

Wo andere an ihre Grenzen stossen,  
beginnt unser Alltag



### Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne

VERSCHULDEN BEI VERTRAGSVERHANDLUNGEN: «CULPA IN CONTRAHENDO»

# Bin ich mit meiner Absage bereits schadenersatzpflichtig?

«Einem Mietinteressenten habe ich Anfang Woche, nach der Wohnungsbesichtigung, eine mündliche Zusage für meine Parterre-Wohnung mit Gartensitzplatz erteilt. Daraufhin sandte ich dem Mietinteressenten den nicht unterzeichneten Mietvertrag, mit allen Beilagen (dem amtlichen Formular u.a.m.), im Doppel, mit der Bitte, diesen innert einer Frist von zwei Wochen unterzeichnet zu retournieren. Meine Tochter wies mich heute auf das Facebook-Profil mit den Aktivitäten («ausgelassene» Wochenend-Garten-/Grill-Partys) des zukünftigen Mieters hin. Dies verunsichert mich sehr. Welche Konsequenzen hat zum jetzigen Zeitpunkt eine Absage meinerseits?»

## Keine Bindung ohne Vertragsabschluss

Die vertragliche Bindung der Parteien beginnt (erst) ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (gegenseitig unterzeichneter Mietvertrag). Dabei gilt der Grundsatz, dass Verträge zu halten sind («pacta sunt servanda»). Sofern eine Partei sich nicht an den Vertrag hält, greift die vertragliche Haftung gemäss Art. 97 ff. OR. Sie und Ihr Mieter behalten sich für den Abschluss des Mietvertrages die Schriftform als Gültigkeitserfordernis vor. Deshalb wird vermutet, dass Sie und Ihr Mieter vor der Unterzeichnung nicht gebunden sein wollen.

## Vertragsverhandlungsverhältnis

Im Vorfeld des Vertragsabschlusses besteht hingegen kein Vertragsverhältnis. Vertragliche Pflichten gibt es noch keine, deren Verletzung eine vertragliche Haftung nach sich ziehen könnte. Die Parteien treten jedoch, sobald sie Vertragsverhandlungen aufnehmen, in eine rechtliche Beziehung zueinander.

Diese Beziehung wird als Vertragsverhandlungsverhältnis bezeichnet. Was geschieht nun, wenn eine der Parteien die Vertragsverhandlungen abbricht, oder wie bei Ihnen, trotz mündlicher Zusage den Mietvertrag nicht mehr unterzeichnen möchte. War der ganze Aufwand umsonst? Wie sieht es mit einer Haftung aus, wenn die Gegenseite darüber

hinaus einen Schaden erleidet? Wer trägt diese Kosten?

## Vorvertragliche Pflichten

Für die Verhandlungspartner ergeben sich aus dem Vertragsverhandlungsverhältnis bestimmte gegenseitige Rücksichtspflichten. Treten zwei Personen in Vertragsverhandlungen, sind sie aufgrund von Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) insbesondere verpflichtet,

- ernsthaft zu verhandeln (nicht hinzuhalten);
- den Vertragspartner nicht zu täuschen und
- ihn über wesentliche Umstände, welche seinen Entscheid über den Vertragsabschluss beeinflussen können, zu informieren (Aufklärungspflichten).

## Folgen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten

Verstösst ein Verhandlungspartner gegen eine vorvertragliche Rücksichtspflicht, kann dies eine Haftung aus Culpa in contrahendo (Verschulden bei Vertragsverhandlungen) auslösen.

Die Haftung aus Culpa in contrahendo ermöglicht es geschädigten Parteien, insbesondere bei gescheiterten Vertragsverhandlungen, nutzlos gewordene Aufwendungen aus den Vertragsverhandlungen geltend zu machen. Dies kann

durch Einigung mit der Gegenpartei oder gerichtlich erfolgen.

## Haftung aus Culpa in contrahendo

Die Haftung aus Culpa in contrahendo setzt Folgendes voraus:

- einen Schaden (im Sinne einer Vermögens-einbusse);
- einen Verstoß gegen Treu und Glauben (Verletzung vorvertraglicher Rücksichtspflichten);
- einen natürlichen und adäquaten Kausalzusammenhang zwischen dem Schaden und dem treuwidrigen Verhalten des Verhandlungspartners;
- ein Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) des Verhandlungspartners.

Aufgrund des Hinweises Ihrer Tochter möchten Sie den Mietvertrag nicht mehr abschliessen. Bereits eine fahrlässige Verletzung dieser Pflichten kann eine Haftung aus Culpa in contrahendo begründen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Sie aufgrund der abgebrochenen Vertragsverhandlungen Ihren Mieter verspätet orientieren, sodass Ihrem Mieter unnötige Zusatzkosten entstehen.

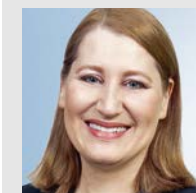
Wichtig ist, dass sich Vermieter und Mieter anlässlich von Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben verhalten und dem anderen nichts vorgaukeln. Hängt der Abschluss eines rechtskräftigen Vertrages nur noch von der Er-

füllung der Formvorschrift ab und weigert sich ein Verhandlungspartner in treuwidriger Weise, diese Form einzuhalten, und hätte dieser vorausschauen können, dass seinem Verhandlungspartner ein Schaden entsteht, so kann ein Fall von Culpa in contrahendo vorliegen.

In der Praxis ist es empfehlenswert, sich und der Gegenpartei im Zuge von Vertragsverhandlungen stets Klarheit zu verschaffen, ob und wann ein vertraglicher «point of no return» erreicht ist.

## Fazit

Um einen möglichen Schaden abzuwenden, sind Sie aufgrund Ihrer mündlichen Zusage verpflichtet, unmissverständlich und so zeitnah wie nur möglich den Mietinteressenten über Ihren Entscheid, Ihre Absage, zu informieren (aus Beweisgründen sicher (auch) mit Einschreibebrief). Ob dem Mietinteressenten nach so kurzer Zeit ein Schaden entstanden ist, wird sich anhand der aufgezeigten Voraussetzungen einer Culpa-in-contrahendo-Haftung zeigen.



