

Der Zürcher Hauseigentümer

10 | 2012

| Abstimmung vom 25. November 2012:
Mieterfrieden erhalten – 2 × Nein zu den
Initiativen vom Mieterverband (S. 663)



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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

Alle zahlen für wenige

Der Zürcher Gemeinderat hat sich im September in Sachen Wohnbauförderung spendabel gezeigt: Die Stiftung PWG erhält 700 000 Franken für Abschreibungen, damit die Mieten von 14 Wohnungen in einer neu erworbenen Liegenschaft nicht erhöht werden müssen; und damit ehemalige Personalhäuser des Waidspitals durch 70 Genossenschaftswohnungen und 30 private ersetzt werden können, verzichtet die Stadt auf einen Baurechtszins von 80 bis 100 Millionen. Dieser Betrag ergibt sich für die Laufzeit des Baurechtsvertrags, wen man den Baurechtszins, welchen die Genossenschaft bezahlen muss, mit demjenigen vergleicht, welcher beim privaten Bauherrn fällig wird. Letzterer muss nämlich etwa 5,5-mal so viel bezahlen wie die Genossenschaft.

Nachdem die Zürcher Stimmbürger sich letztes Jahr dafür ausgesprochen haben, den Anteil genossenschaftlicher Wohnungen von einem Viertel auf ein Drittel zu erhöhen, war mit solchen Geschäften zu rechnen. Denn dieses Ziel ist natürlich nicht gratis zu erreichen. Was es in Franken und Rappen für die Stadtkasse konkret bedeutet, wird aber erst jetzt deutlich. Die Frage ist einerseits, ob man das Geld nicht sinnvoller hätte investieren können. Denkbar wäre beispielsweise gewesen, für Genossenschaftswohnungen einen preislich günstigeren Standort zu wählen und den exklusiven dem privaten Wohnungsbau zu überlassen – zum entsprechend lukrativen Baurechtszins. Andererseits fragt sich, wer nun von diesen horrenden Beträgen profitieren soll. Da es ja unmöglich ist, für alle Stadtbewohner günstige Wohnungen zu bauen, stellt sich offensichtlich die Verteilungsfrage. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass es diejenigen

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich




sein sollten, die darauf angewiesen sind. Wenn nicht, wird die Verteilung zur Lotterie. Die einen ziehen das grosse Los und lachen sich ins Fäustchen, die anderen zahlen ohne Gegenleistung dafür.

Es erstaunt mich auch, dass eine im August veröffentlichte Studie zum Schluss kommt, die gemeinnützigen Bauträger nutzten die Wohnungen effizient. Nur gerade jede fünfte gemeinnützige Wohnung ist nämlich gemäss der Studie an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden. Das bedeutet nichts anderes, als dass vier Fünftel der Wohnungen unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des Mieters vergeben werden. Muss sich da nicht jeder Steuerzahler, der nicht in Genuss einer direkt oder indirekt subventionierten Wohnung gelangt, verschaukelt vorkommen? ■

Albert Leiser
 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 10/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Direktors Alle zahlen für wenige	659
Abstimmung 25. November 2012 Mieterfrieden erhalten – 2 × Nein zu den Initiativen des Mieterverbands	663
Impressum	667
Wohnungspolitik Nicht noch mehr Wohnungs-Bürokratie Noch eine Volksinitiative!	668 671
Aus dem Kantonsrat Steuerliche Entlastung bei unentgeltlich zur Verfügung gestelltem Wohnraum für bedürftige Angehörige	673
Vom Bauen Unterschriften für Bau-Ombudsstelle übergeben	675
Energie Unausgereift und teilweiser Stopp von Sanierungen	677
Gas- und Fernwärmeversorgung Zürich Nord Es tut sich was	679
Neue Dienstleistung des HEV Schweiz Bonacasa: Mehr Lebensqualität und Sicherheit in den eigenen vier Wänden – auch im Alter	680
Steuern Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert, Teil 1: Grundsatz	683
Zum Titelbild Harmonie dank sorgfältiger Farb- und Materialauswahl	688
Seminar/Workshop Liegenschaften in der Steuererklärung 2012 Liegenschaftsverwaltung	691 721
Mietrecht Mängelrüge bei Wohnungsrückgabe Sicherheitsleistung (Teil 2) Die Gartenpflege	692 694 701
Drucksachenverkauf Heizen und Lüften im Wohnhaus / Richtiges Lüften Bestellformular	705 709
Unser Garten Apfelgeschichten – oder den Äpfeln ein Kränzchen winden Eindrucksvolle Herbstfarben	712 718
Leserseite Verbot von Solaranlagen auf Bauten mit Bestandesgarantie? Gregor A. Rutz neues Mitglied des Nationalrates	722 725
Aus den Sektionen In Memoriam: Dr. Peter Duft Sektionen-Info	727 732
Sessions-Nachlese des Präsidenten Hans Egloff diskutiert mit Hildegard Fässler, NR SP Kt. St.Gallen	728
Die Seite des Präsidenten Von wirksamen Umweltmassnahmen – oder anderen!	735



HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

**Drucksachen-
verkauf**
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**

Farbnuancen nach Vorbild der Natur erzeugen harmonische Wechselwirkungen. Mehr dazu ab Seite 688.



«Dank IC-Hauswart kann ich endlich wieder meine Zeitung in Ruhe lesen!»

www.ic-hauswart.ch

- ┌ Hauswartungen
- ┌ Unterhaltsreinigungen
- ┌ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┌ Technischer Dienst

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Mieterfrieden erhalten – 2 × Nein zu den Initiativen des Mieterverbands

Hans Egloff

Gleich zwei Attacken reitet der Mieterverband Zürich gegen die Vermieter und die Immobilienbranche: Am 25. November 2012 kommen die Mietervorlagen «Rechtsschutz für alle» (Mietgericht gebührenfrei) und «Transparente Mieten» (Wiedereinführung Formularpflicht) im Kanton Zürich zur Abstimmung. Diese Initiativen stellen ein Machtspiel des Mieterverbands dar, der mit diesen Vorlagen nicht die Mieter stärkt, sondern im Gegenteil den langjährigen Mieterfrieden stört und einen Keil zwischen Mieter und Vermieter treibt.

Die erste Initiative gefährdet die bisher bewährte Konfliktlösung zwischen Mietern und Vermietern durch die kostenlose Schlichtungsbehörde als erste, verbindliche Anlaufstelle, bevor man ans Mietgericht gelangen kann. Die Schlichtungsstelle setzt sich aus einem Juristen (Sekretär) und je einem vom Hauseigentümer- und Mieterverband gestellten Mietschlichter zusammen. Wie der Mieterverband auf seiner Website wörtlich schreibt, «kann bereits das Einreichen der Klage den Vermieter zum Umdenken bewegen». Die Schlichtungsbehörde scheint also zu funktionieren. Selten werden heute Fälle ans Mietgericht weitergezogen.

Der Weg über die paritätische Schlichtungsbehörde ist auf jeden Fall zu befürworten, da er effizient und kostengünstig ist. Fallen jedoch die Verfahrenskosten vor Mietgericht weg, welche in Form von Gebühren zu leisten sind, würde die Schlichtungsbehörde geschwächt, und es würde sehr schnell weitergeklagt werden. Jeder Bagatelldfall könnte ohne Kostenrisiko wei-

tergezogen werden. Es würde mehr gerichtet als geschlichtet.

Gratis drauflosklagen verursacht Kosten, keinen Rechtsschutz

Gratis klagen vor Mietgericht wird zu einer Flut von unbegründeten Verfahren führen, die sonst keine Chance hätten. Dieser Leerlauf führt zu einer Belastung der Gerichte und zu Mehrkosten, für die der Steuerzahler aufkommen muss.

Es erstaunt deshalb nicht, dass sich nur vier Kantone – Genf, Waadt, Neuenburg und Freiburg – für die Aufhebung der Gerichtsgebühren ausgesprochen haben, was dort zu einem deutlich höheren Streitpotenzial führte und unter ihren Stimmbürgern umstritten ist.


Unsere Bundesverfassung garantiert zudem dem minderbemittelten Mieter bei mietgerichtlichen Verfahren unentgeltliche Rechtspflege und unentgeltlichen Rechtsbeistand (Sozialschutz). Es gibt also keine Gründe für Änderungen.

Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches 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

Abstimmung 25. November 2012

Die alte Leier der Formularpflicht

2003 wurde im Kanton Zürich die Formularpflicht erfolgreich und zu Recht abgeschafft, weil das Formular praktisch von niemandem verwendet wurde. Bei gegen 100 000 neu abgeschlossenen Mietverträgen pro Jahr machten weniger als 1 Promille der Mieter von diesem Formular Gebrauch. Jetzt will die zweite Initiative «Transparente Mieten» die Formularpflicht bei Neuvermietungen wieder einführen. So sollen die Mieter unaufgefordert über die Höhe der Vormiete informiert werden mit dem Vermerk, dass der Anfangsmietzins angefochten werden könne.

Mit der Einführung der Formularpflicht würden zwar Mietzinserhöhungen bei einer Neuvermietung offengelegt, doch ist allgemein bekannt, dass die Mieter und Mieterinnen durch Mieterverbände, Publikationen und Medien sehr gut über ihre Rechte Bescheid wissen und keine Bevormundung brauchen.

Kommt dazu, dass das Formular keine zusätzlichen Rechte für den Mieter schafft und somit ein bürokratischer Leerlauf ist. Der Mieter hat heute schon die Möglichkeit, die Höhe der Vormiete zu erfahren. Diese kann dann problemlos innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden.

Die Formularpflicht hat weder eine mietzinsdämpfende Wirkung, noch kann sie die angespannte Wohnungssituation in Zürich verbessern, wie vom Mieterverband fälschlicherweise behauptet wird. Voraussetzung für faire und vernünftige Wohnungsmieten kann nicht ein Formular, sondern nur ein spielender Wohnungsmarkt sein. Damit der Immobilienmarkt funktioniert, braucht es aber neue Investoren, die nicht von unnötigen bürokratischen Schikanen und Formalismus abgeschreckt werden.

Aus diesen Gründen hat sich der Zürcher Kantonsrat 2002, 2010 und 2012 für die Abschaffung der Formularpflicht ausgesprochen. Auch auf Bundesebene wird die Formularpflicht für unnötig angesehen. Auf die Wiedereinführung der Formularpflicht kann ohne weiteres verzichtet werden.

HEV sagt Stopp!

Der HEV Kanton Zürich ist gegen beide Initiativen, ebenso der kantonale Gewerbeverband. Diese Haltung wurde im Parlament von der BDP, EDU, FDP, GLP und SVP geteilt. Ebenso ist der Zürcher Regierungsrat dagegen. Wir bitten Sie, uns im Abstimmungskampf zu unterstützen, damit wir gemeinsam unser Ziel – den Mieterfrieden zu erhalten – am 25. November erreichen können. ■

Kantonale Volksinitiative
«Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

NEIN

Kantonale Volksinitiative
«Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

NEIN

Keinen Keil zwischen Mieter und Vermieter



NEIN

zu beiden Mieter-Initiativen

www.mieterfrieden.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

Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

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

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,
8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

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

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

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

Druck: Swissprinters Zürich AG

Nicht noch mehr Wohnungs-Bürokratie

Die Personenfreizügigkeit dient dem Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband als durchsichtiger Vorwand für die Forderung nach weiteren Eingriffen des Staates im Bereich Wohnen. Der HEV lehnt die Forderungen ab, leidet der Mietwohnungs- und Bodenmarkt doch bereits unter Überregulierung und Bürokratisierung.

po. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt werden vom Mieterverband übertrieben, ist die Zahl der freien Wohnungen doch weit höher als statistisch ausgewiesen. Wir haben schon oft darauf hingewiesen, dass die meisten Wohnungen heute ohne Unterbruch weitervermietet werden und daher in der amtlichen Leerwohnungsziffer gar nicht erscheinen.

Alte Forderungen

Wieder einmal soll all dem zum Trotz unter anderem der Anfangsmietzins begrenzt und der Kündigungsschutz ausgebaut werden. Lauter Massnahmen, über die schon x Mal debattiert worden ist und die jedes Mal wieder verworfen worden sind. An der Tatsache, dass die Massnahmen die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter öffnen würden, hat sich nichts geändert. Ebenso wenig daran, dass letztlich die Wohnungssuchenden die Leidtragenden wären.

