

Der Zürcher Hauseigentümer

2 | 2012



Abstimmung vom 11. März 2012

| NEIN zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» (S. 71)

| JA zur Volksinitiative für ein steuerlich begünstigtes Bausparen (S. 103)

Nochmals über die Bücher – der Umwelt und der Planungssicherheit zuliebe

2015 bis 2019 soll das Gasnetz in Zürich Nord abgestellt und das Feld Fernwärme Zürich überlassen werden. Diese will nun aber nur weniger als die Hälfte der betroffenen Liegenschaften anschliessen. Wir haben schon wiederholt darüber berichtet. Der Stadtrat hält auch nach der Debatte im Gemeinderat an diesem Entscheid fest. Ich verstehe seine Argumentation durchaus, frage mich aber, ob er seinen Bürgern und der Umwelt nicht einen Bärendienst erweist. Die Betroffenen Hauseigentümer setzen sich jedenfalls zur Wehr – verständlicherweise. Sie sammeln Unterschriften für eine Petition, um die Stadt dazu zu bewegen, das bisherige Gasnetz weiter bestehen zu lassen. Unterschriftenbögen können auf www.energiesdiktatur.ch heruntergeladen werden.

Die Argumente der Petitionäre sind stichhaltig: Was die Kosten anbelangt und aus ökologischer Sicht braucht Gas den Vergleich mit der Fernwärme nicht zu scheuen. Die Gasversorgung lieferte während Jahrzehnten zuverlässig Gas nach Zürich Nord. Es war daher möglich, mit der Technik Schritt zu halten und energiesparende Geräte zu installieren. Erdgas Zürich förderte zudem gezielt Energiesparmassnahmen beim Verbraucher. Und nun soll plötzlich Fernwärme ein Monopol bekommen, sich die rentablen Rosinen aus dem Kuchen picken und sich um die anderen, die keinen so hohen Energiebedarf haben, foutieren dürfen. Werden die bisherigen Investitionen nicht geschützt und die Versorgungssicherheit mit Füßen getreten, werden viele Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre konkrete Situation analysieren müssen. Sie werden Investitionsbedarf und Be-

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



triebskosten der verschiedenen Heizsysteme miteinander vergleichen und womöglich auf Öl umstellen. Das wäre nachvollziehbar, aber schlecht für die Umwelt.

Die Stadt muss sich überlegen, wie sie in Zukunft Anschlüsse an ihr Gas- oder Fernwärmenetz an den Mann bringen will. Jeder Energieberater muss doch in Zukunft, wenn er mit offenen Karten spielt, darauf aufmerksam machen, dass bei den Energieträgern Veränderungen möglich sind. Sonst ist man der Planung der Bürokratie wehrlos ausgeliefert. Da dürften Prämien für die Umstellung von Öl auf Gas, wie sie gegenwärtig ausgerichtet werden, wenig nützen. Wer weiss schliesslich, wie sich die Meinung in den Amtsstuben wieder ändert und in welche Richtung der Wind dann plötzlich weht?

Sollen Gas und Fernwärme weiterhin als zukunftssträchtige Optionen gelten, muss den Hauseigentümern in Zürich Nord unbedingt die Lieferung eines der beiden Energieträger gewährleistet werden. ■


Albert Leiser



Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik

Der Zürcher **Hauseigentümer** 2/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Nochmals über die Bücher – der Umwelt und der Planungssicherheit zuliebe

67

Abstimmung vom 11. März 2012

Vernünftiges Anliegen wird zu schädlicher Zwängerei

71

Statistik

In den allerwenigsten Fällen kündigt der Vermieter

75

Wohnungspolitik

Gemeinnütziger Wohnungsbau nur für Personen, die darauf angewiesen sind

78

Impressum

81

Prozessrecht

Rekordhohe Erledigungsquote

85

Zum Titelbild

Weder Arvenstübchen noch Skandinavien-Look

86

Zur Nachahmung empfohlen

Förderung des Jugendsports als Daueraufgabe

89

Mietzinsgestaltung

Sechsmonatige Kündigungsfrist

92

Sachenrecht

Rücksichtnahme des Nachbarn
Inanspruchnahme von Drittgrundstücken

94

101

Seminar/Workshop

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft
Die Wohnungsabnahme
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

99

109

117

Mietrecht

Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR)
Die Aufhebung eines unbefristeten Mietverhältnisses durch Aufhebungsvertrag
Nebenkosten
Legitimation zur Kündigung, Stellvertretung

110

113

119

122

Drucksachenverkauf

Informationen für einen stressfreien Mieterwechsel

123

Drucksachen

Bestellformular

125

Unser Garten

«Gefährliche» Pflanzen
Defektsymptome am Stammfuss
Für Garten- und Kunstliebhaber

129

135

138

Aus dem Kantonalverband

Sektionen-Info
Jahr des Bausparens

140

143

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
Foto:
TOSSA, Möbelwerkstatt an der Töss

FUST auch im **Fust-Center Eschenmoser** **SALE** **Letzte Tage!**

Im Fust sind Ihre Superpunkte jetzt bares Geld wert! **100 = 1.-**
Gültig vom 23.1. bis 20.2.12 beim Kauf von Elektrohaushaltsgeräten **Superpunkte CHF**

Monats-Hits

FUST Zufriedenheits-Garantie

449.- **vorher 899.-** **-50%** **Grosse Schubladen!** **A+**

Tiefkühlschrank
PRIMOTECQ TF 165-IB
• 165 Liter Nutzinhalt Art. Nr. 107360

1099.- **vorher 1199.-** **Sie sparen 100.-** **Vielseitig einstellbare Körbe!** **A+**

Exklusivität FUST **55 cm** **Auch in braun erhältlich**

Platzwunder
Electrolux GA 554 iF
• Sehr geringer Wasserverbrauch • Höhenverstellbarer, schräger Oberkorb • Für 11 Massgedecke • Auch mit Frontplatte möglich Art. Nr. 159834

Waschturm zum Preishit!

Wärmepumpentrockner
PRIMOTECQ TW 730 E **New**
• Wärmepumpentrockner mit Drehwahlschalter und Tipptasten
Art. Nr. 103051

1898.- **statt 2498.-** **Sie sparen 600.-**

Wäsche-Waschmaschine
PRIMOTECQ WA 710 E **A+**
• Einfach, Praktisch und Zuverlässig
• EU-Label A+C Art. Nr. 103001

Der Preisrenner
PRIMOTECQ WA 710 E **A+**

Jetzt bis Fr. 400.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!
25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlchränke der Energieklasse A++.
Die subventionierten Modelle sind definiert. **Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.**

• 5-Tage-Tiefpreisgarantie* • Occasionen / Vorführmodelle • Bestellen Sie unter www.fust.ch
• 30-Tage-Umtauschrecht* • Mieten statt kaufen • *Details www.fust.ch

Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.

**Standorte unserer 160 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch.
Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111**

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.

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



Vernünftiges Anliegen wird zu schädlicher Zwängerei

Hans Egloff, Nationalrat, Präsident HEV Kanton Zürich

Am 11. März 2012 wird über die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» abgestimmt. Die Initiative fordert eine radikale Begrenzung des Zweitwohnungsbaus. Würde sie angenommen, hätte dies verheerende Folgen für die Tourismusgemeinden und gravierende volkswirtschaftliche und raumplanerische Konsequenzen für die ganze Schweiz. Nach der Revision des Raumplanungsrechts im letzten Sommer ist das Festhalten an der Initiative nichts als ideologische Zwängerei.

Die Initiative der Fondation Franz Weber und des Vereins Helvetia Nostra verlangt, dass der Anteil von Zweitwohnungen pro Gemeinde auf 20 Prozent am gesamten Wohnungsbestand beschränkt wird. Tatsächlich können Zweitwohnungen unerwünschte «Nebenwirkungen» haben. Der

Effekt der «kalten Betten» ist hinlänglich bekannt. In einzelnen Gemeinden führt der Bau von Ferien- und Zweitwohnungen auch zur Zersiedelung der Landschaft und zu Preisdruck.

Die Eidgenössischen Räte haben die Problematik erkannt und im letzten Jahr das

© zaubervogel/pixelio.de



Abstimmung vom 11. März 2012

Raumplanungsrecht im Sinne eines Gegenvorschlages zur lancierten Volksinitiative revidiert. Die Änderungen sind bereits seit 1. Juli 2011 in Kraft. Diese verpflichten die Kantone und Gemeinden zu Massnahmen. Denkbar sind etwa Fördermassnahmen im Erstwohnungsbau, die Kontingentierung von Zweitwohnungen, die Einrichtung von speziellen Nutzungszonen (Zonen für Einheimische, Hotelzonen etc.) oder Lenkungsabgaben. Dies alles sind griffige Massnahmen, die rasch umgesetzt werden können bzw. von Gesetzes wegen gar umgesetzt werden müssen.

Die Initiative ist klar abzulehnen. Die Ziele des Volksbegehrens sind mit der erwähnten Raumplanungsrevision und den skizzierten Massnahmen wirksamer erreichbar. Die Forderungen der Initianten werden den

NEIN

zur Initiative gegen den
Zweitwohnungsbau

kommunalen und regionalen Gegebenheiten nicht gerecht und sind viel zu starr. Für Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von bereits heute über 20 Prozent bedeutete die Annahme faktisch einen Baustopp. Auf die umliegenden Gemeinden entstände ein unerwünschter Nachfrage- druck. Die Folgen für die Tourismusgemeinden wären gravierend, der volkswirtschaftliche Schaden (insbesondere auch für das Gewerbe) wäre verheerend.

Nicht zuletzt sind auch die verfassungsrechtlich höher zu wertenden Grundsätze der Gemeindeautonomie und vor allem die Eigentumsgarantie zu beachten. Auch deshalb haben die Eidgenössischen Räte und der Bundesrat die Volksinitiative – unter Hinweis auf die gelungene Revision des Raumplanungsrechts – mit aller Deutlichkeit abgelehnt. Das Festhalten an der Initiative erscheint nicht nur als unnötige, sondern vor allem als schädliche, nur noch ideologisch gefärbte Zwängerei.

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-schweiz.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-zuerich.ch



CITECS AG, 8185 Winkel

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

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

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



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

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



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

**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

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

In den allerwenigsten Fällen kündigt der Vermieter

po. In der Diskussion um die Wohnungspolitik wird immer wieder mit der niedrigen Leerstandsquote argumentiert. Dass diese keinerlei Aussagekraft hat, haben wir einmal mehr in HEV 11/11 gezeigt. Denn obwohl offiziell so gut wie gar keine Wohnungen leer stehen, zügeln die Leute ausgesprochen rege: Bei 14,6% aller Wohnungen wechselten zwischen Juni 2010 und Juni 2011 im Kanton Zürich die Bewohner. Das könnte theoretisch bedeuten, dass so viele Mieter gezwungen wurden, sich nach einer neuen Bleibe umzusehen. Ein Blick auf die Kündigungsstatistik belehrt uns aber eines Besseren.

Hier die Zusammenstellung der 2011 in den vom HEV Zürich verwalteten Liegenschaften bearbeiteten Vertragsauflösungen. Es besteht kein Anlass anzunehmen, dass sie sich wesentlich anders verteilen als bei anderen Vermietern oder Verwaltern.

Knapp 92% der Kündigungen wurden letztes Jahr von den Mietern ausgespro-

chen. Damit war der Anteil sogar noch etwas höher als in den vorangehenden Jahren: 2008 90%; 2009 91,5%; 2010 90%. Nicht ganz zwei Drittel davon erfolgten ausserterminlich. Und warum kündigten die Vermieter? In mehr als der Hälfte der Fälle war der Mieter den Mietzins schuldig geblieben und bei gut 4% der vermierterseits ausgesprochenen Kündigungen hatte der Mieter zu Reklamationen Anlass gegeben. Mit Bezug auf die Gesamtheit der Kündigungen machten die vom Vermieter ausgehenden Kündigungen, welche auf andere Gründe zurückzuführen waren, wie zum Beispiel Eigenbedarf, Umbau der Liegenschaft usw., gerade mal 3,15% aus.

