

Der Zürcher Hauseigentümer

11 | 2011



Ständeratswahlen 2011
| Nochmals an die Urnen
| Beachten Sie bitte
unsere Empfehlungen auf
den Seiten 751–753

Dipl.-Ing. **FUST** Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!
 auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Jubiläums-Hit!
 Sehr hohe Lagerdauer bei Stromausfall
45 Jahre Zufriedenheitsgarantie
499.- vorher 999.-
-50%
 Markentiefkühlschrank zum halben Preis
Electrolux EUC 19002 W
 • Nutzinhalt von 168 Liter
 • Grosse transparente Schubladen Art. Nr. 163174

1199.- vorher 1299.-
 Auch in braun erhältlich
Sie sparen 100.-
 Vielseitig einstellbare Körbe!
Platzwunder
Electrolux GA 554 iF
 • Sehr geringer Wasserverbrauch • Höhenverstellbarer, schräger Oberkorb • Für 11 Massgedecke • Auch mit Frontplatte möglich
 Art. Nr. 159834

Weltneuheit von Miele: Endlich perfekt Waschen und 3fach profitieren!

50% sparsamer als ein herkömmlicher Kondensrockner
Miele T 89-67 WP
 • Automatikprogramm
 • Schontrummel mit Wabeneffekt
 Art. Nr. 218723

2990.- nur Tiefpreisgarantie
6189.- Setpreis nur statt 6489.-
Sie sparen 300.-
 mit Ökorabatt **3399.-** statt 3699.-
Sie sparen 100.-
AutoDos – Automatische Pulver und Flüssigwaschmittel-Dosierung
Miele W 59-67 AutoDos
 • Express-Programm, Anti-Flecken Programm, 20°- und Kaltwaschprogramm Art. Nr. 218201

Jetzt bis Fr. 600.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!

Fr. 600.- auf MFH- und Fr. 300.- auf EFH-Wärmepumpentrockner der Energieklasse A, 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*
 - Riensenauswahl aller Marken
 - Occasionen / Vorführmodelle
 - Mieten statt kaufen
- Bestellen Sie unter www.fust.ch
 *Details 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 Waro), 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**, Letzliplatz, 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

Mehr Bürokratie und höhere Gebühren ohne Mehrleistung?

«Gebührensenkungen sind möglich», stellte ich im Sommer letzten Jahres im Zusammenhang mit der Senkung der Wassergebühren fest und fügte an: «Entscheidend ist der Wille, optimale Dienstleistungen zu attraktiven Preisen bzw. Gebühren anbieten zu können.»

Genau an diesem Willen fehlt es bei der zur Abstimmung gelangenden Parkplatzverordnung. Obwohl der Preisüberwacher 2010 zum Schluss kam, die in der Stadt Zürich erhobene Parkkartengebühr sei 24 Prozent teurer als der Durchschnitt, soll sie noch weiter angehoben werden. Dabei ist die dafür angebotene Dienstleistung dürftig, garantiert die Stadt doch nicht, dass man für sein Geld auch wirklich in der blauen Zone parkieren kann. Im Gegenteil: Die Stadt hat rund 8000 Parkkarten mehr herausgegeben, als Blaue-Zone-Parkfelder vorhanden sind. Logisch, dass das insbesondere in den Nachtstunden zu einem akuten Parkplatzmangel in den Quartieren führt.

Viele wollen einfach nicht begreifen, dass Gebühren nicht nach Lust und Laune festgelegt werden können, und keiner hat Hemmungen, sich über den Grundsatz hinwegzusetzen, dass Gebühren dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip unterstehen. Sie dürften also die Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht übersteigen und müssten im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die Leistung für die Abgabepflichtigen hat. Die Stadt hat aus diesen Einnahmen aber bereits 11 Mio. Franken zurückgelegt, welche sie nun teilweise an ERZ Entsorgung und Recycling Zürich zahlen will – für die Reinigung der Blaue-Zone-Parkfelder. Als ob die Benutzer

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



anderer Parkfelder für die Reinigung aufkommen müssten. Dass die neue Verordnung die Vergabe der Tages- und Anwohnerkarten unnötigerweise verkompliziert und zusätzlichen, teuren Bürokratieaufwand verursacht, passt ins Bild. Sinnvoller wäre es gewesen, die Gebühren periodisch darauf zu prüfen, dass sie die ausgewiesenen Kosten nicht übersteigen. Das wurde aber durch die Ratslinie abgelehnt.

Nebst solchen eher grundsätzlichen Überlegungen, welche zur Ablehnung der Vorlage führen müssen, ist aber auch zu bedenken, dass die Parkplatzverordnung das Wohnen in der Stadt Zürich verteuert. Dabei wird ständig darüber lamentiert, die Wohnkosten seien hier viel zu hoch. Man möchte meinen, die Stadt würde sich wenigstens bemühen, ihr Scherflein dazu beizutragen, die Kosten im Griff zu behalten.

Albert Leiser
 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 11/2011 | 70. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters	
Mehr Bürokratie und höhere Gebühren ohne Mehrleistung?	731
Steuern	
Der Bund soll beim Erben und Schenken nochmals mitverdienen	735
Statistik	
Hohe Umzugsquoten trotz niedrigem Wohnungsleerstand	740
Impressum	745
National- und Ständeratswahlen	
Glückwünsche	751
Ständeratswahlen 2011	752
Sicherheit	
Führungswechsel bei Gebäudeversicherung und Feuerpolizei	754
Gebäudeversicherungsprämien auch 2012 unverändert	757
Kriminalität – ein lästiges Thema	761
Vom Bauen	
Drei Jahrzehnte Schweizer Holzbaukultur	766
Mietzinsgestaltung	
Dreimonatige Kündigungsfrist	768
Seminar/Workshop	
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	771
Liegenschaften in der Steuererklärung 2011	781
Zum Titelbild	
Alle Farben des Lichts	772
Sachenrecht	
Teilrevision des Immobiliarsachenrechts	776
Jedem Kanton sein eigenes Recht	
Ferienhauseigentümer: Achtung!	779
Mietrecht	
Neue Methode zur Festlegung des Referenzzinssatzes	782
Mietzinsvorbehalt (Mietzinsreserve)	785
Kündigung wegen unzulässiger Untermiete	788
Formvorschrift bei Kündigung von Garagen und Parkplätzen	790
Drucksachenverkauf	
Heizen und Lüften im Wohnhaus	793
Drucksachen	
Bestellformular	795
Haftung	
Blätterfall im Herbst: Erhöhte Aufmerksamkeit notwendig	799
Unser Garten	
Christosen für den Weihnachtsgarten	801
Aus dem Kantonalverband	
Sektionen-Info	804
«Des Teufels»	807



HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17
Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18
Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**
November 2011

Wie aus einer anderen Welt – Tiffany-Lampe mit Libellenmotiv. Mehr dazu ab Seite 772.

Foto:
Best-Tiffany by Iron-Arts

Wir verkaufen für Sie!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Liegenschaft? Nutzen Sie unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser weitgespanntes Beziehungsnetz. Wir stellen Ihren Verkauf von A bis Z sicher, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 80

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 80 | Fax 044 487 17 83 | rita.eichenberger@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

EcoColor
Wir verwenden EcoColor. Mensch und Umwelt zuliebe.
www.schlagenhauf.ch

Ihr Haus gibt uns zu schaffen.

www.schlagenhauf.ch
Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden

RUDIN-TREICHLER Immobilien-Treuhand

(bis 1.1.2011 H.R. TREICHLER, Immobilien-Treuhand)

Seit 30 Jahren als reines Familienunternehmen in folgenden Bereichen tätig:

- Liegenschaftenverwaltung
- Stockwerkeigentum
- Erstvermietungen
- Verkauf Wohnungen und Liegenschaften
- Bauleitungen

Kontakt: J. Rudin-Treichler
Pfannenstilstrasse 1, Postfach, 8820 Wädenswil
Telefon: 044 780 87 22
E-Mail: rudin_treichler@bluewin.ch

Bund soll beim Erben und Schenken mitverdienen

Nationale Erbschaftssteuer: Obwohl die meisten Kantone die Erbschaftssteuer abgeschafft haben, soll nun der Bund eine solche erheben dürfen. Eine wahrlich unnötige Steuer.

Die Unterschriftensammlung für die Initiative mit dem bemühenden Titel «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» muss bis am 16. Februar 2013 abgeschlossen sein. Die Volksinitiative ist also noch nicht zustande gekommen (Stand Oktober 2011).

Die Initiative sieht vor, dass die Kantone die Steuer veranlagern und einziehen. Dafür gebührt ihnen ein Drittel der Einnahmen, der Rest wandert in den Ausgleichsfonds der Alters- und Hinterlassenenversicherung. Es wird mit mehreren Milliarden Franken zusätzlichen Steuereinnahmen gerechnet.

Die Steuer wird unabhängig vom Verwandtschaftsgrad auf Nachlässe über 2 Millionen Franken erhoben. Zum Nachlass hinzugezählt werden Schenkungen über 20'000 Franken. Massgebend ist die Höhe des gesamten Nachlasses, inklusive Schenkungen, und nicht, wie viel davon beim einzelnen Erben anfällt. Nicht besteuert werden Zuwendungen an den Ehepartner oder den eingetragenen Partner oder Zuwendungen von einer (erbschafts-)steuerbefreiten juristischen Person. Unternehmen und Landwirtschaftsbetrieben steht eine besondere Ermässigung zu, wenn diese wäh-



Pavlo Stathakis, Rechtsanwalt
HEV Schweiz

rend mindestens zehn Jahren weitergeführt werden.

Bedenkliche Rückwirkung

Die Initiative enthält eine heikle Übergangsbestimmung. Sie tritt bei Annahme der Vorlage durch Volk und Stände direkt in Kraft, kann also nicht mehr auf ihre Verfassungsmässigkeit überprüft werden. Diese problematische Bestimmung sieht nämlich eine Rückwirkung der Besteuerung per 1. Januar 2012 vor. Das heisst nichts anderes, als dass Schenkungen ab diesem Da-

tum mitgerechnet werden und das Risiko besteht, dass sie der Steuer unterliegen. Dies, obwohl die Steuer selber am 1. Januar des zweiten Jahres nach Annahme der Initiative in Kraft tritt. Eine solch extensive Rückwirkung ist rechtsstaatlich problematisch und der Rechtssicherheit abträglich.

Gegen kantonale Steuerhoheit

Mit der Einführung der nationalen Erbschaftssteuer wird die kantonale Steuerhoheit weiter eingedämmt und der Steuerwettbewerb, obwohl von der Schweizerischen Bundesverfassung vorgesehen und in Volksabstimmungen bestätigt, eingeschränkt. Zudem liefe die Einführung einer nationalen Erb-

Steuern

schaftssteuer dem Trend in den Kantonen zuwider, diese für Ehegatten und direkte Nachkommen abzuschaffen. Die Kantone haben diesen Personenkreis aus guten Gründen nach und nach von der Erbschaftssteuer ausgenommen. Denn in vielen Fällen ist das Vermögen in Wohneigentum oder einem Unternehmen angelegt. Dies führt nicht selten dazu, dass Wohneigentum oder Unternehmen verkauft werden müssen, um die Miterben auszubezahlen. Dabei geht es häufig um Existenzen. Wird nun zusätzlich eine Erbschaftssteuer erhoben, so verschärft sich diese Problematik noch unnötig.

Zu tiefer Freibetrag

Für Liegenschaftsbesitzer und Familienunternehmen dürfte der Freibetrag viel zu tief angesetzt sein. Verkaufen die Erben das Haus, saht der Fiskus nach der Einkommenssteuer, der Vermögenssteuer sowie der Eigenmietwertsteuer mit der Grundstückgewinnsteuer gleich nochmals ab. Dabei wird dasselbe Steuersubstrat gleich viermal besteuert. In Kantonen mit Liegenschaftssteuern sogar fünfmal. Stossend ist auch, dass inflationsbedingte Wertsteigerungen bei einer Erbschaftssteuer (wie übrigens bereits heute bei der Grundstückgewinnsteuer) mitbesteuert würden, ohne dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zugenommen hätte. Diejenigen Steuer-

pflichtigen, die gespart haben und deren Nachlass folglich den Freibetrag überschreitet, sind einmal mehr die Benachteiligten.

Unsichere Rechtslage in Zukunft

Wenn Steuerpflichtige davon ausgehen, dass die Initiative von Volk und Ständen angenommen wird und sie die Voraussetzungen für die Steuer erfüllen, sollten diese vorsichtigen Steuerzahler überlegen, ob sie Vorkehrungen treffen möchten. Aufgrund der übermässigen Rückwirkung auf den 1. Januar 2012 sind diese bis Ende 2011 vorzunehmen, damit sie später nicht steuerpflichtig werden.