Das Mietrecht ist bereits sehr mieterfreundlich

Der Anfangsmietzins kann schon heute angefochten werden, Kündigungen ebenfalls und diese können überdies auf Missbräuchlichkeit hin überprüft werden. Das Schlichtungsverfahren ist kostenlos. Gerichte können sodann bei Wohnungskündigungen eine Erstreckung von bis zu 4 Jahren aussprechen. Ein allfälliger regionaler Wohn-

raumangel kann in diesen Verfahren mitberücksichtigt werden. Langjährige Mieter profitieren massiv vom heutigen Mietrecht, da die Bestandsmieten heute unnatürlich weit von der Marktmiete entfernt sind.

Es sollte zudem nicht vergessen werden, dass die Stimmbürger die letzten beiden Versuche, das Mietrecht zu revidieren, abgelehnt haben und ein weiterer Versuch, nämlich der, die Mieten vom Hypothekarzins abzukoppeln, in den Räten gescheitert ist. Der Bedarf nach Mietrechtsänderungen scheint sich also in sehr engen Grenzen zu halten.

Wohnungsknappheit ist ein lokales Phänomen

Der Versuch, mit Bundesgesetzen oder gar einem «Sachplan Wohnen» Abhilfe zu schaffen, führt in eine bürokratische Sackgasse. Dadurch würden private Investitionen in den Wohnungsbau zurückgedrängt. Eine staatliche Wohnraumplanung oder zusätzliche Vorschriften im Mietwohnungs- und Bodenmarkt sind die falsche Antwort auf die derzeit bestehenden Herausforderungen. Investitionen in den Wohnungsbau sollten durch eine Liberalisierung der Bau- und Planungsgesetze gefördert werden. Marktkonforme Massnahmen für mehr preisgünstigen Wohnraum setzen auf Anreize für Bauherren und Investoren. Im Zentrum stehen hierbei Anreize für eine höhere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen. ■

immocorner



bringt Ihre
Immobilie
in Form!

- ┘ Bewirtschaftung
- ┘ Handel und Verkauf
- ┘ Erstvermietung

Wir verwalten für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Noch eine Volksinitiative!

Anfang Oktober wurde die kantonale Initiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!» eingereicht.

po. Gemäss dem Verband wohnbau-genossenschaften zürich basiert die Initiative auf dem Verfassungsauftrag «Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau». Sie postuliert eine Ergänzung des Wohnbauförderungsgesetzes, um ein Instrument zur Landbeschaffung: Gemeinnützige Wohnbauträger sollen beim Kauf von Land und Liegenschaften mit langfristigen, zinsgünstigen Darlehen oder Abschreibungsbeiträgen aus einem neu ge-

schaffenen Fonds unterstützt werden. Zudem sollen die Gemeinden die Rechtsgrundlage erhalten, um eigene Wohnraumfonds einrichten und eine aktive Boden- und Wohnpolitik betreiben zu können. Die geltende Wohnbau- und Wohneigentumsförderung soll damit ausdrücklich über den Kreis finanziell schwacher Haushalte hinaus ausgeweitet werden. Die Haltung des HEV zu diesem Thema ist hinlänglich bekannt. ■

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

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

info@grimm-hansruedi.ch



8032 Zürich
8132 Egg

www.grimm-hansruedi.ch

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

Fust
Und es funktioniert.

Küchen
Badezimmer
Renovationen

**Küchen von Fr. 8'000.– bis Fr. 80'000.–
Jetzt spezielle Herbstangebote**

Unser unschlagbares Aktionsangebot!

Helle, grosszügige Gestaltung!



• inkl. Markengeräte • inkl. Montage • inkl. VRG

Nur Fr. **10 480.–**
vorher Fr. 12 270.–
Sie sparen Fr. 1790.–



Nur Fr. **16 930.–**
vorher Fr. 19 450.–
Sie sparen Fr. 2520.–

Unser Service:
Umbau von A bis Z
aus einer Hand
garantiert!

- ✓ Beratung, Gestaltung und Gratis-Offerte durch unsere Planungsprofis
- ✓ Unser eigener Bauleiter organisiert alle Handwerker termingerecht
- ✓ Montage mit eigenen qualifizierten Schreibern
- ✓ Reparaturservice durch unsere Servicetechniker

40 Küchen- und Badstudios ganz in Ihrer Nähe:

Rapperrwil-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 • Glattzentrum, obere Verkaufsebene, 044 839 50 90, Zürich, im Jelmöli (3. Stock), 044 225 77 17 • Weitere Studios: Tel. 0848 844 100

Liftsanierung zu unschlagbaren Konditionen

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

1 Ersatz bestehender Liftanlagen

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

2 Unterhalt bestehender Liftanlagen

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

Verlangen Sie noch heute eine Offerte unter www.oeconomic.ch

OECONOMICSERVICEAG
DIVISION LIFT GROUP

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

Steuerliche Entlastung bei unentgeltlich zur Verfügung gestelltem Wohnraum für bedürftige Angehörige

In einer Motion regen Silvia Steiner (CVP, Zürich), Jean-Philippe Pinto (CVP, Volketswil) und Franco Albanese (CVP, Winterthur) an, dass der Eigenmietwerte für Wohnraum, welcher bedürftigen, behinderten oder betagten Angehörigen unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, auf ein Minimum reduziert oder die betroffenen Hauseigentümer in anderer Form entlastet werden.

po. Überlässt ein Hauseigentümer eine Wohnung unentgeltlich einem Dritten, muss er sich das als Eigennutzung anrechnen lassen und den Eigenmietwert versteuern. Dabei interessiert es nicht, ob es sich beim Nutzer um ein Kind des Eigentümers, einen anderen Verwandten oder eine nicht mit ihm verwandte Person handelt. Die Motive des Eigentümers und die wirtschaftliche Situation des Nutzers spielen keine Rolle. Die Liegenschaftseigentümer müssen den Eigenmietwert der unentgeltlich zur Verfügung gestellten Wohnräume in jedem Fall versteuern. Der Umstand, dass beispielsweise betagte Eltern bei ihren Kindern oder junge Menschen in Liegenschaften der Eltern wohnen dürfen, entlastet aber die öffentliche Hand wesentlich. Betagte Menschen können dadurch länger in einer eigenen Wohnung autonom leben, und bedürftige oder behinderte Menschen müssen keine Sozialhilfe in Anspruch nehmen.

Das Ergebnis ist stossend und kontraproduktiv: Wer Angehörige dadurch unterstützt, dass er ihnen Wohnraum unentgeltlich zur Verfügung stellt, wird steuerlich bestraft. Diesem Umstand wollen die Mo-

tionäre Abhilfe schaffen. Die Eigenmietwerte sollen nur noch minimal als fiktives Einkommen des Hauseigentümers in die Steuerberechnung einfließen, oder es sind andere Massnahmen zur steuerlichen Entlastung zu ergreifen.

Wortlaut der Motion «Anpassung der Eigenmietwerte oder steuerliche Entlastung bei unentgeltlich zur Verfügung gestelltem Wohnraum für bedürftige Angehörige»

Der Regierungsrat wird eingeladen, die Festlegung der Eigenmietwerte für Liegenschaftseigentümer, die Wohnraum für bedürftige oder behinderte Angehörige und betagte Eltern unentgeltlich zur Verfügung stellen, für den betreffenden Wohnraum auf ein Minimum festzusetzen oder diese Steuerpflichtigen in anderer geeigneter Form zu entlasten. Der Regierungsrat wird eingeladen, die entsprechende Praxis anzupassen bzw. notwendig werdende Gesetzesänderungen in die Wege zu leiten.



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

Unterschriften für Bau-Ombudsstelle übergeben

Der Gewerbeverband und der Hauseigentümerverband Zürich haben am 27. September 2012 ihre Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» dem Stadtrat übergeben. Es kamen 4386 Unterschriften zusammen. HEV und GVZ wollen mit der neuen Ombudsstelle erreichen, dass das Baubewilligungsverfahren in der Stadt Zürich bürger- und gewerbefreundlicher wird.



«Stolz wie Anton!» ... waren GVZ-Präsident Richard W. Späh und HEV-Direktor Albert Leiser bei der Übergabe der Unterschriftenkarten an Reto Zumstein, Stv. Leiter Abstimmungen und Wahlen der Stadt Zürich. Statt der nötigen 3000 kamen rund 4300 Unterschriften zusammen.



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

**Ihr Haus gibt
uns zu schaffen.**

www.schlagenhauf.ch

Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden

**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

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

Unausgereift und teilweiser Stopp von Sanierungen

HEV Schweiz

Erneut soll der Gebäudepark Schweiz die Energiewende richten. Während auf der einen Seite mit nicht gesicherten Fördergeldern energetische Erneuerungen gefördert werden sollen, werden auf der anderen Seite ebensolche durch fehlende Steuerabzüge wieder verhindert.

Im September hat der Bundesrat die Vernehmlassung zur Energiestrategie 2050 eröffnet. Einzige Überraschung: Bei den Steuerabzügen zielt die Strategie in die komplett falsche Richtung.

Mit 46% des inländischen Energieverbrauchs wird der Gebäudepark einmal mehr als Sündenbock im Energiebereich dargestellt. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen wird jedoch hauptsächlich auf den Wohnungsbau abgezielt, und es wird vergessen, dass es noch andere Gebäude mit erheblich grösseren beheizten Flächen gibt. Zudem ist mit strengeren Standards für Alt- und Neubauten durch die Kantone zu rechnen. Nur am Rande werden die anderen Verbraucher wie die Mobilität oder die Industrie und Dienstleistung gestreift. Wenn in diesen Bereichen Massnahmen erwägt werden, dann lediglich solche, die auch wirtschaftlich verträglich, sprich auch ohne Gesetzesgrundlage rentabel umsetzbar sind.

Um den Gebäudeeigentümern Anreize für energetische Massnahmen zu geben, sollen die Fördermittel von aktuell 300 Mio. Franken auf 600 Mio. verdoppelt werden. Je nach Erträgen aus der CO₂-Abgabe wird der Löwenanteil der Fördermittel jedoch durch die Kantone zu bestreiten sein. Gleichzeitig wurden die Förderbedingungen des Gebäudeprogramms in den letzten Jah-

res sukzessive so angepasst, dass nur noch für umfassende Gesamterneuerungen Beiträge gesprochen werden können.

In dieselbe Richtung geht jetzt auch die neue Steuervorlage. Zwar ist es zu begrüßen, dass Aufwendungen für Gesamtsanierungen über mehrere Jahre steuerlich abgezogen werden können. Durch die Hürde energetischer Standards, die für einen Steuerabzug zu erreichen sind, werden Teilsanierungen, selbst wenn sie innerhalb einer langfristigen Strategie erfolgen, gänzlich ausgeschlossen. Ansgar Gmür: «Durch die Streichung der jährlichen Steuerabzüge bei Teilsanierungen killt der Bundesrat viele Projekte sanierungswilliger Eigentümer und Eigentümerinnen.» Fakt ist auch, dass den meisten Eigentümern das Geld fehlt, um umfassende energetische Erneuerungen total durchführen zu können. Selbst bei Förderungen muss der Wohneigentümer den grössten Teil der Sanierung selber berappen, und das sind oftmals happige Summen!

Was es braucht, sind umfassende Beratung und Begleitung der Bauherrschaft, in denen aufgezeigt wird, welche Massnahmen sinnvoll, ökonomisch und auf das entsprechende Objekt angepasst sind. Dies sichert eine langfristige, wirtschaftlich tragbare Verbesserung des Gebäudeparks Schweiz. ■

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

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.malerfeuerer.ch

Was sie in ihrer Fierz-Küche
macht, ist uns eigentlich egal.