Anita Lankau

Lic. iur. MAS FHO in REM  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Wir haben  
die ganze  
Palette



**Schaub  
Maler AG**

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

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

Zürich Oerlikon Wetzikon

## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

**Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?**

Vor rund 50 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

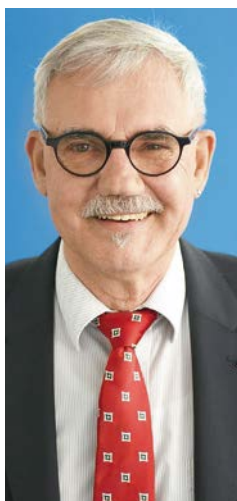
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

## Referent

**Hans Peter Thomi**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Während vieler Jahre tätig in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und Leiter von mehr als 1000 Eigentümerversammlungen.



## Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben.

**Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.**



## Seminarziele

**Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden**

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümerversammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

Änderungen vorbehalten

## INFORMATIONEN

**Datum:** Donnerstag, 24. Oktober 2019, 16.00 bis 20.00 Uhr, Türöffnung: 15.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 24. Oktober 2019

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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


 Frag den  
**Energie  
 Coach ...**

## Energieeffizient bauen oder erneuern?

Instandsetzung sichert Werterhalt – nutzen Sie das Know-how der Energie-Coachs der Stadt Zürich und lassen Sie sich beraten.



[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)

## Sie haben Bauland, wir den Käufer!



**Spalinger & Partner Immobilien**  
Wir öffnen Türen

Wir öffnen Ihnen die Türen,  
arbeiten diskret und freuen uns  
auf Ihre Kontaktaufnahme

**044 281 93 93**  
**mail@spalingerimmobilien.ch**  
**www.spalingerimmobilien.ch**

Anlageimmobilien und  
Wohneigentum

**Hauptsitz**  
Dufourstrasse 155, 8008 Zürich  
**Filiale Goldküste**  
Seestrasse 171, 8704 Herrliberg

**Pascale Braun** **Claudia Spalinger** **Gioia Carlucci**

### DRUCKSACHENVERKAUF

## Nebenkosten – Heizkosten

(Neuaufgabe 2019)

Der Ratgeber erklärt, wie die mietvertragliche Ausscheidung der Nebenkosten vorgenommen werden soll, und bietet einen Überblick über die verschiedenen Arten von Nebenkosten.

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter für die Überlassung einer Wohnung oder eines Hauses schuldet. Mit der Begleichung der Miete sind also sämtliche vom Vermieter erbrachten Leistungen abgegolten. Es ist jedoch empfehlenswert, die Nebenkosten im Mietvertrag auszuschneiden. Der Ratgeber erklärt, wie dies zu bewerkstelligen ist.

Der zweite Teil des Buches widmet sich den Heiz- und Warmwasserkosten. Hier sind nützliche Zahlenangaben enthalten, so z. B. die prozentuale Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Monate, welche bei einem Mieterwechsel während einer laufenden Abrechnungsperiode von Bedeutung sind.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Nebenkosten/Heizkosten</b> von Thomas Oberle, HEV Schweiz, Artikel-Nr. 40098, (2019, 184 Seiten)	CHF 29.50	CHF 33.50
<b>Formular Heizkostenabrechnung</b> Artikel-Nr. 20130, Set à je 2 Stk.	CHF 3.00	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 58

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

**FLÜCKIGER & CORVAGLIA**

Immobilien



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

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

**Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft**

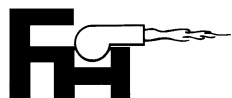
innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
www.gipsercoduri.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch

**Alles aus einer Hand**

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

**Ihr sicherer Partner für**

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

**Bestellformular**

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)		6.50	8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)</b>			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	<b>Heizkostenabrechnung</b> Set à 2 Stk.	<b>3.00</b>	<b>4.50</b>
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	<b>Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)</b>	<b>7.50</b>	<b>9.50</b>
20081	—	<b>Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)</b>	<b>6.50</b>	<b>8.50</b>
20082	—	<b>Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)</b>	<b>3.50</b>	<b>4.50</b>
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2016)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	—	<b>Nebenkosten/Heizkosten</b>	<b>29.50</b>	<b>33.50</b>
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2018)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77  
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.  
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten  
**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)**

# ATTICO® OBJEKTSTRATEGIE

„In wenigen Schritten zur besten Entwicklungsmöglichkeit Ihrer Liegenschaft. Wir zeigen Ihnen verschiedene Um- und Ausbauvarianten, welche finanz- und marktstrategisch durch uns belegt werden. Sie erhalten die richtigen Lösungsansätze als Entscheidungsgrundlage für Ihre Investition.“



**ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!**

**HÄRING**  
 INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

**Per Telefon** 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

**Per SMS** Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

**wap** <http://win.wap.919.ch>

**Postkarte** HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

**Mail** [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 16.10.2019. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter [www.smsplay.ch/agb](http://www.smsplay.ch/agb)

die Gesundheit fördernd		künstliche Welt-sprache	vertraut		englisch: Gesetz-schlagen	Ginsterkatze		Tannenblatt		Welt-macht Aare-Zufluss
Umsatz 'Augen-deckel'								hohe Spiel-karte		
			eh. US-Airline (Abk.) fast	1		Ort im Kanton Bern Junge				
		2		Vertei-diger beim Judo			Haupt-schlag-ader		flaches Land	
schweiz. Kinder-buchheld		schweiz. Hartkäse Bünd-nisse								
			Insel im Zürich-see	westl. Militär-bündnis (Abk.)				Ersuchen		nord-germ. Volks-stamm
Koseform von Papa Frauen-kurzname				Vorname des Schausp. Astaire †	dt. Filmstar (Iris) Bewahrer					
Zürcher Plastiker † 2018	Heiss-ge-tränk Sage					ital. Män-nername Buch der Bibel			4	
						Denk-sportler				
			ind. Poli-tiker † arab. Segelschiff	3			Meeres-raub-fisch		abge-spannt	
Getränk präzise	7	Kunststil der 20er Reizleiter				Diskus-sions-gegen-stand				
				ehem. Berliner Sender (Abk.)	franzö-sisch: Strasse	franzö-sisch: Osten		Abk.: Tangens		
nicht alt ehem. dt. Staat (Abk.)			zanken							
		Rank-ge-wächse					Ab-schieds-wort			
Mutter von Kain (A.T.)			kelti-scher Volks-stamm							

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und gewinnen Sie! Teilnahme siehe nächste Seite.