Soll z. B. eine Liegenschaft verschenkt werden, muss bis Ende 2011 der Schenkungsvertrag öffentlich beurkundet und die neue Eigentümerschaft im Grundbuch eingetragen werden. Auch mit ehedüterrechtlichen Dispositionen lässt sich die möglicherweise in Zukunft geschuldete Steuer optimieren oder vermeiden. Denkbar ist auch, dass die Liegenschaft unentgeltlich an die Nachkommen übertragen und gleichzeitig den Eltern ein unentgeltliches Nutzungs- oder Wohnrecht eingeräumt wird. Dabei müssen in der Regel die berechtigten Eltern weiterhin den Eigenmietwert versteuern. Um genau abzuklären, welche Vorkehrungen sinnvoll sind, ist die Kontaktaufnahme mit einer Fachperson empfehlenswert. ■

IKOS Immobilien GmbH
Seeguetstrasse 17 · 8804 Au/ZH
T 044 726 13 35 · F 044 726 13 20
ikosimmo.ch · info@ikosimmo.ch



Verkauf – Vermietungen – Schätzungen – Expertisen
Kompetent und unkompliziert

IC Hauswart
Raum für mehr

www.ic-hauswart.ch

Wir schaffen Ihnen mehr FREIRAUM
durch unsere Dienstleistungen.

- ┆ Hauswartungen
- ┆ Unterhaltsreinigungen
- ┆ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┆ Technik

Wehntalerstrasse 190 | 8105 Regensdorf | Tel. 043 343 80 50

Freiraum



Für ein neues
und individuelles
Wohngefühl.

Wyco, Wyss + Co. AG
Inneneinrichtungen, Bodenbeläge,
Parkett und Teppiche



Rötelstrasse 135
8037 Zürich
Tel. 044 366 41 41
Fax 044 366 41 42
info@wyco.ch
www.wyco.ch

bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER



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.

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



immocorner

hat auch im Nebel den Durchblick!

- › Bewirtschaftung
- › Handel und Verkauf
- › Erstvermietung

wehntalerstrasse 190 · 8105 regensdorf
tel. 043 343 70 00 · www.immocorner.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, Möbelrestaurationen 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.

Hohe Umzugsquoten trotz niedrigem Wohnungsleerstand

Obwohl gemäss offizieller Statistik kaum Wohnungen leer stehen, herrscht auf dem Wohnungssektor grosse Mobilität. Um diese Feststellung kommt man nicht herum, wenn man der Leerwohnungsstatistik des Bundes den homegate.ch-Umzugsreport gegenüberstellt, welcher von der Zürcher Kantonalbank im Auftrag von homegate.ch erstellt worden ist.

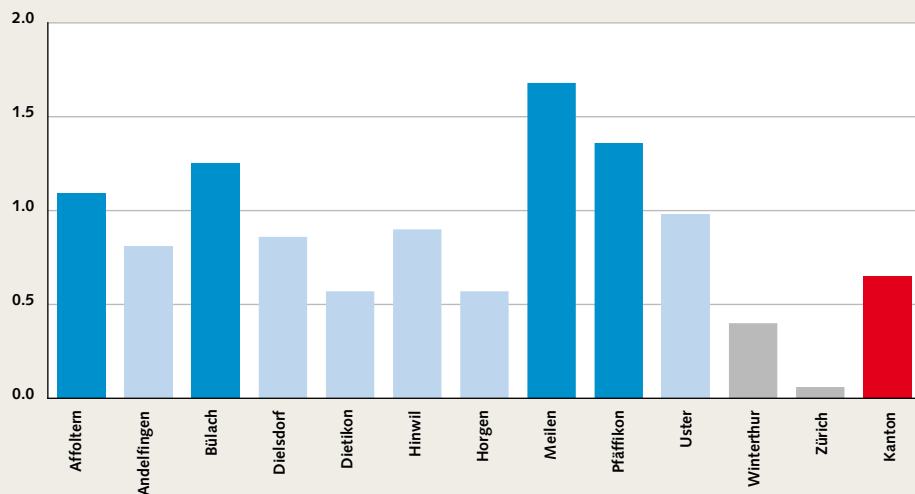
Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich 0,65 Prozent

po. Der Leerwohnungsbestand wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) jeweils mit Stichtag 1. Juni aufgrund von Angaben der Kantone erfasst. Seiner diesjährigen Medienmitteilung ist zu entnehmen, dass

der Leerwohnungsbestand zwar leicht zugenommen hat, aber mit 0,94 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes nicht gerade überwältigend ist. Kurz vorher hatten das Statistische Amt des Kantons Zürich und Statistik Stadt Zürich in einer gemeinsamen Medienmitteilung wissen lassen, dass «die

Leerwohnungsziffer 2011 nach Bezirken

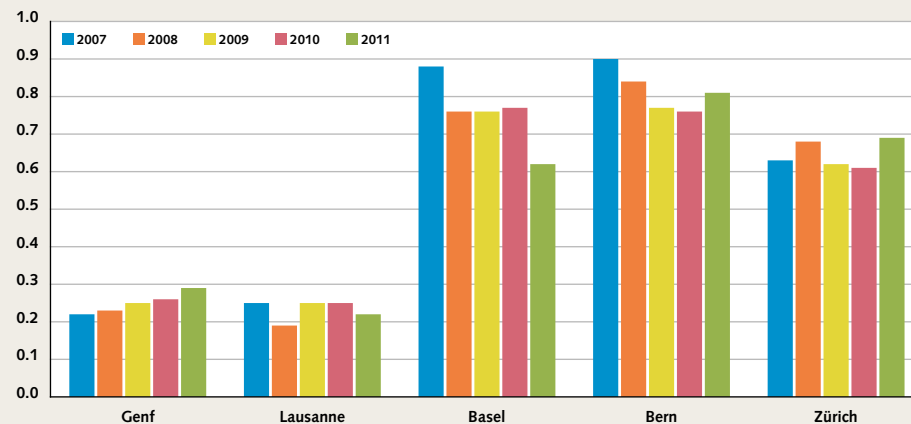
Im Kanton Zürich hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen seit Juni 2010 geringfügig erhöht. In der Stadt Zürich blieb die Leerstandsquote bei 0,06 Prozent. Zweifel an der Aussagekraft dieser Zahlen werden durch den homegate.ch-Umzugsreport bestätigt.



Zahlen: Stat. Amt Kanton Zürich; Grafik: HEV Zürich

Leerwohnungsziffer 2007–2011 nach Agglomerationen der grössten Städte

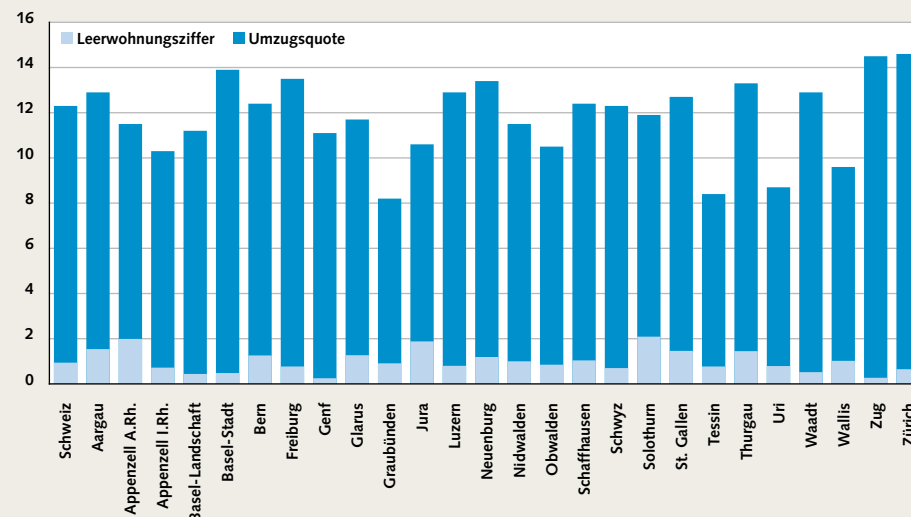
Selbst nach der Leerwohnungsstatistik steht Zürich im Vergleich der Agglomerationen gar nicht so schlecht da.



Zahlen: BFS; Grafik: HEV Zürich

Leerwohnungsziffer/Umzugsquote

Grafisch dargestellt, wird die Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Umzügen und der Leerwohnungsquote offensichtlich.



Zahlen: BFS/homegate.ch-Umzugsreport; Grafik: HEV Zürich

Statistik

Zahl der leer stehenden Wohnungen sich im letzten Jahr geringfügig erhöht hat. Am 1. Juni 2011 standen im Kanton Zürich 4388 Wohnungen leer. Das sind 214 resp. 5,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer liegt somit bei 0,65 Prozent. Vor allem in der Stadt Zürich ist die Wohnungsknappheit nach wie vor akut; hier standen nur 125 Objekte leer, was einer unverändert tiefen Leerstandsquote von 0,06 Prozent entspricht.»

Umzugsquote im Kanton Zürich 14,6 Prozent

Interessant ist daher der Vergleich mit der Statistik der Umzüge, welche die Zürcher Kantonalbank im Auftrag von homegate.ch erstellt hat. Diese belegt nämlich: «Im Kanton Zürich fanden zwischen Juni 2010 und Juni 2011 rund 100000 Wohnungswechsel statt. Bei einem Wohnungsbestand von 670000 Einheiten ergibt dies eine jährliche Umzugsquote von 14,6 Prozent. Die aktuelle Leerwohnungsziffer hingegen beträgt nur 0,65 Prozent. Noch deutlicher wird der Unterschied zwischen der Umzugsquote und der Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich. Hier liegt diese seit Jahren praktisch bei null, die geschätzte Umzugsquote von rund 20 Prozent ist aber noch höher als im gesamten Kanton.»

Homegate schreibt zu dieser eklatanten Differenz:

Die Tücken der Leerwohnungsziffer

«Die gängige Kritik fokussiert sich auf zwei Punkte: Erstens ist die Leerwohnungs-

ziffer eine kantonale Erhebung. Die Methoden und damit die Präzision bei der Erfassung unterscheiden sich teilweise erheblich. Die Zahlen sind deshalb nicht in allen Kantonen gleich verlässlich.

Zweitens sollten für die Beurteilung des Wohnungsmarktes nicht nur die leerstehenden Wohnungen betrachtet werden. Schliesslich hat die Transparenz im Wohnungsmarkt in den letzten Jahren, nicht zuletzt dank dem Internet mit Online-Inseraten, enorm zugenommen. Gerade an gesuchten Lagen hat dies dazu geführt, dass viele Wohnungen zwischen Mieterwechseln nicht mehr leer stehen. Aber selbst wenn zum Stichtag alle am Markt verfügbaren Wohnungen korrekt erfasst werden, müsste zusätzlich die Insertionsdauer der Angebote berücksichtigt werden, um die Liquidität des Marktes beurteilen zu können.

Ein einfaches Beispiel mag dies verdeutlichen

Wenn in zwei gleich grossen Gemeinden im Jahreschnitt pro Tag je 100 Wohnungen im Angebot sind, in der Gemeinde A die Wohnungen innert 30 Tagen vermietet werden und in B innerhalb von 60 Tagen, dann werden pro Jahr in A 1200 Wohnungen neu vermietet in B aber nur 600.

Genau diese Liquiditätskennzahl wird in diesem Report mit der Umzugsquote berechnet, allerdings nicht über die Wohnungsinserate und die Insertionsdauer, sondern direkt über die Umzugsdaten.» ■

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-schweiz.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-zuerich.ch



Immobilien-, Wirtschafts- und Steuerkanzlei

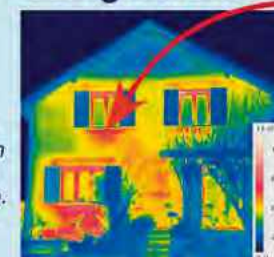
Wir beraten und unterstützen Sie in allen Bereichen:
Immobilien, Steuern, Erbschaft, Unternehmensnachfolge

Gasser Consulting AG, Zürich, Telefon 044 881 24 44
www.gasserconsulting.com

Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

- **Thermografie**
(Schwachstellenanalyse)
- **Energieberatung**
(Renovationsempfehlungen)

Unsere Spezialisten zeigen Ihnen, wo Ihr Gebäude leckt. Sie ermitteln mögliche **Energie-Einsparungen** und schätzen die **Investitionen** ab. Dazu sagen sie, wie viele **Fördergelder** Ihnen zustehen.



ADC AG

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

ROHRMAX®

Werterhalt durch clevere Prävention:

Für Hauseigentümer ist bei RohrMax die Vorsorge-Rohrkontrolle stets kostenlos und unverbindlich. Informieren Sie sich. Wichtig: Nur offene Rohre führen das Wasser vom Haus weg!

**Vorbeugen,
auch beim Rohr!**
0848 852 856
www.rohrmax.ch



**Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV
kostenlose Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung**

**BENEDETTO** Haustechnik installiert...

Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung

Wir verkaufen mit Leidenschaft!

Doch tendenziell raten wir im Moment von einem Verkauf ab!

Wenn Sie nach Alternativen suchen,
sind wir gerne Ihr Partner und suchen konsequent für Sie die beste Lösung.

Zum Kennenlernen offerieren wir Ihnen kostenlos eine Kurzschatzung und
eine erste Beurteilung Ihres Objektes.

Kontakt Susanne Bruhin
s.bruhin@seitzmeir.ch

Seitzmeir Immobilien AG
Brunaustasse 39
CH-8002 Zürich

T +41 (0)44 211 55 77
F +41 (0)44 211 21 68
www.seitzmeir.ch

Wo wir sind ...

Seitzmeir
... hinterlassen wir Spuren.