8813 Horgen-Arn
Telefon 044 718 17 50
www.e-fierz.ch



Die grösste Ausstellung der Region

Es tut sich was

Vor bald einem Jahr berichteten wir darüber, dass die Erdgasleitungen in Schwamendingen, Seebach, Oerlikon, Unteraffoltern und Unterstrass etappenweise bis Juli 2019 stillgelegt werden sollen, weil im Fernwärmegebiet Zürich-Nord längerfristig nur noch Wärme von ERZ Entsorgung+ Recycling Zürich als leitungsgebundener Energieträger zum Einsatz kommen soll.

po. Von den rund 500 von der Erdgasleitung abgehängten Liegenschaften können aus wirtschaftlichen Gründen aber nur 200 an die Fernwärme angeschlossen werden. Auf eine Interpellation von Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, und Gemeinderat Roger Tognella antwortete der Stadtrat recht unverbindlich. Immerhin wollte er die Möglichkeit von «Clusterbildungen für Niedertemperatur-Nahwärmeverbünde» prüfen lassen, da der gleichzeitige Anschlussentscheid für mehrere benachbarte Liegenschaften die Chancen für einen wirtschaftlichen Anschluss an das Fernwärmenetz erhöhen könnten. Im Übrigen wurde aber lediglich ein «spezifisches Beratungsangebot» in Aussicht gestellt. Die Eigentümer der übrigen rund 300 Liegenschaften (IG Gasnetz Zürich Nord) forderten darauf den Stadtrat auf, «zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten, wie die Kappung der Erdgasversorgung in Zürich Nord – sofern nicht ganz darauf verzichtet wird – auf einen Zeitpunkt hinausgeschoben werden kann, der die Amortisation der installierten Verbrauchsgereäte erlaubt, und wie in Härtefällen jene Eigentümer entschädigt werden können, die in den letzten Jahren durch unklare Informationen über den Zeithorizont der Gaslieferungen zu Investitionen veranlasst wurden, welche auch zum Zeitpunkt der Kap-

pung noch nicht amortisiert sind». Ein Gespräch zwischen der IG und Stadtrat Türlér, an welchem die IG durch Kantonsrat Peter Ritschard, Gemeinderätin Michèle Haler und Gemeinderat Ernst Danner vertreten und vom Direktor des HEV Zürich, Gemeinderat Albert Leiser, unterstützt wurde, führte im Juli zu einer Entkrampfung. Dazu trug bei, dass Stadtrat Türlér bereits den Auftrag erteilt hatte, den Zustand des Gasnetzes in Zürich Nord Abschnitt für Abschnitt zu untersuchen und für jeden heute aktiven Gasanschluss zu ermitteln, wie lange er noch wirtschaftlich vertretbar betrieben werden könnte. Bei positivem Ergebnis dieser Abklärungen solle dem Stadtrat eine Verlängerung der Gaslieferungen beantragt werden.

Mittlerweile sind die zugesicherten Abklärungen abgeschlossen und ein nächstes Gespräch auf Ende Oktober anberaumt. Zwar können die betroffenen Hauseigentümer noch nicht aufatmen, sie schauen dem Termin aber mit grösserer Zuversicht entgegen, als man noch Anfang Jahr zu hoffen wagte.

Mit der Überweisung der entsprechenden Weisung des Stadtrates an die Kommission ist noch im Oktober zu rechnen. Die Behandlung im Gemeinderat wird Gelegenheit bieten, über allfällige dann noch offene Wünsche zu diskutieren. ■

Bonacasa: Mehr Lebensqualität und Sicherheit in den eigenen vier Wänden – auch im Alter

HEV Schweiz

An einer gemeinsam mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) durchgeführten Medienkonferenz stellte die Bracher und Partner AG ihr neues Produkt bonacasa vor. Mitglieder des HEV in den Pilotregionen können ab Oktober diesen Sicherheits- und Conciergeservice zu Vorzugskonditionen beziehen.

Immer mehr Menschen im fortgeschrittenen Alter wünschen sich, in ihren eigenen vier Wänden möglichst lange selbständig leben zu können. In bonacasa hat der HEV ein Wohnkonzept gefunden, welches alle Ansprüche befriedigt und autonomes Wohnen selbst im hohen Alter und bei körperlicher Einschränkung in vertrauter Umgebung ermöglicht. Die bonacasa-Idee hat sich in den letzten 10 Jahren in zahlreichen Überbauungen mit über 700 Wohnungen schweizweit bewährt. Neu besteht nun die Möglichkeit, bonacasa im Individualhaushalt anzubieten. Bonacasa für HEV-Mitglieder startet im Oktober vorerst als Pilotprojekt in den Regionen Bern, Solothurn, Aargau und Zürich.

Mehr Sicherheit im Alltag

Hauptbestandteil des Basisabonnements ist der Anschluss an die Notrufzentrale des bonacasa-Netzwerks, welche rund um die Uhr Notrufe entgegennimmt und die nötige Hilfe professionell organisiert. Zudem können auch persönliche Daten zur optimalen Hilfeleistung wie etwa Arztadressen, Krankenkasse oder spezifische Angaben zur Gesundheit verschlüsselt hinterlegt werden.

Persönlicher Concierge für zu Hause

Bonacasa bietet neu auch Individualhaushalten einen bonaConcierge an. Der bonaConcierge ist eine speziell ausgebildete, sozial kompetente und vertrauenswürdige Person, die regional Dienste für die Kunden ausführt. Die regionalen Conciergedienste orientieren sich dabei an den individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Kunden.

Dabei wird eine umfassende Palette in den Bereichen Komfort-, Alltags-, Begleit-, Sicherheit- und Betreuungsservice abgedeckt. Die Dienstleistungen des bonaConcierge sind im Basisabonnement nicht enthalten, können aber ab CHF 40.– pro Stunde in Anspruch genommen werden. Im bonacasa-Basisabonnement eingeschlossen ist ein persönliches Eintrittsgespräch mit dem bonaConcierge.

Rundum-Service zum Vorzugspreis

HEV-Mitglieder können das bonacasa-Basisabonnement zu einem Vorzugspreis beziehen.

Weitere Informationen können unter www.bonacasa.ch bezogen werden. ■

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung



Luft-Wasser Wärmepumpe
Aussenaufstellung
BTH: 1285 x 540 x 1170 mm

swisstherm

Swisstherm AG • Industrie Hard • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg
Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wetzwil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

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.



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



Maler-Service



**Schaub
Maler AG**

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

www.schaub-maler.ch



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

WEBER

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

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

JELD-WEN
DOOR SOLUTIONS

ALUPAN
AUSSENTÜREN

ALUPAN®

Schön, wie man heute sparen kann!

Alupan Aussentüren begeistern mit hoher Sicherheit, Langlebigkeit und erfüllen die neuesten Vorschriften für Wärmeisolation. Alupan Besitzer sparen damit ein Leben lang Energiekosten und mit dem einbaufertigen Tür-Rahmen-System auch erheblich Montagearbeit.

www.jeld-wen.ch

JELD-WEN Innentüren | PERFECT Funktionstüren | ALUPAN Aussentüren – Vielfalt von JELD-WEN



Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert Teil 1: Grundsatz

Wer dauerhaft eines oder mehrere Zimmer seines Einfamilienhauses oder seiner Eigentumswohnung nicht mehr benutzt, darf unter gewissen Voraussetzungen einen Abzug am veranschlagten Eigenmietwert vornehmen.

Bei der direkten Bundessteuer ist zur Festsetzung des Eigenmietwertes auf die ortsüblichen Verhältnisse und die tatsächliche Nutzung einer selbstbewohnten Liegenschaft im Privatvermögen abzustellen (Art. 21 Abs. 2 DBG). Die Kantone wurden vom Bundesgesetzgeber zwar nicht dazu verpflichtet, einen Unternutzungsabzug einzuführen, trotzdem gibt es diese Regelung auch in einigen Kantonen, so z.B. im Kanton Zürich. Sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch im kantonalen Steuerrecht wird der Unternutzungsabzug nur unter gewissen restriktiven Bedingungen gewährt.

Gemäss Bundesgericht ist der Unternutzungsabzug für ältere Wohneigentümer gedacht, die nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehegatten in überdimensionierten Räumlichkeiten leben. Der Gesetzgeber habe vermeiden wollen, dass sie aus fiskalischen Gründen aus ihren Eigenheimen vertrieben werden (BGE 2C.87/2009 vom 7. Juli 2009).

Voraussetzungen

Ein Abzug beim Eigenmietwert wegen Unternutzung setzt in erster Linie voraus, dass einzelne Zimmer tatsächlich nicht



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

mehr genutzt werden. Eine nur weniger intensive Nutzung genügt nicht für einen Abzug. Wenn Räume gelegentlich als Gäste- oder Arbeitszimmer oder als Bastelraum genutzt werden, kann kein Abzug geltend gemacht werden. Wie bei einer wenig genutzten Ferienwohnung ist der volle Eigenmietwert steuerbar.

Im Kanton Zürich ist es nicht notwendig, dass das gesamte Mobiliar aus dem sonst ungenutzten Zimmer entfernt worden ist (Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung vom 21. Juni 1999, Zürcher Steuerbuch Teil I, Nr. 15/700). Ein Raum, in dem die Möbel stehen gelassen und eingelagert werden, kann abgezogen werden, sofern keine andere Nutzung (siehe oben) vorliegt.

Bei der direkten Bundessteuer sowie in andern Kantonen müssen die Zimmer tatsächlich vollständig leer geräumt sein. Der ungenutzte Raum darf auch nicht als Abstellkammer dienen (Steuerinformationen, herausgegeben von der Schweiz. Steuerkonferenz SSK, Abteilung Grundlagen/ESTV, Bern 2010, Die Besteuerung der Eigenmietwerte, Juni 2010).

Das Bundesgericht präziserte in obgenanntem Urteil die Voraussetzungen, die



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

BAUWERK®
Parkett



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

für einen Unternutzungsabzug erfüllt sein müssen. So kann der Abzug nur für ein Eigenheim am Wohnsitz des Steuerpflichtigen gewährt werden, nicht für eine Zweit- oder Ferienwohnung. Die Unternutzung muss zudem auf Gründen beruhen, die der Steuerpflichtige nicht direkt beeinflussen kann, wie im Falle des Auszugs der Kinder oder des Todes des Ehegatten. Des Weiteren muss es sich um eine dauernde, längerfristige Unternutzung handeln, ein befristeter Auslandsaufenthalt eines Kindes begründet keinen Abzug.

Selbstdeklaration

Der Steuerpflichtige, der einen Unternutzungsabzug geltend machen möchte, kann diesen anlässlich jeder Steuererklärung beim Eigenmietwert in Abzug bringen (Prinzip der Selbstdeklaration). Er hat hierzu auf einem Beiblatt die Berechnung (Beispiele folgen im nächsten Heft) sowie eine kurze Begründung einzureichen. Es ist an ihm, durch eine substantiierte Sachdarstellung glaubhaft darzulegen, dass der Abzug gerechtfertigt ist. Man kann auch Fotos des Zimmers beilegen. Die Steuerbehörden überprüfen in der Praxis die Gegebenheiten oft mit einem Augenschein.

Bei fehlender kantonaler Regelung kann der Abzug auf jeden Fall bei der direkten Bundessteuer geltend gemacht werden.

Wenn der Unterhaltsabzug verweigert wird, kann man die Veranlagungsverfügung innert Frist anfechten.

Ermessensspielraum der Behörden

Für die Beurteilung lassen sich keine starren Regeln aufstellen, die zuständige Steuerbehörde hat ein erhebliches Ermessen. Die persönliche Überzeugung des Steuerkommissärs ist dafür massgebend, welche Tatsachen als bewiesen gelten. Er

hat durch objektive Würdigung der massgebenden Verhältnisse sowie nach Massgabe der Lebenserfahrung zu entscheiden (vgl. obenerwähnte Weisung). Wenn ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung mit fünf oder mehr Zimmern nur noch von einer Person bewohnt wird, ist die Unternutzung in der Regel glaubhaft. Wenn noch zwei Personen darin wohnen, wird oft davon ausgegangen, dass sich der Wohnbedarf auf die frei werdenden Zimmer ausdehnt. Das Steueramt geht von der Erfahrungstatsache aus, dass gut situierte Steuerpflichtige in der Regel höhere Ansprüche an den Wohnkomfort stellen und mehr Wohnraum beanspruchen als solche in engeren finanziellen Verhältnissen. Ein Einschlag wegen tatsächlicher Unternutzung wird in der Regel auch nicht gewährt, wenn der Steuerpflichtige die selbstgenutzte Liegenschaft käuflich erworben hat und sich seine Wohnbedürfnisse seither nicht geändert haben. Anders ist zu entscheiden bei Liegenschaften, die aus einer Erbschaft übernommen.