Da nicht anzunehmen ist, dass die Mieter kündigen, bevor sie eine andere Wohnung gefunden haben, und zwar eine, die ihnen besser passt, muss ein entsprechendes Angebot vorhanden sein. ■

Kündigungen HEV Zürich 2011



- 58,04% Durch Mieter ausserterminlich
- 33,97% Durch Mieter termingemäss
- 4,50% Durch Vermieter wegen Zahlungsverzug
- 0,34% Durch Vermieter wegen Reklamationen, Verletzung Hausordnung
- 3,15% Durch Vermieter aus anderen Gründen

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden

Voranzeige



Generalversammlung HEV Zürich

Donnerstag, 19. April 2012, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 15. April 2010).

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

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.



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

Tank- revision **Aktion** bis 31.3.2012

- 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



Weitere Vorteile:

- Migrol Preis
- Cumulus-Punkte

Jetzt
anrufen

044 495 13 33

www.migrol.ch

MIGROL



immocorner

schaut für Sie
genauer hin!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

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

Fust nova casa

Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

In der ganzen Schweiz

Alles aus einer Hand!

Möchten Sie Ihre Wohn-
träume verwirklichen und
alles mit einem einzigen
Ansprechpartner regeln?
Dann ist Fust novacasa
der ideale Partner für
Ihr Bauvorhaben.



Informieren Sie sich unverbindlich bei:
Dipl. Ing. FUST AG, novacasa, Telefon 071 955 52 77
oder www.fust.ch/novacasa

Gemeinnütziger Wohnungsbau nur für Personen, die darauf angewiesen sind

Bürgerliche Politiker fordern strengere Richtlinien für die Vermietung gemeinnütziger Wohnungen, welche auf städtischem Baurechtsland errichtet und/oder mit städtischen Mitteln gefördert worden sind.

po. Nachdem die Zürcher Stimmbürger am 27. November 2011 die Vorlage des Gemeinderates «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» angenommen haben, muss der Stadtrat anstreben, den Anteil der durch Wohnbaugenossenschaften erstellten Wohnungen bis 2050 von heute rund einem Viertel auf einen Drittel zu erhöhen. Das bedeutet, dass die Stadt Zürich in Zukunft vermehrt Bauland im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften wird abgeben müssen. Das bedeutet aber auch, dass die Stadt verstärkt wird darauf achten müssen, dass die so geförderten Wohnungen den richtigen Leuten vermietet werden.

Schliesslich kann es ja nicht sein, dass ein zufälliges Drittel der Stadtbewohner einfach so von den anderen beiden Dritteln unterstützt werden muss. Vielmehr haben diese einen Anspruch darauf, dass die Förderung ausschliesslich Personen zugutekommt, die auf dem freien Wohnungsmarkt schlechte Karten haben und daher auf die Vergünstigung angewiesen sind. Es gilt zu verhindern, dass sich Mieterinnen und Mieter aufgrund der günstigen Wohnsituation Arbeitszeitreduktionen oder Teilzeitpensen auf Kosten der Allgemeinheit bzw. zulasten der Stadtzürcher Steuerzahler leisten können.

Mit dieser Stossrichtung hat nun Gemeinderat Albert

Leiser, Direktor HEV Zürich, mit Vertretern der CVP-, FDP- und SVP-Fraktionen in der Gruppe Haus und Boden eine Motion initialisiert bzw. eingereicht, in welcher der Stadtrat aufgefordert wird, die Vermietung gemeinnütziger Wohnungen auf städtischem Baurechtsland und mit städtischen Mitteln geförderter Wohnungen in einer Verordnung neu zu regeln. Dazu soll dieser zusammen mit den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus neue Richtlinien zur Vermietung von mit städtischen Mitteln geförderten oder vergünstigten Wohnungen erarbeiten. In den zukünftig mit Wohnträgern abgeschlossenen Baurechtsverträgen sind diese zu verpflichten, die in der Verordnung festgelegten Vermietungsrichtlinien einzuhalten und durchzusetzen. Damit soll sichergestellt werden, dass diese nur Mieterinnen und Mietern bis zum unteren Mittel-

Facts:

Das steuerbare Medianeinkommen der städtischen Haushalte beträgt CHF 60 000. Das entspricht bei einem Doppelverdiener Ehepaar mit zwei Kindern einem Nettoeinkommen von CHF 107 500 oder, je nach Pensionskasse, ca. CHF 120 000 brutto.

Das steuerbare Medianeinkommen in den gemeinnützigen Wohnungen beträgt CHF 61 000. Es ist also etwas höher als das gesamtstädtische. Das heisst, 100 % der städtischen Bevölkerung zahlen Steuern, damit Personen, die mehrheitlich zur einkommensmässig oberen Hälfte der Bevölkerung gehören, billiger wohnen können.

stand zugutekommen, die tatsächlich auf gemeinnützige Wohnungen angewiesen sind.

Als wichtiges Auswahlkriterium soll dabei beim steuerbaren Haushaltseinkommen eine obere Limite von CHF 60 000, (vgl. dazu Kästchen auf S. 78), und beim steuerbaren Vermögen eine solche von CHF 200 000, brutto 300 000, vorgesehen werden. Damit diese Limiten nicht nur im Zeitpunkt der Vermietung eingehalten werden, sollen die Richtlinien sodann ermöglichen, dass die Vermietungsbedingungen regelmässig überprüft werden können. Treffen die Vermietungsbedingungen nicht mehr zu, soll die Mieterschaft den vergünstigten Wohnraum innerhalb von maximal 5 Jahren verlassen müssen und die Preisdifferenz zu einem marktüblichen Mietzins via Wohnbaugenossenschaft an die Stadt Zürich zurückzahlen. ■

Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



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

MALER KILCHBERG FEURER

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

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

Wir 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



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

Impressum

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:

Daniel Buresch, Matthias Brunner AG
lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier
Robert Schönbächler,
Verband der Friedensrichter/innen
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
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 Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar.

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swisprinters Zürich AG

küchen
galerie

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

Miele
COMPETENCE
CENTER



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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

Gadola Gruppe. Eine über 100-jährige, dynamische
Firmengruppe mit Kompetenzzentren in verschie-
denen Baubereichen. www.gadola-bau.ch

Bereiche. Fassaden, Hoch-
und Tiefbau, Erdwärmesonden
und Immobilienverwaltung.

Wir schaffen Räume. Mit Zukunft.

Sanierungen und Renovationen.
Energie- und umwelttechnische
Optimierung von Gebäuden.

gadola
hochbau



BAUWERK®
Parkett

VILLAPARK Eiche, Farina | www.bauwerk-parkett.com

LS Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

**Lösung, Leistung, Leidenschaft –
seit 150 Jahren. www.lenzlinger150.ch**

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

Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 9–12 / 13–18 Uhr
Samstag 9–13 Uhr

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


Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 13–17 Uhr
oder nach Vereinbarung

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

Friedensrichter

Rekordhohe Erledigungsquote

65 Prozent aller den Stadtzürcher Friedensrichtern unterbreiteten Streitigkeiten konnten 2011 von diesen einer Lösung zugeführt werden. Total 91 Prozent wurden in einer Verfahrensdauer unter 3 Monaten behandelt. Keinen Anklang fand bisher das neue Mediationsverfahren.

Nach Inkrafttreten der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) vom 1. Januar 2011 war da und dort erwartet worden, die Friedensrichterämter seien bloss noch «Durchlauferhitzer». Die hohe Erledigungsquote belehrt die Skeptiker aber eines Besseren. Dieser im Vergleich mit den letzten Jahrzehnten absolute Spitzenwert erklärt sich wohl unter anderem mit der neuen Zuständigkeit in arbeitsrechtlichen Streitigkeiten und dem Wegfall der Ehescheidungs- und Trennungsklagen, Vaterschafts- und Ehrverletzungsklagen sowie der Klagen, bei denen das Handelsgericht zuständig ist.

Schlichtung ja, Mediation nein

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Zürich 3208 Schlichtungsgesuche eingereicht, 150 mehr als im Vorjahr. Von den abgeschlossenen 3104 Verfahren betraf der Hauptanteil mit 2328 Schlichtungsgesuchen Konflikte des alltäglichen Lebens, wie Forderungen, Nachbarschaftsklagen, Konsumentstreitigkeiten, erbrechtliche Klagen und Testamentsanfechtungen.

Bei Schlichtungsgesuchen bis zu einem Streitwert von CHF 2000 wurde bei 163 Verfahren ein Urteil gefällt. Vom neuen Instrument des Urteilsvorschlages (bis CHF 5000) wurde 134 Mal Gebrauch gemacht, wobei in 21 Fällen von einer der Parteien der Vorschlag abgelehnt wurde.

Robert Schönbächler,
Präsident Verband
der Friedensrichter und
Friedensrichterinnen
des Bezirks Zürich und
Friedensrichter der
Stadtzürcher Kreise
6 und 10



Von der neuen Möglichkeit eines Mediationsverfahrens anstelle des gerichtlichen Verfahrens wurde bislang kein Gebrauch gemacht. Vielmehr liessen sich in rund der Hälfte aller durchgeführten Schlichtungsverfahren die Parteien anwaltlich begleiten oder vertreten, beziehungsweise liessen sich durch eine Vertrauensperson begleiten.

Speditiv und kostengünstig

Total 91 Prozent der Schlichtungsgesuche wurden in einer Verfahrensdauer unter 3 Monaten behandelt. Jede erfolgreiche Verhandlung entlastet die Gerichte, reduziert die Kosten von Parteien und Staat und stellt den Rechtsfrieden raschmöglichst wieder her.

Nach einem Jahr erster Erfahrungen mit der neuen ZPO darf diese als innovativ und zukunftsgerichtet bezeichnet werden – dem Grundsatz verpflichtet: «zuerst schlichten, dann richten».



Weder Arvenstübchen noch Skandinavien-Look

Fotos zur Verfügung gestellt von TOSSA, Möbelwerkstatt an der Töss

Holz­möbel neigen dazu, schwer, rustikal, traditionell zu wirken. Müssen sie aber nicht. Bei modernem Möbel-Design denken wir spontan eher an Chromstahl und Leder oder bunte Kunststoffe. Muss aber nicht sein. Auch Massivholz kann erstaunlich modern, funktional und elegant daher­kommen.

po. Die Holzverarbeitung hat in der Schweiz Tradition, nicht nur bei Riegelhäusern und Chalets. 2009 zeigten wir Monat für Monat, was man so alles aus Holz bauen kann.

Auch Innenausbau und Böden fanden damals Erwähnung. Nicht zum Zug kamen aber Möbel. Heute möchten wir Lust auf moderne Schweizer Holz­möbel machen. Holz­möbel sind eben nicht nur antike Raritäten oder ge­mütliche Arvenstuben, und gutes Holz­möbel-Design muss nicht skandinavisch sein.

Die auf diesen Seiten abgebildeten Möbel werden im Kanton Zürich produziert, konkret

in Turbenthal. Hätten Sie bei diesem Design auf das Tössstal getippt? Hier werden aus Ahorn, Buche, Kirsche, Ulme, Kastanie, Eiche, Schwarznuss – immer aus Europa – Möbel als Unikate gefertigt. Einfach, schlicht, ehrlich aber nicht banal, sondern mit konstruktiven Fein­essen – präzis und durchdacht. Langlebig in Form, Funktion und Material – was halt gutes Design ausmacht. So lässt sich Holz perfekt mit fast jedem Einrichtungsstil und mit vielen anderen Materialien kombinieren, ohne zu dominieren, aber auch ohne sich verschämt verstecken zu müssen. ■





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

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

Hans Eichmann
Dienstleistungen

**Für Menschen,
Haus und Garten**

Wie:
Betreuung/Begleitung
Fahrdienst/Transporte
Gartenarbeiten, Umzug
Oder was benötigen Sie?

Telefon 079 671 29 47
Rosenstrasse 11
8400 Winterthur

Zur Nachahmung empfohlen



Förderung des Jugendsports als Daueraufgabe

Der HEV Zürich engagiert sich seit einigen Jahren im Jugendsport. Zum Beispiel durch Sponsoring der Clubleibchen der Junioren des FC Seefeld.