## Sudoku leicht

		6	3				9	
	4	3	5		7		6	8
	1				6		5	
1			6	4		7	8	
	5						3	
	7	2		5	3			4
	8		2				7	
2	6		9		8	5	4	
	9				5	8		

## Sudoku schwer

6			8				1	9
9				2				8
		8	6			7		
1			7	4			3	
	9						6	
	3			6	1			5
		9			6	2		
4				8				1
2	1				5			6

Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fensterläden  
Fassaden  
Holzbau



**biberbau**

8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
biberbau.ch

swissmade



**Sicherheit.**

**certum**

Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,  
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,  
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,  
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon



## Grosser Online-Pflanzenshop

Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst,  
Beeren, Stauden und vieles mehr!

Baumschule  
Gartencenter **Rafz** · Zürich · Baar  
Online-Shop [www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)

**BOTANICA**  
RESTAURANT

**Hauenstein**  
Wo Freude wächst

Nürensdorf, Lindauerstrasse 21/23 – 13 Eigentumswohnungen

artbauag

Zentrumslage  
3.5 - 5.5 Zimmerwohnungen  
Ökologische Bauweise  
Einkauf, Schule, Busstation  
und Erholungsgebiet in  
unmittelbarer Nähe.  
Gute ÖV-Verbindungen.

Preis 4.5 Zi. ab:  
CHF 895'000.-  
Bezug ca. Herbst 20



Artbau AG  
Generalunternehmung  
Albert-Einstein-Strasse 17  
8404 Winterthur  
[www.artbau-gu.ch](http://www.artbau-gu.ch)

Gerne senden wir Ihnen  
unsere Dokumentation.  
Frau E. Schuler,  
Tel. 052 224 00 43,  
freut sich auf Ihren Anruf.

**IHRE  
LIFT-  
BERATER**

MASSGESCHNEIDERTE  
LIFTBERATUNG  
ANALYSE & OPTIMIERUNG  
ZUSTANDSANALYSE  
AUSSCHREIBUNG  
REALISIERUNG &  
BAUMANAGEMENT

Lift Experts | Althardstrasse 147 | 8105 Regensdorf | +41 44 840 10 10 | [www.liftexperts.ch](http://www.liftexperts.ch)

**liftexperts**



**Zürich**

Umbau & Sanierung

Abdichtungen  
Betoninstandsetzung  
Bodenbeläge  
Brandschutz  
Kundenmaurer

044 308 57 37  
[marti-zuerich.ch](http://marti-zuerich.ch)

**Kleinarbeiten  
rund um Ihr Haus  
in gewohnter Marti-Qualität**



ALEXANDER VON HUMBOLDT UND DIE NEUENTDECKUNG DER NATUR

## «Die Natur muss gefühlt werden...»

«Die Natur muss gefühlt werden, wer sie nur sieht und abstrahirt, kann ein Menschalter [...] Pflanzen und Thiere zergliedern, er wird die Natur zu beschreiben glauben, ihr selbst aber ewig fremd sein.»<sup>1</sup>

Dieses kluge Zitat stammt freilich nicht von mir, sondern von Freiherr Alexander von Humboldt (1769–1859), dessen 250. Geburtstag am 14. September 2019 vielerorts gefeiert wurde.

Ich entnahm die Äusserung einem Brief vom 3. Januar 1810, den der deutsche Forscher Johann Wolfgang Goethe schickte. Zu jener Zeit weilte er in Paris, dem damaligen Mekka für Wissenschaftler und Gelehrte. Sechs Jahre vorher war er zusammen mit dem französischen Naturforscher Aimé Bonpland (1773–1858) von einer fünfjährigen Forschungsreise (1799–1804) durch Süd- und Mittelamerika zurückgekehrt und war daran, die Erfahrungen in seinem Reisewerk<sup>2</sup> aufzuarbeiten.

Was aber hat mich an Humboldts Idee so sehr fasziniert, dass ich gleich zur erzählenden Biographie von Andrea Wulf, «Alexander Humboldt und die Erfindung der Natur» (München 2016), griff und ich mich in Leben und Werk des Universalgenies vertiefte?

### «Shakespeare der Wissenschaften»

Das Weltbild des berühmten Gelehrten, der von seinen Zeitgenossen auch «Shakespeare der Wissenschaften» genannt wurde, ist von der Aufklärung geprägt, aber nicht nur: Denn anders als die Forscher dieser Epoche betrachtete er beispielsweise die Pflanzen nicht bloss als Objekte, sondern als Lebewesen oder Geschöpfe, die als Teil eines Ganzen gesehen werden müssen. Kurz, er verstand die Natur als Netz des Lebens, in dem alles miteinander verbunden ist.

Damit stellte er die Rolle des Menschen als Herrscher über die Natur in Frage und kam zur Überzeugung, dass die Erde ein einziger lebender Organismus sei. Folgerichtig interessierte er sich nicht nur für Botanik und Zoologie, sondern auch für Geologie, Mineralogie, Klimatologie,



Salvia nemerosa Caradonna – Die Salbei gedeiht bloss in der Sonne.

Geographie, Physik und Chemie. Gleichzeitig war er sich bewusst, dass Katalogisieren (wie es z. B. Carl von Linné für die Fauna erarbeitet hatte) zwar unentbehrlich war, aber dass Erleben oder Erfahren der Natur gleichwertig dazugehörten.