**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

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, www.hev-zh.ch

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich

lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Pavlo Stathakis, Rechtsanwalt, HEV Schweiz

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Ticino

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)**Nachdruck nur mit Quellenangabe**

(z. B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,

8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,

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

www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,

8021 Zürich, Markus Turani

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

inserate@hev-zuerich.ch

Der Inseratenteil 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 CHF 2.–, Jahresabonnement CHF 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 Grenzachstrasse 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

masteralarm

044 312 12 32



**Elektronischer / Mechanischer
 Einbruchschutz**

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

**Berninaplatz 1
 8057 Zürich**

**Fax 044 312 12 38
 service@alarm24.ch**

www.alarm24.ch

PHYSIO THERM®
 Infrarotkabinen



**Gesundheits-
 perspektive
 dank Infrarot-
 Tiefenwärme**

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a. :

- * Immunsystem stärken
- * Durchblutung erhöhen
- * Stoffwechsel verbessern
- * Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- * durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- * Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen
- * Ein Aufenthalt in der Physiotherm Infrarotkabine entspricht in ihrer Wirkung einem leichten Herzkreislauf-Ausdauertraining.



Immer öfters vernimmt man, dass sich dank Infrarot-Tiefenwärme eine neue Perspektive in der persönlichen Gesundheitsvorsorge eröffnet.

Was aber sollte man über Infrarotwärme wissen? PHYSIOTHERM bietet hier Aufklärung und Beratung.

Infrarot-Beratungszentrum

Albisstrasse 131, 8038 Zürich
 Ab Endhaltestelle Tramlinie 7
 in Wollishofen noch 200m
TEL 044 480 13 31
FAX 044 480 13 32
E-M zuerich@physiotherm.ch
URL www.physiotherm-zuerich.ch

Öffnungszeiten:
Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr
Sa 09.00 - 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Bassersdorf 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen

an zentraler und ruhiger Lage, im 1. OG, Baujahr 1962, sep. Keller- und Estrichabteil, Verhandlungspreis CHF 560 000.– inkl. Doppelgarage.



Bonstetten Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Lage, Wohnfläche ca. 260 m², Nebenräume ca. 140 m², Baujahr 1984, Grundstücksfläche 1029 m², Garage, Verhandlungspreis CHF 1 580 000.–.



Küsnacht 3½-Zimmer-Wohnung

mit Gartensitzplatz an ruhiger und sonniger Lage mit Sicht ins Grüne, Wohnfläche ca. 85 m², 2 Kellerabteile, Renovationsbedarf, Verhandlungspreis CHF 780 000.– inkl. 1 Garagenplatz.



Zürich-Witikon 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Lage, grosszügige Grundrissgestaltung, Wohnfläche ca. 170 m², Nebenräume ca. 110 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, 3 Nasszellen, Garage, 1 Einstellplatz in der UN-Garage. Baujahr 1972, Grundstücksfläche 670 m², Mitbenützung grosszügige Schwimmbad-anlage mit Kinderbecken, Verhandlungspreis CHF 2 200 000.–.

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

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



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

Tankrevision

- **Obligatorisch** für Tankanlagen aller Grössen, auch ohne amtliches Aufgebot
- **Gesetzeskonforme Ausführung** durch eidg. dipl. Tankrevisoren
- **Empfehlung:** Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank
- **Ihr Vorteil:** Betriebssicherheit und Werterhaltung
- **Tankrevision, Tanksanierung und Heizöl** – alles aus einer Hand



**Bis 31.12.11:
Frühbestell-
Rabatt!**

Gültig bei Ausführung
Jan. bis März 2012.

Jetzt
anrufen

044 495 13 33

www.migrol.ch

MIGROL

**Die Energiespar-
Fenster der Schweiz**

Moderne Fenster senken Verbrauch und Kosten. Wir zeigen Ihnen gerne, womit Sie rechnen können.

CH-Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch

**SWISS
WINDOWS**

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


ALPHAPLAN AG
8004 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

Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser CO₂-neutrales Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

www.erdgaszuerich.ch/online-shop

erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas

Herzliche Glückwünsche

Wir freuen uns riesig, dass der Präsident des HEV Kanton Zürich, Hans Egloff, sich in Zukunft im Nationalrat für die Anliegen der Hauseigentümer wird einsetzen können und über die Wiederwahl von Christoph Blocher und Markus Hutter in den Nationalrat. Herzliche Gratulation!



Dieser Erfolg ist nicht zuletzt auf die Unterstützung durch die Hauseigentümer zurückzuführen, und wir bedanken uns ganz herzlich bei allen, die mit ihrem Wahlzettel dazu beigetragen haben.



**Ihr Wahlzettel ist der entscheidende!
Gehen Sie am 27. November
an die Urne und geben Sie Ihre Stimme
nochmals Christoph Blocher und
Felix Gutzwiller.**

Beachten Sie bitte unsere Empfehlungen auf der folgenden Doppelseite.



Christoph Blocher
Alt Bundesrat, SVP, Dr. iur.

« Das Privateigentum ist ein wesentliches Grundrecht: Ohne Privateigentum keine Wohlfahrt und keine Freiheit. Wie für Leib und Leben der Bürger hat der Staat darum auch das Privateigentum zu schützen. Aber still und leise – durch Theorie und Praxis – wird das Privateigentum immer mehr ausgehöhlt und missachtet. Beispiele? Wer etwas Vermögen erspart hat, hat dieses Vermögen schon durch Einkommens- und Vermögenssteuern mehrfach versteuert. Neu soll auch noch eine eidgenössische Erbschaftssteuer dazukommen! Haus- und Grundeigentümer können ein Lied singen über all die Einschränkungen, Abgaben und Gebühren. Neu sollen «Mehrwertabschöpfungen» dazukommen! Wenn der Bundesrat feststellt, dass der Staatshaushalt 3 Milliarden weniger schlecht dasteht als budgetiert, fragt man zuerst: Wie kann man diesen Überschuss am besten ausgeben? Wie wäre es, diese 3 Milliarden den Eigentümern – nämlich den Steuerzahlern – zurückzugeben? Wer Privateigentum hat, dem wird genommen. Darum: Der Schutz des Privateigentums ist wesentliche Forderung der heutigen Tage. »



Felix Gutzwiller
Ständerat, FDP, Prof. Dr. med.

« Ich setze mich im Ständerat mit aller Kraft dafür ein, dass der Bund dem Wirtschaftsmotor Zürich ebenso Sorge trägt wie den peripheren Regionen. Das gilt für den Abbau von bürokratischen Hindernissen und die Bildungspolitik genauso wie für den Finanz- und Lastenausgleich sowie für die Verbesserung unserer Verkehrsverbindungen über Schiene, Strasse und Luft. Ein besonderes Anliegen ist mir der Schutz des privaten Eigentums und die Förderung der persönlichen Vorsorge. Deshalb setze ich mich ein für die Sanierung von AHV und IV, für ein freiheitliches, fortschrittliches Erbrecht und eine massvolle Steuerbelastung – insbesondere auch beim Grundeigentum. Diese Arbeit möchte ich weiterführen. Ich danke Ihnen, wenn Sie mich mit Ihrer Stimme dabei unterstützen. »

Führungswechsel bei Gebäudeversicherung und Feuerpolizei

Bei der Gebäudeversicherung folgt Conrad Gossweiler auf Bruno Wittwer ...

po. Conrad Gossweiler, 50-jährig, bringt aus einer Tätigkeit als Stadt- und Gemeindegemeinschafter, Geschäftsleiter der Arbeitslosenversicherung des Kantons Zürich, Direktor der Lignum Holzwirtschaft Schweiz, Managementberater, Geschäftsführer der Gossweiler Consult GmbH und Präsident der Wirtschaftsschule KV Uster vielfältige Erfahrungen mit. Er löst Bruno Wittwer ab, der seit 1994 die GVZ leitete und diese von einer kantonalen Amtsstelle zu einer effizienten öffentlich-rechtlichen Anstalt geführt hat. Der Direktionswechsel erfolgt Mitte Oktober.

... und bei der Kantonalen Feuerpolizei Lars Mülli auf Jürg O. Neeracher

Schon Mitte April trat Jürg O. Neeracher nach 25-jähriger Tätigkeit als Leiter Kan-

tonale Feuerpolizei (KFP) und Geschäftsleitungsmitglied der GVZ in den Ruhestand.

Seine Amtszeit war geprägt von einer rasanten Bautätigkeit mit einer Zunahme des Gebäudeversicherungsbestands von 180 Milliarden auf 440 Milliarden Franken. Jürg O. Neeracher hat in den 80er und 90er Jahren sowie 2003 die gesamtschweizerisch gültigen Brandschutzvorschriften massgebend mitgeprägt.

Sein Nachfolger Lars Mülli war bis zu seiner Ernennung Leiter Brandschutz und Entrauchung bei der Ingenieurunternehmung Gruner AG in Basel und Zürich. Er hat mehr-jährige Erfahrung bei der Konzeption und Umsetzung von Brandschutzkonzepten komplexer Grossprojekte in der ganzen Schweiz.



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



Ausstellung:
Kilchbergstr. 33
8134 Adliswil

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

BÜRKI SAUNABAU AG
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

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, Wettwil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



FORSTER SCHWEIZER STAHLKÜCHEN

forster

Offen für Kreativität.

www.forster-kuechen.ch

Ein Unternehmen der
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Sicherheit

Gebäudeversicherungsprämien auch 2012 unverändert

2010: Mehr Feuer-, weniger Elementarschäden

po. Die geschätzte Schadensumme Feuer stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Mio. Franken auf rund 35,9 Mio. Franken. Dabei blieb die Schadensumme verursacht durch Brandstiftung mit 7,34 Mio. Franken weiterhin hoch. Bei den Elementarereignissen verminderte sich die geschätzte Schadensumme von 7,4 Mio. auf 3,2 Mio. Franken. Davon sind 228 Schäden infolge Hochwasser/Überschwemmung mit einer Gesamtschadensumme von 1,6 Mio. Franken zu verzeichnen. Gesamthaft blieb der Kanton Zürich von grossen Elementarereignissen verschont.

Gebäudeversicherungsindex unverändert

Um die Neuwertversicherung der Gebäude zu gewährleisten, passt die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) die Versicherungswerte für alle Gebäude an, wenn sich die gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise erfassten Baukosten gegenüber der letzten Anpassung um mehr als 5% verändert haben. Letztmals wurden die Versicherungswerte per 1. Januar 2009 auf 1025 Punkte (Basis 1939) festgelegt. Seither ist der Zürcher Index der Wohnbaupreise weniger als 5 Prozent gestiegen (vgl. Grafik), sodass die Versicherungswerte keine Änderung gegenüber 2010 erfahren.

Prämiensatz und Brandschutzabgabe ebenfalls unverändert

Die Gebäudeversicherungsprämie und die Brandschutzabgabe für 2011 sind vom



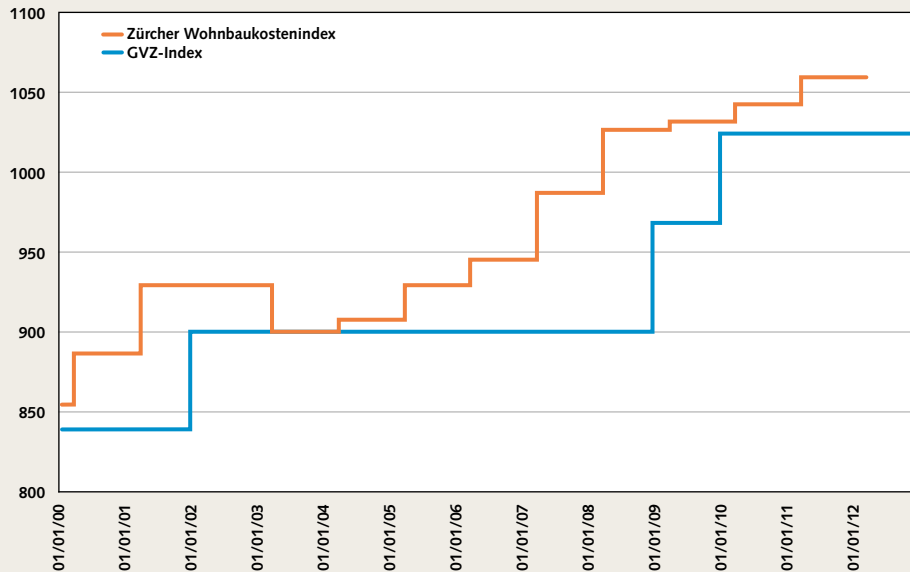
© Stephanie Hofschlaeger / PIXELIO

Verwaltungsrat unverändert auf 0,22 Promille bzw. 0,10 Promille des Gebäudeversicherungswertes festgesetzt worden. Somit werden in der Prämienrechnung 2011 weiterhin gesamthaft 0,32 Promille der Versicherungssumme erhoben. Die Gebäudeversicherungsprämie der GVZ bleibt damit die niedrigste in der Schweiz.

Erdbebenversicherung inbegriffen

Im Kanton Zürich werden die Gebäude obligatorisch gegen Feuer, Elementarschäden (Sturm, Hagel, Überschwemmung, usw.) und Erdbeben versichert. Bei Schäden infolge Feuer- und Elementarereignissen sind die Gebäude in der Regel bis zum Neuwert versichert. Mit Ausnahme von Feuer-Bagatellschäden oder eines Selbst-

Sicherheit



behalten von 500 Franken pro Elementarereignis übernimmt die Gebäudeversicherung den ganzen Schaden. Für die Erdbebenversicherungsdeckung müssen die Hauseigentümer auch im Jahr 2011 keine Prämie zahlen. Sie wird erneut vollumfänglich aus dem Erdbebenfonds der GVZ finanziert.

