

# Der Zürcher Hauseigentümer

3 | 2013



- | Wohneigentum ist attraktiv – heute, morgen, übermorgen (S. 139)
- | «Tag der Steuerfreiheit» – ein neuer Feiertag für die Schweiz? (S. 207)



# Wohneigentum ist attraktiv – heute, morgen, übermorgen

Nun konnten wir es also wieder einmal schwarz auf weiss in allen Medien lesen: Wohneigentum ist attraktiv, die Nachfrage danach ist ungebrochen. Das hat eine Immobilienstudie der Credit Suisse ergeben. Als hauptverantwortlich dafür wird der historisch tiefe Hypothekarzins ausgemacht. In der Tat sieht die Rechnung von Hauseigentümern zurzeit besser aus als auch schon. Das birgt die Gefahr, dass beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums unvorsichtig gerechnet wird. Insofern ist es richtig, immer wieder darauf hinzuweisen, welche Mehrbelastung bei einer Trendwende auf die Hauseigentümer zukäme. Was meines Erachtens in solchen Debatten aber unterzugehen droht, ist, dass der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum nicht nur einen wirtschaftlichen Aspekt hat.

Fragen Sie Kinder, fragen Sie Rekruten, ganz unabhängig von ihrem sozialen Hintergrund werden die meisten von ihnen das eigene Haus als einen ihrer grössten Wünsche nennen. Ich glaube kaum, dass sie dabei an Geld denken. Letztlich gibt man fürs Wohnen oft doch mehr aus als Mieter, weil man sich puncto Grösse und Ausbaustandard auch mehr leistet. Mit dem eigenen Haus ist vielmehr die Vorstellung von Sicherheit, Freiheit, Selbstbestimmung verbunden, und ein Statussymbol ist es zweifellos auch. Dass es auch mehr Selbstverantwortung bedeutet, merken die meisten erst, wenn es um Fragen des Unterhalts oder der Erneuerung geht, und wachsen, ohne es zu merken, in sie hinein.

Der Hauseigentümergeverband wird seit Jahrzehnten nicht müde, die Vorzüge selbstgenutzten Wohneigentums zu preisen und sich für eine Erhöhung der Eigentümerquote

Albert Leiser,  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



einzusetzen. Das wird sich gewiss nicht ausgerechnet jetzt ändern, wo die Verhältnisse diese begünstigen. Er wird aber noch stärker, als er es schon in der Vergangenheit getan hat, Wert darauf legen, dass der Erwerb auf einer soliden und realistischen finanziellen Basis fusst. Auf Dauer mit einem Hypothekarzins von zwei Prozent oder noch weniger zu rechnen, ist dabei ausgeschlossen. Vielmehr gehört nebst einem vernünftigen Kaufpreis auch die Berücksichtigung möglicher künftiger Entwicklungen dazu. Ein Hypothekarzinsfuss von fünf Prozent mag jetzt exorbitant scheinen, vergessen wir aber nicht, dass er vor rund zwanzig Jahren innert gut drei Jahren von fünf auf sieben Prozent anstieg (Mai 1989 5%; August 1992 7%). Aber wir wollen den Teufel nicht an die Wand malen, in der Vergangenheit hat sich Hauseigentum fast immer als gute längerfristige Investition erwiesen – auch losgelöst von allen Emotionen.

*Albert Leiser*  
Albert Leiser

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

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationsservice
- Garantieerweiterungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

Jetzt doppelt sparen:  
Heute mit einem Rabatt auf den Kaufpreis, morgen mit tiefen Energiekosten!



**Das beste Öko-Center aus dem Hause V-Zug!**



**High-End Wärmepumpentrockner**

- Oekoline Adora 699TW
- Automatikprogramm: Supersoft trocknen
- Geringste Feuchtigkeitsabgabe • Sehr einfache Bedienung
- Besonders schonend Art. Nr. 108951

nur **2899.-**  
statt 3199.-  
Sie sparen **300.-**

Exklusivité FUST

A-40%

Top-Speed: in 90 Minuten trocknen

Setpreis nur **4998.-**  
statt 6698.-  
Sie sparen **1700.-**

Nur solange Vorrat

Garantie 2 JAHRE

mit Ökorabatt **2499.-**  
statt 3499.-  
Sie sparen **1000.-**

Nur solange Vorrat

A+++

Garantie 2 JAHRE

**8-kg-High-End Waschmaschine**

• Oekoline Adora 699WA

- Milbenstopp: Geeignet für Allergiker
- Trübungssensor: 30% weniger Wasser verbrauchen

Art. Nr. 108921

Garantie 2 JAHRE

\*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie.

mit Ökorabatt **1895.-**  
statt 2195.-  
Sie sparen **300.-**

Auch in anderen Farben erhältlich

Miele Öko-Bonus Fr. 200.-  
«Beste Effizienz» Vorteil Fr. 100.-

A+++

60 cm

**Geschirrspüler mit besten Energiesparwerten**

Miele G 25705 SCI BW

- Turbo-Zeitverkürzung; weniger Laufzeit bei gleichbleibender Leistung Art. Nr. 216455

Garantie 2 JAHRE

Sparen Sie mit den Geschirrspülern von Miele Wasser und Strom und profitieren Sie jetzt von **Fr. 200.- Öko-Bonus** auf den Modellen G 25705 und G 15700

Der Zürcher **Hauseigentümer** 3/2013 | 72. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Wohneigentum ist attraktiv – heute, morgen, übermorgen	139
<b>Abstimmungen vom 3. März 2013</b> Flinte nicht ins Korn werfen	143
<b>Gas- und Fernwärmeversorgung Zürich Nord</b> Dank Verschiebung und angemessener Entschädigung keine Härtefälle	147
<b>Stadtratswahlen Stadt Zürich</b> Marco Camin, FDP	150
<b>Impressum</b>	153
<b>Haustierhaltung</b> Hund & Katz	156
<b>Sicherheit</b> Mehr Mittel für den Brandschutz	161
<b>Energie</b> Neue Stromsparfondsaktion des ewz	167
<b>Prozessrecht</b> Hohe Erfolgsquote, mehr Schlichtungsgesuche bei den Zürcher Friedensrichtern – keine Mediationsverfahren	169
<b>Ausflug Mitgliederforum</b> Bern und sein Bundeshaus	170
<b>Seminar/Workshop</b> Die Wohnungsabnahme «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»	175 189
<b>Mietrecht</b> Referenzzinssatz weiterhin stabil Das Zustandekommen des Mietvertrages Sanierungskündigung Kündigung wegen Untervermietung Änderungen an der Mietsache durch den Mieter – Satellitenschüssel im Garten Ehescheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft	163 177 179 181 182 185
<b>Drucksachenverkauf</b> Bauliteratur für den interessierten Laien Bestellformular	191 193
<b>Unser Garten</b> Jedem Garten seinen Baum Traum vom Frühling	197 202
<b>Aus den Sektionen</b> Sektionen-Info	204
<b>Die Seite des Präsidenten</b> «Tag der Steuerfreiheit» – ein neuer Feiertag für die Schweiz?	207



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsankünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauankünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

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



Winter ade.  
Es blüht wieder allenthalben in den Gärten.  
Mehr dazu auf S. 202.  
Foto:  
Elisabeth Meier-Solfrian



## Was Ihnen bleibt ist Geniessen

Wenn sich in einem Garten Blumen, Hecken und Sträucher zu einem harmonischen Gesamtbild ergänzen, ist es ein Kunstwerk der Natur – mit der Handschrift seines Besitzers.

Voraussetzung dafür ist die fachgerechte und regelmässige Pflege. Das ist unsere Aufgabe. Eine Aufgabe, die wir sehr gerne für Sie übernehmen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

IC-Gartenservice GmbH  
Silbernstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 80 60  
[info@ic-gartenservice.ch](mailto:info@ic-gartenservice.ch)  
[www.ic-gartenservice.ch](http://www.ic-gartenservice.ch)

# Wir verkaufen für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



*Der vergangene Abstimmungssonntag war für uns Hauseigentümer gewiss kein Erfolgserlebnis. Offensichtlich ist es uns nicht gelungen, eine Mehrheit der Stimmbürger von unseren Argumenten zu überzeugen. Die Ergebnisse sind aber genau betrachtet weder so eindeutig noch so negativ, wie sie auf den ersten Blick scheinen.*

## Flinte nicht ins Korn werfen

### Umsetzung der RPG-Revision mit Augenmass

Das Schweizer Stimmvolk hat sich für die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ausgesprochen. Der HEV bedauert den Entscheid. Zwar erscheinen die Anliegen, nach innen zu verdichten und das Kulturland stärker zu schützen, als berechtigt, doch ist mit unerwünschten Nebeneffekten zu rechnen: mehr Abgaben, höhere Wohnkosten und weitere Eingriffe in die Eigentumsrechte. Die Gesetzesrevision wird nicht nur in Walliser Gemeinden zu Rückzonungen von Bauland in die Landwirtschaftszone führen. Gerichts-

verfahren und hohe Entschädigungsforderungen sind vorprogrammiert. Der HEV Schweiz wird sich zusammen mit seinen Sektionen dafür einsetzen, dass die Umsetzung der Revision in den Kantonen mit Augenmass erfolgt. Insbesondere sollen Bauverpflichtungen nur äusserst zurückhaltend zur Anwendung gelangen, die Mehrwertabgabe sich auf Neueinzonungen beschränken und vor allem soll auf die kantonalen Gegebenheiten und die Bedürfnisse der Gemeinden Rücksicht genommen werden. ■

### Tür und Tor für neue Begehrlichkeiten geöffnet?

Dass die Stadtzürcher sich für die Gründung der neuen Stiftung aussprechen würden, die mit 80 Millionen günstige und ökologische Wohnungen bereitstellen soll, war eigentlich vorauszusehen, nachdem sie im vergangenen Herbst dem wohnpolitischen Grundsatzartikel zugestimmt hatten, der Massnahmen für mehr ökologisch vorbildliche und preisgünstige Wohnungen fordert.

Nachdem sich Stadt- und Gemeinderat für die neue Stiftung entschieden hatten, war die Abstimmung mehr oder weniger eine wegen der Höhe der Ausgabe notwendige Alibiübung. Wenn wir uns trotzdem entschieden dagegen eingesetzt haben, dann nicht wegen des anvisierten Ziels oder der Höhe des Betrags. Ersteres ist ja durch

den Grundsatzartikel vorgegeben und hohe Beträge werden noch oft gesprochen werden müssen, um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen. Wir sind aber überzeugt, dass die Stadt Zürich bereits über genügend Instrumente und Institutionen verfügt, um ihre wohnpolitischen Ziele zu erreichen. Darum wäre ein neuer Apparat, der letztlich genau denselben Zweck erfüllen soll, unnötig gewesen.

Der HEV Zürich sieht die bisher erfolgreiche städtische Wohnpolitik in Gefahr. Es kann schliesslich nicht einfach darum gehen, möglichst grosse Beträge auszugeben. Das verursacht in erster Linie mehr Verwaltungskosten und treibt in einem Sektor, in dem das Angebot ohnehin die Nachfrage

nicht zu befriedigen vermag, erst noch die Preise weiter in die Höhe. Zu befürchten ist insbesondere, dass sich die verschiedenen städtischen Institutionen gegenseitig konkurrenzieren, was unweigerlich preistrei-

bend wirken würde. Der HEV wird daher auch in Zukunft zumindest versuchen, dass die Steuermittel haushälterisch eingesetzt und nicht ständig neue wohnpolitische Forderungen gestellt werden.

