

- | Umweltbewusstsein gegen Bürokratie (S. 3)
- | Ein Jahr im Zeichen des Lichts (S. 12 ff.)



Dipl.Ing. **FUST**  
 Und es funktioniert.  
 auch **Fust-Center**  
 im **Eschenmoser** Beratung, Lieferung, Installation und Service!

**Jetzt Sonderverkauf!**

**Sonderverkaufs-Hit!**

**Top Kondensationstrockner**

**AEG** Lavatherm 7032 TKF  
 • 6 kg Schontrommel  
 • Schonprogramm  
 • Restzeitanzeige  
 • EU-Label C  
 Art. Nr. 112101

Exklusivität  
**Fust**

nur **1099.-**  
 vorher 1299.-  
 Sie sparen 900.-

Setpreis nur  
**1999.-**  
 statt 3998.-

**50%**

nur **1099.-**  
 vorher 1299.-  
 Sie sparen 900.-

**Top Waschmaschine**

Mit Spezialprogramm  
 Leichtbügeln

**AEG** Princess 2252 F  
 • 6 kg Fassungsvermögen • Diverse Spezialprogramme  
 • Schleuderverleistung 1200 U/Min. • EU-Label A+AB  
 Art. Nr. 111671

Exklusivität  
**Fust**  
**A+**

**Fr. 450.- Rabatt auf diesen Tiefkühlschrank!**

**Jubiläums-Hit!**



**45 Jahre**  
 Zufriedenheitsgarantie

nur **449.-**  
 vorher 899.-

Sie sparen **450.-**

**Tiefkühlschrank**

mit PRIMOTECQ TF 165-IB  
 • 165 Liter Nutzinhalt • Grosse Schubladen  
 Art. Nr. 107360

**Jetzt bis Fr. 400.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!**

**25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlschränke der Energieklasse A++.** Die subventionierten Modelle sind definiert. **Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie\*
  - 30-Tage-Umtauschrecht\*
  - Riesenauswahl aller Marken
  - Occasionen / Vorführmodelle
  - Mieten statt kaufen
- Bestellen Sie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)  
 \*Details [www.fust.ch](http://www.fust.ch)



**Affoltern a.A.**, im Ex-Jelmoli, 044 762 40 20 • **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum „CD“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietikon**, 50 m vor Media Markt, 044 745 90 10 • **Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur**, Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Wäro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Volketswil**, im Coop-Center, Ex WARO, 044 908 31 4 • **Zürich**, im Jelmoli (Untergeschoss), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz** 0848 559 111. Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

## Umweltbewusstsein gegen Bürokratie

Am 10. Januar hat der Kantonsrat die kantonale Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften» mit grosser Mehrheit zur Umsetzung an den Regierungsrat überwiesen. Umweltbewusste und bürokratiegeschädigte Zürcherinnen und Zürcher dürfen sich daher freuen. Der Hauseigentümergebund, der bei der Unterschriftensammlung mitgeholfen hat, erwartet nun vom Regierungsrat rasches Handeln.

Bisher hat es der Regierungsrat abgelehnt, unnötige administrative Hürden bei der Realisierung umweltgerechter Gebäudesanierungen zu beseitigen – allen Bekenntnissen zum Umweltschutz zum Trotz. Offenbar hat er den Bürokratiefrust der Bevölkerung ebenso wenig erkannt wie deren Unverständnis dafür, dass man in Sachen Umweltschutz zwar ständig neue Vorschriften erlässt, aber nicht bereit ist, alte Zöpfe abzuschneiden. Der Kantonsrat ist nun dem Antrag der Kommission für Planung und Bau gefolgt und hat den Regierungsrat beauftragt, eine Vorlage für die Umsetzung der Volksinitiative auszuarbeiten.

Gebäude werden bei uns mehr oder weniger für die Ewigkeit gebaut. Insbesondere privaten Hauseigentümern fällt es oft schwer, ein Haus abzurechen, nur weil es modernen Vorstellungen nicht mehr entspricht. Ersatzneubauten, so sinnvoll sie auch manchmal wären, sind daher die Ausnahme. Die Regel ist, dass Liegenschaften immer wieder modernisiert werden. Das ist gerade in energetischer Hinsicht auch erwünscht. Denn Wohnhäuser verbrauchen knapp ein Viertel aller Energie und die anderen Gebäude einen weiteren Viertel, und erst etwa ein Viertel der Häuser, die vor 1975 gebaut wurden, ist bisher ökologisch umgebaut worden. Entsprechend gross ist also der Sanierungsbedarf.

Bauen und auch Umbauen ist bei uns eine ohnehin mühselige Angelegenheit. Dass die

Albert Leiser,  
 Direktor Haus-  
 eigentümergebände  
 Stadt und Kanton  
 Zürich



meisten Bauvorschriften in einer Zeit erlassen wurden, in welcher das Wort «Energieeffizienz» noch ein Fremdwort war, macht die Sache nicht leichter. Wenn nun einige davon, weil man zur Erkenntnis gelangt, dass sie mehr schaden als nützen, aufgehoben oder wenigstens angepasst werden, ist noch lange kein Wildwuchs zu befürchten. Vielmehr dürften die Vereinfachung der Verfahren oder gar Befreiung von der Bewilligungspflicht und die Lockerung von Grenzabständen und Höhenmassen bei energetischen Sanierungen diesen und den Investitionen in erneuerbare Technologien neuen Auftrieb geben. Zum Nutzen der Umwelt.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 1/2011 | 70. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b> Umweltbewusstsein gegen Bürokratie	3
<b>Abstimmung vom 13. Februar</b> Für die Erweiterung des Landesmuseums	7
<b>Spezialangebote für Mitglieder</b> Das Musical: «Die Schweizermacher» Bellinzona: Hotel Internazionale	11 29
<b>Zum Titelbild</b> Licht und Lampen	12
<b>Impressum</b>	15
<b>Schöner Wohnen</b> Juwelen des Lichts	17
<b>Haftung</b> Leise rieselt der Schnee	21
<b>Mitgliederforum</b> Besichtigung des Klosters Einsiedeln	25
<b>Seminar/Workshop</b> Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme	27 37 45
<b>Der Zürcher Hauseigentümer</b> Jahresinhaltsverzeichnis 2010	30
<b>Mietrecht</b> Wertvermehrende Investitionen Der sog. Kapitalisierungsfaktor bei wertvermehrenden Investitionen Der Mieter darf den Mietzins nicht selber reduzieren Die Prozesskosten nach der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) Grafischer Vergleich des Schlichtungsverfahrens zwischen alter und neuer ZPO	38 41 46 48 49
<b>Drucksachenverkauf</b> Immobilien und Steuern	50
<b>Drucksachen</b> Bestellformular	51
<b>Unser Garten</b> Wenn die Bäume zu gross werden	54
<b>Aus dem Kantonalverband</b> Aus den Sektionen Sektionen-Info Schicksalsjahr	59 60 63

  
**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 1717  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 1818  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

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

  
Der Zürcher **Hauseigentümer**  
Jahresinhaltsverzeichnis 2010

Viel älter als Aladins Wunderlampe, aber schon dasselbe Prinzip – römische Öllampe. Mehr dazu auf Seite 12.  
(Foto vom Landesmuseum zur Verfügung gestellt)

## Wir verwalten für Sie!



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



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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



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



**ALPHAPLAN AG**  
 8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4132 Muttenz-Basel Grenzachstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstentlandstrasse 96  
 3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



**Stockwerkeigentum und Vermietung**

Wir verwalten seit 15 Jahren mit Freude und vollem Einsatz. Kompetent und zuverlässig.

Verlangen Sie unsere Offerte  
 044 318 70 70  
 www.simtra.ch



Stockwerkeigentum  
 Vermietung  
 Verkauf



**Gebr. Knabenhans AG**  
 Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
 Lüftungsreinigung  
 Dachdeckerei  
 Bauspenglerei  
 Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**  
 Fax 044 493 30 14  
 info@knabenhans-ag.ch  
 www.knabenhans-ag.ch



**Die Sicherheits-Fenster der Schweiz**  
 Einbruchsichere Fenster:  
 Wir zeigen Ihnen gerne,  
 was heute besser schützt.

**SWISS WINDOWS**  
 kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch



Blick vom Platzspitz: Alt- und Neubau verschmelzen zu einem harmonischen Ganzen.

Stadtzürcher Abstimmung vom 13. Februar

## Für die Erweiterung des Landesmuseums

**Die kantonale Abstimmung vom 13. Februar 2011 zur Erweiterung des Landesmuseums hat eine lange Vorgeschichte: Denn schon seit seiner Eröffnung 1898 ist klar, dass das Landesmuseum zu klein ist.**

Man hat sich mit der Auslagerung von Lager und Werkstätten zwar immer wieder etwas Luft verschafft. Schwerwiegend ist jedoch mittlerweile das Fehlen von Räumen, die sich für Wechselausstellungen eignen. Denn diese sind heute für einen attraktiven Museumsbetrieb unabdingbar. Natürlich sind auch in beengten Verhältnissen tolle Ausstellungen möglich – die erfolgreiche Ausstellung «Soie pirate» beweist es gerade dieser Tage nachdrücklich. Aber die Einschränkungen für Besucher und im Betrieb sind massiv.

Das Landesmuseum ist weitherum das einzige Museum mit eigenem Hauptbahn-

hof. Mit andern Worten, Anbindung und Erreichbarkeit sind hervorragend, nicht nur für die Bevölkerung und die Touristen, aber auch für die vielen Schulklassen, die das Museum besuchen. Eine Verschiebung des Landesmuseums (oder wichtiger Teile davon) kommt deshalb nicht in Frage.

Deshalb schrieb die Eidgenossenschaft einen internationalen Architekturwettbewerb aus. Die Jury entschied sich für den Entwurf von Emmanuel Christ und Christoph Gantenbein. Auf der Basis einer Flächenoptimierung und des Inputs der Eidgenössischen Kommission für Denkmal-

## Abstimmung vom 13. Februar

pflege von 2003 wurde das Projekt in die heute vorliegende Form gebracht.

### Altbau und Platzspitz-Areal umfassend erhalten

Der Erweiterungsbau wird so platziert, dass die Wirkung von der Bahnofsseite her uneingeschränkt erhalten bleibt. Im Übrigen wird kein Kubikmeter des Gull-Baus dem Erweiterungsbau zum Opfer fallen. Gegen 97% des Platzspitz-Areals bleiben erhalten. Das auf die Limmatseite ausgerichtete Museumsrestaurant und das Auditorium können auch abends betrieben werden. Dies wird den Park beleben und damit das Sicherheitsempfinden der Spaziergänger deutlich erhöhen. Die Weiterentwicklung in den Park hinein macht auch historisch Sinn: Schon 1898 war klar, dass der Platz im Museum einst knapp werden könnte, weshalb das Platzspitz-Areal schon damals ausdrücklich als Baulandreserve vorgesehen war. Noch zu seinen Lebzeiten konzipierte Gull dort eine Erweiterung, die jedoch nie realisiert wurde.