Ständerat will obligatorische Erdbebenversicherung

Wenn sich der Ständerat durchsetzt, sollen Erdbebenschäden schweizweit in die Elementarschadenversicherung aufgenommen werden und die Prämien in der Schweiz einheitlich sein. Dies widerspricht aber den Interessen eines Grossteils der Bevölkerung.

Die Unwetterkatastrophen der letzten Jahre haben nämlich gezeigt, dass der zügige Wiederaufbau nach einem grossen Schadenereignis dank enormer Solidarität und Spenderbereitschaft der ganzen Lan-

desbevölkerung sehr gut möglich war. Es ist somit zu erwarten, dass im seltenen Falle eines Erdbebens dieselbe solidarische und unbürokratische Hilfeleistung erbracht würde. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass der Staat im Falle eines Erdbebens nötigenfalls eine Hilfeleistung erbrächte, wenn er doch für die sogenannte Rettung eines Finanzinstituts 68 Mia. Franken aufbringen konnte. Überdies wäre bei einem solch starken Erdbeben die gesamte Infrastruktur der Schweiz gefährdet, so dass Staat so oder so Unterstützung bieten müsste.

Eine repräsentative Umfrage der Kantonalen Gebäudeversicherungen hat sodann ergeben, dass das Interesse, die eigenen Immobilien gegen Erdbeben zu versichern, bei 77 Prozent der Befragten gering ist.

Auch die Mehrheit der Mitglieder des HEV Schweiz lehnt gemäss einer Umfrage eine obligatorische Erdbebenversicherung ab. ■

MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



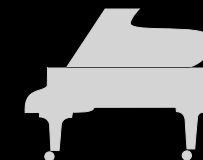
Kommt Ihnen das bekannt vor? Ja. Dann schützen Sie sich mit dem DOM Protector-Zylinder. Innert Sekunden ist dieser unprogrammiert.

Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch



Schoekle verleiht Flügel.



Ihr Auto hat Airbags, ABS und Seitenaufprall- schutz. Was ist mit Ihrem Baum?



Möchten Sie Ihren Baum vor Bauschäden schützen? Ob Wurzelschutz, automatische Bewässerung oder Baumversicherungen: Als Experten für Bäume auf Baustellen entwickeln wir Schutzkonzepte und überwachen sie mit unseren Fachbauleitern.

www.geschützte-bäume.ch / 044 361 36 76

**Matthias
Brunner ag**

Kriminalität – ein lästiges Thema

VSSB Verein Schweizer Sicherheitsberater

Die Welt der Einbrecher, Betrüger und anderen Ganoven ist faszinierend und spannend. Was uns in Buch, Film und Fernsehen glänzend unterhält, wird aber schnell unangenehm, wenn man selber zum Opfer wird.

Massive Wirtschaftskrisen und soziale Spannungen sind ein idealer Nährboden für Verbrechen aller Art. Die Gefahr, dass die Aufnahme sehr armer Länder in den «Schengen-Raum» zu einem spürbaren Anstieg des Kriminaltourismus in Westeuropa führen wird, ist gross. Die Schweiz mit ihrem hohen Wohlstand erscheint vielen Einbrecherbanden aus umliegenden Staaten als Eldorado (s. Statistik). Dass Polizei und Behörden dieses Problem in den Griff bekommen werden, ist eher unwahrscheinlich.

Hauseigentümer, Architekten und Planer sind mit Einbruchschutztechnologien leider meist schlecht vertraut. 80% aller Einbrüche werden via Fenster und Fenstertüren verübt. Einbruchschutzfenster in der Schweiz bauen zu 90% auf Technologien auf, welche noch aus der Zeit ungeübter Drogenbeschaffungs-

Kriminalstatistik 2009 (gerundete Zahlen)

Land	Einbruch in Wohnräume	Einwohner in Mio.	Opferquote p. 1.000 Ew.
CH	33000	7	4,7‰
I	152000	60	2,5‰
D	113000	70	1,6‰

Infoquelle: PKS der Länder
Die Angaben zur Schweiz basieren auf den Daten des BFS und Ergänzungen durch den VSSB anhand kantonalen Statistiken.

krimineller stammen (bis etwa 1995). Heute bieten solche Systeme ungenügend Schutz. Seit 1995 sind unsere Fenstertechniker damit beschäftigt, Energiesparfenster zu entwickeln – bedauerlicherweise sehr zum Nachteil der Einbruchprävention. Nur ein paar wenige Schweizer Firmen sind gegenwärtig in der Lage, zeitgemässe Einbruchschutzfenster zu produzieren.



Bildquelle: Verein Schweizer Sicherheitsberater VSSB

Immer einen Trick voraus

Sicherheitsexperten und Polizei sind immer wieder erstaunt, wie wenig unsere Bevölkerung über die alltägliche Kriminalität informiert ist. Das beweist auch unsere Umfrage in HEV 08|2011. Das Echo war minimal. Ein leidiges Thema offensichtlich, um welches sich Polizei und Behörden kümmern sollen und nicht der Hauseigentümer. Diese Einstellung ist eine der Ursachen dafür, dass die Einbruchrate in der Schweiz sehr hoch ist. Der Alltag unserer Sicherheitsberater zeigt aber andererseits, dass ein Bedürfnis nach Schutz-

Sicherheit

massnahmen vorhanden ist. In 80% aller Fälle haben Kriminalpräventionsstellen jedoch gegen fehlerhafte Vorsensibilisierungen zu kämpfen, weil schutzbedürftige Personen in technischer Hinsicht falsch orientiert sind, was oftmals schwer zu korrigieren ist. Informationen aus dem Internet und missbräuchliche Qualitätsbezeichnungen wie Widerstandsklassen (WK1/WK2; s. HEV 8|2011) werden als Garant für Zuverlässigkeit angesehen. Ein Irrtum, der teuer zu stehen kommen kann.

Einbruchschutz fordert vom Nutzer die gleiche Aufmerksamkeit wie Verkehrssicherheit, Unfallprävention, Sicherheit im Haus und am Arbeitsplatz oder der Umgang mit elektronischen Daten. Man muss sich mit der Einbruchschutztechnik (Mechanik/Elektronik) so beschäftigen, dass man den potenziellen «Schädlingen» immer einen Trick voraus ist.

Zeitbezogener Einbruchschutz

Die Schweiz, auf vielen Gebieten dank permanenter Innovationen eine Vorreiterin, hat es in Sachen Bekämpfung der Alltagskriminalität leider verpasst, mit der Entwicklung Schritt zu halten. Polizei und Behörden sind durch Sparmassnahmen massiv eingeschränkt. Architekten und Bauleiter haben kaum Interesse, sich punkto Einbruchschutztechnik zu schulen, da es an der Nachfrage für entsprechende Kenntnisse fehlt.

Informationen über wirkungsvolle Massnahmen sowohl gegen Kriminaltouristen als auch gegen einheimische Einbrecher gibt es aber durchaus. Die Grundsätze des Einbruchschutzes erhalten Sie bei den regionalen Präventionsstellen der Polizei. Deren Erkenntnisse sind fundiert. Bei der Produktwahl bleibt die Polizei korrekterweise neutral. Im Fachhandel gibt es ein grosses Angebot an Sicherheitstüren, Alarmanlagen, an nachträglich zu montierenden Zusatzverriegelungen für Fenster und Türen sowie an Gittern. Mit etwas



Bildquelle: Verein Schweizer Sicherheitberater VSSB

tiefer schürfendem Interesse lassen sich geeignete Lösungen finden.

Vorsicht bei Einbruchschutzfenstern

Im Vergleich zu zentraleuropäischen Ländern sind Sicherheitsfenster in Holz und Holzmetall bei uns schlecht konstruiert. Gründe dafür sind die Verwendung von billigem Fichtenholz und mangelnde Kenntnis in Bezug auf die zweckmässige Befestigung der Verschraubungen im Holz. Der Grossteil der Sicherheitsfenster unterscheidet sich lediglich durch ein paar zusätzliche Schliesspunkte. Irreführend ist oft die Verwendung der Widerstandsklassenangaben (WK1/WK2) gemäss der EU-Norm 1627. Es gibt in der Schweiz nämlich keine Produktlinie von Holz/Holzmetall-Fenstern, welche die Anforderungen der EU-Einbruchschutznormen erfüllt.

Ein Merkblatt «Sicherheitsfenster 2011» ist beim VSSB Verein Schweizer Sicherheitsberater, Solistrasse 25, 8180 Bülach, erhältlich. ■



Metallbau
Stahlbau
Glasbau

LS Lenzlinger
Metallbau

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



Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ



Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13

CH-8048 Zürich

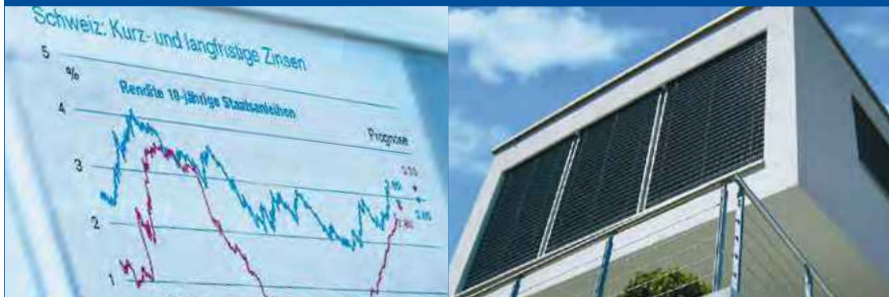
Telefon 044 434 10 10

Fax 044 432 28 94

www.quadragard.ch

info@quadragard.ch

Für Hypotheken sind wir erste Adresse!



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG
www.hypothecken-boerse.ch

Finanzierungsberatung für Private und Firmen
Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster, Telefon 043 366 53 53

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:
www.huerlimann-bautenschutz.ch

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

Hürlimann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!



IMMOBILIEN
KULTUR



Mehrfamilienhaus in Dübendorf

Nach erfolgreicher Verkaufsvermittlung haben wir das Bewirtschaftungsmandat für dieses Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen sehr gerne übernommen. Abgesehen von wenigen Retuschen im Aussenbereich bestand kein Erneuerungsbedarf. Langjährige zufriedene Mieter motivieren zusätzlich unseren Arbeitsalltag.

«Eine unverbindliche Abklärung ist die erste Stufe. Der nächste Schritt könnte Sie bereits entlasten. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.» Elias Brun



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

Drei Jahrzehnte Schweizer Holzbaukultur

Die 100. Ausgabe des Lignum-Holzbulletins präsentiert elf aufsehenerregende aktuelle Schweizer Bauwerke mit Holz aus ganz verschiedenen Bereichen.

po. Herausgegeben seit 1979 in Form von Themenheften, ist die Publikation über die Jahre zum Reflexionszentrum des zeitgenössischen Schaffens mit Holz in der

Schweiz geworden. Die insgesamt über 2100 Seiten bilden mittlerweile ein eindrückliches Archiv der modernen Schweizer Holzbaukultur.

Titelsujet der 100. Holzbulletin-Ausgabe ist die Doppelturnhalle der beiden Westschweizer Gemeinden Borex und Crassier (2007); Architektur: Graeme Mann und Patricia Capua Mann, architectes EPFL FAS SIA, Lausanne (Foto: Corinne Cuendet, Clarens/LIGNUM)



Support Office Marché International, Kempththal, 2007. Bauherrschaft: Marché Restaurants Schweiz AG; Architektur: Beat Kämpfen, Büro für Architektur, Zürich; publiziert im Lignum-Holzbulletin 90/2009 (Foto: Willi Kracher, Zürich/LIGNUM)



Zur Illustration hier ein paar Zürcher Beispiele aus früheren Ausgaben des Lignum-Holzbulletins. Redaktionell entsteht das Holzbulletin übrigens in enger Zusammenarbeit mit dem Lignum Office romand und auch das Baugeschehen im Tessin wird aufmerksam verfolgt.

Bei Bautenauswahl und Objektdarstellungen wird grosser Wert auf den Austausch mit den Architekten und den Holzbauingenieuren gelegt, damit der Mehrwert des Bauens mit Holz sichtbar wird. So sind zum Beispiel die Grundrisse

und Schnitte mit einem grafischen Massstab versehen, die Fassadenschnitte wo konstruktiv sinnvoll mit Detailschnitten ergänzt.

Die Angaben zum BKP 214 als Grundlage zur Schätzung des Holzbauingenieur-Honorars sowie zur verbauten Menge an Holz und Holzwerkstoffen als Basis der Anmeldung von Bauten in der CO₂-Bank Schweiz sind wo immer möglich deklariert. Nicht zuletzt prägen professionelle, so schöne wie aussagekräftige Bilder die Holzbulletin-Hefte optisch. ■



2000-Watt-Wohnüberbauung Badenerstrasse 380, Zürich, 2010, Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ), Zürich; Architektur: pool Architekten, Zürich; publiziert im Lignum-Holzbulletin 97/2010 (Foto: Michael Meuter, Zürich/LIGNUM)



Bootshaus Seerettung, Uster ZH, 2007, Bauherrschaft: Stadt Uster, Abteilung Sicherheit; Architektur: Moos. Giuliani. Herrmann. Architekten, Uster; publiziert im Lignum-Holzbulletin 95/2010 (Foto: Holzpreis Schweiz/LIGNUM)

Dreimonatige Kündigungsfrist

Mietzinsänderungen nach Art. 269a lit. b und e OR unter Berücksichtigung

- der Hypothekarzinsänderungen¹
- der Teuerung des risikotragenden Kapitals²
- der Kostensteigerungen³

Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfall nicht ersetzen. Bei Mietverträgen mit besonderen Abmachungen, wie z. B. Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.