«Die Natur muss gefühlt werden», lese ich als Gärtnerin als Aufforderung, mich als eines der Lebewesen in den Garten einzugeben, mich an der Schönheit der Gewächse, an der Vielfalt zu freuen. Sind es aber einzig und allein die Pflanzen, die einen Garten ausmachen? – Freilich

<sup>1</sup> Brief an Johann Wolfgang von Goethe. Paris, 3. Januar 1810. In: Goethe-Jahrbuch, Hrsg. Ludwig Geiger, Achter Band, Rütten & Loening, Frankfurt am Main 1887, Internet Archive.

<sup>2</sup> Humboldt nannte seine Berichte über die grosse Exkursion «Reisewerk». 1839 umfasste es 34 Bände. Es blieb leider unvollendet, da der Forscher seine ganze Erbschaft für die Herausgabe aufgebraucht hatte.

Auch Duft gehört zum Naturgefüge. Nelken Dianthus Pink Kisses.

nicht. Denken Sie bloss an die unzähligen Insekten, Eidechsen, Blindschleichen, Maulwürfe, Igel, Schnecken, Vögel und viele andere Tiere, die dieses künstlich geschaffene Stück Natur beleben.

Vergessen Sie nicht die Geräusche, quasi die Musik des Gartens, die Gerüche, Düfte, die Erde, die sie in der Hand halten. Freuen Sie sich über den Tau, staunen Sie über die Nacht, in der manche Pflanzen erst richtig aufwachen. Beobachten Sie Sonnen- und Schattenseiten, und vergessen Sie nicht die Hitze, die manchmal von plötzlicher Kälte abgelöst wird.

«Die Natur fühlen» bedeutet für mich, meinen Garten als unbedeutenden Teil eines grossen Ganzen zu sehen, aber auch zu begreifen, dass ich niemals Herrin darüber bin, sondern nur ein kleines Rädchen in diesem künstlichen Stück Natur.

### Garten als komplexes Gefüge

Wenn ich Humboldts Erkenntnisse umsetzen will, genügt Fühlen allein jedoch nicht. Als Forscher der Aufklärung war ihm das rationale Den-



Alexander von Humboldt,  
Gemälde von Georg Friedrich Weitsch, 1806.

ken, die Vernunft, eben das «Zergliedern» ebenso wichtig. Auf seiner bekannten Expedition erforschte er alle Aspekte des Neulands; er befasste sich unter anderem mit der tropischen Fauna und Flora, mass den elektrischen Zustand der Luft, ergründete die Geheimnisse der Vulkanausbrüche, entsetzte sich über den Sklavenhandel und erlebte ein schreckliches Erdbeben. Über vierzig Messinstrumente führte er im Reisegepäck mit, um das Ökosystem wissenschaftlich zu erfassen und seine Erkenntnisse zu begründen.

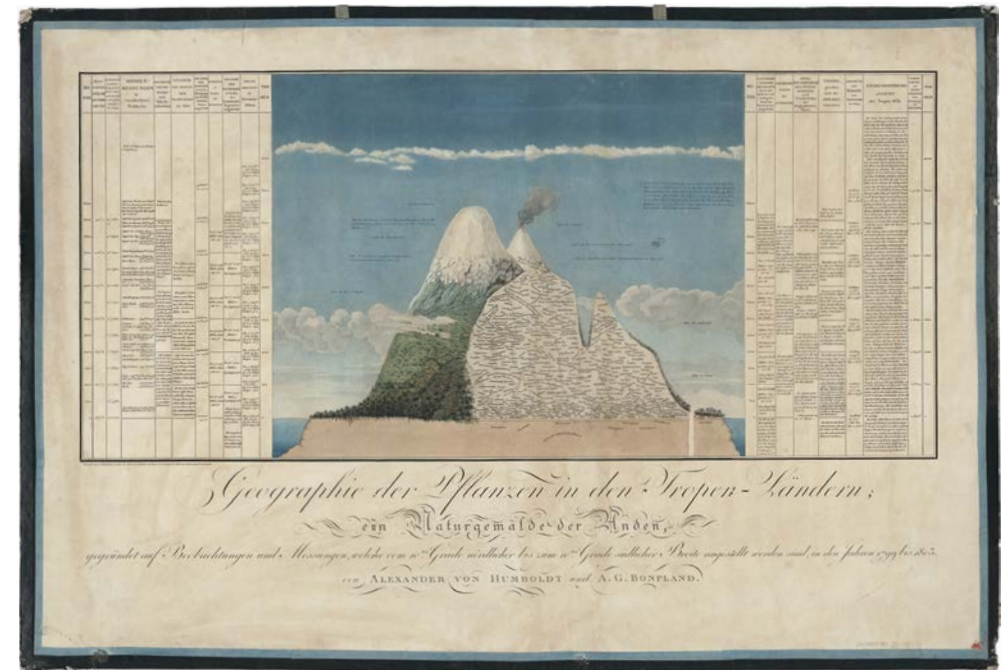
Sollten wir Gärtnerinnen und Gärtner uns ebenfalls ans Zergliedern wagen? Unser kleines Miniökosystem ist doch nicht derart komplex, dass wir es nicht mit dem «Bauch» überblicken. Der «Bauch» mag eine Weile lang genügen, aber unvermeidbare Misserfolge beweisen, dass auch ein Garten ein komplexes Gefüge ist.

### Gesellig oder solitär

Um mehr zu erfahren, habe ich den ersten Band von Humboldts Reisewerk mit dem Titel «Ideen zu einer Geographie der Pflanzen» (erschienen 1807 und Goethe gewidmet) gelesen. Darin beschrieb er z. B. die Geselligkeit der Pflanzen. Es war ihm nämlich aufgefallen, dass die einen äusserst gesellig sind und andere eine solitäre Stellung bevorzugen.