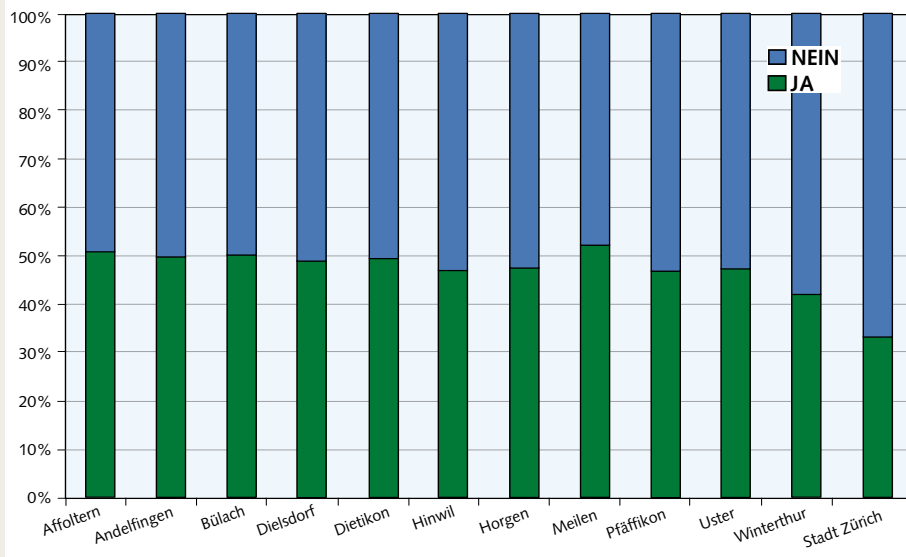
## Viel Verständnis für eine faire Grundstückgewinnsteuer – auch ausserhalb von Hauseigentümerkreisen

Auf den ersten Blick erscheint es als Schlappe, dass nur die Bezirke Meilen und Affoltern sich für eine Senkung der Grundstückgewinnsteuern ausgesprochen haben. Betrachtet man die Ergebnisse aber genauer, ist unschwer festzustellen, dass das Anliegen auch bei sehr vielen Nichteigentümern auf offene Ohren gestossen sein muss.

Ausser in den Bezirken Winterthur und Zürich bewegt sich der Ja-Stimmen-Anteil nämlich nur ganz knapp unter der Hälfte

(siehe Grafik), der Eigentümeranteil liegt aber kantonsweit näher bei einem Viertel. Bedenkt man sodann die Art und Weise, in welcher sich Gemeindevertreter in den Abstimmungskampf eingemischt haben, muss von einem Achtungserfolg gesprochen werden. Nach einer vertieften Analyse wird über neue Lösungsansätze für einen möglichen erneuten Anlauf zu entscheiden sein. Denkbar ist z. B. ein Ausgleich der kalten Progression.

Ergebnisse «Grundstückgewinnsteuer – Ja, aber fair!» nach Bezirken



# immocorner



macht  
Unmögliches  
möglich!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

## Dank Verschiebung und angemessener Entschädigung keine Härtefälle

**Der Zürcher Stadtrat kommt den Eigentümern in Zürich Nord insofern entgegen, als die Stilllegung der Erdgasleitungen um fünf Jahre hinausgeschoben, die Abschreibungsdauer für obsolet werdende Geräte verlängert und grosszügigere Entschädigungen entrichtet werden.**

po. Zur Erinnerung: Die Erdgasleitungen in Schwamendingen, Seebach, Oerlikon, Unteraffoltern und Unterstrass sollten etappenweise bis Juli 2019 stillgelegt werden, weil im Fernwärmegebiet Zürich Nord längerfristig nur noch Wärme von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich als leitungsgebundener Energieträger zum Einsatz kommen soll. Von den rund 500 von der Erdgasleitung abgehängten Liegenschaften können aus wirtschaftlichen Gründen aber nur 200 an die Fernwärme angeschlossen werden. Die Eigentümer der übrigen rund 300 Liegenschaften fühlten sich zu Recht im Regen stehen gelassen. Ein Teil von ihnen, weil sie durch unklare Informationen über den Zeithorizont der Gaslieferungen zu Investitionen veranlasst worden waren, welche sich nun nicht amortisieren liessen. Sie forderten den Stadtrat daher auf, zu prüfen, ob auf die Kappung der Erdgasversorgung in Zürich Nord verzichtet oder diese zumindest auf einen späteren Zeitpunkt hinausgeschoben werden könne.

Die darauf einsetzenden Gespräche, bei denen die betroffenen Hauseigentümer unter anderem von Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, unterstützt wurden, führten recht schnell zu einer spürbaren Entspannung. Das war massgeblich auf das Verständnis zurückzuführen, auf welches die Eigentümer mit ihren Anliegen bei Stadtrat Türler stiessen. Nach der Informationsver-

staltung in Seebach vom 30. Oktober, über welche wir in HEV 11/12 berichteten, herrschte denn auch recht grosse Zuversicht für das Zustandekommen einer annehmbaren Lösung. Grundlage dafür war die Verschiebung der Stilllegung um fünf Jahre: Ausser in Schwamendingen, wo ab Anfang 2017 umfangreiche Strassensanierungen anstehen, von denen die Hauptleitung der Gasversorgung tangiert ist, erfolgt die Stilllegung erst von 2021 bis 2024. Damit sinkt der Restwert der nicht amortisierten Geräte erheblich. Erdgas Zürich soll zudem für Geräte, die dazumal noch einen namhaften Wert haben, eine Entschädigung auszahlen. Allerdings blieben damals noch wichtige Fragen offen. Konkret ging es einerseits um die für die Berechnung der Entschädigung ausschlaggebende Abschreibungsdauer und um den Geltungsbereich der Entschädigungen.

In beiden Punkten kommt Erdgas Zürich nun ihren Kundinnen und Kunden entgegen. Neu legt sie die Abschreibungsdauer gemäss Empfehlung des HEV auf 20 statt 15 Jahre fest. Die Entschädigung beschränkt sich zudem nicht mehr nur auf Heizungen, sondern sie ist grundsätzlich möglich, wenn der kumulierte Restwert aller Geräte einer Liegenschaft 500 Franken übersteigt.

Die nun gefundene Lösung erlaubt den betroffenen Eigentümern eine vernünftige Amortisation der installierten Verbrauchsgüter und verhindert Härtefälle. ■



**oeconomic**  
Service AG

### 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 eine Offerte unter [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

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

Division Liftgroup

# MALER KILCHBERG FEURER

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

Maler Feurer AG  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, [www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)



## Stockwerkeigentum und Vermietung

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

Verlangen Sie unsere Offerte  
044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)



Stockwerkeigentum  
Vermietung  
Verkauf

## Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst

Telefon 044 493 30 10  
Fax 044 493 30 14  
[info@knabenhans-ag.ch](mailto:info@knabenhans-ag.ch)  
[www.knabenhans-ag.ch](http://www.knabenhans-ag.ch)

# Ihr Gärtner

jäten düngen  
zurückschneiden rasenmähen  
vertikutieren  
anpflanzen  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.




ALPHAPLAN AG  
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
[www.alphaplan.ch](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

## 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](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**

erneuerbare Energien und Erdgas

## Marco Camin, FDP

«Mit Kontinuität, Bodenständigkeit und Offenheit für eine gesunde Entwicklung in Zürich und dafür, dass sich Leben und Arbeiten in der Limmatstadt lohnen.»



« Zürich ist mein Zuhause: Hier lebe und arbeite ich, und hier gehen meine Kinder zur Schule. Zürich ist mir wichtig. Ich will Verantwortung dafür übernehmen, dass sich unsere Stadt gesund weiterentwickelt. Unserem Lebensraum, unserem Werk- und Finanzplatz müssen wir Sorge tragen. Der Motor muss laufen. Unverbraucht und voller Energie, mit Beständigkeit und Weitsicht will ich mich im Stadtrat dafür einsetzen. Dazu gehört auch mein Engagement, damit Wohneigentum auch künftig Sicherheit in jedem Lebensabschnitt bringt. Bewohner, die Eigenverantwortung übernehmen und an ihrer Altersvorsorge bauen, müssen wir unterstützen. »

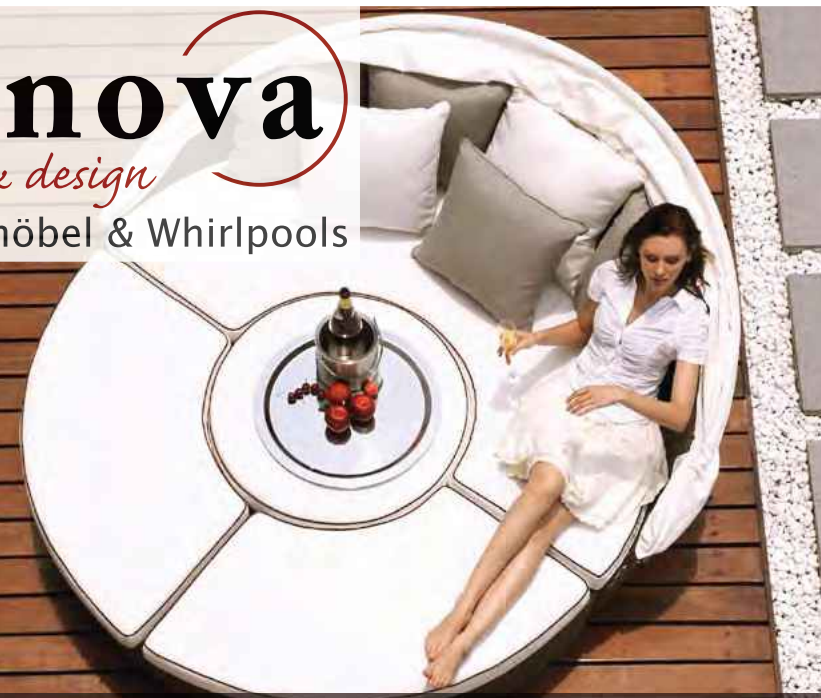
■ 1964, verheiratet, Vater von drei schulpflichtigen Kindern ■ Zahn-techniker, seit 1989 Geschäftsführer des eigenen Unternehmens Camin & Hari Zahntechnik mit neun Mitarbeitenden ■ Vorstandsmitglied FDP Stadt und Kanton Zürich ■ 2007–2009 Gemeinderat der Stadt Zürich ■ 2009–2011 Kantonsrat des Kantons Zürich ■ seit 2009 Wahlkampfleiter der FDP Kanton Zürich ■ seit 1999 beratender Zahntechniker der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich ■ seit 2002 Arbeitsrichter am Bezirksgericht Stadt Zürich und seit 2012 an den Bezirksgerichten Dietikon, Hinwil, Horgen, Meilen, Pfäffikon und Uster ■ HEV-Mitglied seit August 1996.

# NEUERÖFFNUNG DIETIKON

## denova

living & design

Gartenmöbel & Whirlpools



**10% RABATT vom 20.3. bis 30.3.13**  
Besuchen Sie uns in Dietikon auf über 1600m<sup>2</sup>



Dietikon 8953 Riedstrasse 1  
0444417676 dietikon@denova.ch

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag 10.00 - 20.00 Uhr  
Samstag 09.00 - 18.00 Uhr

## GUTSCHEIN

10% Rabatt auf das Sortiment

gültig bis 30.3.13 | nicht kumulierbar

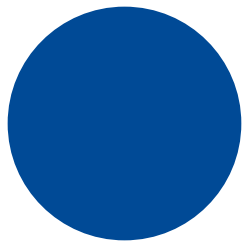
Gratis Heimlieferung\*

gültig 1.4. bis 31.8.13 | Abgabe beim Kauf ab 1000.- CHF  
\*ohne Montage | nicht kumulierbar | exkl. Whirlpool ZH1

w w w . d e n o v a . c h

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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

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



### Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 00  
Fax 044 487 18 88  
info@hev-zh.ch | www.hev-zh.ch



### Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07  
Online-Bestellungen: [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Telefon 044 487 17 17

### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 18 18

## Impressum

### Herausgeber:

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

### Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

### Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
hev@hev-zuerich.ch,  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
Robert Schönbächler, Friedensrichter  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

### Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

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

### Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,  
8038 Zürich, [claudia.neeracher@hev-zuerich.ch](mailto:claudia.neeracher@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,  
8021 Zürich, Markus Turani  
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,  
[inserate@hev-zuerich.ch](mailto:inserate@hev-zuerich.ch)

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

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



### Binz 5-Zimmer-Attikawohnung

an sonniger Wohnlage. Der hochwertige Ausbau mit Natursteinböden, der im Jahr 2006 erfolgte Ausbau des beheizten Wintergartens und nicht zuletzt die fantastische, uneinsehbare Terrasse mit unverbaubarer Sicht über das Glattal und die Glarner Alpen, machen das Objekt zu einem Wohnparadies. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile sowie ein Einstellplatz in der UN-Garage und ein Aussenabstellplatz. Baujahr 1960. Verhandlungspreis Fr. 1 095 000.-.