Berechnet am 7. November 2011

¹ Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang Dezember wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Da aufgrund der Änderung der Berechnung des Referenzzinssatzes so gut wie sicher ist, dass dieser auf den 1. Dezember auf 2,5% gesenkt wird, haben wir dies hier vorweggenommen.

² 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.

³ Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z. B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehricht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.

– In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 bis 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.

– Werden eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, d. h. ohne Beleg, nur 0,25 bis 0,5% pro Jahr akzeptiert werden.

– Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.

⁴ Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde, oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist – der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen bzw. berechnen zu lassen.

⁵ Falls die Hypothekarzinsenerhöhung von 3 auf 3,25% noch nicht auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.

⁶ Falls die Hypothekarzinsenerhöhung von 3 auf 3,25% noch nicht auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.

⁷ Falls die Hypothekarzinsenerhöhung von 3,25 auf 3,5% noch nicht auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

⁸ Falls die Hypothekarzinsenerhöhung von 3,25 auf 3,5% noch nicht auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen		Mietzinsänderung per 1. April 2012
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²	Teuerung des risikotragenden Kapitals ² bis Ende Oktober 2011	Kostensteigerungen ³ bis Ende Oktober 2011	
per ⁴	%	Punkte	Monat	%	%
1. 4.2006	3,00	105,7	10,05	1,32	1,66
1.10.2006	3,00	106,2	4,06	1,13	0,97
1. 4.2007	3,00	105,9	10,06	1,25	0,59
⁵ 1.10.2007	3,00	106,6	4,07	0,98	-0,18
⁶ 1.10.2007	3,25	106,6	4,07	0,98	-2,78
⁷ 1. 4.2008	3,25	107,3	10,07	0,71	-3,55
⁸ 1. 4.2008	3,50	107,3	10,07	0,71	-6,00
1.10.2008	3,50	109,1	4,08	0,04	-7,17
1. 4.2009	3,50	110,1	10,08	-0,33	-8,04
1.10.2009	3,50	108,7	4,09	0,18	-8,03
1. 4.2010	3,00	109,1	10,09	0,04	-3,62
1.10.2010	3,00	110,2	4,10	-0,36	-4,52
1. 4.2011	2,75	109,3	10,10	-0,04	-1,95
1.10.2011	2,75	110,5	4,11	-0,47	-2,88

Macht aus Mehrfamilienhäusern Nochmehrfamilienhäuser: die Aufstocker AG



die Aufstocker AG

Eine Aufstockung bedeutet zusätzliche Wohnungen, zusätzliche Wohnungen bedeuten mehr Rendite. Wir bieten Aufstockungen innert kürzester Zeit, zu einem fixen Preis und aus einer Hand. Lassen Sie sich unverbindlich von uns beraten.

T: 044 500 80 80 | info@aufstocker.ch | www.aufstocker.ch

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 10. Februar 2012, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

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

Immobilien

Miete | Pacht | Nutzniessung | Wohnrecht | Kauf | Schenkung | Erbvorbezug | Gewinnanteilsrecht | Stockwerkeigentum | Miteigentum | Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstücksgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 10. Februar 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch



Motiv Rose Border

Alle Farben des Lichts

Fotos zur Verfügung gestellt von Best-Tiffany by Iron-Arts (www.best-tiffany.ch)

Licht ist keineswegs farblos, wie wir es wahrnehmen. Im Gegenteil, es enthält alle Farben. Um das sichtbar zu machen, muss es allerdings gebrochen werden. Am schönsten tun das Regentropfen, wenn sie einen Regenbogen an den Himmel zaubern. Wer für eine solche Farbenpracht nicht so lange warten will, kann sie sich per Knopfdruck selber erzeugen, z.B. mit einer Tiffany-Lampe.

po. Louis Comfort Tiffany entwickelte gegen Ende des neunzehnten Jahrhunderts eine eigene Technik, um gewissermassen dreidimensionale Glasgemälde herzustellen. Berühmt wurde er durch seine Lampenkreationen. Nachdem diese, wie alles was mit dem Jugendstil verknüpft war, lange Zeit als Kitsch abgetan wurden, erlebten sie mit der Flower-Power-Bewegung ein Revival. Heute werden sie wie z.B. die Möbel der Wiener Werkstätte als Klassiker betrachtet. Und wie Letztere werden sie auch heute noch nach dem Originalverfahren aus unzähligen Einzelteilen in reiner Handarbeit gefertigt. Trotzdem kosten sie nicht mehr als moderne Lampen und mit Sicherheit weit weniger, als

was Originallampen der Tiffany-Studios New York (1890–1930) bei Auktionen erzielen. Ob Sie in einem unscheinbaren Winkel eine Farborgie inszenieren, Stilmöbel in zauberhaftes Licht tauchen oder in einem modernen Interieur einen bunten Kontrapunkt setzen wollen, Tiffany macht's möglich.

Natürlich ist es unmöglich hier die Leuchtkraft der Farben wirklich wiederzugeben. Wer aber eine Lampe erwerben möchte, ohne sie in natura gesehen zu haben, kann das heute – anders als zu Louis Comfort Tiffanys Zeiten – sogar übers Internet tun. ■

Links: Motiv Tulip,
rechts: Motiv Whispering Willow



tannerpumpen

24 Stunden Service

044 361 53 88

24 Stunden Service
Umwälzpumpen für
Heizungs-, Sanitär-, und
Kälteanlagen

200 Pumpentypen
an Lager!

Tanner Pumpen AG

Ekkehardstrasse 32 | 8006 Zürich
Telefon 044 361 53 88 | Fax 044 361 41 75
www.tannerpumpen.ch



elektrokasper.ch

Kundenservice	Schwachstrom
Unterhalt	Beratung
Telekommunikation	Neubauten
	Umbauten

043 311 11 11
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

www.hiob.ch

HIOB

INTERNATIONAL

Staatlich anerkanntes Hilfswerk

Grossbrockenstube Zürich

Wehntalerstrasse 530 Tel. 044 370 17 40
zuerich@hiob.ch

- **Räumungen und Entsorgungen**
zu fairen Preisen
- **Gratisabholdienst und Warenannahme**
für Wiederverkäufliches

Helfen wo Not ist
Mit Ihrem Einkauf helfen auch Sie!



Fenster mit integriertem
Rollladen
Fenster mit eingebauter
Alarmanlage
WK-2-Sicherheitsbeschlag

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden 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

Teilrevision des Immobiliarsachenrechts

Am 1. Januar 2012 treten die Änderungen des Immobiliarsachenrechts in Kraft. Mit der grössten Revision seit 1912 wird es den heutigen Verhältnissen angepasst. Zwar betreffen diese Änderungen eigentlich viele Bereiche des Immobiliarsachenrechts, doch beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Bestimmungen, die in der Regel ein gewisses Interesse für Haus- und Stockwerkeigentümer haben können.

Auch der Bereich des Stockwerkeigentums erfuhr gewisse Änderungen. Heute ist beim Stockwerkeigentum die Wertquote (Miteigentumsanteil am Grundstück) in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben. Die Praxis zeigte, dass für grössere Stockwerkeigentümergeinschaften diese Unterteilung nicht geeignet ist. Deshalb ist es künftig möglich, die Wertquoten in Bruchteilen anzugeben, wobei ein gemeinsamer Nenner gewählt werden muss. Dieser Regelung ermöglicht, dass bei drei gleichwertigen Stockwerkeinheiten auch gleich grosse festgelegt werden können (je ein Drittel).

Da die Aufhebung von Stockwerkeigentum grundsätzlich ausgeschlossen ist, werden die Ausnahmefälle, bei der eine Aufhebung trotzdem möglich ist, vom Gesetzgeber genau umschrieben. Diese Ausnahmefälle wurden neu definiert.

Im Weiteren wird im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Verwaltung und Benutzung neu bestimmt, dass bei einer Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte der betroffene Stockwerkeigentü-



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

mer seine Zustimmung erteilen muss.

Im Nachbarrecht wurden bis anhin als übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn nur die positiven Immissionen genannt (Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterungen oder Strahlung). Mit der Teilrevision werden neu die negativen Immissionen (Entzug von Besonnung oder Tageslicht) eingeführt.

Bereits mit dem Entscheid des Bundesgerichts im Jahre 2000 wurden die negativen Immissionen als übermässige Einwirkungen eingestuft. Damals ging es darum, dass der Lichtentzug der Bäume die Lebensqualität auf einem Nachbargrundstück erheblich beeinträchtigt, sodass drei Fichten und zwei Lärchen entfernt werden mussten. Diese Praxis wurde im Jahr 2009 vom Bundesgericht bestätigt. Doch führte das Bundesgericht aus, dass die Beeinträchtigung durch Anpflanzungen nur in Ausnahmefällen im Sinne von Art. 684 ZGB übermässig sein kann, wenn beispielsweise eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender

Weise eingeschränkt wird oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen ist, wie dies bei einem Hotelbetrieb der Fall sein kann.

Mit den Änderungen im Immobiliarsachenrecht wird die bisherige Frist von drei Monaten für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch auf vier Monate erhöht. Zudem wurde der Pfandrechtsanspruch bei Bauleistungen, die von einer am Grundstück berechtigten Person bestellt werden, gesetzlich geregelt. Die vom Anspruch des Bauhandwerkerpfandrechts umfassten Arbeiten werden neu definiert. Es handelt sich um Forderungen der Handwerker oder Unternehmer für Bauten oder andere Werke, für Abbrucharbeiten, für Gerüstbau, für Baugrubensicherung oder dergleichen.

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

Architekt

oder als

Generalunternehmer

oder als

Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S und S

Schellenberg & Schnoz AG

Architekten

Bautreuhand, Expertisen

Scherrstrasse 3

8006 Zürich

044 368 88 00

info@sunds.ch, www.sunds.ch



www.exagon.ch

**Gesucht:
Gewerbeliegenschaft
in Zürich**

Von 35-jährigem Handelsbetrieb im Kerzenbereich mit 15 geschützten Arbeitsplätzen. Flächenbedarf 1500–3000 m². Mietpreis bis CHF 100.00/m² oder Kauf bis CHF 3,5 Mio. Exagon AG, Herr J. Müller, Tel. 044 430 36 76.

Ihr Heizöl-Lieferant!



**KOCH
WÄRMES
AG**
Holzöl / Diesel / Tankrevisionen und -sanierungen / Holzbohle

Tel. 044 498 16 12

Badenerstrasse 329, 8003 Zürich / www.kochwaerme.ch



Historisches Weinbauernhaus an der Goldküste

Das Riegelhaus wurde 1990 umfassend kernsaniert, über die Jahre nachhaltig in Stand gehalten und mit viel Liebe zum Detail gepflegt. Die Liegenschaft verfügt über einen grosszügigen Umschwung mit Gartensitzplatz. Der Dorfkern von Küsnacht mit zahlreichen Läden befindet sich in Gehdistanz.

Lage	An begehrter und visibler Lage in Küsnacht, Teil des belebten Dorfkerns, 350 m entfernt vom Bahnhof Küsnacht, direkt an der Seestrasse mit Zufahrt über eine kleinere ruhigere Parallelstrasse
Raumprogramm	Zwei gut ausgebaute 3½-Zimmer-Maisonettewohnungen, ca. 107 m ² und ca. 128 m ² Büroflächen, ca. 208 m ² , Restaurant, ca. 270 m ² (keine Fortführungspflicht) Nebenräume, ca. 54 m ² , 6 Aussenparkplätze
Umnutzung	ca. 270 m ² Restaurantfläche, kann als Gewerbe- oder Verkaufsfläche genutzt werden
Gebäudenutzfläche	ca. 767 m ² auf drei Etagen
Verkaufspreis	CHF 5'300'000.–

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: www.intercity.ch



Claudia Spalinger
Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch



Eliane J. Saxena
Beraterin
dipl. Architektin AAM

Direktwahl 044 388 58 44
eliane.saxena@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 International Real Estate). **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.



Ferienhauseigentümer: Achtung!

Eigentümer von Ferienwohnungen verbringen in der Regel nur sehr beschränkte Zeit darin und sind oft mit den lokalen Gesetzen wenig vertraut. Naturgemäss kann Letzteres besonders auf Käufer von Ferienwohnungen zutreffen. Es sei daher wieder einmal daran erinnert, dass es gerade, was Liegenschaften betrifft, zwischen den Kantonen erhebliche rechtliche Unterschiede gibt.

Aus dem Kanton Tessin melden Mitglieder, dass auf Gemeindeebene neue Zonenpläne veröffentlicht und Vorschriften erlassen werden, die den Zweitwohnsitz beschränken. So werden neue Zonen bestimmt, in denen es nicht gestattet ist, Wohnungen zu Ferienzwecken zu verwenden. In diesen Zonen dürfen also nur Personen wohnen, welche Wohnsitz im Tessin haben.



lic. iur.
Tiziano Winiger,
MAS REM,
Direktor
APF-HEV Ticino

die Magadino-Ebene erwähnt. Zweitwohnungen, die sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Regelwerkes in den geschützten Zonen für Wohnsitznehmer befinden, dürfen grundsätzlich die Bestimmung als Zweitwohnsitz beibehalten. Wird das Haus vererbt, dann darf es ebenfalls weiterhin als Zweitwohnsitz gebraucht werden. Wird es hingegen verkauft, dann muss es in Zukunft als Erstwohnsitz verwendet werden.