Als Beispiele für gesellige Pflanzen («gesellig vereinigt, gleich Ameisen und Bienen») nannte er z. B. Erdbeeren (*Fragaria vesca*), Heidekraut (*Erica vulgaris*), Heidelbeeren (*Vaccinium myrtillus*) oder Waldkiefern (*Pinus sylvestris*). In der Praxis würde ich diejenigen Stauden und Gehölze als gesellig bezeichnen, die in Katalogen als «zum Verwildern lassen» oder «breiten sich aus» beschrieben werden. Denken sie bloss an die Wuchsfreude einiger Storchschnäbel (z. B. *Geranium phaeum* oder *Geranium x oxonianum*). Bei Gehölzen wie beispielsweise dem Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) oder bei vielen Bambusarten lässt mich der Hinweis «treibt Ausläufer» aufhorchen.

Eher zerstreut oder einzeln wachsen laut dem Naturforscher beispielsweise die Graslilie (*Anthe-*



Humboldts berühmtes Naturgemälde: Ideen zu einer Geographie der Pflanzen nebst einem Naturgemälde der Tropenländer.

*ricum liliago*), der bittersüsse Nachtschatten (*Solanum dulcamara*), einige Enziane, die Mehlbeere (vermutlich *Sorbus aria*; Humboldt nannte sie *Crataegus aria*) oder die Rote Lichtnelke (*Silene dioica*, syn. *Lychnis dioica*). Ich würde aus meiner Sicht bestimmt den Kandelaber-Ehrenpreis (*Veronicastrum virginicum*) beifügen. Die Stauden vermehrt sich ohne unser Zutun nicht, obwohl ich gern mehrere davon hätte. Die Vernonie (*Vernonia crinita*) oder verschiedene Rittersporne

(*Delphinium*) gehören ebenfalls zu diesen Wunschsolitärpflanzen.

### Natur als ein einziges Ökosystem

Des Weiteren beobachtete Humboldt, dass sowohl Stauden als auch Gehölze standortbewusst sind, eine bedeutsame Erfahrung für die Gartenpraxis. Unter Tage, wo ihm Flechten und Moose auffielen, bis in die höchsten Höhen, wo kaum mehr Pflanzen wachsen, suchte er nach Gewäch-



Tiere gehören wie Pflanzen ebenso zur Natur.

3 Humboldts berühmtes Naturgemälde der Tropenländer (Géographie des Plantes Équinoxiales) ist eine graphische Darstellung des Bergs Chimbarozo. Darin zeichnete der Forscher verschiedene Vegetationstufen ein und fügte die Namen von Pflanzen auf den verschiedenen Höhen bei. Daneben finden sich Angaben zum Luftdruck, zur Feuchtigkeit, zu Tieren usw., ganz im Sinn einer ganzheitlichen Erfassung der Natur.

Das Bild wird von [avhumboldt.de](http://avhumboldt.de) in sehr guter Qualität als JPEG, (300dpi, 7721x5003 Pixel, 8,8 MB) unter folgendem Link zum Herunterladen freigegeben: <https://www.avhumboldt.de/?p=11781>

sen. Diese Erkenntnisse schrieb er jedoch nicht nur nieder, sondern fasste sie im berühmten «Naturgemälde»<sup>3</sup> bildhaft zusammen. Da die Natur seiner Meinung nach ein einziges Ökosystem ist, fehlen Angaben zu Tieren, Luftdruck, Feuchtigkeit, Bodenbeschaffenheit usw. in dieser einzigartigen Infografik nicht.

Wenn ich daran denke, dass der Universalgelehrte bereits die Bedeutung des Waldes erkannte und die Eingriffe des Menschen – wenn er z. B. Wälder rodete, um Ackerbau zu betreiben – kritisch beobachtete, kann ich nur staunen. Zudem verdanken wir ihm die Beobachtung von «Pflanzenwanderungen», denn nur dank Feldzügen, Forschungsreisen oder Völkerwanderungen essen wir heute Aprikosen, Kartoffeln oder Baumnüsse.

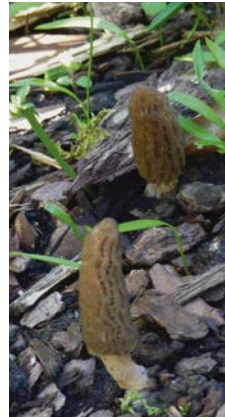
Sogar die kleinen süßen Cherry-Tomaten verdanken wir vielleicht<sup>4</sup> Alexander von Humboldt, der *Solanum humboldtii* (syn. *Lycopersicon humboldtii* oder *Solanum lycopersicon* «Humboldtii») in Venezuela entdeckte. Nächstes Jahr werde ich eine Humboldt-Tomate<sup>5</sup> kultivieren. Sie soll laut

<sup>4</sup> Es ist nicht sicher, ob die von Humboldt entdeckten Tomaten verwilderte Kultivare oder echte Wildtomaten waren. Bekannt waren die Tomaten in Europa bereits im 16. Jahrhundert. Allerdings wurden sie damals als Zierpflanzen angebaut.

<sup>5</sup> Im Online-Shop der Firma Lubera ([www.lubera.com](http://www.lubera.com)) werden Jungpflanzen der Humboldt-Tomate angeboten.



Auch Schnecken haben im Garten ihre Berechtigung.



Humboldt hat nicht nur Stauden und Gehölze entdeckt.

Beschreibungen strauchartig wachsen, keine Stütze brauchen, sehr süß schmecken und gegen Krautfäule resistent sein. Ich bin gespannt auf die erste Kostprobe und werde beim Verkosten die «Natur fühlen» und dankbar sein, dass Männer (und leider nur wenige Frauen) wie Humboldt mit Kopf, Herz und Hand auf die Suche nach dem «Netz des Lebens» aufbrachen.

PS: Auf weitere biographische Angaben habe ich bewusst verzichtet, denn zum Humboldt-Jahr wurde bereits viel geschrieben, allen voran die im Text erwähnte Biografie. Wenn Sie Originaltexte



Rodgersia asculifolia – Das Schaublatt wächst nur im Schatten.

lesen möchten, kann ich die Lektüre seines berühmtesten Werkes «Kosmos» (in verschiedenen Ausgaben erhältlich) empfehlen. Sehenswert finde ich den Film «Humboldt und die Neuentdeckung der Natur» in der Serie «Terra X» des ZDF. Er kann im Internet heruntergeladen werden ([www.zdf.de](http://www.zdf.de)). Wer Comics mag: Andrea Wulf hat zusammen mit Lillian Melcher die Südamerikareise des Forschers in eine Bildgeschichte verwandelt: «Die Abenteuer des Alexander von Humboldt» (München 2019). Ich habe das Buch mit Genuss (und natürlich mit «Gefühl») gelesen.