Realisiert werden soll jedoch der Entwurf von Christ und Gantenbein: Nationalrat, Ständerat, Kantonsrat und Gemeinderat haben die Vorlage mit überwältigender Mehrheit gutgeheissen, der Zürcher Kantonsrat z.B. mit 138 zu 18 Stimmen. Auch die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben am 13. Juni 2010 deutlich Ja gesagt zum entsprechenden städtischen Kredit. Sämtliche Beschwerden gegen das Vorhaben wurden in der Zwischenzeit letztinstanzlich abgewiesen.

Bund, Stadt Zürich und Private übernehmen über 80 Prozent der Kosten für die Museumserweiterung. Auf den Kanton Zürich entfallen die verbleibenden 20 Millionen – ein fairer Anteil, wenn man bedenkt, dass das Landesmuseum auch das

historische Museum des Kantons Zürich ist. Wie bei anderen Bauvorhaben im kulturellen Bereich (Kunsthaus Zürich, Museum Schloss Kyburg, Museum Rietberg, Tram-Museum Zürich etc.) will der Kanton seinen Beitrag nicht aus Steuermitteln, sondern aus dem Lotteriefonds finanzieren. Damit wird der ordentliche Staatshaushalt nicht belastet.

### Ja auch aus Hauseigentümer-Sicht

Aus Optik der Hauseigentümer gibt es zusätzliche Gründe, weshalb die Stimmberechtigten am 13. Februar zur Erweiterung des Landesmuseums Ja sagen sollten:

- Lokale Heimatschutz-Kreise haben mit allen Mitteln versucht, die Erweiterung zu blockieren. Neben zahlreichen Beschwerden haben sie trotz eindeutigen Parlamentsbeschlüssen Volksabstimmungen erzwungen. Mit einem Ja wird dieser Art der rücksichtslosen Verhinderungspolitik eine Absage erteilt.
- In den letzten Jahren wurden verschiedentlich Bauprojekte zu Fall gebracht, welche eine Verbesserung des Angebots und der Attraktivität der Region Zürich anstrebten. Es ist jedoch wichtig, dass sich Zürich nicht als «baufindliche Zone» etabliert. Denn bekanntlich ist Zürich nicht gebaut!
- Zürich ist wohl die Milchkuh des Bundes, wird jedoch bei Projekten gern stiefmütterlich behandelt und Gelder fließen überproportional in Randregionen. Wenn für einmal der Bund ein Infrastrukturprojekt in Zürich realisieren will, wäre es ein Schildbürgerstreich, wenn wir Zürcher selbst mit einem Nein dieses «Geschenk» zurückweisen würden.

Alle weitere Informationen erfahren Sie unter [www.jazumlandesmuseum.ch](http://www.jazumlandesmuseum.ch)

# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt bestellen: 0800 317 317

Unser CO<sub>2</sub>-neutrales Biogas ist in 3 Varianten erhältlich: Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas naturemade **star!**

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

**erdgaszürich**  
erneuerbare Energien und Erdgas

# Wir kämpfen für Sie!



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



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

## Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



## Spezialangebot für Mitglieder

MIGROS PRÄSENTIERT

# DIE SCHWEIZER MACHER

NEU: MIT WALTER ANDREAS MÜLLER ALS FRAU GALLI!

## DAS MUSICAL

BIS 27. MÄRZ 2011 | MAAG HALLE ZÜRICH | [DIESCHWEIZERMACHER.CH](http://DIESCHWEIZERMACHER.CH)

NACH DEM ERFOLGREICHSTEN SCHWEIZER FILM VON ROLF LYSS | MUSIK UND SONGTEXTE: MARKUS SCHÖNHOLZER | BUCH: PAUL STEINMANN | STÜCKENTWICKLUNG UND REGIE: STEFAN HUBER | MUSIKALISCHE LEITUNG: MATTHIAS STÖTZEL | CHOREOGRAPHE: SIMON EICHENBERGER  
BÜHNENBILD: STEPHAN PRATTES | KOSTÜME: HEIKE SEIDLER | LICHTDESIGN: PETER PLATZ

## 20% SPEZIALANGEBOT FÜR MITGLIEDER DES HEV

Besuchen Sie die neue Musicalkomödie und profitieren Sie von 20% Mitglieder-Rabatt auf alle Vorstellungen und Kategorien (ohne Loge) bis 27.03.11. Bitte beachten Sie für die genauen Spieldaten den Spielplan unter [dieschweizermacher.ch](http://dieschweizermacher.ch). Der Rabatt ist nicht mit anderen Vergünstigungen kumulierbar.

### Ticketpreise (exkl. Verkaufs- und Bearbeitungsgebühren)

Mi. – Do. 19.30 Uhr, So. 14.00 Uhr, 19.00 Uhr	
Premium Seat:	CHF 95.20 statt 119.00
Kategorie 1:	CHF 87.20 statt 109.00
Kategorie 2:	CHF 79.20 statt 99.00
Kategorie 3:	CHF 63.20 statt 79.00
Kategorie 4:	CHF 47.20 statt 59.00
Fr./Sa. 19.30 Uhr	
Premium Seat:	CHF 103.20 statt 129.00
Kategorie 1:	CHF 95.20 statt 119.00
Kategorie 2:	CHF 87.20 statt 109.00
Kategorie 3:	CHF 71.20 statt 89.00
Kategorie 4:	CHF 55.20 statt 69.00

### Buchen Sie Ihre Tickets unter

[www.dieschweizermacher.ch/hev](http://www.dieschweizermacher.ch/hev)  
Die Karten können auch über die ticketportal-Hotline **0900 101 102 (CHF 1.19/Min ab Festnetz)** mit dem **Stichwort «Hauseigentümerversand»** oder mit dem nebenstehenden Coupon bestellt werden.

### Coupon bis 3 Wochen vor dem gewünschten

**Vorstellungsdatum senden an:**  
ticketportal AG, Rorschacher Strasse 294, CH-9016 St. Gallen  
Oder per Fax auf 071 282 28 29

### Bestellcoupon für Mitglieder des HEV

Ich bestelle Karten mit 20% Rabatt für «Die Schweizermacher».  
Spielplan unter: [www.dieschweizermacher.ch](http://www.dieschweizermacher.ch)

Vorstellung vom: , Showbeginn um:  Uhr

Anzahl Karten:  \*Kat. Premium - 4:

\*Sollte die gewünschte Kategorie ausverkauft sein, so bin ich mit einer Umteilung in die  nächst höhere oder  nächst tiefere Kategorie einverstanden.

Name:	Vorname:
Adresse:	
PLZ/Ort:	
Tel. tagsüber:	E-Mail:
<input type="checkbox"/> Ich wünsche eine Rechnung <input type="checkbox"/> Kreditkarten* <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Kreditkarten-Nr.	CVV/CVC-Nr. gültig bis
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum:	Unterschrift:

\*Bei Bezahlung mit Kreditkarte: Ticketbestellung in einem verschlossenen Kuvert einsenden.



1 Wer in den 1970er Jahren modern sein wollte, orientierte sich gestalterisch an der Raumfahrt. Stehleuchte der Schweizer Firma BAG Turgi in Form eines UFOs. 2 Historische Fotografie eines Bankettsaales. Elektrifizierte Kronleuchter tauchen den Saal in ein festliches Licht. Aufnahme Hans Wanieck, Gelatinesilber-Abzug auf Papier, undatiert. 3 Zimmerbeleuchtung aus der Renaissance in Form eines Leuchterweibchens. Weibliche Brustfigur mit Hirschgeweih, an welches Kerzen angebracht wurden. Stammt aus dem Supersaxohaus aus Sion (VS), 15. Jahrhundert.



4 Kerzenstöcke, sogenannte Girandolen. Mit Rocailles verzierte Tüllen und Putti unter aufgespannten Vorhängen. Porzellan, bemalt, hergestellt 1775 in Kilchberg-Schooren. 5 Höhensonne für ultraviolette und infrarote Strahlung. Herstellung Solis Apparatefabrik AG, 1960er Jahre.

# Licht und Lampen

Fotos aus dem Landesmuseum

Die Fähigkeit, Feuer zu entfachen, gilt als einer der wichtigsten Schritte in der Entwicklung unserer Zivilisation – nicht nur, aber auch wegen des künstlich erzeugten Lichts. Inzwischen haben wir uns recht weit vom brennenden Span entfernt, auch wenn ein flackerndes Cheminéefeuer seinen Reiz nicht verloren

hat. Auf den diesjährigen Titelseiten wollen wir uns ganz diesem Thema widmen.

Was wäre sinnvoller, als unsere Reihe im Landesmuseum zu beginnen, mit einer kurzen Reise durch die Jahrhunderte. ■

**Titelblatt:** Römische Öllampe mit dem Bild einer weiblichen Figur mit Diadem im Haar und Füllhorn in der Hand, die Göttin Fortuna darstellend. Ton gebrannt, Herkunft Windisch (AG).

# masteralarm

044 312 12 32



**Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz**

**Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie**

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

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

## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)**

Badewanne eine Tür ein.

**Absolut wasserdicht!**

Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

### Magic Bad®

[www.magicbad-zuerich.ch](http://www.magicbad-zuerich.ch)  
Auskunft und Beratung

076 424 40 60



**HEV** Kanton Zürich

#### Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Albisstrasse 28  
Postfach  
8038 Zürich

Telefon: 044 487 18 00

Fax 044 487 18 88

info@hev-zh.ch

www.hev-zh.ch



#### Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr

Telefon 044 487 17 07

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

#### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr

Telefon 044 487 17 17

#### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr

Telefon 044 487 18 18

#### Herausgeber:

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich)

In Zusammenarbeit mit:

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

#### Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

#### Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,

hev@hev-zuerich.ch,

Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72

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

#### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

#### Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,

HEV Zürich

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

**Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)**

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

#### Abonnemente:

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,

8038 Zürich, [kathrin.attinger@hev-zuerich.ch](mailto:kathrin.attinger@hev-zuerich.ch),

Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72

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

#### Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,

8021 Zürich, Markus Turani

Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,

[inserate@hev-zuerich.ch](mailto:inserate@hev-zuerich.ch)

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

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen  
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis Fr. 2.–, Jahresabonnement Fr. 20.–

(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine

Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

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



**ALPHAPLAN AG**  
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

## Juwelen des Lichts

**Bis zum 27. März wird im Museum Bellerive der gestalterische Reichtum des Kronleuchters erhellend dargestellt.**

Wie im Beitrag zum Titelbild geschildert, stehen uns seit Jahrhunderten vielfältige Lichtquellen zur Verfügung, vom Holzspan bis zur Energiesparlampe.

Innerhalb der Mannigfaltigkeit von Beleuchtungsobjekten kommt dem Kronleuchter eine besondere Bedeutung zu. Zentral im Raum von der Decke hängend,

trägt ein Lüster nebst mehreren Lichtquellen Schmuckelemente zur Lichtbrechung. Der Kronleuchter ist Gebrauchsgegenstand, Symbolträger und Luxusobjekt. Kaum ein anderes Gestaltungsthema hat über die Jahrhunderte hinweg eine solch facettenreiche und fantasievolle Entwicklung erlebt. ■

Photo: Michael Rathmayer © J. & L. Lobmeyr, Wien



Oswald Haerdtl, Lüster für Pariser Weltausstellung 1937, hergestellt durch J. & L. Lobmeyr, Wien



Venezianerleuchter, 1930-1950; Glas

© Dieter Keller, Luzern

# HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren  
und Neuanlage montieren !

- **Ölheizung konventionell:** Fr. 9'900.-  
mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Ölheizung Brennwert/Kondensation:**  
Fr. 13'900.-  
inkl. Kaminsanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser:** Fr. 17'900.-  
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde:**  
Fr. 34'900.- inkl. 180 m Erdsonde.  
fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler:** Fr. 3'300.-  
300 Liter, fertig montiert

Vergleichen Sie ruhig und  
lassen Sie sich überraschen!