Unterhaltungspauschale

Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der Weisung der Finanzdirektion ein reduzierter Eigenmietwert zu, wird die Unterhaltungspauschale auf diesem reduzierten Wert berechnet. ■

In HEV 11/12 folgt Teil 2 mit Informationen über die Berechnung des Unternutzungsabzugs.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil

Einseitig angebautes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Lage in einer Reihenhaussiedlung östlich des Stadtzentrums. Wintergarten, Nutzfläche ca. 150 m², Baujahr 1968, Grundstücksfläche 423 m², Verhandlungspreis Fr. 1 100 000.–



Hittnau

Gewerberäume (Café/Konditorei)

an guter Passantenlage mit 25 Besucherparkplätzen. Die Ladeneinrichtung des Cafés (ca. 99 m²/40 Sitzplätze) mit integrierter moderner Küche besteht aus hochwertigen Materialien und ist modern und gepflegt. Zudem steht ein Gartenrestaurant (ca. 120 m²) zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich der Produktionsraum mit Warenaufzug, die Coniserie sowie die Kühlzelle. Die Art der Nutzung der Gewerberäume steht dem zukünftigen Eigentümer frei. Auf Wunsch können zudem Einstellplätze in der UN-Garage erworben werden, Baujahr 2000, Verhandlungspreis Fr. 705 000.–



Wallisellen

10½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Baulandreserve

an bevorzugter, erhöhter Lage in einem ruhigen Wohnquartier. Grosszügige Grundrissgestaltung, 3 Nassräume, Aussen- und Innencheminée, verglaste Gartenhalle. NWF ca. 303 m², Baujahr 1949 (Um-/Anbauten 1986), Grundstücksfläche 2623 m², Zone W 1.9, Verhandlungspreis Fr. 3,67 Mio.



Zürich-Seebach

5½-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus mit Atelier

an ruhiger, sonniger Lage in einem durchgrünten Quartier. Atelier ca. 30 m² mit sep. Zugang. Baujahr 1934/renoviert. Kleine Gartenanlage, teilweise gedeckter Sitzplatz, Verhandlungspreis Fr. 850 000.–

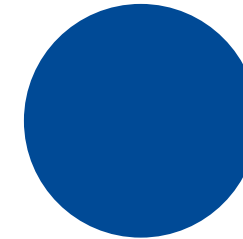
Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch.

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelillostrasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35

E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

Harmonie dank sorgfältiger Farb- und Materialauswahl

po. Frank Lloyd Wright, Louis Barragán oder Le Corbusier beschäftigten sich eingehend mit dem stimmigen Zusammenspiel von Farbe, Raum und Architektur. Ihre Ideen legten den Grundstein für das von der Teppichmanufaktur Ruckstuhl, Langenthal, und der Farbspezialistin Katrin Trautwein erarbeitete Konzept eines harmonischen Hauses. Für die jeweiligen Raumsituationen, wie Wohnen, Schlafen oder Arbeiten, wurden spezifische Farbkonzepte entwickelt. Für jedes Konzept bedeutsam sind dabei die sogenannten «Neutrals». Neutrale, zurückhaltende Farben im Grau-Beige-Spektrum vom steinigen Weiss des sonnengebleichten Sandes bis hin zum trockenen Beige des Kamelfells passen sich allen anderen Farben an, vergrössern Räume und schenken ihnen Ruhe.

Im Licht eingesetzte, heitere Farben bringen dem Wohnraum, der Kinderecke oder der Küche frische Energie und Dynamik. Abgetönte Farben im Schlafzimmer unterstützen dagegen Gefühle der Entspannung und der Ruhe. Im Arbeitsbereich fördern konzentrierte, mächtige Farben die Kontemplation und die Kreativität. Jede Farbnuance der Kollektion Harmony House hat

ihr Vorbild in der Natur. Die Gegenüberstellung von warmen und kühlen, hellen und dunklen Nuancen lässt damit eine Vielzahl individueller Farbkonzepte zu, die kontrastvoll sein können, ohne eine stimmige Gesamtkonzeption zu unterbrechen.

Mehr Infos unter
www.ruckstuhl-teppiche.ch



**EINLADUNG
ZUR VERLEIHUNG**

Kunsthaus Zürich, Vortragssaal
Donnerstag, 1.11.2012, 17:00 Uhr
anschliessend Apéro



AUSZEICHNUNG

Nachhaltig sanieren

Haben Sie Ihr Wohn-
gebäude nachhaltig
saniert und dabei auch
soziale Aspekte sorg-
fältig berücksichtigt?

Dann melden Sie Ihr
Projekt für die Aus-
zeichnung Nachhaltig
Zürich an.

Weitere Informationen:
[www.stadt-zuerich.ch/
nachhaltigsanieren](http://www.stadt-zuerich.ch/nachhaltigsanieren)

Liegenschaften in der Steuererklärung 2012

Datum: Freitag, 1. Februar 2013, 8.30 Uhr bis ca. 11.30 Uhr

Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

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

«Steuern»

vom 1. Februar 2013

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, oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare und Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Mängelrüge bei Wohnungsrückgabe

Der Mieter hat die Mietsache in «vertragsmässigem Zustand» und überdies sauber zurückzugeben. Ist die Mietsache nicht genügend gereinigt, so hat der Mieter für die Kosten der Nachreinigung aufzukommen. Ferner hat er die kleinen Schäden zu beheben (sog. kleiner Unterhalt).

Der Vermieter muss die Mietsache bei der Rückgabe umfassend prüfen und allfällige Mängel sofort (in den nach der Rückgabe folgenden Werktagen; innerhalb von 2 bis 3 Tagen) dem Mieter melden. Besondere Formerfordernisse bestehen für die Mängelrüge nicht. Die Rückgabe der Mieträumlichkeiten findet in der Regel im Beisein von Vermieter und Mieter, allenfalls auch der neuen Mieter, statt, wobei ein gemeinsames Rückgabeprotokoll (bzw. Antrittsprotokoll für neue Mieter) über den Zustand der Sache erstellt wird. Dieses Protokoll stellt aber nicht schon per se eine Mängelrüge im Sinne des Gesetzes dar. Es wird unmissverständlich verlangt, dass der Vermieter dem Mieter all jene Mängel zu melden hat, für die der Mieter (nach Auffassung des Vermieters) einzustehen hat. Wird das Abnahmeprotokoll von beiden Parteien unterzeichnet und ergibt sich daraus deutlich, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat, so gilt bereits das Protokoll als Mängelrüge. Weigert sich hingegen der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, so ist ihm – wie bereits ausgeführt – innert 2 bis 3 Tagen eine Mängelrüge zuzustellen (aus Beweisansprüchen stets mittels eingeschriebener Post).

In einem neueren Entscheid hielt das Bundesgericht fest, dass Mängelrügen prä-



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

zis und detailliert vorgebracht werden müssen (BGE 4A_545/2011 v. 11.1.2012). Demnach genügt es nicht, in allgemeiner Form Schmutz und Flecken zu beanstanden sowie Feststellungen über Abnutzungerscheinungen und vom Mieter verursachte Schäden im Protokoll miteinander so zu vermischen, dass nicht klar ist, wofür der Mieter im Einzelnen haftbar gemacht wird. Konkret hielt das Gericht im vorgenannten Entscheid fest, dass allgemeine Bemerkungen wie «Flecken in der Küche» dem Erfordernis der Klarheit nicht genügen.

Für den Vermieter ist aus dem Entscheid des Bundesgerichts somit der Schluss zu ziehen, dass die Mängel (für welche der Mieter einzustehen hat) so detailliert und klar wie möglich im Protokoll (oder auf einem Beiblatt des Protokolls = integrierender Bestandteil des Protokolls) festgehalten werden (z. B. Wasserschaden auf Parkettboden mit Durchmesser 20 cm, in der hinteren Ecke des Wohnzimmers). Sinnvoll erweist sich in der Praxis (mindestens vor der Schlichtungsbehörde in Streitfällen), die Mängel fotografisch festzuhalten. Empfohlen wird u.a. ausserdem, durch das Stadt- bzw. Gemeindeammannamt eine amtliche Befundaufnahme durchführen zu lassen. Aber Achtung: das Protokoll der amtlichen

Befundaufnahme ersetzt die Mängelrüge nicht. Im Protokoll des Stadt- bzw. Gemeindeammannamtes werden ausschliesslich die Mängel, so wie sie von der Amtsperson beachtigt werden, festgehalten. Im Weiteren ist zudem darauf aufmerksam zu machen, dass – auch wenn eine amtliche Befundaufnahme durchgeführt wird – die Mängelrüge innert 2 bis 3 Werktagen nach Rückgabe des Mietobjektes dem Mieter zugestellt werden muss. Dies sei an dieser Stelle erwähnt, weil vielfach das ausgefertigte Protokoll der Amtsperson erst nach Ablauf der Mängelrügefrist erstellt wird. Der Vermieter kann also nicht einfach zuwarten, sondern muss vorab dem Mieter die Mängelrüge zustellen. Das Protokoll der amtlichen Befundaufnahme dient diesbezüglich im Streitfall als Beweismittel.

ROHRMAX®

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle



Ratgeber Lüftungssysteme
Wissenswerte Infos zur Lüftung und Betrieb der Abgasanlage

Kostenlos
Ratgeber bestellen!

Lüftungssysteme...

0848 852 856
www.rohrmax.ch

Viele Tipps
und Infos



**Für gesundheitlich unbedenkliche Raumluft:
Lassen Sie Ihre Rohre prüfen...**

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

FERRARI

FERRARI F515SL
HONDA Motor, 6.5 PS,
Differential, 2 Vor-/2 Rückwärtsgänge,
Schneepflug KAS 100 cm (swiss made)
CHF 4'515.– inkl. 8% MWST



Für einen sorgenfreien Winter

Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung.

SILENT AG 8112 Otelfingen
044 847 27 27 www.silentag.ch

Koster AG



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



Bänninger Zolliker

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



Goldenbohm AG

Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der
Interessen Gemeinschaft 

Mietrecht

In HEV 9/12 wurde die Sicherheitsleistung als solche sowie deren Vereinbarung, Höhe und Errichtung beschrieben. Nachfolgend geht es um die Erhöhung oder Neueinführung sowie die Herausgabe der Sicherheitsleistung. In weiteren Teilen werden die Nichtbezahlung und ihre Folgen sowie die Behandlung der Sicherheitsleistung im Konkurs und alternative Sicherungsinstrumente behandelt.

Sicherheitsleistung (Teil 2)

Erhöhung oder Neueinführung

Üblicherweise wird bereits bei Vertragsabschluss die Sicherheitsleistung vereinbart. Aufgrund veränderter Verhältnisse kann das Bedürfnis entstehen, eine Sicherheitsleistung, im Rahmen des gesetzlich Zulässigen, zu erhöhen. Auch möglich ist es, dass zu Beginn des Mietverhältnisses auf eine Sicherstellung verzichtet wurde, nachträglich aber eine solche begehrt wird.



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

zugestellt werden. Weiter muss die einseitige Vertragsänderung auf dem amtlichen Formular begründet werden. Das Formular ist vom Berechtigten zu unterzeichnen. Die Kautionsleistung darf nicht überschritten sein. Dies bedeutet, dass sie für den Mieter zumutbar sein und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken des Vermieters stehen muss (siehe dazu auch HEV 5/2010).

Bei Verzicht oder nur kleiner vereinbarter Sicherheit wird dem Vermieter empfohlen, einen Passus in den Mietvertrag aufzunehmen, der besagt, dass sich der Vermieter das Recht vorbehält, zu einem späteren Zeitpunkt eine Einführung oder Erhöhung vorzunehmen.

Herausgabe

Die Sicherheitsleistung muss nicht (vollumfänglich) bei der Beendigung des Mietverhältnisses an die Mieterschaft ausbezahlt werden. Für berechnete potenzielle Ansprüche (z.B. Nebenkostenabrechnung) kann die Sicherheit bis zu deren Begleichung – ohne Einleitung eines Verfahrens für maximal ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses – zurückbehalten werden.

Die Herausgabe der Sicherheitsleistung ist streng vorgeschrieben. Art. 257e Abs. 3 OR sieht vor, dass die Bank nur bei Zustimmung beider Vertragsparteien das Depot

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

es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt



Renova Roll AG
Stationsstrasse 48d
8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50
www.renova-roll.ch

Mietrecht

auflösen und gemäss Anweisungen der beiden Parteien ausbezahlen darf.