Die Juniorenabteilung des FC Seefeld besteht aus 250 Junioren, welche mit grosser Begeisterung ihrem Lieblingssport frönen. Im Winter in den Turnhallen und ab dem Frühling wieder auf den Plätzen der heimischen Sportanlage Lengg erlernen sie unter kundiger Anleitung von qualifizierten Juniorentrainern das ABC des Fussballspiels. Der Trainings- und Spielbetrieb verursacht Kosten, welche durch Mitgliederbeiträge, eigene Vereinsaktivitäten und Sponsoren gedeckt werden müssen. Bei den Sponsoren sind langfristige Partnerschaften wichtig. In diesem Sinne ist der HEV ein langjähriger, zuverlässiger Partner für die Junioren des FC Seefeld. Diese und der Vorstand des FC Seefeld danken dem HEV für sein grosses Engagement in den letzten Jahren und in Zukunft herzlich.



HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

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

**Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !**

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

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

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



swisstherm

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

EDIZIOdue von Feller – setzt die Trends von morgen

Seit über hundert Jahren vereint Feller Technik mit Design. Schon bei den ersten Drehschaltern Anfang des letzten Jahrhunderts spielte das Visuelle eine wichtige Rolle, auch wenn man damals noch nicht von Design sprach. Was früher schon galt, gilt heute umso mehr. Technik, Funktionalität und Design müssen harmonisieren, damit ein Produkt nicht nur schön, sondern auch erfolgreich ist.

Als Designleader bei Schaltern und Steckdosen macht sich Feller laufend Gedanken, welche Formen, Farben und Oberflächen längerfristig zu den Trends im modernen Wohnbau und zu dessen Architektur passen. Dabei darf das Design von Schaltern und Steckdosen keinen kurzfristigen Mode-Erscheinungen aufsitzen, vielmehr soll es Trends im Wohnbereich langfristig interpretieren. Neue Materialien und Farbtöne schaffen dabei eine Ästhetik und Wertigkeit, die den Umgang mit Elektrizität zum Erlebnis machen.

Feller besitzt diese Designkompetenz und beweist das immer wieder aufs Neue, so auch mit der dritten Generation des Erfolgsprogramms EDIZIOdue.

Aufgeteilt in die Designgruppen EDIZIOdue colore, EDIZIOdue prestige und EDIZIOdue ele-

gance präsentiert Feller neben neuen Farbtönen und Materialien auch bewährte Funktionen in neuem Design – für einen schöneren, komfortableren und sichereren Umgang mit Elektrizität.

Nicht nur in Sachen Design definiert Feller neue Standards. Auch wenn es um Sicherheit, Komfort und Effizienz geht, gehören Feller Produkte zu den innovativsten im Bereich der Gebäudetechnik. So sorgen zum Beispiel die neuen Rauchwarnmelder, das biometrische Zutrittssystem ovento oder das Feller Türsprechsystem für mehr Sicherheit in und ums Haus; steigern Systeme wie das Bussystem KNX oder zeption den Komfort bei der Steuerung von Licht, Storen und anderen Verbrauchern; verbinden Multimediasystem wie dirigon Sie einfach und flexibel mit den Medien, die Sie sich wünschen, oder helfen Bewegungs- und Präsenzmelder Energiekosten zu sparen.

Feller ist, wo Sie zuhause sind.

Den aktuellen homegateTV-Beitrag sowie weitere Informationen finden Sie unter www.feller.ch/design

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

Kemppalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!



EDIZIOdue colore



EDIZIOdue prestige



EDIZIOdue elegance

Sechsmonatige 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 zum Beispiel Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.

Berechnet am 10. Februar 2012

¹ Seit 1.1.2008 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang März wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Die Wahrscheinlichkeit einer Änderung erscheint zurzeit allerdings so gering, dass wir davon absehen, diese Eventualität hier zu berücksichtigen.

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, zum Beispiel Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehricht, Wasser, Abwasser, Elektrizität 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.

- Wird 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, das heisst 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 Kosten 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.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen		Mietzinsänderung per 1. Oktober 2012
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Teuerung des risikotragenden Kapitals ² bis Ende Januar 2012 108,4 Pkte	
per ⁴	%	Punkte	%	Mietzinsänderung im Detail %	Total %
1. 4.2006	3,00	104,1	-5,66	1,65	2,49
1.10.2006	3,00	105,0	-5,66	1,30	1,64
1. 4.2007	3,00	105,6	-5,66	1,06	0,90
1.10.2007	3,00	105,2	-5,66	1,22	0,56
1. 4.2008	3,25	106,4	-8,26	0,75	-3,01
1.10.2008	3,50	107,7	-10,71	0,26	-6,45
1. 4.2009	3,50	109,6	-10,71	-0,44	-7,65
1.10.2009	3,50	107,9	-10,71	0,19	-7,52
1. 4.2010	3,00	108,4	-5,66	0,00	-3,16
1.10.2010	3,00	109,0	-5,66	-0,22	-3,88
1. 4.2011	3,00	108,8	-5,66	-0,15	-4,31
1.10.2011	2,75	109,3	-2,91	-0,33	-2,24
1. 4.2012	2,75	109,3	-2,91	-0,33	-2,74

Rücksichtnahme des Nachbarn

Zwar haben Eigentümer von freistehenden Einfamilienhäusern bezüglich der Nutzung des eigenen Gartens mehr Möglichkeiten als Eigentümer in dichten Überbauungen oder Stockwerkeigentümer. Doch gelten auch für sie die nachbarrechtlichen Bestimmungen und haben auch sie die Pflicht zur nachbarrechtlichen Rücksichtnahme.

Im Unterschied zum Alleineigentümer einer Parzelle ist der Wohnungseigentümer bzw. der Stockwerkeigentümer nur Mitglied einer Gemeinschaft, welche ihm bei der Nutzung seines Grundstückes Vorschriften machen könnte. Unter den Alleineigentümern ist der Eigentümer eines Hauses, das Teil einer Überbauung ist, insofern ein Spezialfall, als bei der Überbauung gewisse Teile gemeinschaftlich sind und mit-eigentumsrechtlich geregelt werden. Doch bei der Nutzung des eigenen Grundstückes muss sich der Eigentümer nicht an eine allfällige Ordnung des gemeinschaftlichen Eigentums halten, sondern es gelten selbstverständlich die öffentlich-rechtlichen Erlasse.

Kinderlärm, Teppichklopfen, Musizieren

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses kann in seinem eigenen Garten beispielsweise Planschbecken für Kinder und Spielplatz-Installationen aufstellen, solange diese keiner Baubewilligung bedürfen. Die Nachbarn können sich weder wegen des Kinderlärms noch aus ästhetischen Gründen gegen derartige Vorrichtungen wehren. Sogar erheblicher Kinderlärm im Freien gilt nämlich nicht als übermässige Immission im Sinne des Gesetzes, solange die Ruhezeiten eingehalten werden.



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

Tätigkeiten wie Teppichklopfen, Rasenmähen usw., die ausserhalb der Liegenschaft stattfinden, werden in der Regel in den Polizeireglementen der Gemeinden statuiert, um dem Ruhebedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Während der darin festgelegten Ruhezeiten sind unter anderem lärmige Tätigkeiten im Freien zu unterlassen.

Zwar haben die Bewohner eines freistehenden Einfamilienhauses bezüglich des Musizierens freiere Möglichkeiten, da in der Regel Nachbargrundstücke kaum beeinträchtigt werden. Doch haben sie ebenfalls gewisse Pflichten zu berücksichtigen, indem sie nur bei geschlossenem Fenster musizieren oder das Spielen lärmintensiver Instrumente auf kurze Spielzeiten beschränken bzw. das Musizieren in den Keller verlegen. Jedenfalls ist das Musizieren im Freien ohne Zustimmung des Nachbarn untersagt. Was bei freistehenden Einfamilienhäusern noch möglich war, ist bei Reiheneinfamilienhäusern nur bedingt möglich. Bei Reiheneinfamilienhäusern ist allein aufgrund der Nähe der Liegenschaften beim Musizieren, insbesondere bei lärmintensiven Instrumenten, die Rücksichtnahmepflicht einzuhalten. Zudem kann verlangt werden, dass beim Musizieren von normalen Instru-

menten im zulässigen Umfang die Ruhezeiten eingehalten werden.

menten im zulässigen Umfang die Ruhezeiten eingehalten werden.

Grenzen auch für Bäume und Sträucher

Wegen der Bepflanzung entlang der Grenze kommt es oft zwischen den Eigentümern zu Streitigkeiten wegen Bäumen, Hecken und Sträuchern. Grundsätzlich regelt das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch die Grenzabstände und die maximale Höhe von Sträuchern und Hecken sowie unter gewissen Voraussetzungen die Verjährung. Aber versagt die Anwendung dieser Bestimmungen, sind die bundesrechtlichen Regelungen massgebend. Eine solche bundesrechtliche Bestimmung ist das Kapprecht. Bei Bäumen und Sträuchern, deren Äste und Wurzeln die Grenze überschreiten, kann unter Umständen das sogenannte Kapprecht angewendet werden. Dieses besteht allerdings nur, wenn der Eigentümer der Pflanzen auf Beschwerde hin und nicht innert angemessener Frist reagiert und die überragenden Äste bzw. eindringenden Wurzeln zu einer erheblichen Schädigung des betroffenen Grundstücks führen. Das Kapprecht sollte in der Regel nur ausserhalb der Vegetationszeit in Anspruch genommen werden.

Wintergarten/Erker . . .

... wohl fühlen, entspannen, geniessen.

MTM Metall-Technik Matzingen AG
Tel. 052 366 32 68
www.mtm-ag.ch

- Metall- und Apparatebau
- Wintergärten
- Verglasungen
- Treppen
- Aluminiumkonstruktionen
- Edelstahlverarbeitung

Google Zürich
Brandschenkestrasse 110
8002 Zürich

WIR SICHERN
GOOGLE-
MITARBEITENDEN U.A.
STETS OPTIMAL
VERNETZTE
ARBEITSPLÄTZE.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

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

Küchen
Badezimmer
Renovationen



**Letzte
Tage!**

Jetzt **10%** zusätzlicher Sonderverkaufs-Rabatt
auf alle Küchen- und Badmöbelbestellungen! Gilt für Bestellungen bis 29.2.2012

Komplettküche zum Sonderverkaufs-Megapreis!



vorher Fr. 13 300.-
-10% Fr. 1330.-
Nur Fr. **11970.-**

Küchen von Fr. 8000.- bis Fr. 80 000.-
individuell gestaltet nach Ihren Wünschen und
Raumverhältnissen.

Badezimmer-
möbel in über
100 Varianten
ab Fr. 2900.-!
(z.B. Basic 2)



**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheitsgarantie**



Alle Ihre Umbau- und Ausbau-
wünsche verwirklichen
wir kompetent und preiswert!

40 Küchen- und Badstudios ganz in Ihrer Nähe:

Rapperwil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 Hinwil, Wässerstrasse 40, 044 938 38 65
Horgen, Seestrasse 149, vis-à-vis Migros, 044 718 17 67 • Spreitenbach, Tivoli-Center, 056 418 14 20
Volketswil, beim Volkiland, In der Höh 36, 044 908 31 51 • Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 69 • Wohlen,
Zentralstrasse 52a, 056 619 14 70 • Glatzentrum, obere Verkaufsebene, 044 839 50 90, Zürich, im Jelmoli
(3. Stock), 044 225 77 17 • Weitere Studios: Tel. 0848 844 100

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

Wenn's

www.lerch.ch

ums

Lerch AG Bauunternehmung

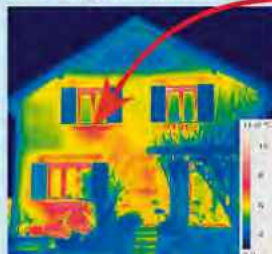
Bauen

geht Lerch

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 **Förder-gelder** Ihnen zustehen.