Die Graslilie (*Anthericum liliago*) steht lieber allein.



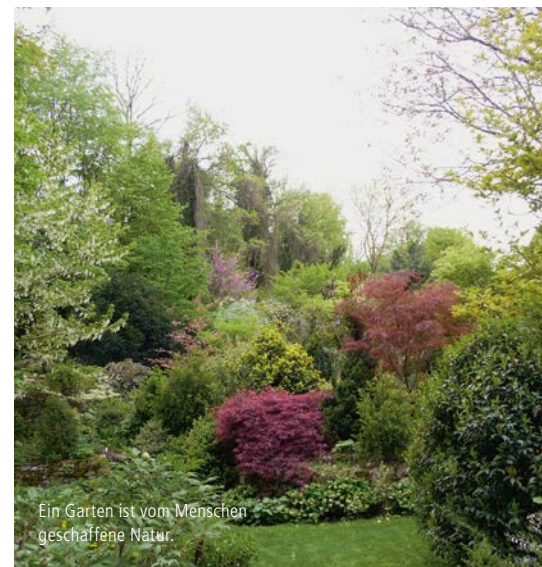
**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



Geselliges Heidekraut in den North York Moors.



Ein Garten ist vom Menschen geschaffene Natur.



Spuren des Menschen in der Natur – Rakotzbrücke in Kromlau.



## BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

- 4 verschiedene Modelle / 5 Jahre Garantie
- Top Qualität und modernes Design
- **Lieferung und Montage ganze Schweiz**
- Antirutschbeschichtungen B.-Wanne/Dusche/Plättli
- Kostenlose Beratung mit Offerte vor Ort
- **Preis inkl. Montage ab CHF 2600.– exkl. MwSt.**



Magickbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72  
[www.magickbad-schenker.ch](http://www.magickbad-schenker.ch) / [info@magickbad-schenker.ch](mailto:info@magickbad-schenker.ch)



## In vier einfachen Schritten zur neuen, energieeffizienten Heizung

Wie lange genügt Ihre Heizung noch den aktuellen Vorschriften? Nutzen Sie alle Möglichkeiten zur Senkung Ihrer Energiekosten und zur Schonung der Umwelt? Vier einfache Schritte führen zur Antwort – und zum Ziel:

- 1 Sie kontaktieren uns über unsere Energie- und Wärme-Hotline.
- 2 Wir analysieren Ihre Situation und unterbreiten Ihnen eine Offerte – unverbindlich.
- 3 Sie entscheiden sich für Ihre individuelle, massgeschneiderte Lösung.
- 4 Wir erledigen alles Weitere – mit unserem Basispaket oder unserem beliebten Komfortpaket mit Pauschalpreis-Garantie.

Migrol AG, Badenerstrasse 569, 8048 Zürich  
[www.migrol.ch/energie-heizsysteme](http://www.migrol.ch/energie-heizsysteme)

**ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000**



## Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge für die energetische Gebäude-Modernisierung.

Das Gebäudeprogramm MINERGIE®



[energiefoerderung.zh.ch](http://energiefoerderung.zh.ch)  
 Hotline 0800 93 93 93

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](mailto:sbw@stora.ch)

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

AquaZino®

Wasserqualität ist Lebensqualität



KOSTENLOS TESTEN!

## Umweltfreundlicher Kalkschutz

Wir bieten für Hauseigentümer, Immobilienverwaltungen, Landwirtschaftsbetriebe, Hotellerie- und Gastgewerbe sowie Industrie und Gewerbe kompetente Beratung und individuelle Lösungen zum Thema Kalkschutz an.



Hydro Service  
Schweiz

Telefon: 0800 88 33 99 | hydro-service.ch

PRIMA KLIMA

## Zimmerpflanzen sorgen für gute Luft

Luftqualität hat grossen Einfluss auf unsere Gesundheit, unsere körperliche Verfassung und unser Wohlbefinden. Da wir uns die meiste Zeit des Tages in Gebäuden aufhalten, sollte gerade hier das Klima besonders gut sein.

Die Raumluft in Wohnungen und Büros ist allerdings häufig stärker verunreinigt, als wir es für möglich halten. Verschiedene Schadstoffe, die beispielsweise von Baumaterialien, Bodenbelägen, Möbeln, brennenden Kerzen oder Elektrogeräten wie Druckern herrühren, belasten die Umgebung. Was viele nicht wissen: Zimmerpflanzen helfen dabei, das Raumklima auf ganz natürliche Weise zu verbessern.

### Dreifachwirkung

Bereits in den 1980er-Jahren forschte die zivile US-Bundesbehörde für Raumfahrt und Flugwissenschaft NASA auf diesem Gebiet und kam zu dem Schluss, dass bestimmte Gewächse besonders effektiv bei der Neutralisierung von gasförmigen Schadstoffen sind. Zahlreiche weitere Studien haben das seither bestätigt. Vor einigen Jahren schloss sich deshalb eine Gruppe niederländischer Gärtner unter dem Namen Air So Pure zusammen, um genau diese Pflanzen gezielt für Innenräume zu produzieren und zu vermarkten.

Eine hohe Entgiftungskapazität haben beispielsweise der Drachenbaum (*Dracaena marginata*), die Grünlilie Atlantic (*Chlorophytum*) oder das Fensterblatt (*Monstera deliciosa*). Die in der Raumluft enthal-

tenen Schadgase wie Formaldehyd oder Benzol nehmen die Pflanzen durch winzige Öffnungen in ihren Blättern auf. Dort werden sie entweder aufgespalten oder über die Wurzeln ins Erdreich abgegeben, wo Mikroben sie dann zersetzen.