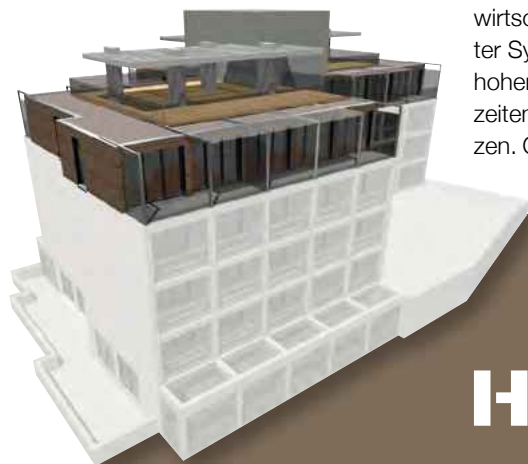
Kann die Zustimmung des Mieters durch den Vermieter nicht erhältlich gemacht werden, muss der Vermieter entweder einen Prozess oder ein Betreibungsverfahren einleiten. Denn nur ein rechtskräftiges Gerichtsurteil, ein gerichtlicher Vergleich oder ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl kann die Zustimmung des Mieters ersetzen. Die Einleitung eines solchen Verfahrens hat unbedingt vor Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses zu erfolgen. Ist dies erfolgt und weiss die Bank davon, wird die Sicherheit nicht herausgegeben, sondern die definitive Erledigung des Verfahrens abgewartet. Achtung: Keine private Massnahmen, auch keine eingeschriebenen Aufforderungen und Abmahnungen können ein

innerhalb eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses eingeleitetes Betreibungs-, Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ersetzen!

Praktisch ist es wichtig, dass der Vermieter in diesem Falle die Bank informiert, bei der die Kautions hinterlegt ist. Am besten tut er dies schriftlich eingeschrieben, und zwar über die Rechtsstreitigkeit und vor allen Dingen über das in deren Folge eingeleitete Gerichts- resp. Betreibungsverfahren.

Das ist, wie bereits erwähnt, darum relevant, weil die Mieterschaft mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses, sofern keine Ansprüche gegen sie geltend gemacht wurden, die Rückerstattung der Sicherheit von der Bank verlangen kann – ohne dass sie dazu die Zustimmung der Vermieterschaft benötigt! ■

ATTICO[®] MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM



Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbauvisionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.

H'ARING
HOLZ- UND SYSTEMBAU

4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:
www.huerlimann-bautenschutz.ch

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

Hürlimann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC[®]
... macht Ihr Haus trocken!



Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Energie-Coaching



Beratung und Begleitung für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Aktuelles Fachwissen aus einer Hand: sieben Coaching-Module für EigentümerInnen von Liegenschaften in der Stadt Zürich.

www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching
Tel. 044 412 24 24 (Di bis Fr, 9 - 12 Uhr)





www.homegate.tv

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



Einseitig angebautes Doppelmehrfamilienhaus

Die Liegenschaft umfasst acht Wohnungen, zwei Ladenlokale, zwei Bastelräume ein Lager, 12 Parkplätze in der Tiefgarage und Besucherparkplätze aussen.

Lage	Köniz ist Vorortgemeinde der Landeshauptstadt Bern und wurde 2012 mit dem Wakkerpreis für seine vorbildliche Siedlungsentwicklung ausgezeichnet. Köniz hat eine gute Infrastruktur mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie einem gut ausgebauten Busliniennetz und dem Bahnhof Köniz, von welchem aus man bequem den Berner Hauptbahnhof erreicht.
Mieteinheiten	4 x 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 68 m ² 4 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen, ca. 79 m ² 2 x Bastelraum, ca. 32 m ² /ca. 58 m ² 2 x Ladenflächen ca. 120 m ² /ca. 135 m ²
Mietfläche	ca. 635 m ²
Verkaufspreis	CHF 2'600'000.–
Bruttorendite	5.7% IST, 6.7% SOLL (ab 01.01.2013 wieder vollvermietet)

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 Spezialistentteams: www.intercity.ch



Claudia Spalinger
Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch



Benjamin Wüst
Junior Berater
Direktwahl 044 388 58 16
benjamin.wuest@intercity.ch

100 JAHRE VOLLER HERZ



Perspektive: Raffinesse.

www.herzog-kuechen.ch

Küchen mit Herz. **Herzog**

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

rechtes Seeufer

044 980 62 55

**Bewirtschaftung
Stockwerkeigentum
Verkauf
Vermietung**

persönlich für Sie da!

Martin Fuchs
Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

DOMINO
IMMOBILIEN GMBH

Gartenstrasse 7 · 8702 Zollikon
www.domino-immobilien.ch

PHYSIO THERM®
Infrarotkabinen



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

Die Gartenpflege

Wie in zahlreichen Beiträgen zum Thema Nebenkosten beschrieben, ist es absolut unabdingbar, jede Position von Nebenkosten, die dem Mieter verrechnet werden soll, explizit im Mietvertrag aufzuführen. Ansonsten ist die Bezahlung vom Mieter nicht geschuldet. Dies gilt natürlich auch für Garten- und Umgebungspflege. Insbesondere bei vermieteten Einfamilienhäusern, wo der Mieter die «Bewirtschaftung» selber zu übernehmen hat, sollten die entsprechenden Arbeiten detailliert aufgelistet werden, damit keine Diskussionen entstehen.

Die Kosten für die Garten- und Umgebungspflege können unabhängig davon, ob der Mieter den Garten benutzen kann oder will, im Mietvertrag als Nebenkosten ausgedrückt werden, da ein gepflegter Garten zum Gesamteindruck der Liegenschaft gehört und für den Mieter einen Nutzen darstellt. Umgekehrt hätte dieser deshalb grundsätzlich einen Anspruch darauf, resp. könnte es ein (ästhetischer) Mangel sein, der allenfalls



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

gehören das Rasenmähen, Unkrautbeseitigung, Zurückschneiden von Bäumen, Sträuchern, Büschen etc., auch das Lauben und die allgemeine Reinigung. Ebenso gehört dazu das Fällen von kranken Bäumen aber Auslagen für das Fällen von altersschwachen Bäumen, deren Ersatz sowie eine durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder nachbarrechtliche Gründe bedingte Baumpflege sind nicht nebenkostenfähig. Dies ergibt sich aufgrund eines Entscheides des Gerichtskreises XII Frutigen-Niedersimmental vom 25.10.2007. Auch weitergehende Gartenenerneuerungen gehören nicht zu den Nebenkosten, sondern zum Unterhalt, ausgenommen laufende Nachpflanzungen und die Nachsaat. Wenn etwa das Mietobjekt bei Mietantritt über einen verwilderten Garten verfügt, können die «Wiederherstellungskosten» nicht dem Mieter belastet werden.

zu einer Mietzinsreduktion führen würde, falls der Vermieter den Zustand nicht beseitigt. Ist allerdings die Benutzung nur einigen Mietern vorbehalten, müssen nur diese die Kosten tragen. Sind im Vertrag nur Hauswartkosten ausgedrückt, können nur entsprechende Arbeiten, die durch den Hauswart ausgeführt werden, in Rechnung gestellt werden nicht aber solche von Dritten, z.B. Gärtnern.

Als Garten gilt in der Regel der ebenerdige Garten, eher nicht Dachgärten, es sei denn, sie können von den Mietern benutzt werden; für den optischen Gesamteindruck allerdings dürften sie keine Rolle spielen, da kaum sichtbar von unten. Zur Gartenpflege

gibt sich aufgrund eines Entscheides des Gerichtskreises XII Frutigen-Niedersimmental vom 25.10.2007. Auch weitergehende Gartenenerneuerungen gehören nicht zu den Nebenkosten, sondern zum Unterhalt, ausgenommen laufende Nachpflanzungen und die Nachsaat. Wenn etwa das Mietobjekt bei Mietantritt über einen verwilderten Garten verfügt, können die «Wiederherstellungskosten» nicht dem Mieter belastet werden.

An- und Wiederbeschaffungskosten für Gartengeräte wie Rasenmäher kommen nicht in die Nebenkostenabrechnung. Entsprechende Reparaturen dürften wohl ein Thema des kleinen Unterhaltes sein, so auch

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

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. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10
www.quadragard.ch



Winterdienst

Motor-Balkenmäher GF2 mit Schneeschild 100 cm



Grillo

schneller Anbau
leicht zu bedienen
wirtschaftlich für kleinere bis mittlere Liegenschaften



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

Beratung – Verkauf – Service



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

baumART



Pflege und Diagnose für den Baum

Konzept und Umsetzung durch den dipl. Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis

Baumart AG

8500 Frauenfeld T 052 722 31 07
9000 St. Gallen T 071 222 80 15

Baumart Luzern GmbH

6004 Luzern T 041 410 83 63

info@baumart.ch

www.baumpflege-baumart.ch

Mietrecht

Kleingeräte wie Besen etc. und Benzin. Wenn bei Einfamilienhäusern für die Gartenpflege vereinbarungsgemäss der Mieter zuständig ist, besteht die Möglichkeit, diesem alle dafür notwendigen Geräte zur Verfügung zu stellen, die Kosten dafür sind im Mietzins einzukalkulieren. Stehen aber keine Geräte zur Verfügung, ist es Sache des Mieters, diese anzuschaffen oder einen Dritten mit der Gartenpflege zu beauftragen. Sonst sind die Inhalte der Gartenpflege dieselben wie bereits erwähnt. Der Mieter darf auch nicht ohne Zustimmung des Vermieters den Garten wesentlich umgestalten, beim Auszug hat er ihn grundsätzlich in dem Zustand zu übergeben, wie er ihn übernommen hat. Dafür ist der Vermieter beweispflichtig, was bedingt, dass wie für das Mietobjekt selber ein Protokoll zu erstellen ist beim Einzug.

Neben der Gartenpflege fällt die Umgebungspflege im weiteren Sinne an. Dazu gehören etwa Spielplätze und Zufahrten und Zugänge, d.h. die entsprechenden Reinigungs- und Schneeräumungsarbeiten, gemäss den geltenden Grundsätzen aber nicht die Kosten für Reparatur und Erneuerung. Solches gilt auch für die Spielplatzgeräte. Ein während der Mietdauer neu angelegter

Spielplatz oder neue Geräte stellen wertvermehrnde Investitionen dar und können auf den Mietzins abgewälzt werden. Auch hier gilt: Werden die notwendigen Arbeiten nicht vom Hauswart ausgeführt, ist die entsprechende Position Umgebungspflege im Mietvertrag Voraussetzung für die Abwälzung.

Abschliessend stellt sich noch die Frage der Ungezieferbehandlung. Allenfalls kann auch eine solche Position in den Nebenkosten ausgeschieden werden, insbesondere wo beim Vermieter regelmässig solche Kosten anfallen, etwa saisonaler Ameisenbefall, Mäuse oder Marder, und periodisch eine «Reinigung» vorgenommen werden muss. Einmalige Ungezieferbekämpfung kann dem Mieter nicht belastet werden. Solches ist wiederum eine Frage des Unterhaltes und kann dem Mieter deshalb auch nur im Rahmen des kleinen Unterhaltes verrechnet werden, es sei denn, er hat den Schädling nachweislich selber eingeschleppt. Die Beweislast liegt beim Vermieter, und den Nachweis zu erbringen dürfte in den meisten Fällen scheitern. Nebenkostenfähig sind hingegen vorbeugende Massnahmen, die mehr oder weniger regelmässig durchgeführt werden.

**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

Rostwasser? Nein danke!



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mittels Druck-Verfahren spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **+41 (0)41 449 44 40** oder **www.neovac.ch**.

Inwil • Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf • Porza • Sissach • Worb • Ruggell/FL • Götzis/A



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK **NeoVac**

Heizen und Lüften im Wohnhaus

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

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



Richtiges Lüften

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

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

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

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

Bestellformular siehe Seite 709 Online-Bestellung unter www.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 Schnurflechten, Möbelrestaurierungen und Aufrisierungen.

- › 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.



MARKTERFOLG IST PRÄZISIONSARBEIT.

Wer bei der Vermarktung von Neubauprojekten Präzision und Professionalität sucht, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit über 25 Jahren.



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

sumpfstrosse 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



WALDE & PARTNER

Metallbau
Stahlbau
Glasbau



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

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

Finanzierungs- lösungen, die auch Ihr Eigenheim zum bleibenden Wert machen.