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.  
Excl. 8% MwSt.



## swisstherm

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch  
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

# MALER KILCHBERG FEURER

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

Maler Feurer AG  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, www.malerfeurer.ch



WIR SUCHEN

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

WIR GARANTIEREN

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

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:

STIFTUNG PWG  
POSTFACH, 8026 ZÜRICH  
TELEFON 043 322 14 14  
LEITUNG@PWG.CH, WWW.PWG.CH

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

### Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

### Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

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

**Aktion bis  
31.03.2011**

## Tankrevision

**Spezialrabatt:  
Migrol Preise jetzt noch günstiger!  
CUMULUS-Bonuspunkte!**

- Gesetzeskonform in allen Kantonen
- Kompetente Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren
- Mit Innenreinigung und Schutzanstrich,  
auch bei vollem Tank
- Inkl. Heizprovisorium, somit kein Heizunterbruch
- Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung

Jetzt anrufen

**044 495 13 33**  
www.migrol.ch

# MIGROL

**Hauswartungen  
Gartenunterhalt**  
à la carte

Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen



Pikettendienst  
Schilddienst



Winterschnitt



## CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenchaftenservice

Scherstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
info@casarep.ch  
www.casarep.ch



Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG



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



Clever finanzieren.

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

## Nasse Wände? Feuchte Keller?



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

40.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

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

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

**ISOTEC®**

... macht Ihr Haus trocken!

## Leise rieselt der Schnee

**Ob dieser Winter nochmals so viel Schnee bringen wird wie im Dezember? Die einen würde es freuen, den anderen Sorgen bereiten. Gut ist jedenfalls zu wissen, wer wo und wann den Schnee wegzuräumen hat.**

### Öffentliche und private Strassen

Auf den öffentlichen Strassen ist der Winterdienst grundsätzlich Sache des zuständigen kantonalen bzw. kommunalen Gemeinwesens. Die Schneeräumung vor privaten Eingängen, Strassen, Parkplätzen und/oder Garagenzufahrten ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümer oder Mieter. Es ist jedoch möglich, dass Gemeinden, gegen Entschädigung, den Winterdienst auf Privatstrassen und/oder Arealen übernehmen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, diese Arbeiten unentgeltlich für Private auszuführen.

### Werkeigentümerhaftung

Nach Art. 58 OR ist der Werkeigentümer grundsätzlich verpflichtet, den gefahrenlosen Zustand seiner Liegenschaft sicherzustellen. Rutscht jemand auf dem eisigen Zugangsweg zur Liegenschaft infolge mangelhaften Winterunterhalts aus, dann kann der Werkeigentümer kausal dafür zur Verantwortung gezogen werden. Ein Verschulden des Eigentümers wird dafür nicht vorausgesetzt. Daraus ergibt sich die Pflicht des Hauseigentümers, die Schneeräumung und die Enteisierung so zu organisieren, dass die Sicherheit gewährleistet ist, wobei zu erwarten ist, dass sich Fussgänger mit dem geeigneten Schuhwerk und Lenker mit der angemessenen Ausrüstung in das winterliche raue Wetter begeben.



lic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

### Vermietete Liegenschaften

Ist der Hauseigentümer Vermieter, dann ist er mietrechtlich verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Dazu gehört die Pflege der Umgebung, der privaten Zufahrt und der Besucherparkplätze. So kann er den Winterdienst organisieren oder er kann die Schneeräumungs- und die Enteisierungspflicht vertraglich

auf den Mieter überwälzen. Die Überwälzung dieser Pflicht setzt voraus, dass die Winterpflicht zu Lasten des Mieters im Mietvertrag oder in der Hausordnung ausdrücklich vereinbart wurde. Um die Winterdienstpflicht durch die Hausordnung rechtsgültig zu übertragen, muss diese als integrierender Bestandteil des Mietvertrages vereinbart oder eingeführt worden sein. Als Beispiel kann auf Ziff. 2 der zum Zürcher Mietvertrag gehörenden Hausordnung verwiesen werden.

Spezialfälle dazu sind die vermieteten Parkplätze und das Einfamilienhaus. Bei vermieteten Parkplätzen obliegt die Schneeräumung grundsätzlich dem jeweiligen Mieter des Autoabstellparkplatzes, weil Reinigungsarbeiten selbst durch den Mieter auszuführen sind (kleiner Unterhalt). In der Praxis ist jedoch zu beachten, dass der kleine Unterhalt in der Regel durch einen Hauswart besorgt wird.

Ein weiterer Spezialfall ist das vermietete Einfamilienhaus. Beim Einfamilienhaus erge-

## Haftung

ben sich die Schneeräumungs- und Enteisungspflichten aus den Umständen, ohne dass eine mietvertragliche Vereinbarung dazu nötig ist. Die Schneeräumung und Enteisungspflicht beim Einfamilienhaus ist immer Pflicht des Mieters.

### Änderung der Schneeräumungspflicht bei laufendem Mietverhältnis

Im laufenden Mietverhältnis kann die Schneeräumungspflicht des Mieters mittels Vereinbarung oder einseitiger Vertragsänderung eingeführt werden. Wenn der Mieter nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen, weil er in den Ferien ist oder sonst abwesend ist, dann muss er für eine Vertretung besorgt sein.

### Kontrolle trotz Vertrauen

Aufgrund der Werkeigentümerhaftung ist dem Eigentümer oder seiner Verwaltung als Stellvertreterin zu empfehlen zu prüfen, ob der Hauswart bzw. die Mieter ihre Winterdienstpflichten tatsächlich erfüllen. Erfüllt die Hilfsperson die Schnee- und Enteisungspflichten nicht, kann dies zu einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache führen, was wiederum zu Mietzinsreduktionsforderungen durch die betroffenen Mieter führen kann.

### Wie, wann, wie viel?

Der Umfang der entsprechenden Arbeiten richtet sich nach den ortsüblichen Gegebenheiten. Bei starkem Schneefall kann nicht erwartet werden, dass der Schnee- und Enteisungsverpflichtete den Schnee immer und zu jedem Zeitpunkt vollständig wegräumt. Nach der Lehre genügt es, wenn Fusswege so geräumt werden, dass zwei Fussgänger ohne Kinderwagen bequem einander vorbeikommen. Mehr dürften auch Mieter bezüglich der Schneeräumung auf den zur

Mietsache führenden Wegen nicht erwarten. Die Schnee- und Enteisungspflichten bestehen in der Regel in der Zeit des Fussgängerverkehrs, also zwischen 7 Uhr morgens und ca. 21 Uhr. Es kann zudem erwartet werden, dass sich die Fussgänger den jeweiligen Witterungsverhältnissen anpassen und sich bei winterlichen Verhältnissen entsprechend vorsichtig verhalten.

### Wohin mit dem Schnee?

Die Räumungsarbeiten des Gemeinwezens dürfen nicht beeinträchtigt werden, so darf der Schnee in der Regel nicht auf den öffentlichen Gehweg oder auf die Strasse zurückbefördert werden. Der Schnee kann jedoch an den Strassenrändern gelagert werden, weil im Winter mit minimalen Beeinträchtigungen, wie die Verschmälerung der Fahrspuren, gerechnet werden muss. Zudem ist es zu unterlassen, den Schnee auf nachbarlichen Grundstücken abzulagern oder hinüberzublasen.

### Haftung für Dachlawinen?

Für die Sicherheit der Liegenschaft ist grundsätzlich der Hauseigentümer verantwortlich. Liegt ein Mangel am Bauwerk vor, muss er bei Unfällen und Schäden haften. Gebäudeschäden am eigenen Haus, die durch Schneerutsch entstanden sind, werden von der obligatorischen Gebäudeversicherung nicht gedeckt. Wird eine Person verletzt oder entsteht Sachschaden, kommt die Gebäudehaftpflichtversicherung zum Zug. Dies jedoch nur, falls der Hauseigentümer auch bei einer solchen versichert ist. Sollte dies nicht der Fall sein, haftet er persönlich. Wird die Wahrung der Sicherheitspflichten auf einen Hauswart übertragen und nimmt er diese nicht wahr, so kann der haftpflichtige Hauseigentümer auf den säumigen Hauswart Rückgriff nehmen. ■

# MASTER KEY

## Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



**Kommt Ihnen das bekannt vor?  
Ja. Dann schützen Sie sich mit dem DOM Protector-Zylinder. Innert Sekunden ist dieser unprogrammiert.**

**Tel. 044 312 12 32  
info@schloss.ch**

**Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch**



**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

swiss made

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

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



## Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

Mit der neuen Bürki Kombi-Sauna haben Sie erstmals die Wahl aus 3 Anwendungen: finnisch, soft oder Infrarot. Dank der Energie sparenden Isolierverglasung sparen Sie jetzt auch Strom und Geld.

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



**Ausstellung:**  
Kilchbergstr. 35  
8134 Adliswil

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

BÜRKI SAUNABAU AG  
Langmoosstr. 66  
8135 Langnau a. A.

## Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

Renovationen / Unterhaltsarbeiten / Facility Service  
Wand- und Bodenbeläge / Maler- und Gipserarbeiten  
Sanitär- und Elektroanlagen / Küchen / Fenster / Türen



**Die Handwerker GmbH**  
Alles unter einem Dach.

Die Handwerker GmbH  
CH-8050 Zürich, Tel 044 310 22 65  
info@dhg.ch, www.dhg.ch



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
abgehängte Decken  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

# Isorenova.ch

Isolation & Renovation

044 833 90 00

## Besichtigung des Klosters Einsiedeln



Die paar Impressionen von der Besichtigung vom 9. Dezember 2010 zeigen, dass es wieder ein besonderes Erlebnis war.

Zumal Abt Martin Werlen es sich nicht nehmen liess, die überraschten Gäste persönlich zu begrüssen.





## Ob Mehrfamilienhaus, Stadthaus oder Geschäftshaus – Anlageimmobilien sind unsere Leidenschaft.

Auch im vergangenen Jahr durften wir zahlreiche Anlageimmobilien in neue Hände geben. Privatpersonen, Erbengemeinschaften, Fondsmanager, Rechtsanwälte und öffentliche Institutionen zählen ebenso zu unseren Kunden wie Banken, Treuhänder und Firmen jeglicher Grösse. Eines verbindet alle unsere Kunden: den Wunsch, sich immobilienmässig zu verändern. Es ist unsere Leidenschaft, für jede Immobilie den optimalen Käufer zu finden. In zahlreichen Gesprächen filtern wir die individuellen Bedürfnisse und führen diese mit Feingefühl zusammen. Haben auch Sie ein Immobilienanliegen oder denken Sie über Veränderungen in Ihrem Anlageimmobilienbestand nach? Gerne sprechen wir persönlich mit Ihnen darüber und schaffen die Basis für die optimale Handänderung.