Die grünen Mitbewohner verfügen aber noch über zwei weitere Eigenschaften, die das Klima



Die Areca-Palme ist eine stark luftreinigende Pflanze, die einen gemässigt hellen Standort ohne direktes Sonnenlicht bevorzugt.

in den Räumen für uns Menschen angenehm und gesund machen. Da bis zu 90 Prozent des Giesswassers über ihre Blätter verdunstet, tragen sie zum einen deutlich zu einer Verbesserung der Luftfeuchtigkeit bei, zum anderen verwandeln sie mittels Photosynthese das in der Atemluft befindliche Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) in den für uns lebenswichtigen Sauerstoff (O<sub>2</sub>). Für all diese positiven Effekte gilt: Je mehr Pflanzen in einem Zimmer stehen, desto grösser die Wirkung!



Dank ihrer farbenfrohen Blätter ist die Calathea überall ein echter Blickfang. Sie kommt mit relativ wenig Licht aus und entwickelt sich selbst in einem dunkleren Flur oder Treppenhaus prächtig.

#### Für helle und schattige Plätzchen

Für jeden Raum findet sich auch ein passendes Gewächs: Das Einblatt (*Spathiphyllum*) wird beispielsweise in unterschiedlichen Sorten und Grössen – zwischen 30 und 150 Zentimetern – angeboten. Die tropische Blütenpflanze bevor-

zugt die meisten Farnarten bevorzugen es eher schattig und nicht zu warm. Dieser Känguru-Farn stammt ursprünglich, wie man leicht am Namen errät, aus Australien.



zugt einen gemässigt hellen Standort ohne direktes Sonnenlicht.

An einem solchen Platz fühlen sich auch die elegante, schlanke Kentia-Palme und die schnell wachsende Areca-Palme wohl. Beide sind in verschiedenen Topfgrössen und Höhen erhältlich.

Die Calathea – die es ebenfalls in zahlreichen Sorten gibt – stammt ursprünglich aus den tropischen Regenwäldern Amerikas. Da sie dort unter hohen Bäumen wächst, kommt sie auch im Haus mit relativ wenig Licht aus und entwickelt sich selbst in einem dunkleren Flur oder Treppenhaus prächtig. Dank ihrer farbenfrohen Blätter ist die Calathea überall ein echter Blickfang.

Für kühlere Räume oder die Fenster auf der Nordseite eines Gebäudes eignen sich Farne sehr gut. Die meisten Arten bevorzugen es ebenfalls eher schattig und präferieren Temperaturen zwischen 10 und 18 Grad Celsius. Einen Überblick über weitere dekorative Topfpflanzen, die für ein angenehmes Raumklima sorgen, finden Sie unter: [www.airsopure.nl](http://www.airsopure.nl).

**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
Air So Pure

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Stiftung  
PWG

**Sie finden keinen  
besseren Haus-  
käufer, höchstens  
einen, der mehr  
bezahlt**

Bei uns kann die Mieterschaft nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.  
043 322 14 14

**pwg.ch**

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

## Mechanische Landschaftspflege

### Mulchen oder Mähen

Mit einer ferngesteuerten Raupe pflegen wir bodenschonend Grünflächen, Böschungen, entfernen Dornen oder Gestrüpp

**Einfach – Sauber – Effizient**

Rufen Sie an, oder besuchen Sie unsere Webseite!  
Wir sind gerne für Sie da!

RH-Schreitbagger GmbH Wetzikon ZH  
Telefon 079 255 63 78  
[www.rh-schreitbagger.ch](http://www.rh-schreitbagger.ch)





## Unsere Immobilienverwaltung ist digitalisiert

### Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer haben den Durchblick

Mit Ihrem Login haben Sie Zugriff auf alle Liegenschaftsinformationen: Gebäudeinfrastruktur, offene & erledigte Reparaturen, Offerten, Verträge, STWEG-Abrechnungen, uvm.

### Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

### Mieter

Für Mieter / Eigentümer sind wir 7/24 per Phone oder ab Wohnungsinventar per Mobile, PC, Tablet mit Ticketmeldung und Qualitätssicherung erreichbar.

### Handwerksbetriebe

Lieferanten erhalten Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

### Verlangen Sie eine Offerte bei

#### OEKASA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas  
043 536 66 10  
info@oecasa.ch oecasa.ch



# WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

## 12 Modelle. Die Langzeit-Investition in Ihr Eigenheim.

- Hagelschlag geprüft, VKF zertifiziert
- Lamellen- und Vollflächen-Füllung
- Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- 100% Schweizer Qualitätsprodukt



**ERNST WEBER AG**  
8620 WETZIKON  
TEL 044 934 30 50  
**WEBER-FENSTERLADEN.CH**



**HEV** Küsnacht und Umgebung

## EINLADUNG

Samstag, 5. Oktober 2019,  
geführte Besichtigung des Le-Corbusier-Pavillons

Nach einer umfassenden Sanierung ist das Architekturjuwel, der Pavillon le Corbusier im Zürcher Seefeld, wieder offen, und ich freue mich, wenn Sie auf dem Besichtigungsrundgang mit dabei sind.

### Programm

11.30 Uhr Besammlung: Eingang Pavillon le Corbusier,  
Höschgasse 8, 8008 Zürich, Telefon 043 446 44 68,  
Tram 4 und 2 – Haltestelle Höschgasse  
und dann ca. 5 Min. zu Fuss

12.00–13.00 Uhr Geführter Rundgang in zwei Gruppen  
13.00–13.45 Uhr Apéro im nahe liegenden Atelier Haller  
(Höschgasse 6)



Nutzen Sie danach die Gelegenheit, das Atelier Haller (ohne Führung und kostenlos) zu besuchen, um einen Einblick in das Schaffen des einst berühmtesten Schweizer Bildhauers Hermann Haller (1880–1950) zu erhalten.

### Kosten pro Person: Fr. 35.50 (Inkasso vor Ort)

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf 36 Personen beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum 27. September 2019 erforderlich ist.

Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt.

Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von Fr. 20.00/Person erhoben.