ADC AG

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

**Sanitär
Heizung**

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

Friedaustasse 9, 8952 Schlieren
www.blum-haustechnik.ch
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

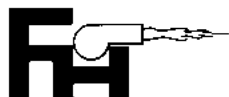


Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 23. März 2012, 8.15 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektie-
rung | Kostenvoranschlag | Terminplanung |
Submission | Auftragsvergabe | Mieter-
orientierung | Ausführung (konkrete Beispiele
anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkont-
rolle | Abrechnung | Garantearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten |
Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsre-
duktion während der Bauarbeiten | Umfassende
Überholung und Wertvermehrung | Berech-
nung und Durchführung der Mietzinsanpassung

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 Bearbeitungs-
gebühr von 50% der Seminarkosten zu ent-
richten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigtgem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 23. März 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

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.

Inanspruchnahme von Drittgrundstücken

Wenn die Platzverhältnisse eng sind, kommt es oft vor, dass für bauliche Tätigkeiten auf einem Grundstück das Nachbargrundstück begangen oder benutzt werden muss. Da es sich dabei um fremdes privates Eigentum handelt, muss der bauende Nachbar dafür um eine Genehmigung ersuchen.* Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund durch Private, welche in der Regel je nach Ausgestaltung eine Bewilligung oder Sondernutzungskonzession erfordert und meist auch zu entschädigen ist, wird nachfolgend nicht behandelt.

Voraussetzungen des sogenannten Hammerschlags- oder Leiterrechts

Gemäss § 229 f. PBG ZH ist es einem Grundeigentümer gestattet, ein Nachbargrundstück zu betreten und/oder vorübergehend zu benutzen, wenn

- a) eine Erforderlichkeit für die Erstellung, Veränderung oder den Unterhalt an einer Baute, Anlage, Ausstattung und/oder Ausrüstung besteht – sowie zur Vorbereitung dazu – und
- b) dadurch das Eigentum des betroffenen Nachbarn nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird,
- c) dieses Recht möglichst schonend ausgeübt wird und
- d) der Nachbar voll entschädigt wird.



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

und in den Boden erstreckt, kann eine Inanspruchnahme z.B. auch durch einen Kran erfolgen, der an sich nicht auf dem Nachbargrundstück steht, aber darüber ragt.

Verfahren

Die Idee des Gesetzgebers ist es, dass sich die Parteien über die Inanspruchnahme und die entsprechende Entschädigung einigen. Möglichst frühzeitig sollte daher das Gespräch mit dem belasteten Nachbar gesucht werden. Es ist gesetzlich vorgesehen, dass derjenige, ein nachbarliches Grundstück benutzen muss, dies dem Nachbar genau und rechtzeitig schriftlich mitteilt (§ 230 Abs. 1 PBG ZH). Sollte der Nachbar innert 30 Tagen seit Mitteilung seine Zustimmung zum Begehren

Nachbargrundstück

Da sich das Eigentum gemäss Art. 667 ZGB – soweit für die Ausübung ein Interesse besteht – nicht nur auf Grund und Boden selbst, sondern ebenfalls in den Luftraum

* Die Rechtsgrundlage dazu findet sich via Delegationsnorm in Art. 695 ZGB für den Kanton Zürich im zürcherischen Planungs- und Baugesetz (§ 229 f. PBG) sowie im Einführungsgesetz zum ZGB (insb. § 179 EGzZGB).

Wir bringen Ihren Lift günstig auf Vordermann

- **Lift-Sanierung** für alle Marken nach EN 81-80
- **Lift-Reparaturen** garantiert günstiger
- **Lift-Service** bis zu 30% günstiger als Hersteller (z. B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen, Lift AG etc.)

5 Jahre Vollgarantie
auf Neuanlagen!

OECONOMICSERVICEAG
DIVISION LIFT GROUP

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

Niederlassung Bern
Bernstrasse 25, 3052 Zollikofen
Tel. 031 911 60 60, ti@oeconomic.ch



nicht erteilen oder sollten sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht einigen können, kann der Ansprecher begehren, dass die örtliche Baubehörde im raschen Verfahren darüber entscheidet (siehe dazu auch § 230 Abs. 2 PBG ZH).

Dieses Verfahren ist insofern speziell, als eine privatrechtliche Vorschrift vorliegt, bei Uneinigkeit aber nicht an das Zivilgericht, sondern an die örtliche Baubehörde gelangt werden muss und dann für den weiteren Rechtsweg auch an das Baurekursgericht rekurriert werden kann (§ 330 lit. c PBG ZH; BEZ 2004 Nr. 18). Dies liegt daran, dass die Baubehörde in der Regel eher als das Zivilgericht beurteilen kann, ob es tatsächlich notwendig ist, ein Nachbargrundstück für die bauliche Tätigkeit zu benutzen. Die Baubehörde hat aufgrund verfassungsmässiger Rechte vor ihrem Entscheid den Nachbarn anzuhören (Art. 29 Abs. 2 BV, BEZ 1992 Nr. 36). Ihr kommt bei ihrem Entscheid betreffend die Zulässigkeit des Begehrens um Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks sowie dem Entscheid betreffend eine etwaige Entschädigung ein Ermessensspielraum zu (BRKE I Nr. 42/2000 und BRKE III Nr. 56/2003).

Grenzen

Da, wie eingangs erwähnt, das Eigentumsrecht des Nachbarn verletzt wird, ist die Inanspruchnahme des Drittgrundstücks des Nachbarn auf das Unabdingliche zu beschränken, was sowohl bezüglich des räumlichen Ausmasses der Inanspruchnahme wie auch betreffend den zeitlichen Aspekt gilt. D.h., es ist immer die sich für den Nachbar am wenigsten schwer auswirkende Variante zu wählen. Insgesamt werden die beiden Interessen gegeneinander abgewogen.

Entschädigung

Für die Berechnung der Entschädigung sind die Dauer der Inanspruchnahme, der Verkehrswert, etwaige Minderwerte und/oder zusätzliche Einschränkungen bzw. Unannehmlichkeiten (wie z.B. behinderte Zufahrt) ausschlaggebend. Unter Umständen sind auch Wiederherstellungskosten geschuldet.

Es kann auch sein, dass keine Entschädigung geschuldet ist, obgleich das nachbarliche Grundstück in Anspruch genommen wird. Ein Beispiel dafür ist das Übertagen durch einen Kranausleger oder ein Gegengewicht, wenn es zu keiner realen Beeinträchtigung dadurch kommt (siehe dazu BEZ 2009 Nr. 61). ■

Wohntraum erfüllen

Die Bauspar-Initiative hilft dem Mittelstand beim Erwerb von Wohneigentum.

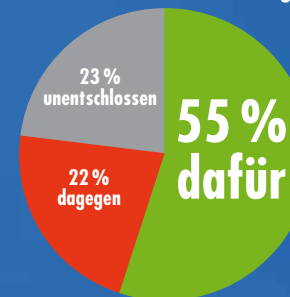
Viele Menschen träumen von Wohneigentum. In der Bundesverfassung ist die Wohneigentumsförderung vorgeschrieben, doch geschehen ist bisher praktisch nichts: Unsere Wohneigentumsquote ist immer noch die tiefste verglichen mit dem benachbarten Ausland. Am

11. März hat das Schweizer Stimmvolk nun die Chance, endlich auch dem Mittelstand einen besseren Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen. Gleichzeitig werden sinnvolle energetische Sanierungen und Alternativenergien gefördert. www.bausparen-JA.ch



AKTUELL:

Laut einer Umfrage der SRG ist eine Mehrheit von 55 % für die Bauspar-Initiative. Nur eine kleine Minderheit von 22 % ist dagegen.



Sind Ihre Bäume sicher? Damit Sie auch in Sturmnächten ruhig schlafen können!

www.matthiasbrunner.ch / 044 361 36 76



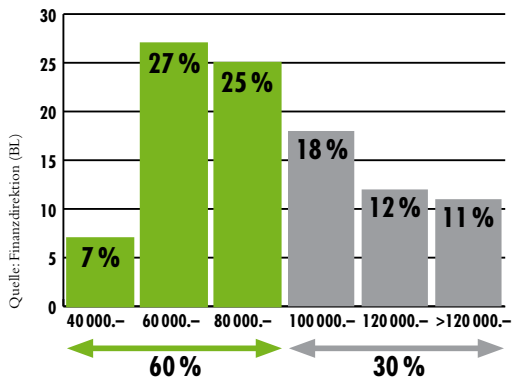
JA
Bausparen am 11. März

1

Mittelstand fördern

Bausparen fördert den Erwerb von Wohneigentum vor allem für tiefe und mittlere Einkommensklassen. Dies zeigen die Erfahrungen im Kanton Baselland, wo das Bausparen bereits eingeführt ist. In Baselland verdient der durchschnittliche Bausparer jährlich 56 000.– Franken. Über 60% der dortigen Bausparer verfügen über ein steuerbares Einkommen von unter 80 000.– Franken. Bausparen hilft also vor allem dem Mittelstand. Deshalb: **JA zum Bausparen.**

Bausparer im Kanton Basel-Landschaft nach Einkommensklassen



In Baselland profitiert vor allem der Mittelstand vom Bausparen: Rund 60% der Bausparer verdienen weniger als 80 000.– Franken.

2

Umweltschutz belohnen

Die Bauspar-Initiative fördert die Sanierung von Wohnbauten, die heute zu viel Energie verbrauchen. Zudem wird der Einsatz von Alternativenergien und neuen Technologien unterstützt. Weil auch die bereits existierenden Förderbeiträge für Energiespar-Massnahmen nicht mehr besteuert werden, steigt deren Wirksamkeit deutlich an. Die Bauspar-Initiative nützt der Umwelt also gleich mehrfach. Deshalb: **JA zum Bausparen.**



3

Arbeitsplätze schaffen

Bausparen schafft mehr Aufträge im Baugewerbe und bei innovativen KMU im Bereich der Alternativenergien. 20 Jahre Bausparen in Baselland zeigen, dass alleine im Baugewerbe hunderte von Arbeitsplätzen geschaffen wurden. Auch der Staat profitiert und nimmt wieder Steuern ein. Deshalb: **JA zum Bausparen.**

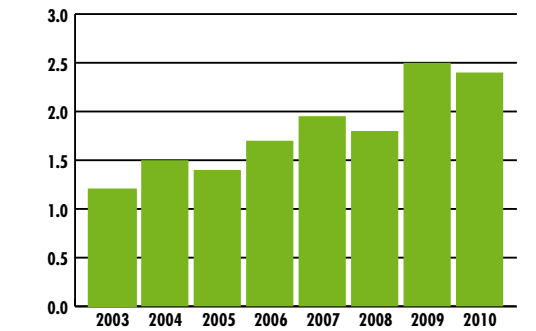


4

Altersvorsorge sichern

Heute beziehen viele Leute frühzeitig Pensionskassengelder, um damit Wohneigentum zu kaufen. Dies kann empfindliche Rentenkürzungen nach sich ziehen. Der Bund schlägt vor, diesen Vorbezug in Zukunft stark einzuschränken. Das Bausparen sorgt dafür, dass die Förderung von Wohneigentum nicht auf Kosten der Altersvorsorge geht und hilft, unsere Renten zu sichern. Deshalb: **JA zum Bausparen.**

Vorbezüge Pensionskasse für Wohneigentum in Milliarden Franken



Pensionskassengelder in Milliardenhöhe werden für Wohneigentum vorbezogen. Dieses Geld fehlt im Alter. Bausparen hilft, diese Vorbezüge zu vermindern und die Altersvorsorge zu sichern.



Hans Grunder
Parteipräsident
BDP Schweiz
«Bausparen stärkt KMU und Gewerbe»



Christophe Darbellay
Parteipräsident
CVP Schweiz
«Dank Bausparen wird unser Mittelstand gestärkt»



Fulvio Pelli
Parteipräsident
FDP.Die Liberalen
Schweiz
«Bausparen sichert Arbeitsplätze in der Schweiz»



Toni Brunner
Parteipräsident
SVP Schweiz
«Damit der Traum von den eigenen vier Wänden Wirklichkeit wird»

Wohneigentümer sind zufriedener

Eine aktuelle Erhebung des Bundes zeigt, dass Hausbesitzer zu den zufriedenste Schweizer gehören.

Grosse Mehrheit träumt von Wohneigentum

Gemäss einer Umfrage vom gfs.Bern wünschen sich 76% der Stimmberechtigten in der Schweiz Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote beträgt aber lediglich 39%.