Wir wünschen Ihnen ein spannendes Immobilienjahr und freuen uns auf zahlreiche Immobilienbegegnungen. Ihr Intercity-Anlageteam



Claudia Spalinger  
Leiterin Anlageimmobilien Zürich  
eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
044 388 58 80



Eliane J. Saxena  
Immobilienberaterin  
dipl. Architektin AAM  
044 388 58 44



Anke Smisek  
Sachbearbeiterin  
044 388 58 16

Intercity Zürich AG, Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich, [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)

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



## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 15. April 2011, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

Referenten: Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung | Sandra Heinemann, lic. iur.

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

### Aus dem Seminarinhalt

#### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten | Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden | Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

#### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten | Unterschiede je nach Vertragslage | Der Verteilschlüssel | Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

#### Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten | Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten | Das Recht auf Einsicht

#### Anschliessend Apéro

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 1777, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 15. April 2011

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

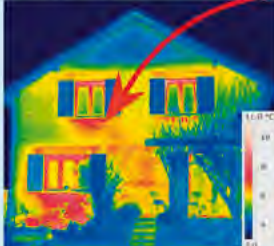
Bitte Angaben in Blockschrift

## Heizkosten – Verpufft Ihre Liegenschaft Energie?

Unsere Wärmebilder zeigen, wo sich Wärmelecks und Isolationsmängel verstecken!

Infrarot-Thermografie bei:

- Bestandesaufnahmen
- Gebäudesanierungen
- Bauabnahmen
- Leckortungen
- Handänderungen



Energie sparen und Kosten senken – dank professioneller Infrarot-Thermografie.

### ADC AG

Advanced Datacommunication Consulting  
Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
Telefon 044 485 40 50  
info@adc-ag.ch, www.adc-ag.ch



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

### Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

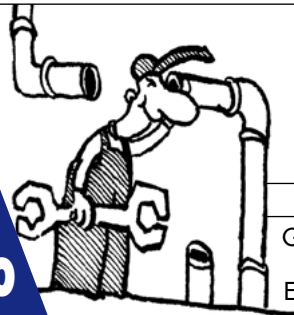
- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

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

Sanitär  
Heizung  
Reparaturen

044 438 80 30



## ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

Giraldenstrasse 28, 8048 Zürich  
www.blum-haustechnik.ch  
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH

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

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

Tradition und Moderne  
im Herzen des Tessins



HOTEL INTERNAZIONALE  
BELLINZONA

Bellinzona, UNESCO Welterbe

20 Minuten mit dem Zug von Locarno und Lugano

Spezialangebot für Mitglieder des HEV Zürich

**25% Rabatt**

Gültig bis 27. Februar 2011 pro Übernachtung im Superior Zimmer und Suite

# Jahresinhaltsverzeichnis 2010

	Seite	Heft-Nr.
<b>Abstimmungen/Wahlen</b>		
Gegen einen weiteren Linksrutsch	67	2
Nein zu unnötigen Mietgeschenken	295	5
Teilrevision Parkplatzverordnung	659	10
Tausende von neuen Pflicht-Veloplätzen für Zürich?	745	11
<b>Aus Ämtern</b>		
ewz startet «Kühlschrank-Abwrackaktion»	154	3
Einbruch nicht bei mir	157	3
Klimaschutz im Bad – so einfach	227	4
Vom Kupferkabel zur Glasfaser – Umrüstung für die Zukunft	307	5
Alt und Jung im Austausch – eine innovative und attraktive Wohnform	359	6
Zinssituation stabil	387	6
Erdwärme – Atlas und Planungshilfe	503	8
Sachschäden nach Blitzeinschlägen	519	8
Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich	577	9
Referenzzinssatz weiterhin unverändert	581	9
www.geo.admin.ch – das Geoportal des Bundes	587	9
Sonnenstoren, Sturm und Versicherung	737	11
Referenzzinssatz sinkt	805	12
<b>Bauen/Energie</b>		
Energieplattform Immobilien	13	1
Kantone und Bund starten das Gebäudeprogramm	17	1
Verantwortung für Tankunterhalt beim Hauseigentümer	19	1
Stadt Zürich unterstützt energieeffiziente Bauvorhaben	143	3
Das Gebäudeprogramm: sanieren und profitieren	146	3
Holz setzt edle Naturakzente im Bad	163	3
Mehr Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus	301	5
Wohnbauten für jedes Lebensalter	363	6
Das Gebäudeprogramm zieht eine erste Bilanz	511	8
Holz aus der Schweiz bürgt für Sicherheit	515	8
Schimmelvorkommen in Schweizer Wohnräumen senken	589	9
Energetische Sanierung hat sich gelohnt	661	10
Altersgerechtes Bauen – eine sinnvolle Investition für alle	676	10
Unglaublich, aber wahr	717	10
<b>Boden/Wohnungspolitik</b>		
Mehr Nüchternheit bei der Wohnungsdebatte	3	1
Eine wirklich fette Kröte!	63	1
Armee und Eigentum	70	2
«Gschnätzlets und Röschi»	135	2
Inkonsequent und kontraproduktiv	139	3

	Seite	Heft-Nr.
«Billig-Wohn-Inseln»	215	3
Wo kein Wille ist, ist auch kein Weg	219	4
Gebäudesanierungs-Initiative eingereicht	223	4
Bausparen nimmt die erste Hürde	287	4
Rot-Grün und die Spielregeln	291	5
Übung abrechnen	351	5
Mehrbelastung für private Vermieter	355	6
Von der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes	431	6
Gebührensenkungen sind möglich	435	7
Hüst und Hott beim Mietrecht	439	7
Partner wären mir lieber ...	495	7
Föderalismus nicht verstanden	499	8
Grosser Brauch auf Schloss Kyburg	567	8
Linksgrüne Zwängerei	571	9
«Schröpfen»	647	9
Zürcher mit Wohnungspolitik zufrieden	651	10
Grünliberale als unliberale Gebäuhrentreiber	656	10
Raumplanungsrevision – Massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit	675	10
Formularpflicht bachab – diesmal endgültig?	655	10
Mietrechtsrevision – offenbar kein echtes Bedürfnis	727	10
e-Governance bei Informationen zu Grundstücken – Eine Chance, aber nicht ohne Risiken	731	11
Es hat sich doch gelohnt!	791	11
Energieplanung mit Weitsicht und Realitätssinn	795	12
Gebäudesanierungsinitiative	801	12
Ideologische Blüte!	855	12
<b>Rechtliches</b>		
<b>Die Eigentumswohnung</b>		
Die Bestimmung oder die Abänderung des Verteilschlüssels	37	1
Die Verwendung des Erneuerungsfonds	189	3
Das Reglement im Stockwerkeigentum (Erlass und Abänderung)	315	5
Die finanziellen Angelegenheiten der Stockwerkeigentümergeinschaft	377	6
Der Schutz des Stockwerkeigentümers	381	6
Die störende Mieterschaft einer Stockwerkeigentumseinheit	525	8
Der Schutz des Stockwerkeigentümers	529	8
Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	621	9
Wintergarten als Luxusobjekt?	691	10
Folgen des Nichteinhaltens von Formvorschriften im Stockwerkeigentum	770	11
Ausschliessliche Nutzungsrechte	820	12
<b>Mietrecht</b>		
Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch	45	1
Mietzinsgestaltung – Sechsmontatige Kündigungsfrist	100	2
Rückgabe des Mietobjekts und das Rückgabeprotokoll	105	2



Seite Heft-Nr.

Kündigung wegen Zahlungsrückstandes – Klarheit der Abmahnung	110	2
Betreibung ohne vorgängige Mahnung	114	2
Anfechtung der Mietzinserhöhung einer Familienwohnung?	185	3
Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt keine Zwangslage voraus	191	3
Zerstörung des Mietobjekts	193	3
Waschmaschine in Wohnung	197	3
Ausserterminliche Kündigung und Stellung eines Nachmieters	245	4
Zulässigkeit einer Kündigung wegen Untermiete	255	4
Die Erstreckung des Untermietverhältnisses	259	4
Das Schiedsgericht im Mietrecht	263	4
Mietzinsgestaltung – Dreimonatige Kündigungsfrist	312	5
Mietvertragsverhandlungen – Rechte und Pflichten	329	5
Einseitige Vertragsänderung	333	5
Mieterwechsel während Heizperiode	389	6
Ausserterminliche Kündigung und Stellung eines Nachmieters	395	6
Kündigung zufolge Zahlungsrückstandes des Mieters (Art. 257d OR)	405	6
Irrtum über die Fläche von vermieteten Geschäftsräumen	409	6
Missbräuchlichkeit bei nicht ausgereiftem Projekt?	411	6
Beeinträchtigungen durch Mieter	450	7
Kündigung eines Mietverhältnisses während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens	471	7
Mietzinsgestaltung – Sechsmontatige Kündigungsfrist	532	8
Kündigung	554	8
Gründe für die Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete	607	9
Sicherheitsleistung des Mieters	611	9
Die Kündigung von Parkplätzen	615	9
Ist die unechte Option eine gute Option?	693	10
Die Kündigung – Termine und Fristen	695	10
Mietzinsgestaltung – Dreimonatige Kündigungsfrist	760	11
Zulässige Kündigungen	763	11
Die Schweizerische Zivilprozessordnung	827	12
Verzicht auf Mietzinsreduktion	831	12
Kündigung wegen umfassender Sanierung	834	12
<b>Diverse Rechtsfragen</b>		
Testamentsinhalt	24	1
Fuss- und Fahrwegrecht	41	1
Das Durchleitungsrecht	95	2
Das Testament – Die Form	169	3
Teilrevision des Immobiliarsachenrechts	173	3
Das Notwegrecht	181	3
Das Testament – Die Verfügungsfreiheit	241	4
Zum Auftakt der Gartensaison	267	4

Seite Heft-Nr.