### BESICHTIGUNG DES LE-CORBUSIER-PAVILLONS, 5. OKTOBER 2019

(Angaben bitte in Blockschrift)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Telefon privat
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	E-Mail

**Einsenden an:** Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon | Tel/Fax 044 918 26 29 | E-Mail: lilo.rieder@sunrise.ch



**ROHRMAX** 

**Halte dein Rohr sauber**

**Ablaufreinigung**  
**Rohrreinigung**  
**Kanal-TV**  
**Rohrsanierung**  
**Lüftungsreinigung**

**info@rohrmax.ch**

**Kostenlose Kontrolle**  
 Lüftungen  
 Rohre + Geräte

**Lüftungen Werterhalt** **0848 852 856**  
**Alles intakt und hygienisch?**

**rohrmax.ch**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzsauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

Hans Barandun berät Sie gerne.  
 Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

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



**WÄRMEPUMPE,  
 GAS, FERNWÄRME,  
 HOLZ ODER BEIM  
 BEWÄHRTEN HEIZÖL  
 BLEIBEN?**

Fragen Sie uns.  
 Wir präsentieren Ihnen  
 den Sieger.



Kostenlose Beratung  
**0800 84 80 84**

**HEIZEN MIT ÖL**  
 Die raffinierte Energie

# Sektionen-Info

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

## ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch  
P: Barbara Gautschi,  
info@hev-adliswil-langnau.ch  
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,  
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil  
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,  
kein Aktenstudium

## ALBIS

www.hev-albis.ch  
P: René Homberger  
R: Mo, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr  
Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

## BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

## BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch  
P: Andres Bühler  
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,  
Sonnenhof 1, 8180 Bülach  
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,  
info@hev-buelach.ch  
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 860 33 66

## DIELSDORF

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

## DIETIKON – URDORF

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

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

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

## ENGSTRINGEN

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

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Bruno Cao  
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,  
Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

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

## KLOTEN

www.hev-kloten.ch  
P: Ralph Homberger  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Ralph Homberger  
ralph.homberger@gmx.ch  
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil  
Tel. 079 347 58 86  
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

## KÜSNACHT

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

## PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch  
P: Christian Winzeler  
GS: Girschweiler Partner AG,  
Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,  
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16  
info@hev-pfannenstiel.ch  
R: Girschweiler Partner AG

## RICHTERSWIL

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

## RÜTI UND UMGEBUNG

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

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

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

## USTER

www.hev-uster.ch  
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06  
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,  
8610 Uster, Tel. 043 943 66 07, info@hev-uster.ch  
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,  
Tel. 044 250 22 22

## WÄDENSWIL

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

## WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch  
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG  
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen  
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77  
u.kaelin@immo-kaelin.ch  
R: RA Dr. Stefan Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG,  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

## WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch  
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon  
Tel. 044 932 44 77,  
info@hev-wetzikon.ch  
P: Annelies Schneider-Schatz  
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch  
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch  
Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00  
rechtsdienst@hev-wetzikon.ch

## REGION WINTERTHUR

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

## ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch  
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch  
Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
P: Gregor A. Rutz  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
Tel. 044 487 17 17  
persönliche Beratung nach Vereinbarung  
Adressänderungen/Mitgliedschaften  
Cornelia Clavadetscher,  
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich  
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



MALER

### ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG  
Seestrasse 1013  
8706 Meilen

T 0848 044 044  
info@schlagenhaut.ch  
www.schlagenhaut.ch



GARTENMÖBEL

### DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag  
Riedstrasse 1  
8953 Dietikon

T 044 441 76 76  
dietikon@denova.ch  
www.denova.ch



KÜCHEN

### BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG  
Hauptstrasse 17  
5618 Bettwil

T 056 676 70 70  
info@brunner-kuechen.ch  
www.brunner-kuechen.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:  
Telefon 044 487 18 08  
E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch



Hans Egloff  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Goldene Zeiten?

Schutz und Förderung von Eigentum, speziell von Wohn- und Grundeigentum, gehört zu den fundamentalen Postulaten unserer Gesellschaftsordnung. Eigentums-politik wird jedoch primär im Bundeshaus in Bern gemacht. In den nächsten Monaten fallen wichtige Ent-scheidungen etwa in den Bereichen Besteuerung des Eigenmietwertes, Raumplanung und Mietrecht an. In der Energiepolitik gilt es für die Zukunft ebenfalls die Weichen richtig zu stellen.

Am 20. Oktober 2019 finden die Wahlen ins Eidgenössische Parlament statt. Die vorangehenden Wochen sind für Wohn- und Grundeigentümer von besonderem Interesse, denn die Kandidatinnen und Kandidaten buhlen um Ihre Gunst als Wähler. Vom staatstragenden Element und der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Eigentums ist etwa die Rede – alle wollen sich für den Schutz des Eigentums, für Wohnbau- und Wohneigentumsförderung einsetzen. Könnte man all diesen Versprechen glauben, dann müssten dem Wohn- und Grundeigentümer goldene Zeiten bevorstehen.

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich hat die Politikerinnen und Politiker in der vergangenen Legislatur sowohl in Bern als auch im Zürcher Kantonsrat sehr genau beobachtet. Für unsere Wahlempfehlungen haben wir Kriterien festgelegt und die an einer Wahlunterstützung Interessierten daran gemessen. Den Kandidierenden für den Ständerat werden wir im Rahmen einer Podiumsveranstaltung in Winterthur (Kyburg-Forum vom 19. September 2019) auf den Zahn fühlen.

An goldene Zeiten wage ich (noch) nicht zu glauben, aber wir haben es am 20. Oktober in der Hand, jedenfalls die Weichen richtig zu stellen. Unsere eigentumspolitischen Vorstellungen und Interessen finden in Bern nur mit unseren Stimmen Gehör!

Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

***DIE POST*** 

REGELMÄSSIGE,  
PROFESSIONELLE  
GARTENPFLEGE  
BEDEUTET, DASS  
IHRE WERTE ER-  
HALTEN BLEIBEN.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



**home service**®  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der

 **ic-group.org**