### Gattikon ZH 3-Zimmer-Dachwohnung mit Balkon

an zentraler und sonniger Wohnlage. NWF ca. 84 m<sup>2</sup>. Die Nasszelle sowie die Küche wurden kürzlich erneuert. Zur Wohnung im 2. Obergeschoss gehören ein Keller- und Estrichabteil sowie ein grosser beheizter Bastelraum. Baujahr 1984. Verhandlungspreis Fr. 790 000.- inkl. Einstellplatz in UN-Garage



### Mettmenstetten Renoviertes Liebhaberobjekt (mit baubewilligtem Projekt für Einliegerwohnung)

an zentraler und sonniger Lage. 6-Zimmer-Einfamilienhaus, HNF ca. 170 m<sup>2</sup>, Baujahr 1850 (Komplett-Renovation 1996), Grundstücksfläche 512 m<sup>2</sup>, baubewilligtes Projekt für eine 3-Zimmer-Maisonettewohnung im eh. Scheunen-Teil, Verhandlungspreis Fr. 1 230 000.-



### Uster 5½-Zimmer-Maisonettewohnung

an sonniger Lage mit Blick ins Grüne. NWF ca. 155 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über einen direkten Aussenzugang, welcher das Wohngefühl eines Einfamilienhauses vermittelt. Das Konzept des unabhängigen Wohnens wird konsequent weitergeführt, indem die Wohnung über eine eigene Heizung und Warmwasseraufbereitung verfügt. Der aussergewöhnliche Grundriss mit Wintergarten sowie grosser Terrasse lädt zu einem nicht alltäglichen Wohnerlebnis ein. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie zwei Einstellplätze in der UN-Garage, Baujahr 1993, Verhandlungspreis Fr. 990 000.-.

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

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



### DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche? Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG | [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
| [info@scherrer.biz](mailto:info@scherrer.biz)

## Tank-revision **Aktion** bis 31.3.2013

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



- Weitere Vorteile:
- Migrol Preis
  - Cumulus-Punkte
  - kein Heizunterbruch

Jetzt anrufen **044 495 13 33**  
[www.migrol.ch](http://www.migrol.ch)

**MIGROL**



### LUFTBILD-GIEZENDANNER

Fotografiert kostengünstig mit Drohnen aus der Luft.

Für Eigenheimbesitzer, Firmen, Makler, Architekten, Hotelanlagen, Tourismus, Gemeinden, Werbung etc.

**Luftbild-Giezendanner**

Hegiweg 3  
CH-8193 Eglisau  
043 422 52 44

[office@luftbild-giezendanner.ch](mailto:office@luftbild-giezendanner.ch)  
[www.luftbild-giezendanner.ch](http://www.luftbild-giezendanner.ch)



Wir übernehmen gerne sämtliche Dienstleistungen im Immobilienbereich:

**Architektur  
Bautreuhand  
Expertisen  
Verwaltungen**

**S und S**

**Schellenberg & Schnoz AG**  
Architekten  
Liegenschaftenverwaltung

Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 368 88 00  
[info@sunds.ch](mailto:info@sunds.ch) [www.sunds.ch](http://www.sunds.ch)

Einem Eigenheimbesitzer stellt sich die Frage, ob er sich ein Haustier zulegen darf, grundsätzlich nicht. Beim Stockwerkeigentümer wird die Angelegenheit schon etwas enger, und beim Mieter stellt sie sich unter Umständen gar nicht.

Im nachfolgenden Artikel werden verschiedene rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Haustierhaltung im Eigenheim und im Stockwerkeigentum beschrieben.

In der nächsten Ausgabe des Zürcher Hauseigentümers wird das Thema in Relation zur Miete besprochen.

# Hund & Katz

## Teil 1: In Einfamilienhaus und Eigentumswohnung

### Das Haustier im Einfamilienhaus

Der Eigenheimbesitzer ist grundsätzlich frei im Entscheid darüber, ob er sich ein Haustier zulegen möchte.

Während der Haltedauer kann es aber unter Umständen trotzdem zu denkbaren rechtlichen Problemen kommen. Man konnte sich zum Beispiel einen dauernd draussen laut bellenden Hund vorstellen. Der Nachbar könnte unter dieser etwaigen

übermässigen Immission Schaden nehmen und sich daher gegen den Hundehalter aufgrund nachbarschaftlicher Rechtsnormen zur Wehr setzen (Art. 679 i. V. m. 684 ZGB). Allerdings ist ein gewisses Mass von Einwirkungen, die sich bei normaler Grundstücksnutzung ergeben, hinzunehmen.

Der Richter muss daher jeweils im konkreten Einzelfall entscheiden, wo die Grenze zwischen normal und übermässig liegt, wobei als Massstab die Empfindlichkeit eines Durchschnittsmenschen angewandt wird und auf die Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke und den Ortsgebrauch geachtet wird.



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

### Das Haustier im Stockwerkeigentum

Im Stockwerkeigentum ist der Stockwerkeigentümer in den ihm zu Sonderrecht zugeteilten Räumen, also seiner Stockwerkeigentumseinheit, in deren Benutzung grundsätzlich frei. Er darf dabei aber die anderen Stockwerkeigentümer in der Ausübung von deren gleichen Rechten nicht beeinträchtigen (Art. 712a Abs. 2 ZGB).

Dies bedeutet, dass der Stockwerkeigentümer, mangels anderer Regelungen im Stockwerkeigentum, grundsätzlich eine angemessene Anzahl Haustiere halten darf, solange er andere Stockwerkeigentümer dadurch nicht beeinträchtigt zum Beispiel durch Geruchsmissionen, Lärm oder Tierkot. Auch muss er dafür sorgen, dass von seinem Haustier keine Verletzungsgefahr ausgeht.

### Reglement

Die Tierhaltung kann bereits im Begründungsakt oder nachträglich durch Reglementänderung oder auch in einer für alle Stockwerkeigentümer geltenden

ursprünglichen oder auch nachträglich eingeführten Hausordnung beschränkt werden. So kann darin vereinbart werden, dass ein Haustier erst nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Stockwerkeigentümer gehalten werden darf. Diesbezüglich ist aber darauf zu achten, dass diese nach objektiven Kriterien erfolgt.

Ob ein generelles Tierhaltungsverbot durchsetzbar sei, ist in der Rechtslehre umstritten; dies insbesondere hinsichtlich Kleintieren, die sich ausschliesslich in den Sonderrechtsräumlichkeiten befinden und kein erhöhtes Störungs- oder Gefährdungspotenzial innehaben. Zulässig ist es jedoch, die Tierhaltung hinsichtlich der Anzahl Tiere und der Tierarten, die gehalten werden dürfen, zu begrenzen.

### Vermietete

#### Stockwerkeigentumseinheit

Sollte die Stockwerkeigentumseinheit vermietet werden, gilt es zu bedenken, dass man als Stockwerkeigentümer und Vermieter den Regeln des Stockwerkeigentums unterliegt. Deswegen sollte man dem Mieter auf keinen Fall mehr Rechte einräumen, als man selber hat.

Sinnvollerweise macht man die Nutzungsvorschriften der Gemeinschaft zu dem integrierten Bestandteil des Mietvertrages und überbindet diese dem Mieter ausdrücklich. Als Vermieter ist man gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft für den Mieter verantwortlich.

Weitere Aspekte der Haustierhaltung im Zusammenhang mit der Vermietung, welche auch für die vermietete Stockwerkeigentumseinheit gelten, werden in der nächsten Ausgabe des Zürcher Hauseigentümers besprochen. ■

## Hauswartungen Gartenunterhalt

### à la carte



### Video

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



### CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenchaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
[info@casarep.ch](mailto:info@casarep.ch)

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



### Seit 1982

Einsiedlerstrasse 535, 8810 Horgen  
Telefon 044 718 17 50 [www.e-fierz.ch](http://www.e-fierz.ch)

# Wir kämpfen für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



# masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

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

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



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



## 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



Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau

**Lenzlinger**  
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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

## Mehr Mittel für den Brandschutz

Mitteilung des Regierungsrates

### Der Regierungsrat erhöht die Zuwendungen an Hauseigentümer für Brandschutzmassnahmen auf einheitlich 40 Prozent.

po. Mit der Gebäudeversicherungsprämie bezahlen die Zürcher Hauseigentümer eine sogenannte Brandschutzabgabe und zwar 10 Rappen pro 1000 Franken Versicherungswert. Einen Teil der daraus resultierenden Einnahmen setzt die Kantonale Feuerpolizei ein für Subventionen an die Hauseigentümer, die bauliche Verbesserungen, insbesondere zur Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen sowie Brandmelde- und automatische Löschanlagen, realisieren. Bisher betragen die Subventionen bei Brandmeldeanlagen 20 Prozent, bei baulichen Verbesserungen und automatischen Löschanlagen 30 Prozent der Erstellungskosten. In besonderen Fällen – insbesondere, wenn die Verbesserung den Eigentümer unverhältnismässig belastet hätte – konnten sie um 10 Prozent erhöht werden.

Der Regierungsrat hat nun die Verordnung über die Subventionen der Gebäudeversicherungsanstalt an den Brandschutz geändert in der Absicht, den Anreiz für Verbesserungen des Brandschutzes zu verstärken. Die Subventionsansätze werden auf einheitliche 40 Prozent der Erstellungskosten erhöht, die Möglichkeit der Erhöhung im Einzelfall wird dafür aufgehoben.

Der Regierungsrat rechnet mit einem stufenweisen Anstieg der Subventionen von heute 5,1 Millionen Franken (budgetierter Betrag für 2012) auf jährlich 8,5 Millionen Franken.

Der HEV nimmt das mit Genugtuung zur Kenntnis, entspricht es doch seiner Philosophie, dass Anreize mehr bewirken als Zwänge.

## Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

**WEBER**

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

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



**ALPHAPLAN AG**  
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

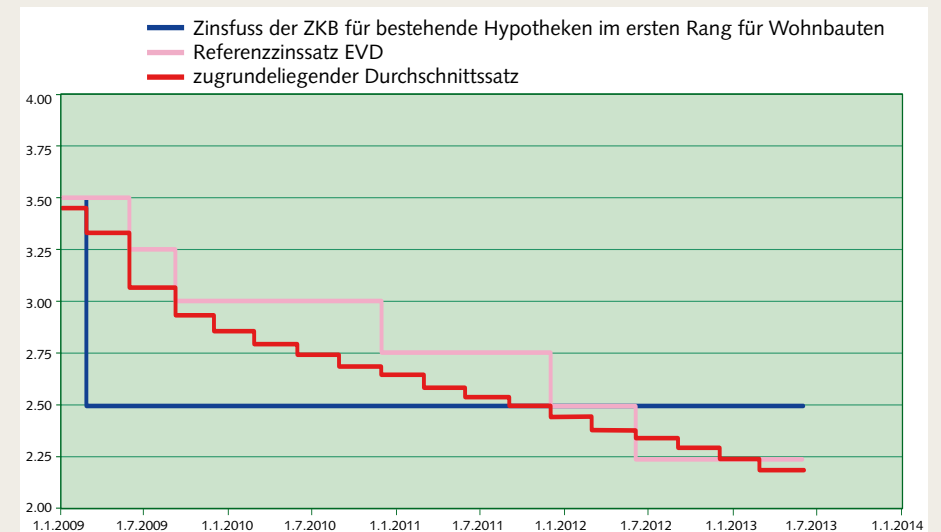
## Referenzzinssatz weiterhin stabil

**Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist turnusgemäss mit Stichtag 31. Dezember 2012 neu berechnet worden und bleibt auch ab 2. März 2013 unverändert bei 2,25%.**

po. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Dieser ist per 31. Dezember 2012 auf 2,19 Prozent gesunken. Der Referenzzinssatz wird kaufmännisch auf Viertelprocente gerundet und bleibt somit bei 2,25 Prozent bis der Durchschnittzinssatz 2,13 Prozent unter- oder 2,37 Prozent überschreitet.

Dass der Referenzzinssatz weiter sinkt, erscheint bei der derzeitigen Lage auf dem Hypothekarmarkt eher als unwahrscheinlich, kann aber nicht ausgeschlossen wer-

den. Zwar steigt der Zinssatz bei Neuabschlüssen seit Anfang Jahr wieder an und es muss damit gerechnet werden, dass der im Februar vom Bundesrat beschlossene Eigenkapitalpuffer für Wohnbauhypotheken zu einer zusätzlichen Verteuerung führt. Das fließt aber nur langsam in die Berechnung des Referenzzinssatzes ein. Neuabschlüsse sind einstweilen nämlich immer noch günstiger als die abgelösten Althypotheken, so dass der durchschnittliche Zinssatz vorerst weiter sinkt. Ob er die entscheidende Grenze von 2,13 Prozent erreicht bleibt abzuwarten. ■



Der Zinsfuss der ZKB spielt heute mietrechtlich keine Rolle mehr. Er wird hier lediglich dargestellt, um einen Vergleich mit der Zinsentwicklung nach früherem Recht zu ermöglichen.

küchen  
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-  
CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>

**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER



### BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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



**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

**LÄSSLER**

reinigt besser!

Teppich- und Polsterreinigung AG  
+ Leder Fässler (Lederpflege)  
Sonntalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- > Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- > Lederpolster und Lederbekleidung
- > lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst
- > Teppichreparaturen
- > Vorhänge und Bettfedern
- > Räumungen und Entsorgungen

**B O N**

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

**10% Rabatt**

auf Ihren nächsten  
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)

Hotline für Lieferdienst  
und Heimservice: 044 824 49 49

teppich-reinigungen.ch



## Cooler Sauna-Ideen ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als Box (Bild), als Blockhaus und Gartensauna oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch).

Innovativ seit 40 Jahren



**BUERKI**  
SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER

**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Ausstellung:  
Kilchbergstr. 33  
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77  
info@saunabau-buerki.ch  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)



Beatrice und Peter Müller-Benz

## Verkauf eines Zweifamilienhauses in Gossau ZH

«Da wir beim Kauf unserer Wohnung mit Walde & Partner sehr zufrieden waren, haben wir ihnen das Verkaufsmandat für unser Zweifamilienhaus erteilt. Die Verkaufsberaterin konnte uns sowohl den Mandatsablauf als auch die Preisfindung sehr plausibel erläutern.»



Walde & Partner Immobilien AG  
Zentralstrasse 25  
CH-8610 Uster  
+41 44 905 40 90  
www.walde.ch

## Neue Stromsparfondsaktion des ewz

Der Gemeinderat hat am 5. Dezember 2012 die Weisung für eine neue Stromsparfondsaktion für Kühl- und Gefriergeräte bewilligt. Ab sofort können ewz-Kundinnen und -Kunden wieder von den Förderbeiträgen für effiziente Kühl- und Gefriergeräte profitieren. Neu werden nur noch Geräte der Energieeffizienzklasse A+++ gefördert.

Kundinnen und Kunden von ewz bitten wir, mit folgenden Dokumenten im ewz-Kundenzentrum vorbeizukommen: Kaufquittung (oder



Zahlungsbestätigung), welche den Gerätetyp, die Lieferadresse und die vollständige Bezahlung des Gerätes nachweist. Der Förderbeitrag wird bar ausbezahlt. Der Förderbeitrag beträgt 25% des Nettoeinkaufspreises oder maximal 300 Franken für Geräte der Klasse A+++.

Die Aktion mit Start am 1. Januar 2013 dauert bis zur Ausschöpfung des beantragten Kredits, voraussichtlich bis Ende 2015. Die aktuellen Bedingungen sind unter [www.ewz-stromsparfonds.ch](http://www.ewz-stromsparfonds.ch) aufgeführt. ■

## 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

## 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](http://www.eggenberger.ch)





**Komplette Sanierung für ein Einfamilienhaus bei 2000 Liter\* Ölverbrauch / Jahr.**

\* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

**Ölheizung** mit Brennwert Kondensationstechnik: CHF 13'900.- inkl. neuem Kamin sowie Demontage- und Montage der neuen Anlage. Sparpotential **bis 30 %**

**Wärmepumpe** Luft-Wasser, Chromstahl: CHF 21'950.- inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe. Sparpotential **bis 50 %**

**Wärmepumpe mit Erdesonde** (Sole-Wasser): CHF 36'900.- inkl. Erdsonde 180 m, mit Pufferspeicher, fertig montiert. Sparpotential **bis 75 %**

**Wärmepumpenboiler** - CHF 3'500.- fertig montiert, inkl. Entsorgung des alten Boilers. Sparpotential **bis 75 %**

Diese Richtpreise werden vor Ort überprüft. Alle Preise exkl. 8 % MwSt.



**AWX 11**  
Luft-Wasser Wärmepumpe  
Abmessungen B/T/H: 1485/640/1395

**swisstherm**



Swisstherm AG - Energiesysteme - [www.swisstherm.ch](http://www.swisstherm.ch)  
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00



**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](mailto:jetzer-storen@bluewin.ch)

**VORHÄNGE, GARDINEN, INNENBESCHATTUNGEN, VORHANGSCHIENEN**

Über 1500 Stoffmuster, eine grosse Auswahl an Plissé, Rollo, Vertikal- und Horizontallamelle, Flächenvorhänge und Vorhangschielenlösungen zeigen wir Ihnen gerne in unserem grossen Showroom am Berninaplatz in Zürich. Rufen Sie jetzt an für eine **kostenlose Heimberatung** oder eine **Showroom Beratung**. Gerne geben wir Ihnen Muster mit nach Hause und nehmen auch das Ausmass auf.

**Wepro AG, Schaffhauserstr.239, 8057 Zürich** im City Bernina Center (Tram 10+14, P im Haus).  
**Telefon: 044 730 53 37 / Email: [info@weproag.ch](mailto:info@weproag.ch) / WEB: [www.weproag.ch](http://www.weproag.ch)**

Achtung: Geschlossen wegen Oster Ferien vom 29.3. – 8.4.2013

Wie aus dem Jahresberichtes 2012 der Friedensrichterämter der Stadt Zürich hervorgeht, hat sich die neue Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) nach den ersten zwei Jahren nicht nur gut eingeführt, sondern im friedensrichterlichen Verfahren auch sehr bewährt.

**Hohe Erfolgsquote, mehr Schlichtungsgesuche bei den Zürcher Friedensrichtern – keine Mediationsverfahren**

Das Schlichtungsverfahren ist einfach geblieben, erleichtert es doch dem Kläger den Rechtsweg und bietet dem Friedensrichter willkommenen Spielraum. Dazu zählen insbesondere das Instrument des Urteilsvorschlages oder die Kann-Vorschriften beim Entscheid. Unverändert bleibt die Maxime zwischen den Parteien innert zwei Monaten nach Einleitung der Schlichtungsverfahren eine einvernehmliche und gütliche Lösung zu finden.

Im zweiten Jahr war die erstinstanzliche Erledigungsquote mit 69,2 Prozent (2011: 65 Prozent) höher als seit Jahrzehnten. Der Streitwert aller Schlichtungsgesuche, welche mit einem Streitwert beziffert werden können, betrug 513 Mio. Franken; der kleinste 38 Franken, der höchste 123 Mio. Franken.

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Zürich 3486 Schlichtungsgesuche eingereicht – 278 mehr als im Vorjahr. Von den abgeschlossenen 3389 Verfahren betraf der Hauptanteil mit 2391 Schlichtungsgesuchen Konflikte des alltäglichen Lebens, wie For-derungsklagen, Konsumentenstreitigkeiten, erbrechtliche Klagen, Testamentsanfechtungen usw. Total wurden von den Friedensrichterämtern 998 arbeitsrechtliche Streitigkeiten behandelt, was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent entspricht.



**Robert Schönbacher,**  
Präsident der Friedensrichter und Friedensrichterinnen des Bezirks Zürich und Friedensrichter der Stadtzürcher Kreise 6 und 10

70 Prozent der Schlichtungsverfahren dauerten nicht länger als zwei Monate ab Klageeingang. Mit einem Urteil bei einem Streitwert bis 2000 Franken wurden 140 Fälle entschieden. 248 Mal wurde den Parteien ein Urteilsvorschlag unterbreitet, davon wurden 40 Vorschläge von einer Partei abgelehnt. Von der neuen Möglichkeit eines Mediationsverfahrens anstelle des gerichtlichen Verfahrens wurde auch im zweiten Jahr der neuen ZPO wiederum kein Gebrauch gemacht.

Die neue ZPO hat den Friedensrichtern mehr Schlichtungsgesuche, aber auch administrative Mehrarbeit sowie neue, willkommene Kompetenzen gebracht. Bei weit mehr als der Hälfte aller Schlichtungsverfahren liessen sich die Parteien anwaltlich begleiten oder vertreten. Dies stellt insgesamt eine Bereicherung dar, führt allerdings zu längeren Sitzungen.



## Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

**☞ Donnerstag, 20. Juni 2013**

Anreise/Rückreise individuell

### Programm:

<p>9.30 Uhr 10.00 Uhr 12.15 Uhr 14.30 Uhr</p>	<p><b>Bern</b> Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Egloff Apéro und Mittagessen im Hotel Bellevue Palace Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung</p>
---	---

### Kosten

pro Person: Mitglieder CHF 180.–, Nichtmitglieder CHF 200.–

Inbegriffen sind: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

### Anmeldung

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den unten stehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Anmeldeschluss: Freitag, 19. April 2013.**

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

*Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer*



### Anmeldung

#### Teilnahme am Ausflug vom 20. Juni 2013

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	
Rechnung geht an	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	
Strasse	
<input type="text"/>	
PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

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



## schädli gartenbau – gartenpflege

Kügelilostrasse 39  
8046 Zürich  
Telefon 044 371 41 30  
Telefax 044 311 91 35

Wir arbeiten am Lebensraum  
der Zukunft und empfehlen uns für:

- Gartenunterhalt, wie  
Rasenmähen, Hecken- und  
Sträucherschneiden
- Gartenumänderungen
- Gartenrenovationen

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



Besuchen Sie  
unsere  
Ausstellungen

[www.astor-kuechen.ch](http://www.astor-kuechen.ch)

**ASTOR**  
K Ü C H E N

### ASTOR Küchen AG

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

Wir sind vom Fach ...  
für professionelle Arbeiten  
auf dem **Dach**

**MEIER** + **BEDACHUNGEN**  
**BAUSPENGLEREI** + **MARTI**

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügeltore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

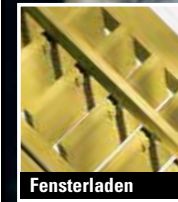
Wir haben für alle Tür- und  
Torarten den richtigen Antrieb  
mit modernster Funksteuerung.