Die Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuchs	323	5
Moderate Revision des Bauhandwerkerpfandrechtes	459	7
Vorkaufsrecht	472	7
Pflanzabstände in Zürich und bei Ferienliegenschaften	476	7
Formvorschriften für Rechtsgeschäfte	537	8
Das Grundbuch, Eintragung – Vormerkung – Anmerkung	543	8
Keine Fluglärmerschädigung für nach dem 1.1.1961 erworbene Liegenschaften	574	9
Die Nebenkosten bei Stockwerkeigentum, Nutzniessung, Wohnrecht	601	9
Nachbarrecht – Wasserablauf	671	10
Die Verwertung des Grundstücks	681	10
Formvorschriften beim Grundstückkaufvertrag	685	10
Tücken der Bauzeitversicherung	735	11
Folgen des Nichteinhaltens von Formvorschriften	766	11
<b>Steuern</b>		
Neue Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte – Überprüfen macht Sinn	6	1
Steuerlicher Abzug energierelevanter Investitionen bei «Neubauten»	8	1
Neue Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte – So gehen Sie vor	73	2
Volksinitiative zustande gekommen	74	2
Mustereinsprache betr. Eigenmietwert/Vermögenssteuerwert von Liegenschaften Steuerperiode 2009	466	7
Der Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert	597	9
Die Weisung 2009 hat auch etwas Positives gebracht	599	9
<b>Unser Garten</b>		
Ein Mosaik als Blickfang	51	1
Eine Vorahnung des Frühlings	53	1
Helleborus – Nieswurz – Christrose	56	1
In England hört die Gartenarbeit nie auf, auch im Winter nicht	125	2
GiardinaZÜRICH 2010	129	2
Märzenbecher	130	2
Invasive Neophyten – Mehr als ein Schlagwort	205	3
Die Tulpe	211	3
Geheimnisvolle Pflanzennamen	275	4
Schulthess-Gartenpreis 2010 an Zürcher Landschaftsarchitekten	281	4
Akelei (Aquilegia)	283	4
Gebetene und ungebetene Gäste im Garten	343	5
Schwertlilien – Iris	347	5
Eine dicke Sonja im Garten	421	6
Pfingstrose, Paeonia	425	6
Frisch geschnitten	487	7
Clematis – Waldrebe	491	7
Kleingärten und Kleingärtner	557	8
Lilien – grosse Farbenvielfalt	561	8
Der Traum von der Blumenwiese	631	9



## Der Zürcher Hauseigentümer

	Seite	Heft-Nr.
Herbstfreuden	635	9
Gräser – für alle Jahreszeiten	639	9
Oerlikoner MFO-Park gewinnt europäischen Gartenpreis	703	10
Farbenfrohes Frühlingsspektakel	705	10
Herbstpflanzung – der ideale Zeitpunkt	707	10
Herbstlicher Feuerzauber	713	10
Zwölf Regeln für eine erfolgreiche Gartengestaltung	777	11
Ganzjahrestalent	781	11
Es muss nicht immer ein Christbaum sein	847	12
Hortensien	850	12
<b>Verschiedenes</b>		
Wettbewerb «Aktive Nachbarschaft» – Gute Nachbarschaft hilft allen	20	1
Glasfasernetz – Die Vernunft siegt: ewz und Swisscom kooperieren	79	2
Die Verwaltung als Dienstleistung des HEV Zürich	84	2
Quer- nicht Dauerlüften	88	2
Extravaganz und Sinnlichkeit	90	2
Hedonische Bewertung und Immobilienverkauf	151	3
In Zürcher Höfen wird wieder gesungen	231	4
Registerharmonisierung – Einführung von amtlichen Wohnungsnummern definitiv	233	4
Registerharmonisierung – Der Teufel steckt im Detail	299	5
«Löffelfertige» Wohnungseinrichtungen: ein Konzept mit Zukunft	369	6
Blumenschmuck vorm Wandkleid	373	6
Unfallfreies Grillvergnügen	415	6
Nationaler Mustervertrag für den Anschluss an das Glasfasernetz	441	7
Zürcher Wohnungsausweis	444	7
41. Bauen & Modernisieren mit paralleler Eigenheimmesse	453	7
Eigenheimmesse Schweiz	454	7
Bauen & Modernisieren	505	8
Sonnenstoren sind im Kanton Zürich praktisch nicht versicherbar	521	8
Messeauftritte – Informationen über den HEV Zürich...	593	9
Fragen zur Bewertung von Liegenschaften	747	11
Die Jugend ist unsere Zukunft	753	11
Die Gewinner des HEV-Wettbewerbs	756	11
In memoriam: Hans Ulrich Graf	786	11
Zürcher Wohnungsausweis	799	12
Wie viel ist Ihr Ferienhaus in Zürich oder im Tessin wert?	815	12
Tapeten: Wände sprechen Bände	816	12
«Und der brennende Christbaum erstrahlt in seinem Glanz»	838	12
NEU: Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch	841	12
Drucksachen-Preiserhöhung ab Januar 2011	841	12

## E. Jetzer

**Inhaber:**  
**Hans Müller**

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

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



## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 8. April 2011, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL | Elio Pola, Projektleiter |  
lic. iur. Sandra Heinemann

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

### Aus dem Seminarinhalt:

**Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme**  
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektierung | Kostenvoranschlag | Terminplanung | Submission | Auftragsvergabe | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantiewarbeiten

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Bauverzögerung oder -verhinderung durch Mieter | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 4871777, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. April 2011

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift



# Wärmt: Heizöl von AVIA.

**BÜRKE AG**

Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen

Telefon 044 498 16 16 | www.buerke.ch

**AVIA**  
Immer weiterkommen.

## Wertvermehrnde Investitionen

**Wird die Liegenschaft saniert bzw. werden während eines laufenden Mietverhältnisses am Mietobjekt bauliche Veränderungen vorgenommen, will der Vermieter in der Regel seine verausgabten Investitionen auf den Mietzins überwälzen. Doch in diesem Zusammenhang stellt sich jeweils die Frage, welchen Betrag er den Mietzins erhöhen kann.**

Zunächst ist zu prüfen, ob die getätigten Investitionen aus mietrechtlicher Sicht auch wertvermehrnde Verbesserungen darstellen. Da das Gesetz nur die Überwälzung solcher zulässt, sind diese durch eine detaillierte Abrechnung auszuscheiden. Handelt es sich dagegen um eine umfassende Überholung, gilt gemäss der massgebenden Verordnung eine Ausnahme von diesem Grundsatz, und 50% bis 70% der gesamten Kosten können als wertvermehrnde Investitionen auf den Mietzins überwälzt werden.



lic. iur.  
Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt,  
Rechtsberatung  
und Prozessführung,  
HEV Zürich

ten, entschied auch das Zürcher Mietgericht in einem zu beurteilenden Fall, dass trotz der erheblichen Investitionen von über Fr. 400 000.– und jährlichen Mietzinseinnahmen von knapp Fr. 100 000.– es sich nicht um eine umfassende Überholung handelt. Gegen eine solche Annahme sprach der Umstand, dass lediglich zwei Arbeitsgattungen vorlagen. So wurde durch die Installierung von Brandschutzmassnahmen der

Personen- und Sachschutz verbessert und durch den Einbau einer Beleuchtungsanlage eine Verbesserung der Elektroinstallationen erreicht. Da sich die Kosten der Arbeitsgattungen einzeln ermitteln liessen und die vorgenommenen Brandschutzmassnahmen lediglich eine Anpassung an die feuerpolizeilichen Gesetzesbestimmungen darstellten, kam das Gericht zum Schluss, dass diese baulichen Massnahmen werterhaltenden Charakter haben.

### ... oder gar Mängelbehebung?

Im Weiteren sei darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der Bestimmungen des öffentlichen Rechts zur Pflicht des Vermieters gehört, damit die Mietsache in einem dem vorausgesetzten Gebrauch

tauglichen Zustand besteht. Diese bauliche Massnahme wurde daher als Beseitigung eines Mangels am Mietobjekt qualifiziert, sodass es dem Verantwortungsbereich des Vermieters zugeteilt wurde. Die andere Arbeitsgattung (die Elektroinstallationen) wurde als teilweise wertvermehrend anerkannt. Demnach wurde für die getätigten Investitionen ein wertvermehrender Anteil von 25% angenommen. Auf Grund dieser Annahme kann der Betrag berechnet werden, der auf den Mietzins überwälzt wird.

Allgemein ist der Betrag, welcher auf den Mietzins überwälzt werden kann, mit

Hilfe einer Kapitalisierung zu berechnen. Um den Kapitalisierungsfaktor festzulegen, ist unter anderem der wertvermehrnde Anteil zu bestimmen und die Lebensdauer der Investition bzw. der Arbeitsgattung zu ermitteln.

Es wird an dieser Stelle nicht weiter auf die Berechnung eingegangen. Abschliessend bleibt zu empfehlen, vor der Anpassung des Mietzinses auf Grund wertvermehrender Investitionen den Rat einer Fachperson einzuholen. Dadurch können allenfalls unangenehme Überraschungen wegen erfolgter Anfechtung der Mietzinsanpassung vermieden werden. ■

### Voranzeige



## Generalversammlung HEV Zürich

**Donnerstag, 14. April 2011, 18.00 Uhr, Kongresshaus Zürich**

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 25. März 1975).

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

Genug grilliert?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · [www.weiss-kuechen.ch](http://www.weiss-kuechen.ch)

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



wärmedämmend  
schall- und einbruchhemmend



- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten pvc-metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterladen alu/holz

## horst klein AG

**weru**  
Fenster und Türen fürs Leben

### Informationen und Angebote:

Katrin Ketzler  
tel 078 909 1136  
email k.ketzler-kleinag@thurweb.ch

### Firmenkontakt:

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil  
tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
email horstkleinag@hispeed.ch

## HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO<sup>2</sup>-AUSSTOSS!

### Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

Im praktischen Einsatz von TiziCALOR bei Öl- und Gasheizungen werden hauptsächlich folgende Veränderungen beobachtet:

- Erhöhter Wirkungsgrad des Brenners
- Reduktion des Verbrauchs um 5% – 15%
- Saubere Verbrennung im Heizkessel

Der Einsatz von TiziCALOR bei Heizungen spart Energiekosten in erheblichem Umfang, wie namhafte Unternehmen im praktischen Einsatz nachweisen und ist auch **eine wirksame Massnahme zur Reduktion von CO<sup>2</sup>-Gasen und Klimaerwärmung.**



TiziCALOR ist TÜV-geprüft.  
Der Original TÜV-Bericht kann bei uns eingesehen werden.



**OECONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

## Der sog. Kapitalisierungsfaktor bei wertvermehrenden Investitionen

**Tätigt ein Vermieter Investitionen in sein Mietobjekt, welche über seine (Unterhalts-)Pflichten hinausgehen, kann er den wertvermehrenden Anteil davon unter Berücksichtigung der Kapitalisierung auf den Mieter abwälzen. Da Mehrleistungen des Vermieters zu den relativen Anpassungsgründen des Mietzinses zählen, können diese kumulativ bzw. kompensierend zu anderen relativen Anpassungsgründen, wie der Reduktion von wichtigen Berechnungsgrundlagen (z.B. Referenzzinssatz), geltend gemacht werden.**

Im Folgenden soll nach einer kurzen generellen Einleitung zum Thema nicht der Frage des Anteils der Wertvermehrung nachgegangen werden, sondern der Fokus auf den Kapitalisierungsfaktor gelegt werden.



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

### Grundsätzliches

Mehrleistungen des Vermieters in das Mietobjekt stellen nach Art. 269a lit. b OR ein Kriterium zur Erhöhung des Mietzinses dar. Als Mehrleistungen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 VMWG (= Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) gelten Investitionen des Vermieters, welche dieser für wertvermehrende Verbesserungen, Vergrößerungen des Mietobjektes oder aber für zusätzliche Nebenleistungen gemacht hat. Aufgrund von Art. 14 Abs. 3 VMWG ist aber nur derjenige Teil der Investition als wertvermehrend und damit auf den Mieter überwälzbar anzusehen, welcher die Kosten der Wiederherstellung und des Unterhaltes (vgl. 256 OR) übersteigt. Dies ist dann nicht missbräuchlich, wenn

ein angemessener Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt nicht überschritten wird (Art. 14 Abs. 4 VMWG). Profitieren mehrere Mieter von den getätigten wertvermehrenden Investitionen, so muss der monatlich überwälzbare Anteil nach sachlich gerechtfertigten Kriterien, wie z.B. nach Wohnungsgrösse, Heizkostenverteilungsschlüssel etc., auf diese aufgeteilt werden. Ausserdem dürfen die wegen Mehrleistungen des Vermieters vorgenommenen Mietzinserhöhungen (auf dem – vom jeweiligen Kanton in dem sich die Mietliegenschaft befindet – offiziellen genehmigten Formular!!!) erst nach Vollendung der Arbeiten und Vorliegen der sachdienlichen Belege, unter Einhaltung der Fristen auf den nächsten Kündigungstermin hin, angezeigt werden (Art. 14 Abs. 5 VMWG).