Z.B. Erst- oder Zweitwohnsitz

Als Beispiel seien die Raumplanungsbestimmungen der Gemeinde Locarno für

Der Wiederaufbau, die Erweiterung und der Umbau der Zweitliegenschaft führen zum Verlust des Status als Zweitwohnung.



APF-HEV Ticino

Tasso ipotecario di riferimento? Disdetta? Contestazione?

Manutenzione ordinaria? AGEVOLAZIONI? Diritto di ritenzione?

Manutenzione straordinaria? Patto di prelazione? Valore locativo?

Immobilien besser verstehen!

GRATIS

Jetzt anmelden unter www.hev-tessin.ch

Zweitmitgliedschaft bis 31.12.2011 für Mitglieder anderer Sektionen

Bemerkenswert ist, dass nirgends eine Verpflichtung zu finden wäre, wonach der Notar im Zeitpunkt der Überschreibung verpflichtet würde, den Käufer auf eine solch gravierende Eigentumsbeschränkung aufmerksam zu machen.

Abklärung lohnt sich

Eine Zürcherin kaufte vor kurzem ein Ferienhaus im Tessin. Ein paar Monate nach dem Kauf des Hauses bekam sie einen Brief der Gemeinde mit der Anforderung, das Haus als Erstwohnsitz umzubauen, unter Androhung eines Verwaltungsstrafverfahrens im Versäumnisfall. Nach Abklärungen durch einen vom HEV Tessin empfohlenen Rechtsanwalt, stellte

sich heraus, dass die Gemeinde die Liegenschaft irrtümlich in der Zone für Erstwohnsitzliegenschaften eingetragen hatte. Wir hoffen natürlich alle, dass es wirklich ein Versehen war, und wünschen den Betroffenen viele wunderschöne Ferien im Tessin.

Bevor Sie eine Ferienwohnung erwerben, tun Sie also gut daran, sich sehr genau über die Rechtslage zu erkundigen. Im Tessin ist unbedingt zu überprüfen, ob Sie diese auch tatsächlich als Ferienwohnung nutzen dürfen.

Der HEV Tessin (091 980 40 00) ist Ihnen gerne bei solchen Abklärungen behilflich. ■

Liegenschaften in der Steuererklärung 2011

Datum: Freitag, 27. Januar 2012, 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr
Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

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

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Steuern»
vom 27. Januar 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME. Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

Hauptsitz 8840 Einsiedeln Tel. 055 418 75 20
 Ausstellung Luzern 6030 Ebikon Tel. 041 420 22 23
 Ausstellung Zürich 8050 Zürich Tel. 043 333 57 47

www.astor-kuechen.ch

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Neue Methode zur Festlegung des Referenzzinssatzes

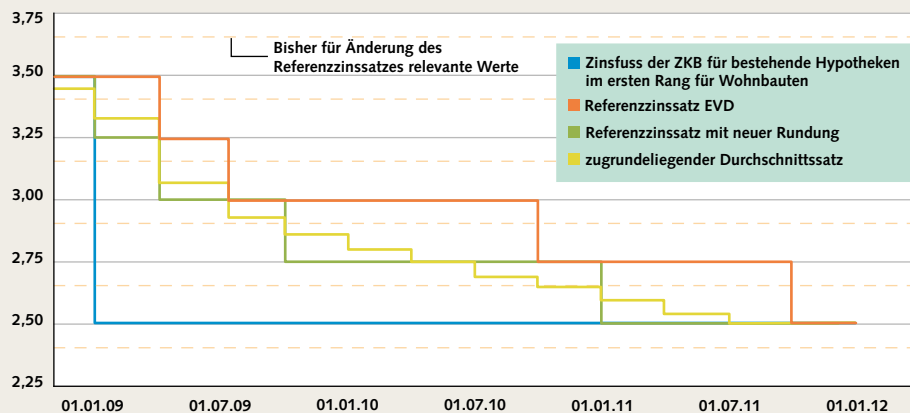
Der Bundesrat hat am 26. Oktober die Verordnung zum Mietrecht so geändert, dass der Referenzzinssatz künftig durch Auf- oder Abrunden des Durchschnittzinssatzes auf das nächste Viertelprozent festgesetzt wird. Damit dürfte dieser per 1. Dezember auf 2,5 Prozent sinken.

po. Bisher richtet sich der Referenzzinssatz nach dem 2008 erstmals ermittelten Durchschnittzinssatz von 3,43 Prozent. Änderungen ergaben sich jeweils, wenn sich dieser um 0,25 Prozentpunkte geändert hatte, also bei 3,68, 3,93 bzw. 3,18, 2,93 Prozent usw. Nach dieser Berechnung wäre der Referenzzinssatz erst von 2,75 auf 2,5 Prozent gesunken, wenn die Limite von 2,43 Prozent unterschritten worden wäre – vermutlich also noch längere Zeit nicht.

Der Bezug zur ursprünglichen Berechnung fällt nun offenbar weg und zwar quasi

per sofort. Schon bei dem am 1. Dezember zu veröffentlichenden neuen Referenzzinssatz soll die Festlegung stattdessen durch «kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert» erfolgen. Ein Durchschnittzinssatz von 2,62 Prozent ergibt demnach einen Referenzzinssatz von 2,5 Prozent, einer von 2,63 Prozent dagegen einen Referenzzinssatz von 2,75 Prozent.

Die bisherige Rundungsregel führte in der Praxis nicht zu grossen Problemen. Jedes Rundungssystem führt zwangsläufig zu einer gewissen Abweichung zum tatsächlichen



Die grün gestrichelte Kurve zeigt, wie viel früher sich der Referenzzinssatz in der Vergangenheit jeweils geändert hätte, wenn die neue Regelung von Anfang an gegolten hätte. Man kann sich auch ein Bild machen, wie er sich bei steigenden Zinsen entwickeln könnte.

chen Durchschnittssatz. In seiner Medienmitteilung macht der Bundesrat geltend, die Änderung stelle eine Vereinfachung dar. Das trifft aber weder für die Mieter noch die Vermieter zu, das sie den aktuellen Referenzzinssatz einfach der jeweiligen Medienmitteilung entnehmen, und für die betroffene Verwaltung spielt es wohl aufwandsmässig nicht wirklich eine Rolle, ob sie den Durchschnittzinssatz «kaufmännisch» runden oder prüfen muss, ob eine bestimmte Limite überschritten wird.

Eine Anpassung der Berechnungsmethode war daher weder erforderlich noch angemessen. Es sieht viel eher nach einem Weihnachtsgeschenk an die Mieter aus. Eines allerdings, welches bei steigenden Hypothekenzinsen ganz anders gewertet werden könnte.

Holz Manufaktur seit 1982



8824 Schönenberg

Telefon 044 788 10 44

www.e-fierz.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



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



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

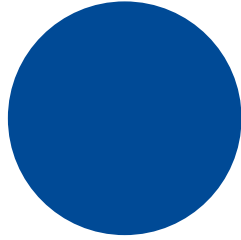
Ganze Schweiz

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

prompt | sicher | zuverlässig

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, -shampooieren,
-räumen usw.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Mietzinsvorbehalt (Mietzinsreserve)

In der telefonischen Rechtsberatung taucht immer wieder die Frage auf, was man unter dem Stichwort «Vorbehalte» in das Kästchen auf Seite 2 oben des Zürcher Mietvertrages eintragen soll. Der Mietzinsvorbehalt beziehungsweise die Mietzinsreserve wird deshalb im Folgenden kurz erläutert.

Der Vermieter muss unter der Rubrik «Vorbehalte» grundsätzlich gar nichts eintragen. Das ist der übliche «Normalfall». Der Vermieter ist der Ansicht, der vertraglich vereinbarte Nettomietzins entspreche in diesem Moment der Vertragsschliessung der Orts- und Quartierüblichkeit und bringe zu diesem Zeitpunkt einen genügenden Ertrag ein (Momentaufnahme, absolute Anpassungsgründe).



lic.iur.
Daniela Fischer,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

Des Weiteren erklärt der Vermieter mit dem Leerlassen der Rubrik «Vorbehalte», dass der Nettomietzins auch den neuesten Ständen der relativen Anpassungsgründe (Hypothekarzinsatz/Referenzzinsatz, Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise/Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen) entspricht und ihm im Übrigen auch keine Erhöhung wegen wertvermehrender Investitionen zustehen würde.

Wenn jedoch der Vermieter beim Erstellen eines neuen Mietvertrages bei der Festlegung des Anfangsmietzins der Meinung ist, er könne aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit oder aufgrund eines ungenügenden Ertrages (absolute Anpassungsgründe) den Mietzins eigentlich höher ansetzen, als er ihn tatsächlich ansetzt, so kann er einen Vorbehalt anbringen. Nur dann kann er allenfalls irgendwann später

diesen Vorbehalt ausschöpfen und den Mietzins aus diesen Gründen erhöhen. Falls eine solche Mietzins-erhöhung vom Mieter angefochten wird, ist der Vermieter beweispflichtig. Ohne Vorbehalt im Vertrag kann der Vermieter den Mietzins grundsätzlich nicht während eines laufenden Mietverhältnisses wegen der Orts- und Quartierüblichkeit erhöhen, es sei denn, die Mietzinsverhältnisse hätten sich in einem statistisch relevanten Zeitraum verändert (BGE 118 II 130f f.). Nach herrschender Lehre scheinen erst Zeiträume ab ca. drei Jahren seit der letzten Mietzinsfestlegung angemessen, um aussagekräftige Veränderungen des orts- oder quartierüblichen Mietzinsniveaus auch ohne Vorbehalt geltend zu machen.

Ist der Vermieter bei der Festlegung des Anfangsmietzins der Meinung, er könne aufgrund der relativen Anpassungsgründe den Mietzins höher ansetzen, so kann er ebenfalls einen Vorbehalt anbringen. Das ist z. B. der Fall, wenn der vorzeitig ausziehende Mieter einen Nachmieter im Sinne von Art. 264 OR bringt, der den Vertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt. Wenn man dann einen neuen Vertrag auf den neuen Mieter ausstellt (was man nicht unbedingt müsste, ein Zusatz zum bestehenden Vertrag würde genügen), darf man

Mietrecht

nicht vergessen, einen Mietzinsvorbehalt aufzuführen, der besagt, dass der (neue) Vertrag auf den (alten) relativen Grundlagen des Vorgängers beruht, sonst kann man z. B. bei einer späteren Mietzinserhöhung eine allfällige Referenzzinssatzerhöhung, die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung nicht seit der letzten Mietzinsfestsetzung nachziehen, sondern erst ab Vertragsabschluss.

Ein weiteres Beispiel ist der Fall, wo der Vermieter wertvermehrende Investitionen getätigt hat, diese aber aus irgendeinem Grund noch nicht in den neuen Anfangsmietzins einrechnen will. Damit er sich die Erhöhungsmöglichkeit nicht vergibt, muss er einen Vorbehalt im Vertrag anbringen.

Voraussetzungen für einen zulässigen Mietzinsvorbehalt

Der Mietzinsvorbehalt muss gemäss Art. 18 VMWG (Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) klar zum Ausdruck gebracht werden. Die Mieterschaft muss erkennen können, dass sich die Vermieterschaft später auf diese vorbehaltenen Erhöhungsgründe berufen wird. Ein ungenauer Hinweis, dass der Mietzins noch mehr erhöht werden könnte, oder Formulierungen wie «teilweise Anpassung des Mietzins» oder «ungenügende Erhöhung» sind nicht zulässig. Der Vorbehalt muss ganz genau in Franken oder in Prozenten des Mietzinses beziffert werden (Art. 18 VMWG). Zudem muss er gemäss bundesgerichtlicher Praxis begründet werden, damit die Mieterschaft weiss, auf welchen relativen oder absoluten Anpassungsgrund sich der Vorbehalt stützt.

Erneuerung des Vorbehalts

Der Mietzinsvorbehalt gilt nur zwischen den Parteien des fraglichen Mietvertrages.

Anlässlich eines neuen Mietvertrages muss er erneuert werden. Bei jeder Mietzinserhöhung muss der Vorbehalt, wenn er nicht ausgeschöpft wird, erneuert werden, damit er wirksam bleibt und später ausgeschöpft werden kann.

Ein vom Mieter nicht angefochtener Mietzinsvorbehalt gilt von ihm nicht als akzeptiert, aber der Mieter kann den Vorbehalt auch nicht selbstständig anfechten. Erst wenn die Mietzinsreserve ausgeschöpft wird, das heisst wenn der Vermieter eine Mietzinserhöhung ausspricht und den Franken- oder Prozentbetrag ausschöpft, den er vorbehalten hat, kann der Mieter die Mietzinserhöhung anfechten. Der Beweis, dass diese gestützt auf den ausgeschöpften Vorbehalt nicht missbräuchlich ist, obliegt dann dem Vermieter.