JA zur Bauspar-Initiative

- Mittelstand fördern
- Umweltschutz belohnen
- Arbeitsplätze schaffen
- Altersvorsorge sichern

Diese und viele weitere Persönlichkeiten unterstützen die Bauspar-Initiative:

Viola **Amherd**, Nationalrätin CVP • Adrian **Amstutz**, Nationalrat SVP • Caspar **Baader**, Nationalrat SVP • Pirmin **Bischof**, Ständerat CVP • Toni **Brunner**, Parteipräsident und Nationalrat SVP • Jakob **Büchler**, Nationalrat CVP • Christophe **Darbellay**, Parteipräsident und Nationalrat CVP • Christine **Egerszegi-Obrist**, Ständerätin FDP • Hans **Egloff**, Präsident HEV ZH und Nationalrat SVP • Corina **Eichenberger**, Nationalrätin FDP • Oskar **Freysinger**, Nationalrat SVP • Brigitte **Häberli**, Ständerätin CVP • Ursula **Haller**, Nationalrätin BDP • Ida **Glanzmann-Hunkeler**, Nationalrätin CVP • Hans **Grunder**, Parteipräsident und Nationalrat BDP • Hans-Rudolf **Gysin**, Präsident der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens und alt Nationalrat FDP • Ruth **Humbel**, Nationalrätin CVP • Markus **Hutter**, Nationalrat FDP • This **Jenny**, Ständerat SVP • Peter **Malama**, Nationalrat FDP • Philipp **Müller**, Nationalrat FDP • Fulvio **Pelli**, Parteipräsident und Nationalrat FDP • Gerhard **Pfister**, Nationalrat CVP • Rosmarie **Quadranti**, Nationalrätin BDP • Lukas **Reimann**, Nationalrat SVP • Elisabeth **Schneider-Schneiter**, Nationalrätin CVP • Pirmin **Schwander**, Nationalrat SVP • Peter **Spuhler**, Nationalrat SVP • Georges **Theiler**, Ständerat FDP • Christian **Wasserfallen**, Nationalrat FDP



Rudolf Steiner
Präsident HEV Schweiz
«Damit sich auch die kommende Generation Wohneigentum leisten kann»



Adrian Ballmer
Regierungsrat BL
«Bausparen ist wirkungsvoll und hat sich in Baselland voll bewährt»

Das will die Bauspar-Initiative vom 11. März konkret:

- Bausparende können steuerfrei bis 15 000.– Franken jährlich auf ein Bauspar-Konto einzahlen (Ehepaare das Doppelte).
- Wohneigentümer können steuerfrei jährlich bis 5 000.– Franken für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen auf ein Bausparkonto einzahlen (Ehepaare das Doppelte).
- Staatliche Förderprämien zur Senkung der Umweltbelastungen und zur Förderung von erneuerbaren Energien werden künftig von der Einkommenssteuer befreit.

Die Kantone können gemäss Initiative das Bausparen einführen. Sie müssen aber nicht.

www.bausparen-JA.ch



Umzüge
seit 1854

Wohnungs- und Geschäftsumzüge im In- und Ausland

Möbellagerung

Räumungen & Entsorgungen

8700 Küsnacht Betrieb & Lager:
Tel. 044 910 11 11 8123 Ebmatingen
info@gimpert-bischof.ch Tel. 044 980 26 36

www.gimpert-bischof.ch

► **Fällarbeit**
► **Hackarbeit**
► **Stockfräsen**

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Koster AG

Zürich | Bachenbülach | Männedorf
Telefon 044 431 66 55
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

BZ Bänninger Zolliker

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

8008 Zürich 8700 Küsnacht
Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

Mitglied der
Interessen Gemeinschaft **altbau**

100 JAHRE VOLLER HERZ

www.herzog-kuechen.ch

Perspektive:
Leidenschaft.

Küchen mit Herz. **Herzog**

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



Baubewilligtes Mehrfamilienhaus mit Fixpreis in zeitgemässer Architektur

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen, Carport für 20 gedeckte Aussenautoabstellplätze und sechs Besucherparkplätze (aussen). Einfacher und kompakter Baukörper, solide Bauweise.

Lage	Derendingen ist Vorortgemeinde der Kantonshauptstadt Solothurn und liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A1 und A5, fast mitten in der Schweiz. Derendingen hat eine gute Infrastruktur im Dorf mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie einem gut ausgebauten Busliniennetz.		
Wohnungsmix	2 x 4 ½-Zimmer Attikawohnungen, ca. 107/112 m ²	4 x 3 ½-Zimmer Wohnungen, ca. 89 m ²	8 x 2 ½-Zimmer Wohnungen, ca. 64 m ²
Nettowohnfläche	ca. 1'519 m ²		
Land und Projekt	CHF 1'350'000.–		
Baukosten	CHF 4'600'000.– (TU- Vertrag mit Fixpreis)		
Gesamtpreis	CHF 5'950'000.–		
Bruttorendite	5.66 %		

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses 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 Wohnungsabnahme

Freitag, 11. Mai 2012, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Mindestwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF 270.–
	Ehepaar:**	CHF 440.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 310.–
	Ehepaar:**	CHF 520.–

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

«Die Wohnungsabnahme»
vom 11. Mai 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

Kündigung wegen Zahlungsverzug (Art. 257d OR)

Die Zahlungsaufforderung muss klar aufzuzeigen, mit welchen Monatsmieten der Mieter im Rückstand ist. Der Zahlungsrückstand muss nicht unbedingt beziffert, aber derart umschrieben sein, dass der offene Betrag zweifelsfrei bestimmbar ist.

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und



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

wandfrei bestimmbar ist; diese Voraussetzung ist etwa dann erfüllt, wenn die ausstehenden Monatsmieten genau bezeichnet werden.

In einem kürzlich vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall stellte der Vermieter den Mietern (Ehepaar) eine separate Zahlungsaufforderung zu und verlangte die Bezahlung des Rückstandes von Fr. 7650.– innerhalb von 30 Tagen unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d Abs. 2 OR.

Betrag allein genügt nicht

Die kantonalen Gerichte bemängelten an oberwählter Zahlungsaufforderung, dass sie neben dem Betrag (Fr. 7650.–) keine weiteren Angaben enthielt. Dem Mahnschreiben war insbesondere nicht zu entnehmen, welche Monate die Zahlungsaufforderung betraf. Das Bundesgericht bestätigte den kantonalen Entscheid, wonach bei dieser Sachlage die Zahlungsaufforderung der von der Lehre und Rechtsprechung verlangten Klarheit und dem Detaillierungserfordernis nicht genügte. Unter diesem Gesichtspunkt sei auch unerheblich, dass tatsächlich ein Zahlungsrückstand bestand und dass die Mieter im Laufe des Verfahrens eine Teilschuld anerkan-

den. Auf Grund dieser Einschätzung wurde die auf die (mangelhafte) Zahlungsaufforderung ausgesprochene Kündigung für unwirksam erklärt (BGer. 4A_134/2011 vom 23.5.2011).

Ergänzend sei noch hinzugefügt, dass der vom Vermieter im vorliegenden Fall geforderte Betrag wesentlich höher war als die Summe der tatsächlich fälligen Mietzinse und Nebenkosten. Der Vermieter ist somit verpflichtet, in der Zahlungsaufforderung dem Mieter klar aufzuzeigen, mit welchen Monatsmieten dieser im Rückstand ist. Empfehlenswert ist ausserdem, den Betrag bzw. die Beträge, welche der Mieter trotz Fälligkeit noch nicht beglichen hat, genau zu nennen.

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

Was er in seiner Fierz-Küche
macht, ist uns eigentlich egal.



Wir sind umgezogen
Neu
Einsiedlerstr. 535, Horgen

8810 Horgen-Arn

Telefon 044 718 17 50

www.e-fierz.ch



Besuchen Sie unsere Ausstellung



... und wer wacht bei Ihnen ?

DÖRIG⁺
AG

Sicherheitssysteme
Einbruch-Alarmanlagen
Videoüberwachungen

Einbruch-Alarmanlagen

8193 Eglisau

Telefon 044 868 33 33

www.doerig-doerig.ch

KRT Kanal – Service AG Zürich

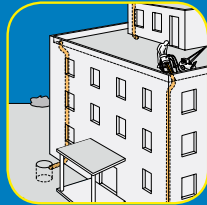
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

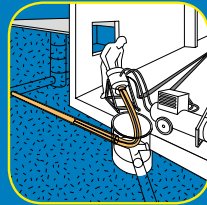
Ableitungen von Hausinstallationen



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

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.



Die Aufhebung eines unbefristeten Mietverhältnisses

Befristete Mietverhältnisse enden automatisch und ohne Kündigung. Ein unbefristeter Mietvertrag kann durch Kündigung oder Auflösung im gegenseitigen Einverständnis beendet werden. Müssen die Parteien einen solchen Aufhebungsvertrag schriftlich vorsehen?

Verträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit nur dann einer besonderen Form, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt (Art. 11 Abs. 1 OR). Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber keine Formvorschriften für den Abschluss eines Mietvertrages vor. Mietverträge kommen mündlich oder stillschweigend beziehungsweise durch konkludentes Verhalten zustande. Die Parteien können den Abschluss des Mietvertrages von der Erfüllung einer Form abhängig machen (Art. 16 OR).



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

Grundsatz: Formlos

Wie der Mietvertrag selber kann auch dessen Aufhebung grundsätzlich formlos vereinbart werden (Art. 115 OR). Die Vereinbarung eines Schriftformvorbehaltes für den Abschluss des Mietvertrages bedeutet nicht automatisch, dass dieselbe Form auch für dessen Aufhebung notwendig ist (Art. 115 OR). Behalten sich die Parteien die Schriftform hingegen für alle Vertragsänderungen vor, so darf nach Treu und Glauben angenommen werden, dass der Schriftformvorbehalt auch

Jetzt anmelden unter www.hev-ticino.ch

Tasso ipotecario di riferimento? Disdetta? Contestazione?
Manutenzione ordinaria? AGEVOLAZIONI? Diritto di ritenzione?
Assicurazione? Patto di prelazione? Valore locativo?

Immobilien besser verstehen!

APF-HEV Ticino

Zweitmitgliedschaft für Mitglieder anderer Sektionen CHF 40.-/Jahr; für 2011 nur Fr. 20.-

Mietrecht

für die teilweise oder vollständige Aufhebung des Vertrages gilt.

Um unnötige Unklarheiten und Prozessrisiken zu vermeiden, enthält beispielsweise der Formularmietvertrag des HEV unmittelbar über den Zeilen für die Unterschriften einen Schriftformvorbehalt für den Abschluss und die Änderung des Vertrags. Es ist den Parteien zu empfehlen, diesen Schriftvorbehalt auch auf die Aufhebung des Mietvertrages auszudehnen. Zum Beispiel wie folgt: «Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen ebenso wie dessen Aufhebung der Schriftform. Genügen sie dieser nicht, so sind sie nichtig. Dies gilt auch für Änderungen dieses Schriftformvorbehaltes.»

Vorbehalt: Schriftform

In der Praxis kommt es jedoch häufig vor, dass eine mündlich getroffene Vereinbarung durch eine der Parteien schriftlich bestätigt wird. Den Empfänger trifft dabei der Beweis, dass das Bestätigungsschreiben nicht der tatsächlich getroffenen Abmachung entspricht. Will sich der Empfänger dem Bestätigungsschreiben widersetzen, so muss er gegen das Schreiben sofort (1–2 Tage im kaufmännischen Verkehr) intervenieren und den Inhalt als unzutreffend bezeichnen. Das Bundesgericht erachtet einen Widerspruch nach über einen Monat als verspätet und nimmt die Zustimmung zum Inhalt des Bestätigungsschreibens an. ■



HÖGG
LIFTSYSTEME

HÖGG Liftsysteme AG
CH-9620 Lichtensteig
Telefon 071 987 66 80

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch



rund ums grün ag

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Graben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen



Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

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



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

Wasser ist auch unser Element.