Wir sind Ihre Nummer 1. Zum Beispiel, wenn es um finanzielle Lösungen oder um individuelle Optimierung geht.

www.zkb.ch/eigenheim

Die nahe Bank  **Zürcher
Kantonalbank**



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) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (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	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 Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. 6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Drucksachen



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	NEU 29.00	NEU 29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	NEU 169.00	NEU 199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2012)	NEU 169.00	NEU 199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	NEU 209.00	NEU 239.00
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 (5. überarbeitete Auflage 2012)	NEU 29.50	NEU 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 (2011)	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 (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	NEU 55.00	NEU 66.90
60008	Die Blumen der Frauen	NEU 30.00	NEU 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:



Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoferm Schweiz AG
 Büro Zürich
 Stationsstrasse 4
 8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22
 Fax 055 260 33 23
 zuerich@novoferm.ch
 www.novoferm.ch

Türen • Tore • Zargen • Antriebe

Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

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

Die Handwerker GmbH
 Alles unter einem Dach.

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

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

Schont die Wäsche und Ihr Portemonnaie

BORA Raumluft-Wäschetrockner
 Energieklasse A1, tiefer Energieverbrauch, für
 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Komfortsteuerung.

Vogelastrasse 40
 8953 Dietikon
 Telefon 044 744 7171
 www.roth-kippe.ch

alles trocken

Apfelgeschichten – oder den Äpfeln ein Kränzchen winden

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Als vor 1500 ein Marktfahrer in Alma-Ata (Kasachstan) statt Schafsköpfen, lebenden Hühnern, Nüssen, Aprikosen und Wildäpfeln an seinem Stand junge Apfelbäume zum Kauf anbot, meinten die anderen Händler, er sei wohl verrückt geworden, denn die kleinen Wildäpfel könnten sie in der Natur selber pflücken, weshalb also sollten sie Bäume pflanzen. Der Händler aber hatte mit seiner Idee Erfolg, denn die ausländischen Kaufleute und Abenteurer, welche mit exotischen Gewürzen und Sklaven unterwegs waren, kauften die neuartigen Pflanzen und brachten sie nach Europa.

Ob diese Geschichte stimmt, wird man wohl kaum abklären können, aber mit Sicherheit weiss man, dass die Vorfahren unserer heutigen Äpfel – die Wildäpfel (*Malus sieversii*) – an den Hängen oberhalb Alma-Atas immer noch wachsen. In diesen Wildapfelwäldern soll die Vielfalt der Früchte in Bezug auf Geschmack, Grösse und Form auffällig gross sein. Vermutlich hat der schlaue Marktfahrer besonders schmackhafte Äpfel selektiert, vermehrt und zum Kauf angeboten.

Äpfel aber gab es schon viel früher, kommen sie doch in der griechischen und römischen Mythologie ebenso vor wie in der Bibel. So gewann z.B. Melanion dank dem Rat der Göttin Aphrodite den Wettbewerb um die Hand der wilden Atalanta mithilfe von Äpfeln. Die Amazone rannte nämlich mit ihren Bewerbern jeweils um die Wette. Verloren diese das Rennen, wurden sie getötet. Melanion aber legte drei goldene Äpfel auf die Rennbahn, sodass Atalanta während des

Wettlaufs kurz staunend stehen blieb und er dank dieser List den Wettlauf und die Hand der schönen Jungfrau gewann.

Die Entwicklung der Gattung *Malus* geht noch weiter zurück: Sie soll in der Kreidezeit, also vor rund 70 Millionen Jahren, in den tropischen und subtropischen Bergtälern Südostasiens ihren Anfang genommen haben. Die Überreste von Holzäpfeln (*Malus sylvestris*) in den Pfahlbausiedlungen am Bodensee und in der Schweiz sind jedoch nur 4000 Jahre alt. Müssten wir diese Holzäpfel – ob roh, gedörrt oder als Mus – essen, würden wir den herben, bitteren Geschmack der kleinen Frucht kaum als delikats empfinden.

Der Holzapfel, welcher von den Pfahlbauern gegessen wurde, ist möglicherweise nicht der Vorfahre unserer Kulturäpfel, denn gentechnische Untersuchungen deuten auf eine frühe Kreuzung verschiedener *Malus*-Arten hin, welche oft unter dem Namen *Malus domestica* zusammengefasst wird.



Auch weiss man nicht genau, wann und wie die Äpfel nach Europa gelangten. Sicher haben die Römer mit der gezielten Züchtung von Tafeläpfeln begonnen, denn sie wussten bereits, wie man pflanzt und klonet. Diese Techniken wurden in den Kolonien verbreitet und vom 6. Jahrhundert an auch in Mitteleuropa verfeinert und weiterentwickelt. Die Kultursorten wurden immer schmackhafter und grösser. Pilger und Kreuzfahrer brachten neue Sorten nach Hause, und schon im 16. Jahrhundert gab es in den Gärten der weltlichen und kirchlichen Obrigkeit die «Goldparmäne» neben andern Sorten. Im 17. Jahrhundert begann ein eigentlicher Boom. Damals wurden Äp-

fel als wichtiges Nahrungsmittel für die ganze Bevölkerung entdeckt und die Produktion daher rationalisiert und kommerziell betrieben. Unzählige neue Sorten kamen auf den Markt, denn die Kund(inn)en verlangten makellose, haltbare Früchte.

Der Apfelgeschichten gäbe es noch viele: Ich denke an Wilhelm Tell, Schneewittchen, den goldenen Apfel der Eris oder an Frau Holle und selbstverständlich an den Zankapfel, aber statt die bekannten Geschichten zu erzählen, lohnt es sich zu überlegen, ob nicht ein kleiner Apfelbaum, ein Spalierbaum oder gar ein Säulenapfel Platz im eigenen Garten hätte, denn Sie wissen ja, *an apple a day keeps the doctor away*, und ob-

 rund ums grün ag

Kastellstrasse 6 • CH-8623 Wetzikon
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00 • info@rug-ag.ch

Clean City - Unterflur-Abfallsammelbehälter

Ihre Vorteile

- grosses Fassungsvermögen, dadurch weniger Leerungen
- keine überquellenden Abfallkübel
- kein wegfliegender Abfall bei Wind
- keine Abfallverzettlung durch Tiere
- keine Geruchsbelästigung
- viel geringere Umlagerung von Wespen
- Abfall in Behältern kann nicht angezündet werden
- einfacher Einbau

eine saubere Sache
www.rug-ag.ch

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

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

LENDEMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67
www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice



Wasser ist auch unser Element.

 **Müller Sanitär**
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

wohl verbotene Äpfel besonders süss sein sollen, ist es einfacher, eigene zu ernten.

In unserem eigenen Garten wachsen vor allem Zieräpfelbäume, da ich die kleinen roten, gelben oder zweifarbigen Äpfelchen besonders gern mag. Wir haben sie meistens im Herbst ausgewählt und mit vollem Fruchtschmuck gepflanzt. Dieser ist ebenso wichtig wie die vorwiegend weissen Blüten mit rosa Hauch im Frühjahr, wobei die Äpfelchen über längere Zeit halten als die Blüten. So bleiben z.B. die kirschgrossen goldenen Äpfel der Sorte «Golden Hornet» meist bis im Dezember hängen, wenn sie nicht vorher von den Amseln gefressen werden. Auf eine reiche Blüte mussten wir bei allen Zieräpfelbäumen noch nie verzichten. Hingegen fällt beispielsweise in diesem Jahr der Fruchtschmuck karg aus, was dazu führte, dass ich wieder einmal in meinem Lieblingsblumenladen in Flaach einen Kranz mit den kleinen Früchten kaufen musste, da ich keinen eigenen gestalten konnte.

Auch unsere Säulenäpfelbäume tragen dieses Jahr kaum Früchte, nämlich gerade zwei, sodass wir nur noch hoffen können, dass das Sprichwort «Der glänzendste Apfel beinhaltet den grössten Wurm» nicht stimmt, denn es glänzen beide. Die Säulenbäume habe ich aus Neugier gekauft, weil ich das Versprechen, dass sie eine reiche Ernte bescheren, nicht glauben konnte. Hingegen war ich sicher, dass sie wenig Platz beanspruchen und im Frühjahr im Staudenbeet mit weissen oder rosa Blüten punkten.

Wir haben als Versuch vier verschiedene Sorten in ein eher halbschattiges Beet gepflanzt. Zwei überlebten den Angriff von Mäusen nicht und starben nach kurzer Zeit entwurzelt ab. Ein Gitter um den Wurzelballen hätte dies verhindert. Die zwei andern wachsen stetig und müssen wenig



Diese Wildäpfel haben sich in unserem Garten bewährt:

- Malus «Pom Zai»: Zwerggehölz mit roten Knospen, weissen Blüten, orangen, kleinen Früchten, sehr gesund!
- Malus «John Downie»: rosa Knospen, weisse Blüten, rotbackige Äpfel, gut für Apfelmus, leider oft Schorf.
- Malus «Striped Beauty»: weisse Blüten, zahlreiche rote Früchte (siehe Foto), problemlos.
- Malus «Liset»: rotes Laub, rote Blüten, rote, erbsengrosse Früchte.
- Malus «Tina»: rote Knospen, weisse Blüten, kleine rote Früchte, gedrungener Wuchs, sehr gesund!
- Malus «Golden Hornet»: weisse Früchte, goldene Früchte, sehr gesund!



► 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

Weihnachtsausstellung

3. Nov. - 24. Dez.

Erleben Sie die grosse, stimmungsvolle Weihnachtsausstellung mit den neusten Trends und beliebten Klassikern.

Vernissage
Freitag, 2. November
18-21 Uhr



Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Imstlerwäg 2 · CH-8197 Rafz
Tel. +41 (0)44 879 11 60
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA
RESTAURANT

SUISSE GARANTIE



oder gar nicht geschnitten werden. Die Ernte ist unterschiedlich gross, einmal sind es bis zwei Kilo, dann wiederum, wie jetzt, nur gerade zwei Früchte.

Vielleicht aber pflanzen Sie einen Apfelbaum in Ihrem Garten, denn vor allem die Bäume auf Stamm entwickeln sich an sonnigen oder halbschattigen Standorten zu charaktervollen Gehölzen und schenken neben Blüten erst noch Früchte. Wenn Sie die Bäume regelmässig von einer Baumpflegerin oder einem Baumpfleger schneiden lassen, sie im Winter mit einem mineralöhlhaltigen Mittel spritzen und die Fruchtansätze im

späteren Frühling ausdünnen, werden Sie meistens viele Früchte (oder auch nur zwei!) ernten können. Von diesen Äpfeln wissen Sie genau, wie oft und womit sie gedüngt und gespritzt wurden, denn ab und zu müssen die Obstbäume gegen Schädlinge oder Krankheiten geschützt werden und Nahrung in Form von Dünger brauchen sie ebenfalls. Und wenn Sie dann im Schatten Ihres Apfelbaums sitzen, überlegen Sie vielleicht, ob der Apfel wirklich nicht weit vom Stamm fällt.

N.B. Heute ist übrigens China der grösste Apfelproduzent der Welt. ■

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme**

Tor- und Türautomation

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

TPD
Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH
Rebbergstr. 8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

Vontobel Holding AG
Gotthardstrasse 43
8022 Zürich

**BEIM NUTZUNGS-
WECHSEL DER
LIEGENSCHAFT
VON VERSICHERUNG ZU
BANK HABEN WIR
ALLE ANPASSUNGEN
VORGENOMMEN.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfiehlt sich für

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

Eindrucksvolle Herbstfarben

Plant Publicity Holland (PPH)

Die prachtvolle Herbstfärbung vieler Gehölze ist die Folge einer klugen Strategie von Mutter Natur. Viele Bäume werfen im Herbst ihre Blätter ab. Sie würden sonst im Winter vertrocknen, wenn kein Wasser aus dem gefrorenen Boden nachgeliefert werden kann.