Fazit

Wenn der Vermieter bei Vertragsabschluss keinen Vorbehalt angebracht hat, darf der Mieter davon ausgehen, dass der Mietzins dem Vermieter einen genügenden Ertrag einbringt, dass er orts- und quartierüblich ist und dass die relativen Berechnungsgründe – Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz, Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (Teuerung), allgemeine Kostensteigerungen sowie wertvermehrende Investitionen – vollumfänglich angepasst wurden. Dann erübrigt sich im Prinzip auch das Ausfüllen der Berechnungsgrundlagen (ebenfalls im Kästchen S. 2 oben des Zürcher Mietvertrages). Wenn nichts steht, ist davon auszugehen, dass die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Datum der zweiten Unterschrift) bekannten Sätze (Referenzzinssatz, Teuerung, Kostenstand) gelten. Es ist aber zu empfehlen, die Berechnungsgrundlagen zur Klarheit trotzdem aufzuführen. ■

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

weissküchen

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

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

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Sanitär
Heizung
Reparaturen

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

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

Nie ohne unsere Offerte!

IMMOX

IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTEN

Verwaltung

Verkauf

Sanierung

IMMOX Immobilien-Treuhand, Christoph Steiger lic. iur., General Wille-Str. 21, 8002 Zürich
Tel. 043 344 53 50, Fax 043 344 56 54, e-mail: info@immox.ch, Internet: www.immox.ch

Kündigung wegen unzulässiger Untermiete

Eine Untermiete ohne Zustimmung berechtigt den Vermieter nur dann zu einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR, wenn eine rückwirkende Prüfung zum Ergebnis führt, dass der Vermieter einen gültigen Grund gehabt hätte, sich einer Untermiete zu widersetzen.

Der Gesetzgeber regelt die Untermiete in Art. 262 OR. Danach geht man von der grundsätzlichen Zulässigkeit einer Untermiete aus. Abs. 2 von Art. 262 OR zählt Fälle auf, in denen der Vermieter eine Untermiete ablehnen kann. Die Zustimmung kann sodann verweigert werden, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Voraussetzung zur Untermiete ist zunächst, dass der Mieter ein entsprechendes Begehren an den Vermieter richtet und ihn um seine Zustimmung ersucht. Vor allem hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Offenlegung des gesamten Untermietvertrages. Mit Bedingungen sind sämtliche bedeutsamen Klauseln des Untermietvertrages gemeint.

Dies sind:

- Person des Untermieters
- die Höhe des Untermietzinses



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

- Verwendungszweck
- Dauer der Untermiete
- bei Teil-Untermiete die genaue Bezeichnung der untervermieteten Räume bzw. Flächen
- bei Wohnungsmiete die Anzahl der Benutzer

Der Umstand, dass der Mieter die Zustimmung des Vermieters zur Untermiete nicht einholte, rechtfertigt nicht eine vorzeitige Kündigung ohne vorhergehende Abmahnung. Gemeint ist vorliegend eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR (siehe Kasten nebenan).

Der Vermieter, welcher erfährt, dass das Mietobjekt ohne seine Zustimmung untervermietet wurde, muss den Mieter auffordern, die Untermiete zu beenden oder gegen das Fehlen eines Genehmigungsgesuches protestieren. Der Mieter hat sodann die Möglichkeit, die Zustimmung des Vermieters zu beantragen, die auch im Nachhinein erteilt werden kann.

Falls der Mieter nicht auf die schriftliche Abmahnung des Vermieters reagiert, ist eine vorzeitige Kündigung Art. 257f Abs. 3 OR berechtigt, wenn eine rückwirkende Prüfung der Tatsachen zum Ergebnis führt,

Art. 257f

¹Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

²Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

³Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

⁴Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

dass der Vermieter einen gültigen Grund gehabt hätte, sich einer Untermiete zu widersetzen (Urteil des Bundesgerichtes 4A_265/2009 vom 5.8.2009).

Da der Vermieter im Zeitpunkt der Aussprechung einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR i.d.R. wohl kaum in der Lage sein wird zu prüfen, ob die Untermiete gestützt auf gesetzliche Ablehnungsgründe hätte verweigert werden können (da der Mieter sich ja weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben), wird es ratsam sein, (vorerst) eine ordentliche Kündigung auszusprechen. Sollte sich nämlich in einem späteren Verfahren herausstellen, dass kein gültiger Grund zur Ablehnung der Untermiete vorgelegen hat, wird die ausserordentliche Kündigung wohl für ungültig bzw. unwirksam erklärt.

Das Haus und nicht die Probleme vererben. Mit der Nr. 1 klappts.

Mit der Nr. 1 für Hypotheken im Kanton Zürich sind Sie und Ihre Nachfahren auch in allen Erbschafts- und Steuerfragen bestens beraten. Mehr über unsere Lösungen für künftige Generationen in jeder Filiale oder direkt bei Ihrem Kundenbetreuer: Telefon 0800 801 041.

www.zkb.ch/hypotheken

Die nahe Bank



Zürcher Kantonalbank

Formvorschrift bei Kündigung von Garagen und Parkplätzen

Immer wieder taucht auf Vermieterseite die Frage auf, ob für die Kündigung einer Garage oder eines Parkplatzes das vom Kanton genehmigte Formular notwendig ist oder nicht.

Gemeinsame Vermietung

Wenn der Vermieter dem Mieter zusammen mit den Wohn- oder Geschäftsräumen andere Sachen überlässt, wie z.B. Garagen, Autoeinstellplätze und Abstellplätze im Freien, so gelten die Bestimmungen über Kündigungsschutz und missbräuchliche Mietzinse ebenfalls für diese Nebensachen (Art. 253a OR, Art. 1 VMWG). Ein Garagen- oder Parkplatz gilt dann als Nebensache eines Wohn- oder Geschäftsraumes,



lic.iur.
Daniela Fischer,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

amtliche Formular zu verwenden ist.

Falls die Parteien kein einheitliches Mietverhältnis vereinbaren möchten und beispielsweise bei der Vermietung eines weiteren Parkplatzes der Meinung sind, dieser solle auch wieder unabhängig von der Wohnung gekündigt werden dürfen, so ist zu empfehlen, dies ausdrücklich im Mietvertrag festzuhalten.

Gesonderte Vermietung

Wenn ein Garagen- oder Parkplatz gesondert vermietet wird, d.h., wenn der Parkplatziemieter nicht auch noch gleichzeitig Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraumes des Vermieters ist, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht. Dann kommt Art. 266e OR zur Anwendung, wonach gesondert vermietete Einstellplätze oder ähnliche Einrichtungen mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden dürfen. Vertraglich darf auch eine längere Frist vereinbart werden. Grundsätzlich muss das amtliche Formular nicht verwendet werden. Gemäss Art. 266l OR ist bei gesondert vermieteten Parkplätzen überhaupt keine Formvorschrift einzuhalten, vernünftigerweise (aus Beweisgründen) sollte man aber in schriftlicher Form und per Einschreiben kündigen.

wenn zwischen den Objekten ein funktioneller Zusammenhang besteht. Es spielt keine Rolle, ob für die beiden Objekte ein einziger oder zwei separate Verträge abgeschlossen werden. Ebenfalls unwichtig ist der Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse, sie können gleichzeitig sein oder der Parkplatziemietvertrag kann auch später abgeschlossen werden. Die Vertragsparteien beider Mietverträge müssen jedoch immer die gleichen Personen sein.

Wenn der Garagen- oder Parkplatz in diesem Sinne eine Nebensache des Wohn- oder Geschäftsraumes darstellt, kann er grundsätzlich nur zusammen mit der Wohnung oder dem Geschäftsraum gekündigt werden. Wie oben erwähnt gelten die Bestimmungen über den Kündigungsschutz dann auch für den Garagen- oder Parkplatz, weshalb für die Kündigung zwingend das

Die Parteien dürfen vertraglich das amtliche Formular für die vermierterseitige Kündigung vorschreiben. Der Mustermietvertrag des Zürcher Hauseigentümerverbandes für Garagen, Autoein- und abstellplätze enthält diese Regelung explizit, da Parkplätze mehrheitlich als Nebensachen vermietet werden.

Man darf diese Musterverträge auch für die gesonderte Vermietung benutzen. Der Vermieter muss sich dann aber an die vertragliche Regelung halten und das amtliche Formular für die Kündigung verwenden.

Das vom Kanton Zürich genehmigte Kündigungsformular (Art. 266l Abs. 2 OR, Art. 9 VMWG) ist beim Zürcher Hauseigentümerverband erhältlich. Für andere Kantone wende man sich bitte an die entsprechenden Sektionen des Hauseigentümerverbandes oder an die kantonalen Gerichte.

Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenchaftenservice
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Feinste Küchen traditional



wym WA

PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Ohne Schmutz
zum Bad wie neu:

Reparieren statt
austauschen.

- Beschichtung von Badewannen und Duschtassen
- Emaille- und Acrylschäden
- Stein- und Fliesenschäden
- Fliesenbeschichtung
- Fliesenfugen

**Kostenlose
Besichtigung
und Beratung
vor Ort**



Bad-Technik
reparieren statt austauschen

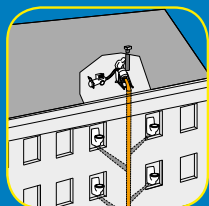
Telefon: 0793573555
www.badtechnik-zuerich.ch

KRT Kanal – Service AG Zürich

Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

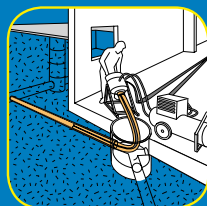
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung: Schlauch – Lining mit Flexiliner
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich

Steinackerstrasse 24, CH - 8902 Urdorf

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52

Fax: ++41 (0)44 301 52 56

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30

Fax: ++41 (0)41 462 71 35

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch



DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

Oeconomic Service übernimmt diese Dienstleistung als alleiniger Vertragspartner in der Funktion des Generalunternehmers.

Für technische und infrastrukturelle Bereiche werden ausschliesslich Partner mit einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis eingesetzt.

Rahmenverträge mit ausgewiesenen Fachfirmen ermöglichen

Verwaltungs- und Nebenkosten-Einsparungen von 15–25%.

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OEOECONOMICSERVICEAG

Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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



Heizen und Lüften im Wohnhaus

Der HEV-Ratgeber ist als Hilfe und Wegleitung im Entscheidungsprozess für «Haus-eigentümer» konzipiert und vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Probleme und Lösungsmöglichkeiten. Er soll Hauseigentümer zudem in die Lage versetzen, ihre Heizung fachgerecht zu betreiben und zu betreuen.

Welches ist die richtige Heizanlage für Ihr Haus? Wie soll eine Heizung saniert werden? Welcher Energieträger kommt für Ihre Liegenschaft in Frage? Lohnt sich der Einbau einer Lüftungsanlage? Welche Vor- und Nachteile hat diese?

Richtiges Lüften

Das Informationsblatt des HEV informiert detailliert darüber, wie man richtig lüftet und ist zur Abgabe an Mieter geeignet.

Moderne Fenster schliessen dicht und lassen kaum noch Wärme und Feuchtigkeit durch. Dies ist eigentlich erwünscht und ganz im Sinn der Erfinder. Nur wird gegenüber früher weniger Frischluft zu- und Feuchtigkeit abgeführt.

Da erwerbstätige Bewohnerinnen und Bewohner nur morgens und abends lüften können, werden die Fenster gerne die ganze Nacht offen gelassen, um in «frischer Luft» schlafen zu können. Dies kann bei tiefen Temperaturen zu einem Auskühlen der Mauern führen. Dadurch bildet sich Kondenswasser, der perfekte Nährboden für Schimmel.


	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004, 118 Seiten, Artikel-Nr. 40053)	CHF 32.00	CHF 37.00
Richtiges Lüften (4-seitiges Merkblatt, Artikel-Nr. 20003)	CHF 2.50	CHF 4.00

Bestellformular siehe Seite 796 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.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  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

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



Novoferm Schweiz AG
Büro Zürich
Stationsstrasse 4
8635 Dürnten
www.novoferm.ch

- Privattore
- Industrietore
- Brandschutzstore
- Wartungen
- 24 Std. Pikettdienst
- Türen und Zargen
- Brandschutztüren
- Torantriebe

Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

Tel. 055 260 33 22
Fax 055 260 33 23
zuerich@novoferm.ch



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.



Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	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)	_____	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

Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30000	Kündigungsfomular	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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	Bewerbung für Hauswartzdienst	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienst 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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

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 und 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

Drucksachen

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	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 (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
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	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010)	6.00	8.00
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	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50

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

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Wärmt: Heizöl von AVIA.

BÜRKE AG

Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen

Telefon 044 498 16 16 | www.buerke.ch

AVIA

Immer weiterkommen.



bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER
VILLAPARK Eiche Farina 35

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

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

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

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

Blätterfall im Herbst: Erhöhte Aufmerksamkeit notwendig

lic.iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz, Foto: B. Scalabrin

Der Herbst hat Einzug gehalten: Die Tage werden kürzer, die Temperaturen merklich kühler und auf den Strassen liegt oftmals Laub. Der Wind weht die Blätter hin und wieder auch in den Nachbargarten bzw. auf dessen Privatstrasse. Nicht jeder Eigentümer ist darüber erfreut, weil das Laub zu einem Mehraufwand an Garten- und Umgebungsarbeiten führt. Des Weiteren stellen sich Fragen nach der Verkehrssicherheit auf privaten, aber auch auf öffentlichen Strassen und Wegen.