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

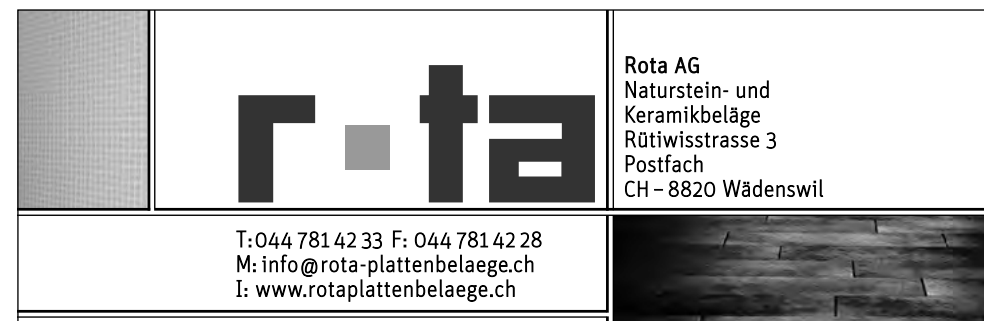
- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

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

**Bauherrentreuhand
und Beratungen**

Objektanalysen, Bauabnahmen, Projektbetreuungen, Terminüberwachung

ARNO GIOVANOLI, Vorbühlstrasse 3, 8425 Oberembrach
044 865 32 17, a.giovanoli@swissonline.ch, www.bhtb.ch



rota

Rota AG
Naturstein- und
Keramikbeläge
Rütiwisstrasse 3
Postfach
CH-8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28
M: info@rota-plattenbelaege.ch
I: www.rotaplattenbelaege.ch



Kaminfeger- und **Dach-Service**

Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 9062, Fax 044 311 7767

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfeugarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

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



GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

Tel. 044 730 47 21

Fax 044 730 48 80

info@grafgartenbau.ch

www.grafgartenbau.ch

empfeht sich für

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



Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

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

Tel. 055 260 33 22

Fax 055 260 33 23

zuerich@novoferm.ch

- Privattore
- Industrietore
- Brandschutz Tore
- Wartungen
- 24 Std. Pikettdienst
- Türen und Zargen
- Brandschutz Türen
- Torantriebe

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 20. April 2012, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

Referenten: Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis,
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung | Sandra Heinemann, lic. iur.
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 20. April 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)

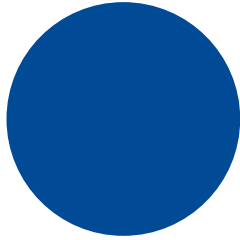
Datum Unterschrift

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

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 313 1344
Fax 044 311 9135
E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

Das Thema Nebenkosten wird je länger, je wichtiger, und für den Vermieter, insbesondere den «nichtprofessionellen» privaten Vermieter, immer komplexer und undurchschaubarer. Das Wichtigste zu den Nebenkosten und der Nebenkostenabrechnung soll daher im Sinne einer praktischen Anleitung in zwei Teilen aufgezeigt werden.

Nebenkosten

Teil 1: Grundsätzliches

Die nachträgliche Abänderung der im Mietvertrag vereinbarten Nebenkostenregelung ist schwierig, umständlich und manchmal auch nicht mit sofortiger Wirkung effektiv. Die korrekte Formulierung des Vertrages ist daher essenziell. Damit jeder Vermieter seinen Vertrag betreffend Nebenkosten korrekt verfassen kann, sei hier das Wichtigste erklärt. Entscheidend ist, dass Nebenkosten, sollen sie dem Mieter zusätzlich zum Mietzins überbunden werden können, im Mietvertrag ausgedrückt werden müssen.



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

Ausdrückliche Nennung im Vertrag unumgänglich

Aber selbst wenn die Nebenkostenfähigkeit gegeben ist, gilt, dass die Regelung im Mietvertrag klar und unmissverständlich zu sein hat: Sämtliche Positionen, die der Mieter zu bezahlen hat, müssen explizit aufgelistet sein. Nur diese muss der Mieter bezahlen. Würden trotzdem andere Kosten in Rechnung gestellt und vom Mieter bezahlt, könnten sie vom Mieter nach

den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung während zehn Jahren zurückgefordert werden. Die Mietvertragsformulare des HEV Zürich bieten eine wichtige Hilfe, infolge der weitgehend abschliessenden Aufzählung der Nebenkostenpositionen sollten bei Verwendung derselben eigentlich keine Nebenkosten mehr «vergessen gehen» oder irrtümlich in Rechnung gestellt werden.

Definition

Nebenkosten sind Kosten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen und beim Vermieter anfallen resp. diesem von Dritten in Rechnung gestellt werden. Soweit diese beim Mieter direkt anfallen, wie etwa der Strom in der Wohnung, spricht man von Verbraucherkosten, die im Vertrag nicht erwähnt werden müssen und trotzdem vom Mieter zusätzlich zum Mietzins (direkt an den Dritten) zu bezahlen sind. Kosten, die nicht mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie etwa Versicherungsprämien oder Grundpfandzinsen, können nicht auf den Mieter abgewälzt werden, sie sind nicht nebenkostenfähig.

Pauschale oder Akontozahlung?

Zusätzlich zur Auflistung der Nebenkosten ist klar zu markieren, ob der angeführte Betrag eine Pauschale darstellt oder eine Akontozahlung. Ist im Vertrag nichts angegeben, wird vermutet, dass Akontozahlungen gemeint sind, da dies der Kostengerechtigkeit am ehesten entspricht. Möglich ist auch ein

Mischsystem. In der Praxis wohl am ehesten verbreitet ist, dass nur über die Heiz- und Warmwasserkosten abgerechnet wird, die übrigen Neben- und Betriebskosten aber als Pauschale erhoben werden. Achtung: ist die Pauschale einmal festgelegt, kann sie nur unter den formellen Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung resp. einseitigen Vertragsänderung abgeändert werden. Das bedeutet Einhaltung der Formularpflicht und Fristenwahrung (vertragliche/gesetzliche Kündigungsfrist/-termin plus 10 Tage), ansonsten die Änderung nichtig ist. Zur Begründung einer Erhöhung ist zudem nachzuweisen, dass der Betrag dem Durchschnitt der letzten drei Jahre entspricht.

Einführung neuer Nebenkosten

Da durch die Einführung neuer Nebenkosten eine Erhöhung des Ertrages aus der Mietsache resultiert, handelt es sich um eine sogenannte verdeckte Mietzinserhöhung, es sei denn, der Nettomietzins werde um denselben Betrag herabgesetzt, um den sich die Nebenkosten erhöhen. Erfolgt dies nicht, kann der Mieter die Vertragsänderung anfechten. Da eine solche Vertragsänderung wie gesagt als Mietzinserhöhung betrachtet wird, ist für sie konsequenterweise das amtliche Formular zu verwenden, ansonsten sie nichtig ist.

Einzig bei der Erhöhung einer bereits bestehenden Akontoposition könnte eventuell eine Erhöhung formlos mitgeteilt werden, da sie unter dem Strich zu keiner Mietzinserhöhung führt, allerdings werden die monatlichen Zahlungen erhöht, weshalb ein solches Vorgehen umstritten ist. Es würde im Minimum ein explizites Einverständnis der Mieter erfordern. Bei mehreren Mietern und im Hinblick auf eine einheitliche Lösung empfiehlt es sich deshalb, auch in diesem Fall wie bei Mietzinserhöhungen vorzugehen.

Aufgepasst bei Reparaturkosten

Speziell zu beachten ist die Nebenkostenposition «Serviceabonnement»: Ein solches ist zwar nebenkostenfähig, darf aber keine Reparaturarbeiten enthalten. Reparatur und Erneuerung gehören zur Unterhaltspflicht des Vermieters und sind in den Nettomietzins einzurechnen. Die Abgrenzung zwischen reinen Wartungsarbeiten und kleineren Reparaturen bereitet in der Praxis gelegentlich Schwierigkeiten und muss immer für den konkreten Fall erfolgen.

Verteilschlüssel

Des Weiteren stellt sich die Frage, wie die Nebenkosten auf die Mietparteien aufzuteilen sind. Das Gesetz enthält dafür keine Regelung. Es gilt aber der Grundsatz der tatsächlichen Kosten. Man kann unterscheiden zwischen typischen verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser, Heizung und den neutralen Kosten wie etwa Hauswartung, Allgeminstrom, Gartenpflege, die nicht abhängig sind von der Grösse des jeweiligen Mietobjektes. Sofern für Erstere kein individueller Zähler vorhanden ist, werden die Kosten in der Regel nach Kubatur oder Fläche umgelegt. Die Wahl des Schlüssels liegt im Ermessen des Vermieters, und solange sie dem Grundsatz der Verbrauchsgerechtigkeit nicht widerspricht oder gar willkürlich ist, sollte die Verteilung vom Mieter auch nicht beanstandet werden können. Insbesondere bei Geschäfts- (oder gemischten) Liegenschaften ist natürlich die Art der Tätigkeit (z. B. Coiffeursalon, Restaurant) mitzubedenken. Es empfiehlt sich, den Schlüssel im Mietvertrag festzuhalten und von Zeit zu Zeit auf Angemessenheit zu überprüfen. Bei der Änderung ist nach den Regeln der Vertragsänderung vorzugehen.

Weitere Ausführungen folgen in einer der nächsten Ausgaben des Zürcher Hauseigentümers. ■

Wärmt: Heizöl von AVIA.



BÜRKE AG

Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen
Telefon 044 498 16 16 | Heizöl-Infos sowie schnelle
und kostenlose Preisberechnung auf www.buerke.ch

AVIA
Immer weiterkommen.

Legitimation zur Kündigung

Das Bundesgericht bestätigt seine Praxis, wonach zur Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen zwar ausschliesslich die Vertragsparteien legitimiert sind, es aber zulässig ist, dass ein bevollmächtigter Stellvertreter die Kündigung namens des Vermieters ausspricht.

Zur Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen sind die Vertragsparteien legitimiert. Ein Dritter, welcher am Mietvertrag nicht beteiligt ist, kann somit das Recht zur Kündigung nicht ausüben. So kann der Ehegatte des Mieters nicht kündigen. Ebenso wenig kann ein Untermieter das Hauptmietverhältnis mittels Kündigung zur Auflösung bringen. Zulässig ist hingegen, dass ein Dritter als bevollmächtigter Stellvertreter (nach Art. 32 ff OR) die Kündigung namens des Vermieters ausspricht (z.B. Verwaltung, Anwalt).



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

stätigt. Das Bundesgericht verwies auf Art. 9 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen), wonach die amtliche Nennung des Vermieters im amtlichen Formular nicht verlangt wird. Es verwies auf die herrschende Lehre, welche für die Gültigkeit der Kündigung die Bezeichnung der Person verlangt, welche die Kündigung ausspricht. Es wird aber als zulässig erachtet, dass der Vermieter das Recht zur Kündigung einem Dritten überträgt, der die Kündigung im Namen des Vermieters ausspricht (Art. 32 Abs. 2 OR). Hingegen muss klar ersichtlich sein, dass der Kündigende als ermächtigter Vertreter des Vermieters handelt. (Z.B. «Peter Muster, [Adresse], vertreten durch Firma x».)

Wenn der Mieter einen Schlüssel verliert

Nachtrag zum Beitrag in HEV 1/2012 (S. 41ff.)

df. Auf Leserwunsch ist in Ergänzung zu oben genanntem Artikel zu erwähnen, dass nicht in jedem Fall die gesamte Schliessanlage ausgewechselt werden muss. Hat die Schliessanlage noch Reserven und kann sie noch erweitert werden, genügt es, die betroffenen Zylinder und Schlüssel auszuwechseln. Sollte der verlorene Schlüssel später wieder gefunden werden, hätte man eine Reservezylinder/-schlüssel-Garnitur. Bei Neubauten oder Sanierungen lohnt sich das Prüfen einer in der Anschaffung kostspieligeren mechatronischen Schliessanlage. Diese kombiniert Mechanik und Elektronik und bietet sowohl erhöhte Sicherheit als auch mehr Flexibilität: Jeder Schlüssel ist nämlich einmalig und kann im Verlustfall sofort gesperrt werden – ohne Auswechseln des Zylinders.

Informationen für einen stressfreien Mieterwechsel



Am ortsüblichen Kündigungstermin von Ende März werden sich die Mieterwechsel wieder häufen. Mit den vom Hauseigentümerverband angebotenen praktischen Hilfsmitteln lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen.