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



Fensterladen



Schauen Sie  
unseren Produkten  
in die Augen.

[www.wolf-storen.ch](http://www.wolf-storen.ch)

**wolf-storen.ch**

Wolf Storen AG  
CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88  
Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



Besuchen Sie unsere  
attraktive Ausstellung  
in Wädenswil



## Repräsentative Geschäftsvilla mit Pavillon

Diese freistehende, repräsentative Villa aus dem Jahr 1920 liegt an privilegierter Lage im begehrten Zollikon. Mit viel Liebe zum Detail wurde diese Liegenschaft im Jahr 2008 vollständig saniert. Ein geschmackvoller Innenausbau mit Technik und Sicherheit auf höchstem Niveau ergänzt die Eleganz der hohen Räume, welche mit Deckenstuck und sorgfältig gepflegten Jugendstil-Elementen geziert sind. Die Nutzfläche von ca. 458 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Geschosse.

<b>Flächen der Villa</b>	Dachgeschoss	Wohnung, ca. 68 m <sup>2</sup>
	Ober-, Erd- und Gartengeschoss	je ca. 90 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Pavillons</b>	Gartengeschoss	Nutzfläche, ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze</b>	9 Aussenparkplätze	
<b>Nutzung</b>	Die Liegenschaft ist unvermietet und zur freien Verfügung bereit. Da die Nutzung als Bürogebäude bewilligt ist und lediglich eine Wohnung beinhaltet, kann diese Liegenschaft auch von ausländischen Personen erworben werden.	
<b>Verkaufspreis</b>	Fr. 7,5 Mio.	

## Oder möchten Sie Ihre Liegenschaft verkaufen?

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



**Claudia Spalinger**  
Leiterin Anlageimmobilien  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)

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



# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 17. Mai 2013, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

### Grundlagen/Rechtliches

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

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 270.-
	Ehepaar:**	CHF 440.-
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 310.-
	Ehepaar:**	CHF 520.-

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»  
vom 17. Mai 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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



**Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien**

**Qualität heisst für uns:** Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. **Seit über 100 Jahren.** +41 44 929 61 61, [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)



## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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 / 346.26.26



[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch) oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!

## Das Zustandekommen des Mietvertrages

Tiziano Winiger\* in Zusammenarbeit mit Jacqueline Rüfli\*\*

### Sie suchen einen Mieter und fragen sich, wie Ihr Inserat zu qualifizieren ist, ab wann bzw. wie ein Mietvertrag gültig zustande kommt oder welche Rechten und Pflichten Sie bei einem Vorbehalt der Schriftlichkeit des Mietvertrages haben?

Das Inserat Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses auf einem Immobilienportal im Internet oder in einer Zeitung ist nicht als Antrag nach Art. 3 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) zu verstehen. Das Inserat ist vielmehr als Aufforderung zur Offerte zu qualifizieren, da dieser der endgültige Rechtsbindungswille fehlt.<sup>1</sup> Dies bedeutet, dass der Vermieter durch das Inserieren der Wohnung oder des Hauses den eventuellen zukünftigen Mieter zur Abgabe eines Angebotes auffordert. Der interessierte Mieter kann seinerseits sein Angebot an den Vermieter richten, welcher den Antrag wiederum annehmen oder ablehnen kann. Die Antragsannahme oder -ablehnung obliegt somit dem Vermieter.

Da der Mietvertrag auf einem synallagmatischen Verhältnis basiert, kommt es

nach Annahme des Angebotes erst zum Vertragsabschluss, wenn die beiden Parteien ihren übereinstimmenden Willen zur vertraglichen Bindung gegenseitig geäussert und sich über die wesentlichen Vertragsbestandteile geeinigt haben.<sup>2</sup>

**Welche rechtlichen Pflichten kommen auf die Parteien in der vorvertraglichen Phase zu? Darf sich der Mieter plötzlich umentscheiden? Darf sich der Vermieter trotz Vertragsverhandlungen durch einen Sinneswandel für einen anderen Mieter entscheiden und mit diesem den Mietvertrag abschliessen?**

Essentialia negotii beim Mietvertrag sind die Überlassung einer bestimmten Sache zum Gebrauch und die Bezahlung des Mietzinses mit Einschluss der Nebenleistungen (Art. 253 OR).

### Schriftform empfohlen

Der Mietvertrag kann mündlich gültig geschlossen werden, weil das Gesetz gemäss Art. 253 ff. OR i. V. m. Art. 11 OR keine Pflicht der Einhaltung einer Formvorschrift vorsieht. Aus Beweisgründen ist jedoch der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages dringend zu empfehlen. Die

\* lic. iur., MAS REM FHZ

\*\* stud. business law, ZHAW

<sup>1</sup> Huguenin, N 214; [www.eugenbucher.ch/pdf\\_files/Bucher\\_ORAT\\_10.pdf](http://www.eugenbucher.ch/pdf_files/Bucher_ORAT_10.pdf), besucht am: 28.8.2012.

<sup>2</sup> [www.rwi.uzh.ch/elt-1st-huguenin/orbt/miete/de/html/unit\\_Zustandekommen.html](http://www.rwi.uzh.ch/elt-1st-huguenin/orbt/miete/de/html/unit_Zustandekommen.html), besucht am: 28.8.2012.

Parteien können sich für den Abschluss des Mietvertrages die Schriftform vorbehalten und die Gültigkeit des Mietvertrages von der Unterschrift beider Parteien abhängig machen (Art. 16 OR).

Die Parteien haben die Schriftform vielleicht nicht ausdrücklich vereinbart. Ist jedoch von der Ausfertigung eines schriftlichen Vertrages gesprochen worden, so gilt gemäss Art. 16 OR die Vermutung, dass die Parteien vor Erfüllung der Schriftform nicht gebunden sein wollen. Der Vorbehalt der Schriftlichkeit kann auch konkludent erfolgen.

Das ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Partei ein Vertragsdoppel der anderen Partei zur Unterzeichnung zustellt oder die Parteien den Mietvertrag miteinander verfassen. Diese Vermutung kann widerlegt werden, wenn es einer Partei gelingt, den Beweis dafür zu erbringen, dass die Schriftform nicht als Gültigkeitserfordernis betrachtet wurde.

### Eigenhändige Unterschrift

In der Praxis sendet der Vermieter dem Mieter mindestens zwei nicht unterzeichnete Original Exemplare zur Unterschrift zu. Der Mieter wird die Originalverträge unterzeichnen und zurücksenden. Erst durch die eigenhändige Unterschrift der Verträge durch den Vermieter kommt der schriftliche Vertrag zustande.

Grundsätzlich gilt Vertragsfreiheit. Falls die Schriftlichkeit des Mietvertrages vorbehalten wurde und der Vermieter noch nicht unterschrieben hat, ist der Mietver-

trag noch nicht gültig zustande gekommen. Die Parteien können sich nicht auf den Mietvertrag berufen und können daraus auch keine Schadenersatzansprüche geltend machen.<sup>3</sup>

Während der vorvertraglichen Vertragsverhandlungen sind die Parteien jedoch verpflichtet, sich nach Treu und Glauben zu verhalten.<sup>4</sup>

Ein schuldhafter Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben nach Art. 2 Abs. 1 ZGB könnte die vorvertragliche Pflicht mit sich ziehen, den daraus entstandenen Schaden zu ersetzen<sup>5</sup>, wenn die Voraussetzungen der culpa in contrahendo (cic) wie folgt erfüllt sind<sup>6</sup>:

- Die Parteien haben über einen künftigen Vertrag verhandelt;
- eine Verhandlungspartei hat eine vorvertragliche Pflicht verletzt;
- die andere Verhandlungspartei hat einen Schaden erlitten;
- der Schaden und die Pflichtverletzung sind zueinander adäquat kausal;
- die schädigende Verhandlungspartei hat schuldhaft verhandelt.

Wurde hingegen keine Schriftlichkeit vorbehalten und besteht Konsens über die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages (Miete und Mietobjekt), so könnte der Vertrag mündlich gültig entstanden sein und die Parteien könnten sich auf den Vertrag berufen. Bei der Geltendmachung von Schadenersatz muss jedoch die fordernde Partei das Vorliegen eines Mietvertrages beweisen.

### Verwendete Literatur

Huguenin Claire, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008. ■

<sup>3</sup> Huguenin, N 950.

<sup>4</sup> BGE 105 II 75, E. 2a.

<sup>5</sup> Huguenin, N 949.

<sup>6</sup> Huguenin, N 956.

## Sanierungskündigung

**Eine umfassende Sanierung einer Wohnung kann eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtfertigen. Von einer umfassenden Überholung der Wohnung ist dann zu sprechen, wenn Küche, Bad und Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektrisch ersetzt werden, die Wohnung neu gestrichen und der Parkett neu versiegelt wird. Die Rechtsprechung hat bereits mehrfach eine solche Kündigung geschützt.**

In einem Entscheid aus dem Jahre 2009 (Urteil 4A\_414/2009 v. 9.12.2009) erklärte das Bundesgericht ohne Einschränkung, dass sich eine Sanierungskündigung als missbräuchlich erweisen könne, wenn der Mieter anbiete, die Wohnung während der Sanierungsdauer zu verlassen. In einem neueren Entscheid hat das Bundesgericht erwähnten Entscheid jedoch relativiert. In diesem Entscheid (Urteil 4A\_126/2012 v. 3.8.2012) wird ausgeführt, dass eine Kündigung



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

nicht missbräuchlich werde, wenn der Mieter erst nach Erhalt und Kenntnisnahme der Kündigung das Angebot mache, die Wohnung während der Renovationsdauer zu verlassen.

In seinem neueren Entscheid hielt das Bundesgericht vorab fest, dass ein Sanierungsbedarf nach 27 Jahren plausibel sei, auch wenn dazu keine Offerten vorgelegt werden. Glaubhaft sei ausserdem der Umfang der Sanierung, da dieser dem Umfang von bereits in fünf Wohnungen durchge-

führten Sanierungen entspreche. Das höchste schweizerische Gericht kam zum Schluss, dass damit ein schützenswertes Kündigungsinteresse vorliege, denn der Verbleib des Mieters in der Wohnung erschwere und verzögere diese Sanierung fraglos in einem spürbaren Masse.

Des Weiteren wurde in vorgenannten Entscheid festgehalten, dass das schützenswerte Kündigungsinteresse im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen muss. Das Angebot des Mieters, die Wohnung während der Renovation zu verlassen, könne daher die Kündigung nur anfechtbar machen, wenn es ebenfalls bereits im Zeitpunkt der Kündigung vorliege.

Diese Änderung der bisherigen Rechtsprechung ist durchaus begrüssenswert. Andernfalls könnte eine anfänglich gültige Kündigung (im Zeitpunkt der Aussprechung) nachträglich noch ungültig werden. Dies würde wohl kaum der Rechtssicherheit dienen. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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

# Kündigung wegen Untervermietung

**Das Bundesgericht ruft in Erinnerung, dass das Institut der Untervermietung missbraucht wird, wenn dem Mieter die konkrete Absicht fehlt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selbst zu nutzen (BGE 138 III 59). Auch wurde in vorgenanntem Entscheid festgehalten, dass unter Umständen ein schützenswürdiges Interesse für eine ordentliche Kündigung vorliegen könne, wenn der Mieter die Zustimmung zu einer grundsätzlich berechtigten Untervermietung wider besseres Wissen nicht einholt.**

Das höchste schweizerische Gericht führte im Weiteren aus, dass eine ordentliche Kündigung keine besonderen (oder gar wichtigen) Kündigungsgründe voraussetzt. Mieter und Vermieter seien grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Demnach ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst



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

tümer. Darin liege ein Rechtsmissbrauch, und es kann sich der Mieter nicht auf das gesetzlich vorgesehene Recht zur Untervermietung berufen. Eine Untervermietung ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn lediglich eine vage Möglichkeit bestehe, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen. Die Rechtfertigung einer Untervermietung ist umso mehr ausgeschlossen, wenn eine Rückkehr ins Mietobjekt überhaupt nicht in Betracht fällt.