### Der sog. Kapitalisierungsfaktor

Nach Art. 14 Abs. 4 VMWG darf der angemessene Satz für die Verzinsung des investierten wertvermehrenden Kapitals

nicht überschritten werden, da andernfalls die angezeigte Mietzinserhöhung, sollte sie angefochten werden, nicht vollumfänglich auf den Mieter überwältzt werden kann. Die Praxis hat eine Faustregel entwickelt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Vermieter bei der Anschaffung die Aufwendungen für die wertvermehrende Investition bevorschusst, der Mieter diese aber erst im Nachhinein durch eine entsprechende Mietzinserhöhung zurückerstattet. Am Ende der Lebensdauer tritt dann in der

Folge die vollständige Tilgung der durch den Vermieter getätigten Investition ein. Da Unterhalt, Verwaltung und Risiko den Vermieter treffen, muss er auch in dieser Hinsicht entschädigt werden. Der sog. Kapitalisierungsfaktor setzt sich aus den drei zu addierenden nachfolgend beschriebenen Elementen zusammen.

**Verzinsung**

Betreffend der Verzinsung ist der im Zeitpunkt der Vornahme der Mietzins-

**Zusammenfassung für die Berechnung des auf den Mieter überwälzbaren Anteils:**

Gesamtinvestitionssumme: X      Wertvermehrender Anteil: Y  
 Kapitalisierungsfaktor: Verzinsung + Amortisation + Unterhalt

Verzinsung:  $\frac{\text{(aktueller Referenzzinssatz} + 0,5\%)}{2}$       Amortisation:  $\frac{(100)}{\text{Lebensdauer}}$   
 Unterhalt: 1%

**Beispiel (Dezember 2010):**

Angenommen es werden am Mietobjekt seitens der Vermieterschaft Arbeiten für insgesamt CHF 200 000 (= Gesamtinvestitionssumme X) in Auftrag gegeben, ausgeführt und anschliessend in Rechnung gestellt, so muss die Vermieterschaft zunächst den wertvermehrenden Anteil der Gesamtinvestitionssumme eruieren. Es wird für dieses Beispiel davon ausgegangen, dass sich dieser Anteil auf CHF 100 000 (= wertvermehrender Anteil Y) beläuft. Anschliessend hat die Vermieterschaft den Kapitalisierungsfaktor zu errechnen. Für dieses Beispiel wird weiter vorausgesetzt, dass die getätigte Investition eine mutmassliche Lebensdauer von 25 Jahren hat.

Gesamtinvestitionssumme:	CHF 200 000
Wertvermehrender Anteil:	CHF 100 000
Kapitalisierungsfaktor:	$[(2,75 + 0,5)/2] + (100/25) + 1 = 6,625\%$
Zulässige Mietzinserhöhung pro Jahr:	$CHF 100 000 \times 6,625\% = CHF 6625$
Zulässige Mietzinserhöhung pro Monat:	$CHF 6625/12 = CHF 552,05$ (abgerundet)

Vergleiche zu diesem Thema die nachfolgenden Publikationen des HEV Schweiz:

- Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen
- Lebensdauertabelle

höhung massgebende Referenzzinssatz ausschlaggebend. Zu diesem (er liegt derzeit bei 2,75%) dürfen 0,5% addiert werden. Das Resultat ist durch zwei zu teilen, weil die Investition nach Ablauf der mutmasslichen Lebensdauer auf null abzuschreiben ist.

**Amortisation**

Die vom Vermieter bei der Durchführung der wertvermehrenden Investition vorgestreckten Mittel werden vom Mieter monatlich anteilig über eine gewisse Zeit zurückbezahlt. Der entsprechende Zeitrahmen entspricht der voraussichtlichen Lebensdauer der Investition. Diese Lebensdauer kann beim Hersteller bzw. dem Installateur in Erfahrung gebracht oder in der paritätischen Lebensdauertabelle nachgeschlagen werden. Werden umfassende Überholungen vorgenommen, so ist die durchschnittliche Amortisationsdauer via Gewichtung der jeweiligen Lebensdauer der einzelnen Investitionsbereiche zu errechnen. Berechnet wird der Amortisationsanteil, indem 100 durch die Lebensdauer geteilt wird.

**Unterhalt**

Der künftige Unterhalt der Investition wird von der Praxis grundsätzlich mit einer von der Unterhaltsintensität abhängigen Pauschale von 1% des wertvermehrenden Anteils veranschlagt.



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

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

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

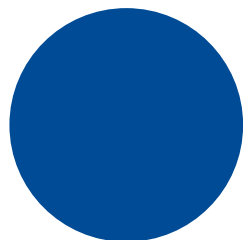
**QUADRAGARD\***   
**EINBRUCHSCHUTZ**

**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
 CH-8048 Zürich  
 Telefon 044 434 10 10  
 Fax 044 432 28 94  
 www.quadragard.ch  
 info@quadragard.ch

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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

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

## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 18. März 2011, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister,  
Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis  
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

### Grundlagen/Rechtliches

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

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-  
tionskontos

### Anschliessend Apéro

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen  
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-  
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-  
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-  
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine  
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 18. März 2011

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift

## Der Mieter darf den Mietzins nicht selber reduzieren

**Wegen der Senkung des Referenzzinssatzes per 2. Dezember 2010 von 3 auf 2,75 Prozent dürfte der eine oder andere Vermieter im Dezember Mietzinssenkungsbegehren erhalten haben. Wie hat er damit umzugehen? Ein Überblick über die Rechtslage.**

Der Mieter darf den Mietzins nicht selber reduzieren. Bezahlt er nicht den ganzen Mietzins, gerät er in Zahlungsverzug. Ebenso wenig ist dem Mieter gestattet, mit einem Senkungsbegehren direkt an die Schlichtungsbehörde bzw. ans Gericht zu gelangen. Erachtet der Mieter eine Mietzinsreduktion – etwa aufgrund gesunkener Referenzzinsen – für angebracht, so muss er auf den nächstmöglichen Kündigungstermin ein schriftliches Herabsetzungsbegehren an den Vermieter richten.

Das Herabsetzungsbegehren muss dabei vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eingehen. Das Herabsetzungsbegehren ist rechtzeitig gestellt, wenn es vor Beginn der Kündigungsfrist in den Machtbereich des Vermieters gelangt ist bzw. bei einer Poststelle abgeholt werden kann. Es ist dabei im Unterschied zu einer Mietzinserrhöhung nicht erforderlich, dass das Senkungsbegehren 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist eintrifft muss.

Im Normalfall eines Wohnungsmietvertrags mit dreimonatiger Kündigungsfrist und den üblichen Kündigungsterminen bedeutet dies, dass das Mietzinssenkungsbegehren spätestens am 31. Dezember beim Vermieter eingetroffen sein müsste, um einen Senkungsanspruch per 1. April 2011 auszulösen. Kommt



lic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

das Herabsetzungsbegehren verspätet an, dann entfaltet es auf den nächstmöglichen Kündigungstermin seine Wirkung.

Der Vermieter muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Nur wenn der Vermieter die Herabsetzung ablehnt, wenn er dem Begehren nur teilweise entspricht oder wenn er nicht fristgemäss antwortet, kann der Mieter seine Forderung (innert 30 Tagen) bei der Schlichtungsbehörde geltend

machen (Art. 270a OR).

Die Klage kann der Mieter nach der neuen Zivilprozessordnung schriftlich, elektronisch oder mündlich zu Protokoll einreichen (Art. 202 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, abgekürzt ZPO). Fristen sind eingehalten, wenn das briefliche Gesuch am letzten Tag der Frist der Post übergeben wurde. Neu ist bei elektronischer Übermittlung die Frist eingehalten, wenn der Empfang bei der Zustelladresse des Gerichts spätestens am letzten Tag der Frist durch das Informatiksystem bestätigt wurde. Das gesetzlich vorgesehene Verfahren vor Schlichtungsbehörde stellt eine zwingend vorgeschriebene Prozessvoraussetzung dar.

Eine Einigung vor der Schlichtungsbehörde erfolgt durch Vergleich, Klageanerkennung oder vorbehaltlosen Klagerückzug. Dabei hat die Einigung die Wirkung eines rechtskräftigen

Entscheides. Einigen sich die Parteien nicht über die Mietzinserrhöhung bzw. -senkung, so kann die Schlichtungsbehörde ein Urteil vorschlagen, weil es sich um eine Streitigkeit im Zusammenhang mit dem Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen handelt (Art. 210 ZPO). Der Urteilsvorschlag gilt als angenommen, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit Eröffnung ablehnt. Bei Ablehnung fällt der Urteilsvorschlag dahin und die ablehnende Partei erhält die Klagebewilligung.

Die Schlichtungsbehörde ist grundsätzlich nur für vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 2000.– entscheidungsbefugt, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt (Art. 212 ZPO). Ob diese Entscheidungskompetenz auch auf Mietzinsanpassungsstreitigkeiten mit einem Streitwert bis zu Fr. 2000.– ausgeweitet werden kann, wird die zukünftige Praxis der Schlichtungsbehörde aufzeigen. Dabei sei angemerkt, dass der Streitwert für die Mietzinsänderung bei einem auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Mietvertrag den 20-fachen Betrag der jährlichen Mietzinserrhöhung resp. -senkung beträgt. Dadurch werden in der Regel Streitwerte über Fr. 2000.– erreicht. Gewährt der Vermieter dem Mieter dagegen freiwillig eine Mietzins-

reduktion, erübrigt sich der Gang vor Schlichtungsbehörde. Die freiwillige Herabsetzung des Mietzinses hat für den Vermieter den Vorteil, dass keine Kündigungssperre eintritt. Würde der Vermieter dagegen ohne weiteres in ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren hineingezogen, könnte dies bei einer Einigung mit einem Mieter zu einer Kündigungssperre führen (BGE 132 III 702). Der Vermieter kann alle Erhöhungsfaktoren (Mehrleistungen, allgemeine Kostensteigerungen, Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals) mit dem Senkungsanspruch aufgrund der Zinssatzreduktion verrechnen.

Dies gilt auch für allfällige Mietzinsreserven (Mietzinsvorbehalte), deren Bestand vom Vermieter auf Verlangen des Mieters allerdings nachzuweisen ist.