Damit möglichst viele wichtige Nährstoffe aus den Blättern im nächsten Jahr wieder zur Verfügung stehen, werden sie den Blättern entzogen und ins Holz verlagert. Dabei wird auch der grüne Blattfarbstoff Chlorophyll abgebaut. Nach diesem Abbauprozess werden in den Blättern andere Farbpigmente sichtbar, die zur besonderen Farbenpracht des Herbstes beitragen. Eindrucksvoll sind dann zum Beispiel die Blätter des Korkflügelstrauches (*Euonymus alatus*), des Fächerblattbaumes (*Ginkgo*), der Linde (*Tilia*), des Wilden Weins (*Parthenocissus*) und des Glanzblattstrauches (*Photinia villosa*). Die Farbenvielfalt der Ahorne ist im Herbst ebenfalls faszinierend und reicht von leuchtenden Gelb- und Orangetönen bis hin zu tiefen Rot- und Purpurtönen. Der Zucker-Ahorn (*Acer saccharum*) ist ein besonders eindrucksvoller Herbstfärber. Dieser Ahorn stammt aus dem östlichen Nordamerika, wo der Herbst ganze Regionen in ein leuchtendes Farbenmeer verwandelt, wenn sich dort die Blätter vieler Laubbäume feurig orange bis rot färben – ein Schauspiel, das auch viele Touristen anlockt. Das kann der Zucker-Ahorn auch hier und uns so ein Gefühl von Indian Summer im eigenen Garten vermitteln.

Ein weiterer eindrucksvoller Herbstfärber ist der Korkflügelstrauch.



Die Herbstfarben vieler Ahornarten reichen von leuchtenden Gelb- und Orangetönen bis hin zu tiefem Rot.

... und wer wacht bei Ihnen ?

DÖRIG AG
Sicherheitssysteme
Einbruch-Alarmanlagen
Videoüberwachungen

Einbruch-Alarmanlagen
8193 Eglisau
Telefon 044 868 33 33
www.doerig-doerig.ch

Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege

- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe

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

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

Schätzung und Immobilienverkauf

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

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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

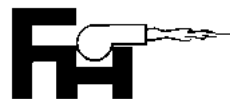
Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



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

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 9. und 16. November 2012 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 16.45 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 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

«Liegenschaftsverwaltung»

vom 9. und 16. November 2012

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Verbot von Solaranlagen auf Bauten mit Bestandesgarantie?

Prof. Richard Heierli, a. Stadtgenieur von Zürich, 8802 Kilchberg


Auf einem Bootshaus in der Stadt Zürich, welches saniert werden muss, plant die Eigentümerin unter anderem die südliche Dachhälfte durch Solarschindeln zu ersetzen. Damit soll der Energiebedarf für den (Elektro-)Bootsbetrieb gedeckt und allfällige überschüssige Energie ins öffentliche Netz gespeist werden. Das Projekt – insbesondere die Ästhetik – wurde von den amtlichen Stellen für gut befunden und bewilligt. Zudem sicherte das EWZ den Verbund mit dem öffentlichen Stromnetz zu.

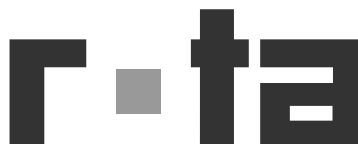
Allerdings wollte ein Nachbar keine Solarkollektoren dulden und rief das Bauerkurs-/Verwaltungsgericht an, welche die Realisierung des Projektes verweigerten, und zwar nicht etwa aus ästhetischen Gründen, sondern weil die Erstellung einer Solaranlage auf einem bestehenden Gebäude dann eine unzulässige Erweiterung darstelle, wenn diesem (nur) Bestandesgarantie zukomme:

Als 1925 das Bootshaus erstellt werden sollte, lag es in der Bauzone, welche von einer Baulinie für die Sicherung des Projektes «Alpenquai», der Fortführung des Mythenquais bis zur Stadtgrenze, überlagert war. Wohl wegen dieser Baulinie wurde das Bootshaus von den kommunalen Baubehörden dazumal nur als Provisorium bewilligt. 1965 wurde das Projekt «Alpenquai» allerdings begraben. Bis dahin war der Fortbestand des Bootshauses mit einem halben Dutzend Folgebewilligungen gestattet worden, und die vormalige Eigentümerin hat danach offenbar vergessen, die

entsprechende kommunale Baubewilligung weiterhin einzuholen; die kantonale Konzessionsbewilligung wurde hingegen immer (lückenlos) erteilt und die entsprechende Konzessionsgebühr bezahlt. Als die heutige Eigentümerin 1973 das Grundstück erwarb, suchte sie jeweils weiterhin um diese Konzession nach und glaubte, dass damit allen amtlichen Erfordernissen Genüge getan war. 2008 wurde das fragliche Grundstück teilweise in die Freihaltezone umgezont. Nachdem im Jahre 2011 für das Solarprojekt um die Baubewilligung nachgesucht wurde, stellte die kommunale Baubehörde das Fehlen der «normalen» kommunalen Baubewilligung fest und verfügte, da das Bootshaus seither mehr als 40 Jahre Bestand gehabt hatte, dass diesem jedenfalls Bestandesgarantie zukomme und dem Solarprojekt somit nichts im Wege stehe. Diese Bestandesgarantie entspricht der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung, die besagt, dass ein Bauwerk, dessen Entfernung über 30 Jahre nicht ver-

 <p>Morf AG Aspstrasse 6 8154 Oberglatt www.morf-ag.ch info@morf-ag.ch</p>	<p>Sicherheit auf der ganzen Linie!</p>
	<p>Markierungen + Signalisationen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkplätze und Areale • Industriehallen • Sportplätze und Spielfelder
<p>Filialen</p> <p>Emmenbrücke LU Trimmis GR St. Gallen SG Niederurnen GL Steinhausen ZG Oberentfelden AG</p>	<p>Tel. 0848 22 33 66 / Fax 0848 22 33 77</p>

<p>LÄSSER reinigt besser! Teppich- und Polsterreinigung AG + Leder Fässler (Lederpflege) Sonnentalstrasse 5, 8600 Dübendorf</p> <p>Ihre professionelle Reinigung für:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice ➤ Lederpolster und Lederbekleidung ➤ lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst ➤ Teppichreparaturen ➤ Vorhänge und Bettfedern ➤ Räumungen und Entsorgungen 	<p>B O N Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie</p> <p>10% Rabatt auf Ihren nächsten Reinigungsauftrag! (Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)</p> <p>Hotline für Lieferdienst und Heimservice: 044 824 49 49</p> <p>teppich-reinigungen.ch</p> 
--	---

	<p>Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH - 8820 Wädenswil</p>
<p>T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch</p>	

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

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

24th Service



**jetzer
storen.**

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH
In der Wässerli 16, 8047 Zürich
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48
e-mail: jetzer-storen@bluewin.ch



UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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



**Unser Angebot ist
Ihr Gewinn**



www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag

**Stockwerkeigentum
Umbauen und Renovieren von Eigentums-
wohnungen**

*In welchem Umfang darf ohne Einverständnis der Eigen-
tümer-Gemeinschaft umgebaut werden?*

Unser Referent Thomas Oberle, HEV Schweiz, informiert Sie
umfassend zu diesem Thema.

Donnerstag, 25. Oktober 2012, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ,
Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind
herzlich willkommen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

langt wurde, weiterhin bestehen bleiben
und zeitgemäss unterhalten werden darf.

Das Baurekurs- und Verwaltungsgericht
stellten den Bestand des Bootshauses
ebenfalls nicht in Frage, befanden hinge-
gen, dass der Ersatz der Dachbedeckung
durch Solarkollektoren kein erlaubter Un-
terhalt sei, sondern eine unzulässige Erwei-
terung des bestehenden Gebäudes. Nach
diesem Urteil ist es zwar einerlei, aus wel-
chem Material oder in welcher Form die
Dachbedeckung besteht, sie darf jedoch
nur und einzig dem Schutz vor der Witte-
rung dienen und nicht nebenbei Energie
produzieren. Da die Ästhetik in den er-
wähnten Entscheiden kein Thema war,
wäre für das fragliche Bootshaus eine
Dachbedeckung mit Solarzellen nicht zu
beanstanden, solange diese nicht ange-
schlossen werden und keinen nutzbaren
Strom produzieren. Somit ist eine zeitge-
mässe Nutzung der Dachfläche nicht mög-
lich. Diese enge Auslegung der Bestandes-
garantie darf als fraglich bezeichnet werden

und steht im Widerspruch zur bundesge-
richtlichen Praxis, die besagt, dass thermi-
sche Sanierungen bei Gebäuden, die Be-
standesgarantie geniessen, grundsätzlich
erlaubt sind. Deshalb hat die Eigentümerin
den Entscheid ans Bundesgericht weiterge-
zogen, wo er zurzeit hängig ist. Man darf
gespannt sein, ob auch die Richter in Lau-
sanne solchen Bauten künftig den Ersatz
der Dachbedeckung durch Solarziegel ver-
weigern. Ein negativer Entscheid würde
bedeuten, dass in Zukunft alle Gebäude,
die (nur) Bestandesgarantie geniessen, auf
ihrer Aussenhülle keinen Strom produzieren
dürfen. Eine solche Rechtsprechung wäre
ein Rückschritt in der heutigen Energie-
politik, welche die Unabhängigkeit der
Schweiz von fossilen Brennstoffen zum
Zwecke hat.

Nebenbei sei bemerkt, dass mit dem
Geld, welche der Prozess bereits bis heute
bereits gekostet hat, die Solaranlage be-
reits gebaut wäre und «gratis» Strom pro-
duzieren würde. ■



**Gregor A. Rutz neues
Mitglied des Nationalrates**

po. Wie der Regierungsrat mitteilt, hat er lic. iur.
Gregor A. Rutz, Kantonsrat und Vorstandsmitglied
HEV Zürich, als Mitglied des Nationalrates für
gewählt erklärt. Der 40-Jährige folgt auf Bruno
Zuppiger (Liste 01 Schweizerische Volkspartei),
der per 10. September 2012 aus dem Nationalrat
ausgeschieden ist.

Herzliche Glückwünsche!



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

Ihre **MEIER-PARTNER.CH**
Immobilien-partner.

- VERMIETUNG / VERWALTUNG
- VERKAUF
- BEWERTUNGEN / SCHÄTZUNGEN
- ▶ TEL. 044 864 11 11

MEIER&PARTNER
IMMOBILIEN

WIR FÜHREN DEN BAU – die Bereuter-Gruppe

UMBAU + RENOVATION

Wir erhalten und erneuern Bestehendes für die Zukunft.

BAUR & CIE AG
Seefeldstrasse 162 | Postfach | 8008 Zürich
Tel. + 41 (0) 44 389 60 60
www.bereuter-gruppe.ch/umbau



In Memoriam

Dr. Peter Duft

Dr. Peter Duft, ehemaliger Präsident des Hauseigentümergebietes Zürich, starb am 15. September 2012 im Alter von 70 Jahren.



Dr. Peter Duft anlässlich der Verabschiedung durch Präsident Dr. Christian Steinmann an der GV 2003.

Peter Duft, Dr. iur., Rechtsanwalt, wurde 1976 in den Vorstand des Hauseigentümergebietes Zürich gewählt und amtierte von 1991 bis 1994 als dessen Präsident. In seiner 18-jährigen Tätigkeit für den HEV Zürich setzte er sich unermüdlich und auf allen Ebenen für die Belange, Interessen und Bedürfnisse der Haus- und Grundeigentümer ein. Insbesondere im Zürcher Kantonsrat (1975–1987) wusste er mit seiner Eloquenz zu überzeugen. Peter Duft war ein Grandseigneur alter Schule, seine Fachkenntnisse als Rechtsanwalt für den Verband unschätzbar. Er verband einen scharfen Geist mit gewinnendem Charme. Stets lächelnd wusste er messerscharf zu argumentieren und selbst in der hitzigsten Diskussion verlor er nie die Contenance. Mit seinem einnehmenden Wesen leistete er dem Verband vielseitige und engagierte Dienste in internen und externen Gremien.

Wir sind Peter Duft für sein Engagement ausserordentlich dankbar und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.



Hans Egloff diskutiert mit Hildegard Fässler, Nationalrätin SP Kanton St.Gallen

Nach der Session des Nationalrates diskutiert Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, Hans Egloff, mit einem Gast, der nicht die Meinung des HEV vertreten muss, über Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. Nach der Herbstsession waren dies die Abstimmung «Sicheres Wohnen im Alter», der Ersatz von Elektroheizungen, die jüngste parlamentarische Initiative von Carlo Sommaruga, die Unterstellung des Immobilienhandels unter das Geldwäschereigesetz sowie das zustande gekommene Referendum gegen die Raumplanungs-Revision. Fotos: Samuel Wimmer, Zürich

Ablehnung «Sicheres Wohnen im Alter»

Hans Egloff: Auch wenn das Resultat der Abstimmung erfreulich gut ausgefallen ist: Wir Initianten haben die Abstimmung verloren. Daran gibt es nichts zu rütteln. Etwas Positives hat das Resultat jedoch: Es wird

wieder intensiv über den Eigenmietwert diskutiert, und viele Gruppierungen unterbreiten Vorschläge, wie der Status quo geändert werden könnte. Momentan scheint beinahe Einigkeit zu herrschen, dass am aktuellen System etwas geändert werden muss.