Das Bundesgericht schliesst im Übrigen nicht aus, dass der Umstand, dass der Mieter – allenfalls wider besseren Wissens – für eine Untervermietung keine vorgängige Zustimmung des Vermieters einholt, grundsätzlich genügend ist, das Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien derart zu erschüttern, dass eine ordentliche Kündigung als nicht treuwidrig erscheint. Die vorsichtige Ausdrucksweise des Bundesgerichts lässt darauf schliessen, dass im Einzelfall abzuklären sein wird, ob das Vertrauensverhältnis zwischen den Mietparteien tatsächlich derart belastet ist, dass eine Kündigung als gerechtfertigt erscheint.

Im vorliegend zu beurteilenden Fall hielt das Bundesgericht ausserdem fest, Voraussetzung für den Kündigungsschutz sei, dass der Mieter zur Untervermietung überhaupt berechtigt ist. Dies sei nur dann der Fall, wenn der Mieter beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Ansonsten setze er im Ergebnis auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, als wäre er selber Eigen-

SCHREINEREI | INNENAUSBAU | ANKLEIDE-/SCHIEBETÜR-SYSTEME | GARTENMÖBEL | SCHATTENLÖSUNGEN

## Wind-/Sonnenschutz

einrollbar demontabel

## Fenster & Türen

Die Spezialisten für **EgoKiefer** Fenster und Türen

A leading brand of **AFG**

## Küchen & Bäder

**www.BAUM-GARTNER.ch**  
8181 Höri, Tel. 044 868 10 10

www.certum.ch

## Sicherheit.

# certum

Elektrokontrolle und Beratung

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

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

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Kunststoff-Fenster  
Alu-Fensterläden  
Verglasungen  
Haustüren

Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fassaden

# biberbau

8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
www.biberbau.ch

## Änderungen an der Mietsache durch den Mieter – Satellitenschüssel im Garten

**Eine vom Mieter fest im Garten verankerte Satellitenschüssel ist eine Änderung an der Mietsache im Sinne von Art. 260a OR und bedarf der Zustimmung des Vermieters.**

Grundsätzlich darf der Mieter das Mietobjekt nicht verändern und nicht in die Substanz eingreifen. Die Verletzung dieses Verbots begründet eine Wiederherstellungs- und Schadenersatzpflicht und kann sogar eine Kündigung nach sich ziehen. Nur wenn der Vermieter schriftlich seine Zustimmung gegeben hat, darf der Mieter etwas am Mietobjekt verändern (Art. 260a OR, vgl. auch HEV 6/2011).



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

wies die erhobene Appellation ab, worauf die Mieter ans Bundesgericht gelangten.

Die Mieter rügten vor Bundesgericht unter anderem eine Verletzung von Art. 260a Abs. 1 OR. Der Betonsockel sei nur wenige Zentimeter in die Rasenfläche eingegraben worden und stelle keine bauliche Veränderung dar. Eine ästhetische Beeinträchtigung liege auch nicht vor, da die Satellitenschüssel unbestritte-

nermassen hinter einem Gebüsch versteckt gewesen sei und von ausserhalb des Sitzplatzes nicht habe eingesehen werden können.

Das Bundesgericht ging von folgendem Sachverhalt aus: Der 0,57 m hohe Betonsockel von 0,24 m x 0,24 m sei in die Erde eingegraben worden. Der Sockel sei hohl und mit Steinen und Erde gefüllt gewesen. Wie tief er eingegraben gewesen sei, habe nicht eruiert werden können, doch sei der Sockel so gut befestigt gewesen, dass er von zwei erwachsenen jungen Männern nicht gehoben, sondern nur geringfügig hin und her bewegt werden können. Die gesamte Konstruktion mit Satellitenschüssel sei rund 1,6 m hoch gewesen. Das Bundesgericht führte weiter aus, dass entgegen der Ansicht der Mieter eine solche Konstruktion nicht mit Gartenmöbeln oder Topfpflanzen vergleich-

bar sei. Es sei damit vielmehr ein Eingriff in die Substanz der Mietsache verbunden, der zu einer Änderung in der Gestaltung führe. Die Vorinstanz habe somit Art. 260a OR nicht verletzt, indem sie die Montage des Betonsockels als Änderung im Sinne von Art. 260a OR qualifiziert habe. Die Mieter unterlagen auch vor Bundesgericht.

Aus diesem Bundesgerichtsentscheid geht klar hervor, dass der Vermieter gegen einen solchen Eingriff in die Substanz der Mietsache sein Veto einlegen kann.

Ergänzend ist anzuführen, dass ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters eine Satellitenschüssel auch nicht an der Aussenfassade, am Balkongeländer oder am Fenster anbringen darf. Der Mieter ist lediglich berechtigt, eine Satellitenschüssel im Innen-

bereich seines Balkons auf den Boden zu stellen, wenn sie die Balkonbrüstung nicht überragt und nicht fest mit dem Mietobjekt verbunden ist. Für die Kabelführung dürfen ohne Zustimmung des Vermieters keine Löcher in Wände, Fenster oder Türen gebohrt werden.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass eine Satellitenschüssel mit einem Durchmesser von bis zu 80 cm und einem Masten von weniger als einem Meter Höhe im Kanton Zürich keine Baubewilligung braucht. Sie ist jedoch bewilligungspflichtig, wenn sie sich in Kernzonen oder im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars befindet oder wenn sie grössere Masse aufweist (§ 1 lit. i BBV).



## Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bieten wir die nötige Erfahrung, das Know-how sowie eine moderne Produktionswerkstätte. Besuchen Sie unsere Webseite und kontaktieren Sie uns:  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)



**WINKLER SCHREINEREI  
INNENAUSBAU AG**  
Ausstellung: Kilchbergstr. 33  
8134 Adliswil

Tel. 044 710 62 14  
[info@winkler-schreinerei.ch](mailto:info@winkler-schreinerei.ch)  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)



www.ete-identity.ch

**homegate TV**

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

**AirOn**

**Xhomegate.ch**  
Das Immobilienportal

**HEV Zürich**

## Ehescheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

**Im Falle einer Scheidung kann das Gericht gemäss Art. 121 ZGB die Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem Vermieter und beiden Ehegatten oder einem Ehegatten abgeschlossenen Mietvertrag auf den andern Ehegatten allein übertragen, ebenso kann im Falle einer gerichtlichen Auflösung der eingetragenen Partnerschaft die gemeinsame Wohnung auf einen der beiden Partner übertragen werden (Art. 32 PartG).**

Der Vermieter wird nicht gefragt und kann nichts dagegen unternehmen. Er kann auch keine «wichtigen Gründe» geltend machen wie bei der Übertragung eines Geschäftsmietvertrages (Art. 263 Abs. 2 OR).

Wenn vorher beide Ehegatten (oder beide eingetragenen Partner) gemeinsam Mieter der Familienwohnung gewesen sind, kann der Scheidungsrichter den Vertrag auf einen der beiden übertragen. Letzterer wird alleiniger Mieter. Wenn vorher nur einer der Ehegatten (oder nur einer der beiden eingetragenen Partner) Mieter der Familienwohnung war, verliert dieser die Stellung als Mieter und der andere wird neu Mieter.

Art. 121 ZGB (und ebenso Art. 32 PartG) kommt zur Anwendung, wenn ein Ehegatte wegen der Kinder oder aus andern wichtigen Gründen (z. B. Alter, Gesundheit, finanzielle Verhältnisse oder soziale Gründe wie Quartierverbundenheit etc.) auf die Familienwohnung angewiesen ist, und wenn die Übertragung dem andern Ehegatten zugemutet werden kann. Die Übertragung bewirkt den Übergang sämtlicher Rechte und Pflichten des oder der bisherigen Mieter/-s



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

auf den neuen oder jetzt alleinigen Mieter (inklusive allfälliger Mietzinsrückstände und Haftung für Schäden am Mietobjekt).

Im Gegensatz dazu stehen die Fälle, in denen ein Konkubinatspaar oder eine Wohngemeinschaft mit zwei oder mehr Personen als Solidarmmieter einen Mietvertrag unterzeichnet haben. Wenn sich hier die Zusammensetzung der Bewohner ändert und sich ein Solidarmmieter aus dem

Vertrag befreien möchte, so kann er nicht alleine kündigen. Auch wenn er ausgezogen ist, kann ihn der Vermieter haftbar machen und Mietzinse von ihm einfordern. Es liegt im Ermessen des Vermieters, ob er den ausziehenden Solidarmmieter aus dem Vertrag entlassen will oder nicht, ob er den Verbleibenden als alleinigen Mieter akzeptieren will oder ob er die Übertragung auf den verbleibenden Mieter sowie einen neuen Mieter machen möchte. Dies geschieht in der Praxis oft mit einer Vereinbarung, die von allen Beteiligten (dem Vermieter, dem in der Wohnung verbleibenden Mieter, dem neuen Mieter und dem zu entlassenden Mieter) unterschrieben wird. Viele Vermieter sind da sehr kulant und gewähren solche Über-

## Mietrecht

tragungen, aber sie könnten sie aus finanziellen Überlegungen auch ablehnen.

Im Fall von Art. 121 ZGB und Art. 32 PartG wird dem Vermieter die Übernahme eines Ehegatten (oder eingetragenen Partners) als Mieter also aufgezwungen vom Scheidungsrichter. Der andere Ehegatte, dem die Familienwohnung nicht übertragen wird, verliert sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis; ihm wird jedoch eine solidarische Haftung für den Mietzins auferlegt bis zum nächsten ordentlichen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin oder bis zum Ablauf des Vertrages bei befristeten Mietverträgen, höchstens aber während zweier Jahre. Der bisherige Mieter, der in dieser Frist für den Mietzins belangt wird, kann den bezahlten Betrag ratenweise in der Höhe des monatlichen Mietzinses mit den Unterhaltsbeiträgen, die er dem andern schuldet, verrechnen (Art. 121 Abs. 2 ZGB, Art. 32 Abs. 2 PartG).

Die Sicherheitsleistung/Kaution eines Ehegatten, der jetzt nicht mehr Mieter ist, kann nicht mehr zur Sicherstellung der Verpflichtungen des andern Ehegatten, der neu Mieter ist, dienen. In der Praxis muss dieser für eine neue, gleichwertige Sicherheit sorgen, dann wird der Vermieter die noch bestehende freigeben. Eventuell stellt sich für den Vermieter die Frage, ob er mit einer einseitigen Vertragsänderung (auf dem amtlichen Formular und unter Einhaltung der

Fristen, Art. 269d OR) die Mietzinskaution erhöhen will, wenn die finanziellen Verhältnisse des neuen Mieters schlechter sind als diejenigen des bisherigen (vgl. HEV 10/2012, S. 694, zur Erhöhung der Sicherheitsleistung). In einer Scheidungskonvention können die Ehegatten auch die Zession der Mietkaution vereinbaren. Diese Zession ist durch die Bank zu berücksichtigen.

Es ist sinnvoll, dass die Geschiedenen den Vermieter über den Mieterwechsel informieren, falls dies der Scheidungsrichter nicht macht.