Der Vermieter kann ferner gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein Senkungsbegehren des Mieters mit dem Hinweis ablehnen, er erziele keinen genügenden Ertrag (Nettorendite), sein Mietzins sei nicht kostendeckend (kostendeckende Bruttorendite) bzw. der Mietzins entspreche nicht dem orts- und quartierüblichen Niveau. Der Vermieter ist zu dieser Einrede auch dann berechtigt, wenn bei Vertragsabschluss kein entsprechender Vorbehalt angebracht wurde. ■



**Bänninger  
Zolliker**

Dorf 38 • 8704 Herrliberg • 043 277 30 30 • www.baenninger-zolliker.ch • info@baenninger-zolliker.ch

**Zusammen ein starkes Team am rechten Zürichsee**

Projektierung und Sanierung  
Neubauten  
Wohnungen  
Büro und Gewerbe

**Koster** AG 

Emil-Staub-Strasse 2, Männedorf Heizung Lüftung Klima Elektro  
044 790 41 69 www.kosterag.ch info@kosterag.ch

# Die Prozesskosten nach der neuen Zivilprozessordnung (ZPO)

Wie bereits in den letzten Ausgaben unserer Monatsschrift hingewiesen, ist am 1. Januar 2011 die neue (schweizerische) Zivilprozessordnung in Kraft getreten. Das neue Gesetz bringt auch für das mietrechtliche Verfahren einige Änderungen. Nachfolgend sollen die Neuerungen alleine mit Bezug auf die Prozesskosten behandelt werden.

Die neue ZPO regelt die Kostenaufgabe. Weiterhin wird es hingegen den Kantonen überlassen, die Tarife für die Prozesskosten festzusetzen. Besonders im Auge zu behalten ist Art. 98 der neuen ZPO, wonach das Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen kann. Dies wird in vielen Kantonen bereits heute derart behandelt.



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

legene Partei (also Beklagter) nicht zahlungsfähig, bleibt der Kläger auf den Kosten sitzen. Somit wird das Kostenrisiko vom Staat auf den Kläger überwält.

Die Bonität des Beklagten erhält bei der Frage, ob überhaupt prozessiert werden soll, eine erhebliche Bedeutung. Besonders bei einem geringen Streitwert wird inskünftig das Prozessrisiko hoch sein, da die Gerichtskosten oft den Streitwert übersteigen.

In mietrechtlichen Streitigkeiten bleibt das Verfahren vor Schlichtungsbehörde aber wie bisher kostenlos. Ebenfalls werden im Schlichtungsverfahren keine Parteienschädigungen zugesprochen. Eine Ausnahme davon bildet die bös- oder mutwillige Prozessführung, die zur Auflage der Gerichtskosten (nach dem Wortlaut von Art. 115 ZPO aber nicht zur Verpflichtung zur Zahlung einer Prozessentschädigung) führen kann.

Für Infos rund um die Uhr:

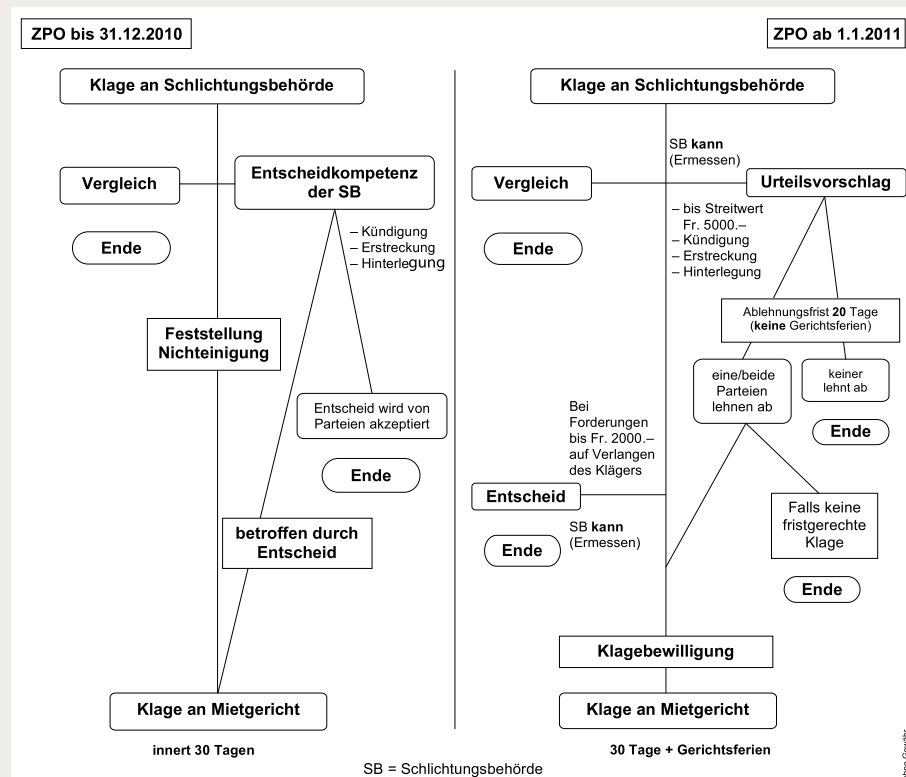
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

# Grafischer Vergleich des Schlichtungsverfahrens zwischen alter und neuer ZPO



Wie in HEV 12/10 (S. 827f.) geschildert, bringt die neue Schweizerische Zivilprozessordnung auch im Schlichtungsverfahren einige Änderungen. Diese werden hier schematisch dargestellt.

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, Rechtsberatung und Prozessführung, HEV Zürich



# Steuern und Immobilien

## Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u.v.m. (32 Seiten)

**A K T I O N bis 31.3.2011 Für Mitglieder Fr. 16.–/21.– für Nichtmitglieder**

## Handbuch Steuern und Immobilien

Informative und verständliche Wegleitung mit Fallbeispielen und zahlreichen praktischen Tipps. Von der steueroptimalen Finanzierung des Kaufs über die steueroptimale Nutzung bis zum möglichst steuerschonenden Verkauf oder der steueroptimalen Übertragung der Liegenschaft auf die nächste Generation. Mit zahlreichen Tabellen und Aufstellungen (340 Seiten).

**Für Mitglieder Fr. 89.–/Fr. 104.– für Nichtmitglieder**

## Aktualisierung zum Handbuch Steuern und Immobilien (Dezember 2010)

**Für Mitglieder Fr. 6.–/Fr. 8.– für Nichtmitglieder**

## Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge

Zentrale Aspekte leicht verständlich aufgearbeitet mit wichtigen Hinweisen und nützlichen Tipps: Steuerliche und erbrechtliche Klippen beim Kauf, Besitz und Verkauf von Liegenschaften, wie der Traum von den eigenen vier Wänden wahr wird, Wohnen im Alter, wie Immobilien bei der familieninternen Nachfolge nicht zum Zankapfel werden (87 Seiten).

**Für Mitglieder Fr. 18.50/Fr. 21.50 für Nichtmitglieder**

## Steuerratgeber für Wohneigentümer

Fachlich informative, leicht verständliche Anleitung, die hilft, steuerliche Fallstricke zu umgehen, Abzugsmöglichkeiten zu erkennen und weitere Gestaltungsmöglichkeiten optimal auszuschöpfen. Mit Beiträgen von verschiedenen Autoren, vielen Grafiken und Tabellen (64 Seiten).

**Für Mitglieder Fr. 28.–/Fr. 32.– für Nichtmitglieder**

Bestellformular siehe Seite 51

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



## Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.	
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	_____	_____
	und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	_____	_____
	inkl. Allg. Bedingungen (2007)	NEU	15.00	20.00
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	_____	_____
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	_____	_____
	und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	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 (2007)	_____	2.50	3.50
	franz. ital. engl. span.	_____	5.50	7.50
	türk. alb. serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	franz. ital. engl. span.	_____	5.50	7.50
	türk. alb. 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 (1995)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>				
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste	_____	_____	_____
	inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	_____	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>				
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion & Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2009)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	<b>Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010) NEU</b>	<b>6.00</b>	<b>8.00</b>
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 8% MwSt.)	157.00	187.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.00	187.00
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.00	227.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.00	37.00
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2009)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)	28.00	32.00
40085	Stockwerkeigentum (2009)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	<b>Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009</b> <b>Aktion bis 31.3.2011</b>	<b>16.00</b>	<b>21.00</b>
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)	28.00	32.00

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

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

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:




# Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
 Gartenstrasse 21  
 8700 Küsnacht

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

## Feinste Küchen traditional



wym WA

### PFISTER KÜCHEN Turbenthal

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




## elektro kasper.ch

Kundenservice      Schwachstrom  
 Unterhalt              Beratung  
 Telekommunikation      Neubauten  
    Umbauten

**043 311 11 11**  
 Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

## Winterzeit Türschliesserzeit

Wir bieten Ihnen kompletten Service für Haustüren und Schliesser

### GROB METALLBAU AG

Albulastrasse 37  
 8048 Zürich  
 Tel. 044 493 43 43  
 Fax 044 493 43 88  
[www.grob-metallbau.ch](http://www.grob-metallbau.ch)

*dä Schlosser vo Züri!* 

# Wenn die Bäume zu gross werden ...

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

**...geht dies oft auf einen Fehler der Gärtnerin, die sie gepflanzt hat, zurück. Jedenfalls war dies bei mir so. Begeistert wählten wir vor dreissig Jahren in der Baumschule einen Walnussbaum (*Juglans regia*) als Hausbaum aus und stellten uns dabei vor, wie wir im Sommer im Schatten sitzen und im Herbst Nüsse essen würden.**

In der Zwischenzeit sind wir tatsächlich oft im Schatten gesessen, aber Nüsse haben wir keine geerntet, da wir vor lauter Unwissenheit nicht einen veredelten Baum, sondern einen Sämling ausgewählt hatten. Statt Nüsse zu essen, haben wir im Herbst stundenlang Laub zusammengelesen. Im Früh-



jahr hingegen klaubten wir die verblühten männlichen Blüten (etwa zwölf Zentimeter lange Kätzchen) vom Kiesplatz. Ab und zu überlegten wir dabei, ob unser Hausbaum uns nicht allmählich über den Kopf wachse, aber wenn dann der Kleiber kopfvoran in der rissigen Borke nach Insekten suchte, der Eichelhäher auf einem der ausladenden Äste landete und die Kohlmeisen im Sommer den stattlichen Baum als ihre Wohnung beanspruchten, bevor das Eichhörnchen die wenigen Nüsse erntete, waren wir überzeugt, dass der Baum zu uns und unserem Garten gehöre.

Wenn es allerdings im Sommer regnete und wir wegen des dichten Laubdaches nicht ohne elektrisches Licht im Haus auskamen, zweifelte ich an unserer Naturliebe und fragte mich, ob wir nicht doch einen einschneidenden Entscheid fällen sollten, aber es schien, dass es eine zu harte Nuss sei, die wir zu knacken hätten: Unsere Gäste, Fachleute und Laien, waren keine grosse Hilfe, die einen waren dafür, die andern dagegen.