In Quartieren, in welchen Bäume und Sträucher einen wesentlichen Teil des Quartiercharakters ausmachen, ist der herbstliche Laubfall in der Regel ortsüblich, zumal dieser im Herbst kaum mehr als einen Monat dauert. Die Tatsache, dass Laubfall namentlich in Verbindung mit Nässe und kalter Witterung Privatstrassen glitschig macht und insoweit

zu einer gewissen Beeinträchtigung führt, ist nichts Aussergewöhnliches. Da der herbstliche Laubfall nicht als übermässige Immission im Sinne des Zivilgesetzbuches gilt, haben die Nachbarn keinen Anspruch darauf, dass Bäume, welche den Laubfall verursachen, gefällt werden müssen. Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass bei Laubfall, insbesondere in Verbindung mit Schnee, Eis und Regen, besondere Vorsicht geboten ist. Man kann sich vor den Unfallgefahren schützen, indem man vorsichtig fährt bzw. geht und die Geschwindigkeit den Strassenverhältnissen anpasst. Der Laubfall in mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Orten bzw. Quartieren muss somit in der Regel ge-

duldet werden. Dies gilt auch für den gesteigerten Arbeitsaufwand bei der Umgebungspflege aufgrund des herbstlichen Laubfalls.

Es besteht aber selbstverständlich keine Unterhaltspflicht des Eigentümers einer Privatstrasse, die jeden Unfall ausschliesst. Dasselbe gilt für öffentliche Strassen und Wege. Der Unterhaltspflichtige muss nur diejenigen



Bleiben von allfälligen Diskussionen ums Laub völlig unberührt – Zykamen.

Massnahmen und Vorkehrungen treffen, die gemäss den Sicherheitserwartungen des betreffenden Verkehrs geeignet sind, Gefahren möglichst abzuwenden. Diese Massnahmen und Vorkehrungen müssen zudem wirtschaftlich zumutbar sein. Aus diesem Grunde besteht auch keine Pflicht des zuständigen Eigentümers bzw.

Gemeinwesens, herabfallende Blätter jeweils unverzüglich zu entfernen. Es kann von allen Verkehrsteilnehmern – so auch vom Fahrradfahrer und vom Fussgänger – erwartet werden, dass diese sich auf die im Herbst lauern den Gefahren – glitschige Strassen und Wege – einstellen und sich entsprechend vorsichtig verhalten.

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.



GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfiehl sich für

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

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
 www.schaub-maler.ch



elektro scherzinger ag

seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80

• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
 • reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

Christrosen für den Weihnachtsgarten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Spätestens Ende November ist es wieder so weit: Die Gärtnerinnen und Gärtner klettern auf die Bäume, hängen Lichterketten auf, ziehen den mediterranen Pflanzen Wintermäntel an und dekorieren den Garten weihnächtlich. Auch wir freuen uns am weihnachtlichen Schmuck im Garten, obwohl dieser weder glänzt noch glitzert.

Im Dezember finde ich es besonders spannend, durch den Garten zu gehen und nach etwas Blühendem zu suchen. Seit dem Herbstbeginn blüht der Winterschneeball (*Viburnum × bodnantense*), ebenso wie der Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*), aber die beiden Gehölze interessieren mich im Moment weniger. Auch die Primeln konnten es nicht lassen, erste Blüten zu produzieren, genauso wenig wie der kleine Zierapfelbaum (*Malus «Golden Hornet»*), welcher im Oktober neben den gelben Äpfelchen bereits wieder blühte! Jetzt haben die Amseln die Früchte längst aufgepickt.

Ich jedoch bin auf der Suche nach den weissen Blüten der Christ- oder Schneerose (*Helleborus niger*). Bis jetzt blühten die ersten Christrosen (*Helleborus niger «Praecox»*) bereits im Oktober, wurden oft durch Schnee und Kälte gestört und blühten dann im Februar weiter. Wir haben momentan keine davon in unserem Garten, da sie beim Fällen des Nussbaums im letzten Winter vergessen wurden und vermutlich irgendwo auf dem Kompostplatz landeten. Die später blühenden Christrosen, welche ich suche, zähle ich zu unseren Sorgenkindern, da sie ganz im Gegensatz zu den üppig wachsenden Lenzrosen (*Helleborus × Hybridus*) oft die Tendenz

hatten, rückwärts zu wachsen (lies: abzustorben).

Nach einigen misslungenen Versuchen, die langlebigen Pflanzen aus den östlichen Nord- und Südalpen zu etablieren, habe ich genauer nachgelesen, welcher Standort ihnen passt, da ich ihnen keinen Buchenmischwald wie an den Hängen des Monte



Malus Golden Hornet mit Blüten und Früchten

Brè anbieten kann: Sie mögen es im Winter hell und im Sommer halbschattig. Der Boden soll locker, durchlässig, eher kalkhaltig und humos sein. Zu grosse Trockenheit im Sommer bekommt ihnen nicht. Beim Pflanzen empfiehlt es sich daher, das Pflanzloch grosszügig auszuheben, den Boden zu lockern und mit gut reifem Laubkompost (wie im Laubwald) anzureichern. So gehätschelt und verwöhnt sollte die Christrose gedeihen, sich zu einer stattlichen Pflanze entwickeln und lang leben. Ich habe es tatsächlich mit einer Pflanze geschafft! Als ich allerdings im letzten Winter eine halb gefüllte Christrose in einem Blumenladen sah, pflanzte ich diese aus Vorsicht in einen grossen Topf. Sie hat gut überlebt und entwickelt bereits erste Knospen!

Nach meinen unglücklichen Erfahrungen mit den Christrosen schaute ich mich nach einem Ersatz um. Glücklicherweise kreuzt sich *Helleborus niger* gern mit anderen Hellebori. So ist beispielsweise *Helleborus* × *nigercors* entstanden, eine Kreuzung zwischen der korsischen Nieswurz (*Helleborus argutifolius*) mit einem oberirdischen Stamm und der Christrose. Diese wegen des Stammes etwas höher wachsende Kreuzung hat viele cremefarbene Blüten, leider aber erst im Spätwinter.

Etwas früher (aber auch nicht an Weihnachten) blüht ebenfalls auf einem oberirdischen Stamm der weisse *Helleborus* × *ericsmithii*, eine Kreuzung aus drei verschiedenen Arten, nämlich *H. niger*, *H. argutifolius* und *H. lividus*. Beide Kreuzungen wachsen pro-



Halb gefüllte Christrose



Helleborus × *ericsmithii*

blemlos an halbschattigen Plätzen in unserem Garten.

Trotzdem habe ich meinen heimlichen Wunsch, an Weihnachten einen Christrosenstrauss zu schneiden, noch nicht aufgegeben. Wenn Sie nun einwenden, dass die Blüten im Haus nicht lang halten, weil es ihnen viel zu warm sei, haben Sie recht. Meine Freundin Dorothee weiss Rat: Sie lässt das Strüsschen jeweils draussen stehen, was die Blütezeit der Schnittblumen wesentlich verlängert, sofern nicht in einer Frostnacht das Wasser gefriert. Hat man Hellebori im Garten etabliert, entpuppen sie sich als pflegeleichte Pflanzen. Ich schneide beim *H. niger* jeweils nach der Blüte die alten Laubblätter weg, versorge die Pflanzen mit einem Langzeitdünger und vergesse sie bis zum kommenden Winter.

Stehen die Christrosen zu trocken, können sie von Blattläusen befallen werden, die meist von selber wieder verschwinden, aber ein Zeichen für den falschen Standort sind. Leider sind die Knospen im Winter manchmal arg angefressen. Offenbar mögen Waldmäuse und kleine Gehäuseschnecken die zarten Blätter der giftigen Pflanze. Da

kann man bloss auf die Hilfe der Vögel hoffen. Erscheinen hingegen schwarze Flecken auf den Blättern, ist meist die Schwarzfleckenkrankheit schuld. Die befallenen Blätter schneidet man am besten ab, entsorgt sie im Kehrriech und spritzt die kranke Pflanze mit einem Fungizid aus dem Fachhandel.

In den vergangenen Jahren trat in England eine Viruserkrankung auf: Der «Black Death» zeigt sich mit schwarzen Flecken, Sprinkeln oder Streifen auf allen Pflanzenteilen. Einst haben die Engländer den drohenden «Black Death», die Pest, mit dem Abschiessen von Kanonen zu vertreiben versucht, ein wenig gartentauglicher Versuch. Da die Viren auch mit Kanonen nicht bekämpft werden können, muss man die befallenen Pflanzen entsorgen.

Ein Versuch, eine Christrose im Garten zu etablieren, lohnt sich, denn auch wenn sie nicht zu Weihnachten blüht, ist die Staude eine Pflanze mit vielen Bedeutungen. So soll sie zu ihrem Namen gekommen sein, als ein armer Hirte darüber weinte, dass er dem Jesuskind kein Geschenk bringen konnte. Seine Tränen fielen auf die Erde und verwandelten sich in weisse Blüten, so schön wie Rosen. Er pflückte diese und brachte die Christrosen dem Kind in der Krippe.

Bekannt war die Christrose allerdings schon vorher. In der Antike wurde sie als abführendes und harntreibendes Mittel verwendet und gegen Geisteskrankheiten verschrieben. Im Mittelalter dann trocknete man die Wurzeln und verwendete das daraus gewonnene Pulver, um sich unsichtbar zu machen. Ob dies klappte, habe ich nicht ausprobiert, da mich die Pflanzen bis jetzt gereut haben. Auch fürchte ich, dass eher eine Vergiftung oder Halluzinationen die Folge des Versuchs wären. Zudem möchte ich am Weihnachtsabend nicht unsichtbar sein! ■

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-langnau.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

P: 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

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

P: Jörg Gossweiler
 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

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

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
 P: Rudolf Ackeret
 R: Egger Immobilien, Jürg Egger,
 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

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

Meilen www.hev-meilen.ch

P: Dr. Toni Fischer 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

P: Othmar Zottle
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte
 in der Regel am 1. Donnerstag jeden
 Monats im Gemeindehaus, 2. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

P: Richard Cathrein
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
 R: Thomas Honegger lic.iur. und Notar
 Tel. 055 246 31 50
 Christoph Lerch lic.iur. RA
 Tel. 044 210 11 55
 E-Mail: rechtsberatung@hev-rueti.ch

Schlieren www.hev-schlieren.ch

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

Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster www.hev-uster.ch

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

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

GS: Acanta Treuhandinfo@hev-waedenswil.ch
 Tel. 044 789 88 90
 P: Christian J. Huber

Wallisellen und Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Region Winterthur www.hev-win.ch

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

Zürich www.hev-zuerich.ch

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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Jetzt ist Service-Zeit für Ihre Motorgeräte



Garten- und Arealpflege

**Service- und
Reparaturarbeiten
an allen Marken.**

Unser Abhol- und Lieferservice macht es Ihnen bequem.

Rufen Sie uns an.



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



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

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

Rebbbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag

Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

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

«Des Teufels»

In Rahmen von politischen Auseinandersetzungen lohnt es sich, genau auf die eigene Wortwahl zu achten und auf die Sprache des politischen Gegenübers zu hören. Wenn etwa Albert Leiser, Direktor des städtischen und kantonalen Hauseigentümergebietes, die Vorlage über den wohnpolitischen Grundsatzartikel beziehungsweise den Grundsatzartikel selber als «des Teufels» bezeichnet, so belegt dies auch sein emotionales Engagement.

Mit Verlaub, jede auch nur wenig mildere Bezeichnung wäre falsch! Die Vorlage, welche am 27. November 2011 in der Stadt Zürich zur Abstimmung kommt, trägt den Titel «Bezahlbare Wohnungen für alle». Mir ist zwar nicht ganz klar, wann eine Wohnung bezahlbar ist beziehungsweise wann nicht oder nicht mehr. Jedenfalls kann aber kaum jemand für unbezahlbare Wohnungen eintreten wollen ...

Die Vorlage will den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Verfassung der Stadt Zürich festschreiben. Bis 2050 soll der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von heute einem Viertel (bereits Schweizer Rekord!) auf dann zum einen Drittel angehoben werden. Schliesslich soll die Stadt Zürich für eine gute Durchmischung sorgen und für Familien und Betagte geeignete Wohnungen bereitstellen, die nach ökologischen Kriterien gebaut sind.

Wer beziehungsweise wie das bezahlt werden soll, steht in der Vorlage nicht.

Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümergebietes
Kanton Zürich



Klar ist auch nicht, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Umgesetzt werden kann dies wohl nur, wenn private Wohnungen und Liegenschaften enteignet werden oder wenn für Private ein entsprechendes Quasi-Bauverbot erlassen wird. Ich erinnere in diesem Zusammenhang an «unser» Manifest für das Eigentum. Sicher ist, dass sich die Annahme der Vorlage auf den privaten Wohnungsmarkt ganz massiv preistreibend auswirken würde.

Interessant ist im ganzen Zusammenhang die Wortwahl der Initianten. Selbstverständlich weisen sie die Argumente der Gegner zurück. Die Aktion würde die Stadt längerfristig nichts kosten, und die Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau würden sich rechnen (an sich ein innerer Widerspruch). Jedenfalls bleibe das gesicherte Land, das stets an Wert gewinne, im «Volksvermögen»...

AZB
Postfach
8038 Zürich



SCHNEERÄUMUNG
TECHNISCHER DIENST
GARTENUNTERHALT
PIKETTDIENST
HAUSWARTABLÖSUNG
SPEZIALARBEITEN
REINIGUNG

eine Unternehmung der



auch in Winterthur

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

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, e-mail: info@homeserviceag.ch