Nach herrschender Lehre ist Art. 121 OR und Art. 32 PartG absolut zwingend und kann weder im Mietvertrag noch in einem Ehevertrag ausgeschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters (also insbesondere wegen Scheidung oder gerichtlicher Auflösung einer registrierten Partnerschaft), aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen, ist nach Art. 271a Abs. 1 lit. f OR anfechtbar. Bei Zahlungsrückstand oder Verletzung der vertraglichen Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme kann unter Einhaltung aller Vorschriften ausserordentlich gekündigt werden (Art. 257d OR, Art. 257f OR). Es empfiehlt sich aber auf jeden Fall, vor einer Kündigung die telefonische Rechtsauskunft oder für vertiefte Abklärungen die persönliche Rechtsberatung des HEV Zürich in Anspruch zu nehmen. ■

### Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.



**Morf AG**  
Aspstrasse 6  
8154 Oberglatt  
www.morf-ag.ch  
info@morf-ag.ch

**Sicherheit  
auf der  
ganzen Linie!**

**Filialen**  
Emmenbrücke LU  
Trimmis GR  
St. Gallen SG  
Niederurnen GL  
Steinhausen ZG  
Oberentfelden AG

### Markierungen + Signalisationen

- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

**Tel. 0848 22 33 66 / Fax 0848 22 33 77**

Massgeschreinert?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

# weissküchen

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

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



**weru**  
Fenster und Türen fürs Leben

## horst klein AG

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



### geschäftssitz

sumpfstrasse 32  
6300 zug

### büro

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil  
tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
tel 079 662 90 68  
email horstkleinag@hispeed.ch

### produktion & werkstatt

holzhäuserstrasse 18  
6313 menzingen

## Hausräumung? Umbau?



**BADER** *bewegt und entsorgt*  
Transporte

www.bader-regensdorf.ch, Tel. 044 840 22 33

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

Kostenlose  
Beratung und  
Prospekte  
anfordern!

- grosse Auswahl
- günstige Preise  
inkl. Montage

**Handläufe für jede Treppe!**

Individuelle Aus-  
führung nach  
Norm u. Gesetz.

Mehr Sicherheit  
an allen Treppen  
für Sie und Ihre  
Familie.

☎ **052 534 41 31**  
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur  
www.flexo-handlauf.ch

**Koster** AG

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

**BZ** **Bänninger  
Zolliker**

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

Google Zürich  
Brandschenkestrasse 110  
8002 Zürich

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

Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 14. Juni 2013, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt

### Grundlagen

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

### Aus der Praxis

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

### Sonderfälle

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

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen  
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-  
gebühr von 50% der Seminarkosten zu ent-  
richten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigt Nichterscheinen bleiben die vollen  
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»  
vom 14. Juni 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  
& Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



© maft

**LS Lenzlinger**  
Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

**Ausstellung Brunau**  
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich  
Tel. 058 944 58 68

**Ausstellung Mühle Niederuster**  
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster  
Tel. 058 944 58 88

**baumART** 

Pflege und Diagnose  
für den Baum

**Konzept und Umsetzung durch  
den dipl. Baumpfleagespezialisten  
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](http://www.baumpflege-baumart.ch)

**Wollen Sie Ihr Unternehmen  
verkaufen?**

Wir begleiten Unternehmer seit über 12 Jahren erfolgreich beim Verkauf ihrer Firma. Dank unserer umfangreichen Erfahrung finden wir die beste Lösung für Sie. Das grosse Beziehungsnetz, verbunden mit einer hohen Kompetenz, ist unser Erfolgsrezept.

Wir garantieren absolute Diskretion und eine professionelle Abwicklung.

**Wir arbeiten auf reiner Erfolgsbasis.**

**PARTNERINVEST AG**

c/o Citecs AG, Dr. Jean-Luc Cornaz,  
Lägerweg 10, 8185 Winkel  
Telefon 044 862 31 51  
www.partnerinvest.ch –  
www.cornaz.net – cornaz@cornaz.net

**PARTNERINVEST**  
IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE

3817

## Bauliteratur für den interessierten Laien

**Aus Bauschäden lernen**

Dr. Jürgen Blaich

43 repräsentative Fallstudien (Schadensfälle an Fassadenkonstruktionen, Dächern, Dachterrassen, Balkonen, Fussböden, Innenwänden und Fenstern) mit Darstellung des Sachverhalts, Erläuterung der Schadensursache, Sanierungsempfehlung und Hinweisen auf die Regeln der Baukunde. Schwerpunkte bilden Algen auf Fassaden, Schimmel in Wohnungen, Risse, Wasserdurchtritte, Ausblühungen, optische Mängel und Korrosion.

**Unterhalt, Renovation und Sicherheit**

Bruno Ehrensperger, Guy Lanfranconi,  
Urs Wiederkehr

Praktische Hilfestellungen und Ratschläge zu Fragen rund um Unterhalt, Renova-



tion und Sicherheit des eigenen Heims. Kompakte und verständliche Informationen über Leuchtungsdefekte, nicht funktionierende Heizungen, fehlerhafte Flachdächer, Algen an der Fassade, Hausschwamm bis hin zu Sicherheitsanlagen für Einfamilienhäuser.

**Praxis-Ratgeber zum Hausbau**

Hans Stoller

Mit einem sorgfältigen und systematischen Vorgehen dafür sorgen, dass das Bauvorhaben nicht zum Alptraum gerät. Das Buch zeigt Risiken auf und weist auf Massnahmen hin, mit welchen diese Risiken reduziert werden können. Ratgeber mit vielen anschaulichen Abbildungen und Tabellen.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Aus Bauschäden lernen</b> (2008, 166 Seiten, rund 200 Bilder und Tabellen, Artikel-Nr. 40079)	CHF 28.–	CHF 32.–
<b>Unterhalt, Renovation und Sicherheit</b> (2002, 118 Seiten, Artikel-Nr. 40092)	CHF 35.–	CHF 40.–
<b>Praxis-Ratgeber zum Hausbau</b> (2007, 163 Seiten, Artikel-Nr. 40052)	CHF 27.50	CHF 32.50

Bestellformular siehe Seite 194 Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)





**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

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

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

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

# Maler-Service



**Schaub Maler AG**

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



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

## ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement



### Mehr Raum und Licht in einem Tag.

Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukame scheuen? Dann kennen Sie die Zimmerli Dachlukame nicht!

Zimmerli Dachlukarnen werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau** Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)

## 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	_____	5.50	7.50
	Set à je 2 Stk.	_____	1.50	2.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
	Set à 2 Stk.	_____	1.50	2.50
	<b>10006 EN Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)</b>	_____	15.00	20.00
	<b>Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen</b>	_____	15.00	20.00
	<b>2 Set à je 2 Stk.</b>	_____	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	_____	5.50	7.50
	Set à je 2 Stk.	_____	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	6.50	8.50
	Set à je 2 Stk.	_____	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	_____	4.50	6.00
	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 (2012)	_____	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	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00

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

30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	_____	1.50	1.50
	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	_____	3.50	5.50
	1-seitig, Garnitur 3-fach	_____	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	_____	6.50	8.50
	4-seitig, Garnitur 3-fach	_____	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	_____	4.00	6.00
	Garnitur 3-fach	_____	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	_____	4.00	6.00
	Garnitur 3-fach	_____	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	_____	3.50	5.00
	Garnitur 2-fach	_____	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

### Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	Bewerbung für Hauswartsdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	_____	8.00	11.00
	Set à je 2 Stk.	_____	8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	_____	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	_____	2.50	4.00
	Garnitur 2-fach	_____	2.50	4.00

### Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	_____	6.50	9.00
	Set à je 2 Stk.	_____	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	_____	6.50	9.00
	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	_____	6.50	8.00
	Set à 2 Stk.	_____	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
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)	29.00	29.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
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)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (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 Aktion bis 31.3.2013	16.00	21.00
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	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

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

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

## 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.

## 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



► 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

**HÖGG**  
LIFTSYSTEME

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

## Treppenlifte

Rollstuhllifte  
Sitzlifte  
Aufzüge

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



**Schont die Wäsche und Ihr Portemonnaie**

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

Vogelaustrasse 40  
8953 Dietikon  
Telefon 044 744 7171  
[www.roth-kippe.ch](http://www.roth-kippe.ch)



**alles trocken**

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  [sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

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



**Grosser Online-Pflanzenshop**

[www.hauenstein-rafz.ch/shop](http://www.hauenstein-rafz.ch/shop)



Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst, Stauden und Beeren



BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER  
Rafz · Zürich · Baar  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)

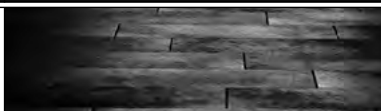


Pflanzen für schönere Gärten



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

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28  
M: [info@rota-plattenbelaege.ch](mailto:info@rota-plattenbelaege.ch)  
I: [www.rotaplattenbelaege.ch](http://www.rotaplattenbelaege.ch)




## Jedem Garten seinen Baum

Die Baumpflegerin an der Arbeit.

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

**Ein Garten ohne Bäume ist für mich kein Garten, aber ich bin mir bewusst, dass es auf einem Grundstück von wenigen hundert Quadratmetern nicht einfach ist, den richtigen Baum auszuwählen, muss er doch häufig der einzige bleiben.**

Da auf mich der Satz «Aus Erfahrung wird...» ganz besonders zutrifft, setzten wir uns doch z.B. nach dem Einzug in unser Haus als Erstes einen Nussbaum<sup>1</sup> vor die Nase, bin ich vorsichtiger geworden und habe mir vorgenommen, gezielter zu wählen. In einer Ecke des Gartens fehlt nämlich ein Baum, welcher meine Sammlung von Hosta beschatten soll. Denn seit der Auslichtung des benachbarten Waldes werden die grossblättrigen Stauden von Sonnenbrand geplagt, was nicht schädlich, aber hässlich ist.

An Wünschen und Ideen mangelt es uns nie, und die Liste der möglichen Anwärter auf den Platz wird immer länger. Einige Namen werden gestrichen, andere hinzugefügt. Schon bald ist der Frühling da, und der Baum sollte gepflanzt werden. Ob wir tat-

<sup>1</sup> Er ist nicht mehr, denn bereits nach 30 Jahren hatte der Riese eine Krone mit einem Durchmesser von gut 18 Metern und beschattete eine Fläche von mehr als zweieinhalb Aren. Zudem bescherte er uns noch immer keine Nüsse, aber viele Blätter!

sächlich weiser geworden sind (obwohl mit Sicherheit älter), wird sich klären. Immerhin habe ich mir diesmal einen Katalog von zwölf Fragen notiert:

1. Laubbaum oder Nadelbaum, immergrün oder Laub abwerfend?
2. Sonnige, schattige oder halbschattige Lage?
3. Bodenbeschaffenheit?
4. Was wächst in der Umgebung?
5. Wie hoch darf der Stamm, wie breit und hoch die Krone sein?
6. Soll die Krone hängend, kugelförmig, vasenförmig, gar ein Schirm, breit oder schmal sein?
7. Blüten und Früchte, Farbe und Grösse der Blätter, Herbstfärbung, Rinde?
8. Lichter oder dichter Schatten erwünscht?
9. Winterhärte?
10. Duft und/oder Bienenweide?
11. Einheimisch?
12. Wie oft muss das Gehölz vom Fachmann oder der Fachfrau geschnitten werden?