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung von Mieterauswahl und Vertragsabschluss sowie die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert. (32 Seiten; 1998). **Für Mitglieder CHF 9.– / 13.– für Nichtmitglieder**

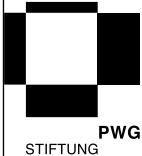
«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann. Darüber hinaus enthält die Broschüre alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung (64 Seiten; 1998). **Für Mitglieder CHF 13.50 / 17.– für Nichtmitglieder**

Der Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung) und gibt dem Leser wertvolle Hinweise und Empfehlungen für den Vermieteralltag. Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes. (überarbeitete Auflage 2009, 112 Seiten). **Für Mitglieder CHF 24.– / 28.– für Nichtmitglieder**

Wohnungsabnahmen können ziemlich stressig sein. Mit einem vorgedruckten **Protokollformular** können Sie wenigstens davon ausgehen, nichts zu vergessen:

- **1-seitig (Garnitur 3fach)**, für Mitglieder CHF 3.50 / 5.50 für Nichtmitglieder – geeignet bis 4/4.5 Zimmer (1 Bad)
- **4-seitig (Garnitur 3fach)**, für Mitglieder CHF 6.50 / 8.50 für Nichtmitglieder – geeignet bis 7 Zimmer (3 Bäder)
- **Mängelliste (Garnitur 3fach)**, für Mitglieder CHF 4.– / 6.– für Nichtmitglieder

Bestellformular siehe Seite 125 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



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

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1400 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Rufen Sie uns heute noch an.

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



Gesundheitsperspektive 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

Dank Infrarot-Tiefenwärme eröffnet sich eine neue Perspektive in der Gesundheitsvorsorge.

Die Beratungcenter bieten Ihnen aktuellste Informationen und Probemöglichkeiten.

BERATUNGSZENTRUM ZÜRICH
 Albisstrasse 131, 8038 Zürich
 TEL 044 480 13 31
 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

BERATUNGSZENTRUM BAUARENA
 Industriestr. 18, 8604 Volketswil
 TEL 043 399 59 09
 E-M bauarena@physiotherm.ch
 URL www.physiotherm-bauarena.ch

Öffnungszeiten:
 Mo-Fr 09.00 - 18.30 Uhr
 Sa 09.00 - 17.00 Uhr
 oder nach Vereinbarung



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
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)			
40018	Bewerbung für Hauswartsdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste 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)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)	_____	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	_____	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	_____	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	_____	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	_____	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	_____	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
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)	NEU	29.50	35.50
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 (2011)	_____	6.00	8.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	_____	157.00	187.00
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
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	_____	16.00	21.00
	Aktion bis 31.3.2012			
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
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	NEU	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	NEU	30.00	39.50

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: _____



Genossenschaft

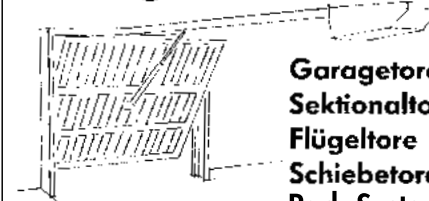
Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**Wir lassen Sie nicht
 im Regen stehen.**

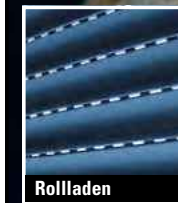


**Tor- und
 Türautomation**

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



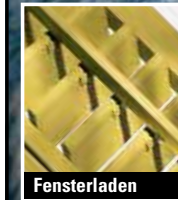
Rebbbergstr. 8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
 Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34



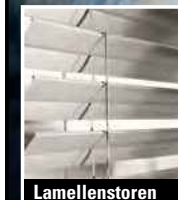
Rollladen



Zargen



Fensterladen



Lamellenstoren

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

www.wolf-storen.ch

wolf-storen.ch



Wolf Storen AG
 CH-9466 Sennwald Tel. 081 750 42 50

Standorte: AG Boswil • AG Frick • AG Merenschwand
 AG Stein • BE Bern • BE Burgistein • BE Innerberg
 BE Seftigen • BE Thierachern • GE Bernex • GR Scheide
 SG Gommiswald • SG Grabs • SG Salez • SG Sevelen
 SG St. Margrethen • SG Uzwil • SH Neunkirch
 SO Wangen bei Olten • SZ Pfäffikon • SZ Wilen • TG Hauptwil
 TI Caslano • TI Giubiasco • TI Sessa • VD Bavois
 VD Cheseaux • VD Clarens • VD Epalinges • VD Lausanne
 VD Lonay • VD St-Prex • VD Vevey • ZH Wädenswil

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH

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

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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

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

prompt | sicher | zuverlässig



weru
 Fenster und Türen fürs Leben



horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag



geschäftssitz

sumpfstrasse 32
 6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
 8134 adliswil

produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18
 6313 menzingen

tel 044 710 97 06
 fax 044 710 24 54
 tel 079 662 90 68
 email horstkleinag@hispeed.ch

«Gefährliche» Pflanzen

Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier, Dürnten

Wenn gewisse Pflanzen als «gefährlich» bezeichnet werden, denken wir meist an Giftpflanzen. Deren Gefahrenpotenzial ist jedoch überschaubar, können wir bei ihnen die Ausbreitung doch problemlos kontrollieren. Ausserdem haben wir gelernt, damit umzugehen, dass in der Natur nicht alles bedenkenlos geniessbar ist. Wesentlich «gefährlicher» sind hingegen Pflanzen, deren Ausbreitung ausser Kontrolle geraten kann.

Invasive Neophyten

Vielen ist die latente Gefahr von gebietsfremden Problempflanzen (invasive Neophyten) mit grossem Ausbreitungspotenzial nicht bewusst. Im besten Fall mit Erstaunen, meist jedoch eher mit ungläubiger Ableh-

nung nehmen sie dann zur Kenntnis, dass von der weiteren Pflanzung von Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum (Paulownia) usw. plötzlich abgeraten wird. Was soll denn bitte an diesen weitverbreiteten Gartenpflanzen plötzlich schlecht



Sommerflieder (Buddleja davidii)



Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)

sein? Sind solche Verbote ein weiterer Eingriff in unsere Freiheit und zusätzliches Beispiel unserer ausufernden Gesetzgebung?

Nein, in diesem Fall müssen wir die Behörden in ihren Bestrebungen tatsächlich unterstützen. Eben weil die Behörden nicht voreilig Verbote aussprechen wollen, wurde der Einfluss gewisser Pflanzen zuerst über viele Jahre genau beobachtet. Erst aufgrund von eindeutigen Erkenntnissen zum das Gefahrenpotenzial werden nun Empfehlungen und Verbote erlassen. Diesen müssen wir unbedingt nachkommen, wenn wir einer-

seits die nachhaltige Beeinflussung unseres Ökosystems – von deren Konsequenzen wir derzeit noch zu wenig Kenntnis haben – reduzieren wollen. Andererseits kann eine möglicherweise massive ökonomische Belastung unserer Volkswirtschaft abgewendet werden.

Wie können solche Schäden aussehen?

Nehmen wir zum Beispiel den Sommerflieder *Buddleja davidii*. Dieser bildet oft in geschützten Flussauen grosse, dichte Bestände, wo er die wertvolle auenspezifische

Pflanzenwelt verdrängt. Dadurch fehlen wertvolle Futterpflanzen der Schmetterlingsraupen, und der Sommerflieder wirkt sich dadurch trotz seiner für Sommervögel attraktiven Blüten unter dem Strich sogar negativ auf die Schmetterlingspopulation aus. Aus diesem Grund haben viele Gärtnereien Sommerflieder schon vor einigen Jahren aus ihrem Sortiment verbannt.

Ähnlich problematisch verhält sich der Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*). Er verwildert in naturnahen Hecken, an Waldrändern und in Wäldern. Diese Ausbreitung erfolgt vor allem über Vögel, welche die Früchte fressen und dann über weite Distanzen verschleppen. Die schnellwüchsige Pflanze, die Schatten verträgt, behindert durch ihr dichtes Blattwerk die natürliche Verjüngung einheimischer Gehölze im Wald und verdrängt aufgrund der starken Beschattung deren Unterwuchs.

Ein anderes Beispiel sind die amerikanischen Goldruten (*Solidago canadensis* und



Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)

S. gigantea). Sie breiten sich, wenn sie einmal Fuss gefasst haben, über grosse Flächen aus und lassen anderen Tier- und Pflanzenarten keinen Lebensraum mehr. Wildbienen und Wildhummeln sind besonders gefährdet, weil der Nährwert von Pollen und Nektar zu gering ist. An Fließgewässern geht von dem oberflächlichen und flachgründigen Rhizomgeflecht Erosionsgefahr bei Starkregen und Hochwasser aus, weil der Boden durch fehlende Durchwurzelung nicht gefestigt wird. In schützenswerten Pflanzenbeständen wird durch das Eindringen von Goldruten die natürliche Artenzusammensetzung gestört. So werden namentlich Licht liebende Pflanzenarten durch die dichten Goldrutenbestände verdrängt.

Was tun?

Jährlich werden durch Bund, Kantone und Gemeinden bereits heute Millionen für die Bekämpfung solcher Pflanzen, vor allem in Naturschutzgebieten und in naturnahen Zonen entlang Gewässern, Waldrändern und Verkehrswegen, ausgegeben.

Mit einfachen Pflegemassnahmen kann bei bestehenden Pflanzungen von Sommerflieder und Kirschlorbeer die Ausbreitung verhindert werden. Im Garten sollten die verblühten Rispen und Blütenstände vor der Samenreife abgeschnitten und in die

Invasive Neophyten in der Gärtnerei?

Auf den relevanten Listen finden sich einige «umstrittene» Pflanzen, welche im Siedlungsgebiet keine Gefahr darstellen – z. B. Kirschlorbeer – und wegen ihrer Vorteile (schnell wachsend, immergrün, günstig, unkompliziert, robust) nicht einfach substituiert werden können. Hier stellt sich die Frage, inwieweit der Gesetzgeber direkten Einfluss in den Privatraum Garten nehmen soll/darf. Ergibt es z. B. Sinn, dass der Gesetzgeber Brombeerpflanzen verbietet? Diese liegen auch im Graubereich wie der Kirschlorbeer. Noch wird das sinnvolle Verhältnis von vernünftigen Verboten und sachlicher Information gesucht.

Unser Garten

Kehrichtverbrennung gegeben werden. Bestände von Amerikanischen Goldruten sollten jedoch aus dem Garten gerodet und der Kehrichtverbrennung zugeführt werden.

Ohne gebietsfremde Pflanzen (Neophyten) wären nicht nur unsere Speisekarte, sondern erst recht unsere Gärten monoton. Es geht also nicht darum, Neues pauschal abzulehnen, sondern den arglosen Umgang mit neuen Pflanzen durch eine vorausschauende Anwendung abzulösen. Für Gartenfreunde bedeutet dies vor allem, dass gebietsfremde Problemarten (invasive Neophyten) nicht oder nur unter Beachtung der von vorausschauenden Fachleuten mitarbeiteten Empfehlungen angepflanzt werden und dass Gartenabfälle nicht wild kompostiert oder im Wald entsorgt werden. Andererseits sollten bei uns heimische und beliebte

Pflanzen nicht achtlos als «Mitbringsel» zu Verwandten oder Bekannten nach Übersee gebracht werden. Auch unsere Kolleginnen und Kollegen in Australien, Neuseeland und Südafrika bekunden riesige Probleme mit invasiven Pflanzen, welche bei uns heimisch sind und sich hier absolut problemlos verhalten.