Ich aber sah, wie meine Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*), die ich auf die Baumscheibe gepflanzt hatte, immer weniger wurden und wie sich die Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis* und *G. elwesii*) immer weiter vom Stamm entfernten. Wie immer suchte ich in der Fachliteratur Rat:



Walnussbäume bevorzugen nährhafte, kalkhaltige Böden im milden Weinbauklima und können bis fünfzig Meter (!) hoch werden. Dass ein solcher Riese viel Nährstoff braucht, versteht sich von selbst. Durch die Abgabe von Hemmstoffen (Allelopathie) wehrt er die Konkurrenz anderer Pflanzen sogar ab. Ausserdem sind die Blätter besonders gerbstoffreich und bauen sich sehr

langsam ab. Wir lernten bald, dass die Nussbaumblätter im Herbst nicht auf Stauden liegen bleiben dürfen, da letztere entweder die Gerbstoffe oder den langsamen Abbau nicht vertragen. Deshalb sah man uns im Herbst oft gebückt in den Beeten stehen, um Blatt um Blatt einzusammeln. Die Blätter aber kompostierten wir separat und nach rund zwei Jahren schwärmten wir jeweils,

## Unser Garten

wie unkrautfrei und locker der Laubkompost doch sei. Ob wir wegen des Nussbaums oder doch eher wegen der Fliegengitter keine Fliegen im Haus hatten, weiss ich nicht, aber dies wird sich im kommenden Sommer erweisen, denn unser Nussbaum ist nicht mehr.

Nachdem uns im vergangenen Sommer plötzlich bewusst geworden war, dass er zwar nicht fünfzig Meter hoch, aber bereits achtzehn Meter breit war, und ich im Herbst zudem bemerkte, dass unser Garten dermassen schattig war, dass einige Stauden zwar Knospen entwickelten, aber diese nicht mehr öffneten, entschlossen wir uns, den Schattenspender fällen zu lassen.

Der Entscheid wurde uns ausserdem erleichtert, weil der unsern Garten auf zwei Seiten umgebende Schutzwald ebenfalls verjüngt werden sollte. Dank unserem Nachbarn und Waldbesitzer erfuhren wir, dass man Bäume heute längst nicht mehr einfach umhaut, sondern diese durch Baumpflegespezialisten/-innen fällen lassen kann. Dieses Wissen erleichterte den Entscheid, denn in unserem reich bepflanzten Garten am Hang hätte man beim Fällen vieles verletzt oder gar zerstört.

Anfang Dezember war es so weit. Eines Morgens fuhr im Morgengrauen ein Lastwagen mit Kran vor. Auf unserem Sitzplatz legte ein Baumpflegespezialist sein Werkzeug (Motorsäge, Helm, diverse Seile, und einen speziellen Gurt zur Befestigung der Seile und Werkzeuge) bereit und kletterte wie ein flinkes Eichhörnchen in die Höhe, um ein Seil zu befestigen, an dem er sich in der Folge sicherte. Danach packte er die Säge, und die Kranführerin fuhr den Kran aus, an dem zwei Ketten befestigt waren, um die Äste daran festzubinden. Waren diese angebunden, sägte er sie ab (immer über Funk in Kontakt mit der Kranführerin) und liess sie

dann wie von Geisterhand entschweben. Oben auf der Quartierstrasse wartete das nächste Team, nahm die «Ladung» entgegen und zerkleinerte sie, während unten der Kletterer bereits den nächsten Ast zum Absägen vorbereitete. Da der Baum sehr nah beim Haus stand, musste ab und zu ein Helfer mit einem weiteren Seil die «Fahrrichtung» des Holzes steuern.

Ich stand staunend dabei, freute mich über die perfekte und präzise Teamarbeit und bewunderte die Geschwindigkeit der Gruppe. Nach zwei Stunden stand nur noch der nackte Stamm da. In der Pause hatte ich Gelegenheit, mich über den Werdegang eines Baumpflegespezialisten zu erkundigen: Nach der Ausbildung zum Baumschulisten, Forstwart oder Landschaftsgärtner ist es möglich, sich in einer Zusatzlehre von zwei Jahren in der Seil- und Klettertechnik und der nötigen Theorie weiterzubilden. Selbstverständlich ist das Fällen von Bäumen nur eine Aufgabe unter vielen; ebenso wichtig oder gar wichtiger sind Beratung, fachgerechtes Pflanzen, die Erziehung der Jungpflanzen und die sanfte Pflege der Bäume.

Hätten wir uns vor dreissig Jahren von einem Baumpflegespezialisten (ob es den Beruf damals allerdings schon gab, weiss ich nicht) beraten lassen, hätten wir uns wohl kaum einen Nussbaum vor die Nase gesetzt. Nun ist dieser bereits Vergangenheit, und mein Mann behauptet, dass er sich (sogar im Winter) mit der Sonnenbrille auf der Nase an den Esstisch setzen müsse, da es so hell geworden sei.

Gleichzeitig haben eine Baumpflegespezialistin (es gibt auch kletternde Frauen) und ihr Partner damit begonnen, den angrenzenden Wald auszulichten. Wir schauen dem Treiben in den hohen Eichen und Buchen fasziniert zu und träumen von unserem neuen, sonnigen Garten. ■

PHYSIO THERM®  
Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden  
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt



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

Die einzigartige Physiotherm  
Niedertemperatur-Infrarottechnik kann:

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

Information und Beratung im:

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

# Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

Mulden für  
alle (Ab)fälle.  
Rufen Sie an!



Gut & Steiner AG  
Birmensdorferstrasse 15  
8902 Urdorf  
Tel. 044 734 37 76  
[www.steiner1.ch](http://www.steiner1.ch)

Restaurant Belcanto  
Opernhaus Zürich AG  
Falkenstrasse 1  
8008 Zürich

**UNSERE  
AUFGABE BEIM  
UMBAU: ELEKTRO-  
INSTALLATIONEN,  
MIT EINEM  
«EILE MIT WEILE-  
ERLEBNISEFFEKT».**

Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

 **CITECS AG, 8185 Winkel**

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

**Jean-Luc Cornaz**  
Dr. oec. HSG, MBA Boston Univ., Masch. Ing., HTL

**Ihr Partner für  
erfolgreiche  
industrielle  
Nachfolge-  
regelungen**



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



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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen



**Genossenschaft  
Baupro Altburg**



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
www.baupro-altburg.ch  
info@baupro-altburg.ch

**Bodenfachmann in ihrer Nähe**

 **HEV Meilen und Umgebung**

**Einladung zum Fachreferat**

**Steuern und Erbrecht**

**bei Liegenschaften und Wohneigentum**

**Dienstag, 1. Februar 2011, 19.15 Uhr, anschliessend Apéro**  
**Ort: Gasthof Löwen Meilen, Seestrasse 595, 8706 Meilen**

**Steuern**

- Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert
- Unternutzungsabzug/Härtefallregelung
- Unterscheidung Unterhalt/Wertvermehrung
- Unterhaltsabzüge (pauschal/effektiv)
- Ersatzbeschaffung bei der Grundstückgewinnsteuer

**Erbrecht**

- Übertrag von Liegenschaften
- Wohnrecht/Nutzniessung
- Gemischte Schenkung
- Erbvertrag

**Referenten:** *Dr. Jürg Dubs*, Steueranwalt, Klausstrasse 43, Zürich  
*Dr. Toni Fischer*, Rechtsanwalt, Präsident HEV Meilen, Dorfstrasse 94, Meilen

Wir freuen uns auf ein zahlreiches Erscheinen.

 **HEV Wetzikon und Umgebung**

**Gartenpflege**

**Schneiden von Stauden und Sträuchern**

**Samstag, 5. März 2011, 9.00 – ca. 12.00 Uhr**

Drei Gruppen unter kundiger Leitung der Gärtnermeister:

- Hans Ball, Bäretswil
- Ueli Muggli und Martin Amstutz, Hinwil

Teilnehmerzahl beschränkt.

Rasche Anmeldung an HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon  
E-Mail [info@hev-wetzikon.ch](mailto:info@hev-wetzikon.ch), Tel. 044 932 44 77 oder Fax 044 939 12 36

**Anmeldeschluss: 19. Februar 2011**

Details werden mit der Anmeldebestätigung bekannt gegeben.

## Sektionen-Info

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

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

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

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

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

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

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

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

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden

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

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

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

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

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

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

### Wallisellen + Umgebung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Schätzung und Immobilienverkauf

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

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

## Günstige Dächer

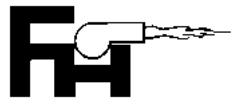
erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



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

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

## Alles aus einer Hand



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

### Ihr sicherer Partner für

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

## Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



**Schaub  
Maler AG**

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, [info@schaub-maler.ch](mailto:info@schaub-maler.ch)  
[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

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

## Schicksalsjahr

Über den Jahreswechsel bietet sich jeweils Gelegenheit, innezuhalten und zurückzublicken. Deshalb werden wir Ihnen rechtzeitig zur Delegiertenversammlung des Kantonalverbandes den Jahresbericht 2010 vorlegen. Zum Anstossen auf das neue Jahr gehört aber immer auch die spannende Frage, was dieses wohl bringen wird. Für den HEV Kanton Zürich und seine Mitglieder hoffentlich viel!

Zwei Wahltermine stehen im Jahr 2011 an. Anfang April ist das Kantonsparlament und der Regierungsrat zu wählen. Die Delegiertenversammlung hat dazu bereits Beschluss gefasst und empfiehlt «die bürgerlichen Fünf» (Gut, Heiniger, Hollenstein, Kägi und Stocker) zur Wiederwahl. Für die Kantonsratswahlen nominieren die Sektionen diejenigen Kandidaten, welche sie für unterstützungswürdig halten. Die Zusammensetzung des Parlaments in den nächsten vier Jahren ist von grösster Wichtigkeit. Es geht auch darum, die steten Angriffe der linken Parteien auf das Hauseigentum abzuwehren, wie zuletzt etwa bei der Festsetzung von Gebühren oder beim Versuch, die Formularpflicht im Mietwesen wieder einzuführen. Zudem wird der Kantonsrat das Schicksal unserer Volksinitiative für eine faire Grundstückgewinnsteuer massgeblich beeinflussen.

Ende Oktober ist das Bundesparlament zu wählen. Auch für diesen Wahlgang müssen wir all unsere Kräfte mobilisieren. National- und Ständerat haben zwar erste Weichen in der Wohneigentumsbe-

steuerung gestellt, aber auch in Bern sind Entscheide zu zwei Volksinitiativen unseres Verbandes zu fällen. Im Gegensatz zum Bundesrat, der das Bausparen erwartungsgemäss nicht einführen will, lautete das Verdikt des Nationalrates klar für «Eigene vier Wände dank Bausparen». Die vorberatende Kommission des Ständerates befürwortet einen Gegenvorschlag, der immerhin in die richtige Richtung weist.

Hinsichtlich der Änderungen in der Besteuerung des Eigenmietwertes bin ich nicht sehr zuversichtlich. Zu unserer Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» gibt es zu viele weitere «gut gemeinte» Ideen und Vorstösse. Zu guter Letzt will der Bundesrat mit seinem Gegenvorschlag die Hauseigentümer im Vergleich zur aktuellen Belastung noch schlechter stellen.

2011 ist für den Hauseigentümerverband und dessen Mitglieder also so etwas wie ein Schicksalsjahr. Ich freue mich, dieses mit Ihrer Unterstützung in Angriff zu nehmen. ■



**Hans Egloff,**  
Präsident Haus-  
eigentümerverband  
Kanton Zürich

**AZB**

**Postfach  
8038 Zürich**



**SCHNEERÄUMUNG**

**TECHNISCHER DIENST**

**GARTENUNTERHALT**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**REINIGUNG**

**auch in Winterthur**

**home service**<sup>®</sup>

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

eine Unternehmung der



Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürichstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
web: [www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)