Wir sind allerdings der Ansicht, dass es nicht vorderhand um eine möglichst rasche Abschaffung des Mietwerts gehen kann. Vorerst muss das Abstimmungsresultat im Detail analysiert und müssen dabei die Argumente von Gegnern und Befürwortern untersucht werden. Danach scheint es uns sinnvoll, in Ruhe mit Vertretern verschiedener Anspruchsgruppen über mögliche Lösungen zu diskutieren. Ziel muss sein, einen Konsens zu finden, der für alle vertretbar ist. Nur so scheint mir eine gute und auch umsetzbare Lösung möglich.

Hildegard Fässler: Ich bin froh über die Ablehnung der HEV-Initiative, denn aus meiner Sicht wäre bei der Annahme dieser Initiative nur eine kleine Bevölkerungsschicht bevorzugt worden. Ich bin aber der gleichen Ansicht wie der HEV, dass wir jetzt nicht möglichst rasch neue Vorstösse zum Thema Eigenmietwert kreieren müssen. Ich bedaure es sogar, dass dies bereits geschehen ist. Wichtig ist jetzt eine umfassende Auseinandersetzung mit der Thematik, damit eine tragfähige Lösung gefunden wird. Dies kann allerdings einige Zeit dauern.

Auf jeden Fall ist es wichtig, dass für die Zeit, bis eine Änderung dann auch tatsächlich umgesetzt wird, in allen Kantonen Härtefallregelungen eingeführt werden. Diese sollen ältere Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützen, die aufgrund des Eigenmietwerts tatsächlich in echte finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. So wurde im Kanton St.Gallen etwa soeben ein entsprechender Vorstoss eingereicht.

Ich gehe mit Hans Egloff einig, dass es eine breite Diskussion braucht, um einen echten Schritt nach vorne machen zu können. Dabei müssen die Interessen sowohl der Mieterinnen und Mieter wie der Hauseigentümerinnen und -eigentümer gleichwertig eingebracht werden. Nur so kann

eine tragfähige und für alle akzeptable Lösung erarbeitet werden.

Ersatz von Elektroheizungen

HF: Endlich ist dieses Thema zum Abschluss gekommen. Ich habe bereits vor rund fünf Jahren einen entsprechenden Vorstoss eingereicht. Damals entschied der Bundesrat aber, dass dies auf der Ebene der Kantone zu regeln sei. Ich bin deshalb froh, dass endlich beschlossen wurde, dass Elektroheizungen bis 2025 durch effizientere Heizsysteme zu ersetzen sind. Viele basieren noch auf einer veralteten Technologie und brauchen für heutige Verhältnisse viel Strom. Es ist allerdings stossend, dass dieser Entscheidung so viel Zeit gebraucht hat. Nun stehen wir vor der «unangenehmen» Situation, dass die Übergangsfrist recht kurz bemessen ist.



HE: Es ist eine Tatsache, dass viele Modelle Energiefresser sind und langfristig zu ersetzen sind. Ich bin aber dagegen, dass jetzt innerhalb kurzer Zeit alle rund 250 000 Geräte ersetzt werden müssen, ungeachtet der Bedürfnisse und Anliegen der Eigentümer. Einmal mehr haben die Hauseigentümer Massnahmen und Lasten zu tragen,

welche die Umwelt schonen sollen. Auch irritiert mich aber die Tatsache, dass Elektroheizungen in der Regel durch neuere Systeme ersetzt werden sollen, die ihrerseits für den Betrieb ebenfalls Strom brauchen.

Parlamentarische Initiative

Carlo Sommaruga

HE: In der jüngsten Session wurde erneut eine parlamentarische Initiative von Carlo Sommaruga behandelt. Diese hatte eine Änderung des OR zum Inhalt und hätte Mieterinnen und Mieter bei Ausweisungen aufgrund von Mietzinsrückständen weiter geschützt. So hätten einerseits Mahnungen bei Zahlungsverzug auch ausgewählten Sozialbehörden mitgeteilt werden müssen, und andererseits hätten Mieterinnen und Mieter Zahlungsausstände selbst noch in einem laufenden Ausweisungsverfahren begleichen und damit eine Einstellung des Verfahrens bewirken können. Zum Glück wurde diese weitere Verkomplizierung des Mietrechts klar abgelehnt.

HF: Im Grundsatz geht es jeweils darum, wie stark das Mietrecht die Interessen der Mieter einerseits und denjenigen der Eigentümer andererseits schützt. Diese Diskussion dauert aber schon seit vielen Jahren, und jede Seite versucht, das Mietrecht zu ihren Gunsten anzupassen. Ob dies dann im Einzelfall tatsächlich berechtigt ist, sei dahingestellt.

Im Grundsatz bin ich der Ansicht, dass das heutige Mietrecht einigermaßen ausgewogen ist. Leider ist es mittlerweile recht kompliziert geworden. Es ist auch schade, dass jeder Versuch einer Vereinfachung und Entschlackung regelmässig scheitert. Dies hat aber vermutlich mit der Situation zu tun, dass sich zwei Seiten mit gegensätzlichen Interessen gegenüberstehen.

HE: Zudem ist festzustellen, dass das Mietrecht inzwischen leider sehr formalistisch ist. Im Grundsatz geht es doch um ein einfaches Rechtsverhältnis zwischen einem Vermieter, der eine Wohnung vermieten will, und einem Mieter, der eine Wohnung mieten will. Sobald sich beide über die Konditionen einig sind, ist die Vermietung des Mietobjekts beschlossen. Leider gibt es heute sehr viele Fallstricke, die dazu führen, dass eine Lösung ohne Rechtsbeistand kaum mehr möglich ist. So ist etwa genauestens vorgeschrieben, welches Formular zu verwenden ist und an wen Mitteilungen zu senden sind. Kleine Fehler sind rasch geschehen, mit der Folge, dass die Verfahren verzögert oder sogar als nichtig erklärt werden. Eine Vereinfachung des Mietrechts würde allen dienen und ist dringend nötig – nicht die weitere Reglementierung von Einzelfällen.

Unterstellung des Immobilienhandels unter das Geldwäschereigesetz

HE: Die Vorstellung, dass heute noch zwielichtige Personen mit Koffern voller gebrauchter Noten Häuser kaufen, ist falsch. Dies ist allenfalls noch in Fernsehkrimis zu sehen, der Realität entspricht dies schon längst nicht mehr. In aller Regel werden Immobilienkäufe und -verkäufe über Banken abgewickelt. Da diese dem Geldwäschereigesetz unterstellt sind, braucht es keine weiteren Massnahmen für den Immobilienhandel.

HF: Sobald ein Verkauf über eine Bank abgewickelt wird, wird das Geldwäschereigesetz eingehalten. Vielleicht gibt es weitere Möglichkeiten zur Geldwäsche, ohne dass eine Bank involviert ist. Ob die Unterstellung unter das Geldwäschereigesetz da Abhilfe schaffen kann, ist für mich offen. Schaden würde es wohl nicht.



Hildegard Fässler, NR und Präsidentin Hausverein Schweiz, im Gespräch mit Hans Egloff, NR und Präsident HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz

Referendum gegen Raumplanungs-Revision

HF: Das soeben kommunizierte Zustandekommen des Referendums des Schweizerischen Gewerbeverbands ist ein sehr gefährliches Spiel mit dem Feuer. Wenn mit dem Referendum die Gesetzesrevision – der Gegenvorschlag also – abgelehnt werden sollte, dann hat die «Landschaftsinitiative» grosse Chancen, angenommen zu werden.

Die Raumplanungs-Revision ist ein Kompromiss, mit dem natürlich nicht alle total einverstanden sind. So gibt es etwa Widerstand gegen die vorgesehenen Umzonungen oder Mehrwertabschöpfungen. Trotzdem, der Kompromiss ist eine gute Lösung, ihn abzulehnen gibt der Landschaftsinitiative Auftrieb. Nach der Annahme der Kulturlandinitiative im Kanton Zürich und der Zweitwohnungsinitiative auf nationaler Ebene habe ich keine Zweifel, dass die Landschaftsinitiative grosse Chancen auf eine Annahme hat.

HE: Die Annahme der Landschaftsinitiative würde für gewisse Kantone, die – wie etwa Zürich – bisher behutsam eingezont haben, den totalen wirtschaftlichen Stillstand bedeuten. Belohnt würden hingegen Kantone, wie etwa das Wallis, die bisher sehr grosszügig Bauland eingezont haben.

Für den Hauseigentümerverband handelt es sich bei dieser Diskussion wahrlich um eine «Wahl zwischen Pest und Cholera». Wir lehnen sowohl die ursprüngliche Initiative wie auch den Gegenvorschlag ab. Wir sind jedoch der Ansicht, dass der Gegenvorschlag zwar sehr ärgerlich, aber immerhin einigermassen vertret- und umsetzbar ist. Es wird also sehr wichtig sein, Gegner, Befürworter und deren Argumente zu analysieren, um die passenden Massnahmen zu ergreifen.

Vielen Dank für das Gespräch. ■

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: René Homberger
 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: Baumgartner Immobilien AG,
 Einsiedlerstrasse 159, 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: Jürg Egger
 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 Zottelle
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte
 in der Regel am 2. Donnerstag jeden
 Monats im Gemeindehaus, 1. 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 AG info(@)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 Rechtsanwältin 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

Erlebnis-Küchen erster Wahl



 **PFISTER KÜCHEN**
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

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.

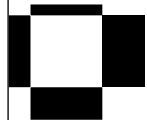


GLAS

044 299 20 00

malerei

www.glas-maeder.ch



PWG
STIFTUNG

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.

WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

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

Von wirksamen Umweltmassnahmen – oder anderen!

Derzeit werden in vielen Kantonen die Planungs- und Baugesetze (PBG) revidiert. Hintergrund sind interkantonale Vereinbarungen, wonach das formelle Baurecht (Baubegriffe) zu vereinheitlichen ist. Zudem sind Änderungen des Bundesrechts ins kantonale Recht zu überführen.

Derlei Bestrebungen sind auch im Kanton Zürich im Gange. Diese Arbeiten sind kritisch zu begleiten, liegt es doch auf der Hand, dass derlei Revisionen auch für materielle Änderungen und Ergänzungen «benutzt» werden.

Der Kanton Thurgau hat diesen Sommer das PBG ebenfalls revidiert. Neben den formellen Anpassungen sind gleichzeitig auch Umweltauflagen beschlossen worden. Dabei geht es insbesondere um Vorgaben und Beschränkungen, wie beispielsweise Parkplatzrestriktionen für grosse Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeitanlagen – sogenannte «verkehrsintensive Einrichtungen». Als Zürcher ist man mit diesen Begriffen längst vertraut. Diese Auflagen bringen der Umwelt nur sehr wenig, schaden aber vor allem dem Detailhandel und gefährden Arbeitsplätze. Nicht nur am Rande sei erwähnt, dass der Kanton Thurgau mit der genannten Revision auch die Mehrwertabgabe eingeführt hat, mit welcher Planungsgewinne bei Umzonungen abgeschöpft werden.

Im Deutschen Bundestag wird derzeit eine Änderung des Mietrechts beraten. Demnach sollen bei Sanierungen zukünftig den Mietern keine Mit- oder Einspracherechte mehr zustehen. Um Hauseigentümer zur Umsetzung von Umwelthanliegen – gemeint ist insbesondere die Sanierung ihrer



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

Liegenschaften – zu motivieren, stehen den Mietern in den ersten drei Monaten der Sanierungs- und Umbauphase auch keine Mietzinssenkungsansprüche mehr zu. Von den (energetischen) Sanierungen würden schliesslich vor allem die Mieter profitieren, indem sie später weniger Energiekosten zu tragen hätten. Zudem gehe es bei der Schonung der Umwelt darum, dass alle – Vermieter und Mieter – gleichermassen Lasten zu tragen hätten.

Über die Frage der Wirksamkeit der verschiedenen Umweltmassnahmen bleibt da wohl kaum viel Diskussionspielraum. ■

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