Gärtnerinnen und Gärtner setzen sich auf verschiedenen Ebenen für die Reduktion der Ausbreitung solcher «invasiver» Pflanzen ein. Seriöse Garten-Center und Gartenbaubetriebe bereinigen ihr Pflanzensortiment vorausschauend und engagieren sich aktiv in jenen Gremien, welche sich dieser Herausforderung annehmen. Fachbetriebe informieren kompetent, haben viele Vorschläge für Ersatzpflanzen und informieren gerne über geeignete Pflegemassnahmen bei bestehenden Pflanzungen. ■



Bildnachweis: © Baudirektion Zürich

Kanadische und spätblühende Goldrute (*Solidago canadensis*, *Solidago serotina*)

Giardina ^{ZÜRICH}

Leben im Garten
14.–18. März 2012

Messe Zürich | www.giardina.ch

Inspirationen für Gartenträume

Mittwoch, Donnerstag 9 bis 20 Uhr

Samstag, Sonntag 9 bis 18 Uhr

GiardinaFRIDAY: 9 bis 22 Uhr

www.giardina.ch/FRIDAY



Presenting Sponsor



Official Champagne



SBB CFF FFS
RailAway-Kombi



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

elektro scherzinger ag
 seminarstrasse 1 · 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
 • installation • telecom • edv-netzwerke • laden
 • reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

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



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

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

Baumbesitzer sind verpflichtet, ihre Bäume in einem sicheren Zustand zu halten. Im Falle eines Schadens können sie für Sach- und Personenschäden haftbar gemacht werden, denn auch hier gilt: «Unwissenheit schützt vor Strafe nicht.» Wie kann der Baumbesitzer jedoch die Anzeichen von Schwachstellen bei seinen Bäumen im Garten erkennen? Mit den Informationen aus den Artikeln Defektsymptome am Stammfuss, am Stamm und im Kronenbereich können Sie sich einen ersten Eindruck vom Zustand Ihrer Bäume machen. Falls Sie ein Defektsymptom erkennen oder Sie Fragen zu Ihren Bäumen haben, wenden Sie sich am besten an den Baumfachmann Ihres Vertrauens

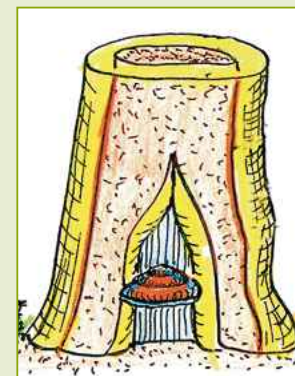
Erkennen von Defektsymptomen bei Bäumen – Teil 1

Defektsymptome am Stammfuss

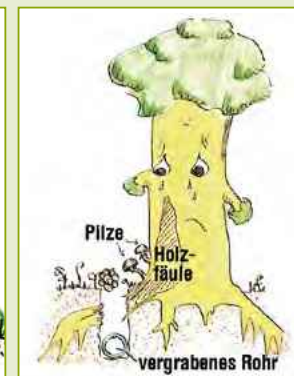
Daniel Buresch*; Illustrationen: Claus Mattheck

Mit fachmännischer Anleitung können Baumbesitzer eine einfache Kontrolle selber durchführen. Bei der international anerkannten Kontrollmethode VTA (Visual Tree Assessment) von Claus Mattheck wird der Baum optisch nach Defektsymptomen abgesehen.

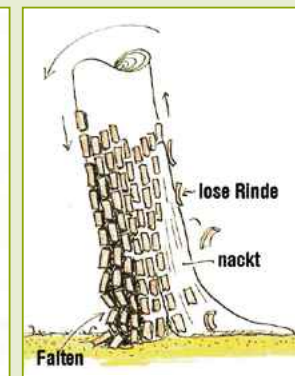
* Daniel Buresch ist Forstingenieur FH, Baumexperte in Ausbildung bei Matthias Brunner AG (www.matthiasbrunner.ch)



Hohlstellen
 können auch zusammen mit Pilzfruchtkörpern am Holz oder auf dem Boden auftreten.



Wurzelschäden
 Mit einer 4 cm dicken Wurzel können zwei Elefanten emporgehoben werden. Sie sind wichtig für den Baum. Sind sie beschädigt?



Abgeplatzte Rinde
 ist ein Warnsignal für eine statische Überbeanspruchung.

Hans Vollenweider, 83, Wohn- und Gewerbehaus in Maur



«Hätte ich von Anfang an mit Walde & Partner zusammengearbeitet, wäre uns viel Ärger erspart geblieben. Insgesamt drei Jahre haben zwei andere Immobilienmakler versucht, die Liegenschaft in Maur zu verkaufen. Erfolglos. Heute weiss ich: Für den Verkauf einer so komplexen Immobilie mit Gewerbe, Wohnungen und Restaurant braucht es viel Wissen, Erfahrung und gezieltes Engagement. Im Gegensatz zu den anderen Unternehmen hat Walde & Partner die von mir 1985 erbaute und selber verwaltete Liegenschaft zuerst gründlich analysiert und dann ein Vermarktungskonzept erstellt. Danach hat Thomas Moser gerade noch ein halbes Jahr benötigt, dann lagen drei sehr gute Kaufofferten vor. Verkauft habe ich altershalber und aus Nachlassgründen.»

Wollen auch Sie Ihre Immobilie profitabel verkaufen? Dann kontaktieren Sie Thomas Moser unter **+41 44 396 60 72** oder erfahren Sie mehr über unsere Dienstleistungen auf unserer Website www.walde.ch.

III
WALDE & PARTNER

Walde & Partner Immobilien AG
Alte Landstrasse 107
8702 Zollikon
Tel +41 44 396 60 60
Fax +41 44 396 60 90
www.walde.ch

Glatteis!

Treppen-
Handläufe

GROB METALLBAU AG
Albulastrasse 37
8048 Zürich
Tel. 044 493 43 43
Fax 044 493 43 88
www.grob-metallbau.ch

da Schlosser vo Züri!

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

Erfahrung bürgt für Qualität,
testen Sie uns!
Glasarbeiten im Innen-
und Aussenbereich.

125 JAHRE
GLAS

GLAS
044 299 20 00
Wände
www.glas-maeder.ch

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9
Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04
info@grimm-hansruedi.ch
www.grimm-hansruedi.ch

8032 Zürich
8132 Egg

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

k **elektrokasper.ch**

Kundenservice
Unterhalt
Telekommunikation

Schwachstrom
Beratung
Neubauten
Umbauten

043 311 1111
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

Für Garten- und Kunstliebhaber

Dr. Andreas Honegger, Gartenkolumnist der NZZ sowie Vorstands- und Ausschussmitglied des HEV Zürich, hat 2011 zwei bildschöne und höchst lesenswerte Bücher veröffentlicht.



«Die geheimen Gärten von Zürich» öffnet Einblicke in über 30 private Parkanlagen, Gärten und Terrassen in der Stadt am See, alle in Privatbesitz und normalerweise nicht für Besucher geöffnet. Die abwechslungsreiche Palette reicht von herrschaftlichen Anwesen über kleine, interessante Vorstadtgärten bis hin zu eleganten Terrassen hoch über der Altstadt. Intime, in sich gekehrte Gartenräume wechseln sich ab mit grossartigen Anlagen, die von der Internationalität der Stadt Zürich Zeugnis ablegen. Ziel des Buches ist es, die Gärten in ihrer ganzen Pracht und Vielfalt den Lesern in stimmungsvollen Texten und traumhaften Fotos näherzubringen, wobei die gezeigten

Pflanzen genau beschrieben werden, so dass man Ideen auch in den eigenen Garten «pflanzen» kann.

Das Buch, reich illustriert mit hervorragenden Fotografien von Gaston Wicky, zeigt eine Fülle unterschiedlicher Gartengestaltungen, die alle eines gemeinsam haben: Sie liegen in der Stadt Zürich oder in nahe gelegenen Vororten.

«Die Blumen der Frauen» spürt den mannigfaltigen Beziehungen nach zwischen den Frauen, die auf Bildern aus sechs Jahrhunderten europäischer Kunstgeschichte abgebildet wurden, und den Blumen, die



auf den gleichen Bildern zu finden sind. Was symbolisieren die Blumen, was sagen sie aus über die dargestellten Frauen oder über die Künstler, die sie gemalt haben? Thematisiert werden durch die Blumen Unschuld und Glaube, Liebe und Leidenschaft, Schlaf und Tod, Erotik und Luxus sowie Schönheit und Persönlichkeit.

Der Band ist sehr sorgfältig – fast bibliophil – ausgestattet und bietet neben der

Fülle von Information auch einen Genuss fürs Auge – nicht nur für den Blumen-, sondern auch für den Kunstliebhaber.

Beide Bücher sind beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich, Albisstrasse 28, erhältlich oder können auf unserer Homepage www.hev-zuerich.ch oder mit untenstehendem Talon bestellt werden.

	Mitglieder	Nichtmitglieder
Die geheimen Gärten von Zürich 2011, 192 Seiten, Artikel-Nummer 60006	CHF 55.00	CHF 66.90
Die Blumen der Frauen 2011, 160 Seiten, Artikel-Nummer 60008	CHF 30.00	CHF 39.50

Buchbestellung

Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen. Preisänderungen vorbehalten.

Ja, ich bestelle Die geheimen Gärten von Zürich
 Die Blumen der Frauen

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name Vorname

Strasse

PLZ und Ort

Tel.-Nr. E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift.

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

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 Zottete
 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

info@hev-win.ch

GS: Lagerhausstrasse 11,
 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

hev@hev-zuerich.ch

GS: Albisstrasse 28,
 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



www.homegate.tv
Ihre Immobiliensendung im TV: Jede Woche neue Tipps, Trends und Talks rund ums Wohnen.



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

Jahr des Bausparens

Seit Jahren fördern unsere Nachbarländer Deutschland, Österreich und Frankreich das Bausparen. Mit einer Kombination aus Darlehen und Sparplan unterstützen sie nicht nur den Erwerb, sondern auch die späteren Investitionen in das Eigenheim. Das Beispiel unseres nördlichen Nachbarlands zeigt, wie Bausparen durch Initiativen der Bau- und Kreditwirtschaft sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aktiv unterstützt wird. Weitere Informationen finden Sie unter www.bauen-sie-jetzt.de. Fazit: In den genannten Nachbarländern leistet der Staat mit der Förderung des Bausparens einen substantziellen Beitrag zur Schaffung von Eigenkapital und unterstützt damit die wichtige Säule der Wohneigentumsförderung.

Obwohl die Wohneigentumsförderung seit Jahrzehnten in der Bundesverfassung (Artikel 108 Absatz 1) verankert ist, existiert hierzulande bisher kein gesamtschweizerisches Bausparmodell. Einzig die Kantone Basel-Land, Genf, Obwalden und Zug verfügen über eigene kantonale Modelle. Im Gegensatz zum Ausland handelt es sich jedoch um reine Bausparmodelle, die nur den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum unterstützen.

Basel-Land weist das umfassendste Förderungsmodell auf. Es setzt sich zusammen aus Sonderkonditionen der Banken, Bausparprämien des Kantons sowie Steuerentlastungen auf Kantons- und Gemeindeebene. Dank der Einführung des Bausparens konnte dort die Wohneigentumsquote markant gesteigert werden. Heute profitieren rund 3000 Steuerhaushalte vom Bausparen, wovon rund



Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümerverband
Kanton Zürich

60 Prozent den unteren und mittleren Einkommensklassen (bis 80000 Franken steuerbares Einkommen) angehören. Der volkswirtschaftliche Nutzen ist unbestritten. In einer ersten Phase führt das Bausparen zwar zu Steuermindereinnahmen, diese werden aber durch die ausgelösten Investitionen bzw. die damit verbundenen direkten und indirekten Steuererträge mehr als kompensiert.

Mit der Ablehnung des Steuerpaketes 2001 am 16. Mai 2004 wurde das völlig unbestrittene Bausparen auf eidgenössischer Ebene ebenfalls verhindert. In letzter Konsequenz hätten die vorerwähnten Kantone ihre Fördermodelle mittelfristig gar aufgeben müssen. Bevor am 17. Juni 2012 über die Bausparinitiative des Hauseigentümerverbandes abgestimmt wird, sind wir am 11. März 2012 zur Urne gerufen, um über die Initiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens zu befinden.

Ich will mich gar nicht lange über angebliche Vor- und Nachteile der beiden Initiativen aufhalten. Wichtig ist, dass das Bausparen auch bei uns endlich möglich wird!

AZB
Postfach
8038 Zürich



GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

REINIGUNG

WINTERDIENST

auch in Winterthur

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 id-group.org[®]

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