Unser Traumbaum wird an sonniger bis leicht halbschattiger Lage in neutralem bis kalkhaltigem Lehmboden wachsen. Eine kräftige Eibe (*Taxus baccata*) bildet den Hintergrund; deshalb wünsche ich mir helles, zartes Laub, einen lockeren Schattenspender mit flach-runder oder gar schirmförmiger Krone. Etwas weiter entfernt haben wir das Prunkstück unseres Maigartens gepflanzt, den «Nastüchlibaum» (*Davidia baccata*). Weniger auffallend als Nachbarin ist die langsam wachsende Blutbuchsensorte *Fagus sylvatica* «Purpurea pendula», welche mir wegen der roten Blätter mit rosaweißem Rand besonders gut gefällt. Auf der andern Seite dürfte

auch der silbrigblättrige Birnbaum (*Pyrus salicifolia* «Pendula») kein Konkurrent, sondern eher ein guter Kombinationspartner sein. Eine Gesamthöhe von 5 bis 6 Metern wäre ideal, zudem stelle ich mir Blüten, Duft und Herbstfärbung und eine interessante Rinde für den Winter vor! Fast glaube ich zu spüren, wie Sie über meine Wünsche schmunzeln, denn selbstverständlich möchte ich am liebsten alles haben, beispielsweise auch Früchte. Pflegeleicht und winterhart soll der Baum zudem sein. Wer sich nun fragt, wie man denn den Traumbaum finden kann, sollte vor etwas Katalog- oder Fachbuchstudium nicht zurückschrecken. Mir selber macht es grossen Spass, im Internet und in meinen Büchern zu suchen und meinen Wunschzettel durchzugehen, um zu einer Entscheidung zu kommen.



Ermans Birke, *Betula ermanii*.

(Foto: PdM)



Vogelbeere, *Sorbus aucuparia*.

(Foto: PdM)

Wie wäre es beispielsweise mit einer Zierkirsche oder Zierpflaume? Sie mag zwar durchlässige Böden, was ich nur nach Bodenverbesserung anbieten kann. Mein besonderer Liebling ist die Rosa-Winterkirsche (*Prunus subhirtella* «Autumnalis»). Sie wirkt zart, wird etwa 6 Meter hoch und blüht ab Dezember rosa bis weiss. Die Blätter sind im Austrieb rötlich, dann grün und im Herbst gelborange. Dagegen spricht die Anfälligkeit für *Monilia* und das Fehlen der Früchte. Würde ich eine Kugelform wählen, käme der Lollipop-Tree (so nannte ihn Penelope

Hobhouse, mein englisches Vorbild), die Kugelakazie (*Robinia pseudoacacia* «Umbraculifera»), in die engere Wahl. Allerdings müsste man diesen Baum jeden Winter ähnlich hart wie eine Kopfweide zurückschneiden. Ausserdem blüht die Züchtung nicht, jedoch verfärben sich die gefiederten Blätter im Herbst gelb.

In Deutschland wurde 2013 der Wildapfel (*Malus sylvestris*) zum Baum des Jahres erkoren. In unserem Garten wachsen bereits einige verwandte Zieräpfel und freuen mich wegen der reichen Blüte und der Äpfelchen. Leider werden die Blätter im Lauf des Sommers oft krank; einen weiteren kranken Baum aber möchte ich nicht haben. Zudem ist die Herbstfärbung keine auffallende Pracht. Wegen der prunkvollen Herbstfärbung sind mir die japanischen Ahorne lieb. Allerdings wachsen diese mehrstämmig. Für meinen freien Platz könnte ich mir den Zimtahorn (*Acer griseum*) vorstellen, denn dieser hat nicht nur rote Blätter im Herbst, sondern auch eine zimtbraune Rinde, welche papierdünn abrollt. Eher unscheinbar sind die Blüten.

Da ich keine weiteren Gehölze haben möchte, welche nur in saurem Boden gedeihen, muss ich den Blumenhartriegel (*Cornus*

*Bäume sind für uns Menschen besondere Freunde, sei es, weil man ihren Schatten und ihre Früchte schätzt, sei es, weil man ihre Stattlichkeit bewundert, sie als Richtbaum auf das neu erbaute Haus stellt, um den Maibaum tanzt, zu Ehren eines wichtigen Ereignisses einen Baum pflanzt oder auf ihm herumklettert. Allerdings habe ich ausser unserer Baumpflegerin noch nie Erwachsene in Bäumen herumklettern sehen. Wenn in einem Park aber eine Schaukel an einem alten Baum hängt, beobachte ich oft, dass sich auch ältere Damen und Herren darauf setzen und schaukeln. Was ihnen dabei wohl durch den Kopf geht?*



Zimtahn, Acer griseum.

(Foto: PdM)

fruchtend und der Baum kann bis 10 Meter hoch werden. Ob ihn deshalb die Baumpflegerin später köpfen müsste? – Ein unangenehmer Gedanke.

Natürlich steht auch die Parrotie (*Parrotia persica*) mit dem prachtvollen Herbstkleid auf meiner Liste, aber da sie wie die *Gleditsia* unscheinbare Blüten und zudem dunkelgrüne Blätter hat und mehrstämmig ist, bekommt sie zu viele Minuspunkte. Vielleicht entscheide ich mich für die zierliche Vogelbeere (*Sorbus randaiensis*) mit glänzend frischgrünem Laub, weissen Trugdolden, rotorangen Früchten und orangeroter Herbstfärbung. Mit ihr gehen fast alle meine Wünsche in Erfüllung und ich kann nur noch hoffen, dass ich mich beim Auswählen in der Baumschule nicht für eine attraktive *Magnolia loebneri* «Merril», eine graziöse Birke (*Betula pendula* «Youngii») oder eine locker wachsende Felsenbirne (*Amelanchier* «Ballerina») entscheide oder mein Mann einen ganz andern Baum haben möchte! ■

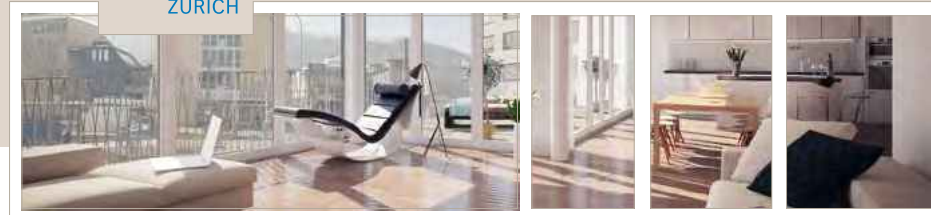
nutallii) von meiner Wunschliste streichen, obwohl er oft auf Stamm gezogen angeboten wird. Glücklicherweise wachsen bereits

Weidenblättrige Birnbaum.

zwei der «Blütenwunder» im Moorbeet. Als anspruchsloser, lockerer Baum mit schirmförmiger Krone im Alter wird der Lederhülsebaum (*Gleditsia triacanthos* «Sunburst») beschrieben. Der Falsche Christusdorn, wie die Art wohl wegen der Dornen heisst, hat gefiederte gelbe Blätter im Austrieb. Sie vergrünen im Sommer und werden vor dem Laubfall wieder gelb. Leider sind die unscheinbaren Blüten nicht



## Immobilien-Messe



## Wohnangebote im Raum Zürich



## KONGRESSHAUS ZÜRICH

Freitag,	3. Mai 2013	15.00-19.00 Uhr
Samstag,	4. Mai 2013	10.00-17.00 Uhr
Sonntag,	5. Mai 2013	10.00-17.00 Uhr

[www.svit-immo-messe.ch](http://www.svit-immo-messe.ch)

Powered by



RAIFFEISEN



Herzog  
Küchen mit Herz.



upc cablecom

Tagess Anzeiger



## Traum vom Frühling

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian

po. War der Winter nicht wunderbar? Der erste richtige Schneewinter in diesem Jahrtausend – fast wie in der guten alten Zeit. Aber zugegeben, irgendwann hat man genug von Eis und Schnee und fiebert dem Frühling entgegen. Wenn Sie diese Monatschrift in Händen halten, ist er vielleicht tatsächlich schon voll ausgebrochen. Aber in unseren Breitengraden weiss man ja nie und falls es bis dahin wieder einmal nichts als leere Versprechen gegeben haben sollte, schafft es eventuell der Anblick blühender Gartenschönheiten, Frühlingsgefühle in Ihnen zu wecken.

Der Frühling bricht bei uns in der Regel nicht über Nacht aus. Schneeglöckchen, Winterlinge und andere wagemutige Frühblüher strecken ihre Köpfe gerne durch den Schnee, als ob sie nicht auf den Frühling war-

ten könnten. Sie sind nicht besonders anspruchsvoll, finden in jedem Garten Platz und machen sich gerne von selber breit, wenn es ihnen dort gefällt. Nicht ganz so einfach sind spektakulärere Frühlingsblüher wie Papierstrauch, Blumenhartriegel, Magnolie oder Zierkirsche. Vor allem Letztere gibt es in vielen Variationen und Farbnuancen.

Natürlich ist es noch viel zu früh fürs Pflanzen, nicht aber fürs Planen. Ihr Gartencenter berät Sie sicher gerne darüber, welche Frühlingschönheit sich für die ganz konkrete Stelle in Ihrem Garten eignet. ■

- 1 Blumenhartriegel
- 2 Schneeglöckchen
- 3 Zierkirsche
- 4 Magnolie

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P: Richard Cathrein  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
 Zürcher Notarpatent, 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](http://www.hev-schlieren.ch)

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

### Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

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

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

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

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

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

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

### Wallisellen und Umgebung

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

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

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

GS: HEV Wetzikon und Umgebung  
 8620 Wetzikon  
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
 info@hev-wetzikon.ch  
 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](http://www.hev-win.ch)

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

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

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



Belcolor  
FLOORING

Genossenschaft  
**Baupro Altburg**



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**Jubiläum!**  
**3 x 2000 Fr.**

**ROHRMAX**  
sorgt für den sauberen Abfluss

**40**  
1973 • 2013

**Reisen Sie  
in die Ferien...**

40-Jahre-Jubiläums-Wettbewerb auf [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)  
Oder telefonisch Info-Karte  
anfragen: 0848 852 856

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

**Gourmet-Küchen  
traditional**



  
**PFISTER KÜCHEN**  
**Turbenthal**

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



**Mario  
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

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

## «Tag der Steuerfreiheit» – ein neuer Feiertag für die Schweiz?

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat für rund 2500 Gemeinden den «Tag der Steuerfreiheit» errechnet. Demgemäss habe der durchschnittliche Einwohner in Zug bereits am 13. Januar 2013 genug verdient, um seine Steuern zu bezahlen. Fortan komme sein Einkommen allein ihm zugute. Für die meisten anderen Steuerzahler sei dies erst im Februar möglich: In Neuenburg, dem Schlusslicht unter den Kantonshauptorten, arbeiteten die Einwohner bis zum 23. Februar 2013 für den Staat. Für den Durchschnitt der Zürcher sei der «Tag der Steuerfreiheit» am 2. Februar 2013.

Insbesondere der Feststellung «Fortan kommt sein Einkommen allein ihm zugute» möchte ich folgende Gedanken und Hinweise entgegenhalten:

Im vergangenen Jahr fand das Sechsläuten am 16. April statt. Dieser Freuden-, Fest- und Feiertag ist vor allem etwas für die Zürcher – denken Sie vielleicht – nicht so im vergangenen Jahr. Der 16. April 2012 war für Herrn und Frau Schweizer gleichzeitig der «Tag der erfüllten Steuerpflicht».

Die Eidgenössische Steuerverwaltung übersieht mit ihrem «Tag der Steuerfreiheit» nämlich, dass nicht nur dem Bund Steuern geschuldet sind. Im letzten Jahr betrug die Fiskalquote knapp über 30 Prozent (für Bund, Kanton und Gemeinden sowie für die obligatorischen Sozialversicherungen). Dies bedeutet, dass der Schweizer Steuerpflichtige durchschnittlich 30 Prozent seines Einkommens an die Staatskasse abzuliefern oder dass er die ersten gut 100 Tage des Jahres für die Staatskasse zu arbeiten hatte. Bis sämtliche (Zwangs-)Abgaben

und Gebühren entrichtet waren, dauerte es bestimmt noch einiges länger und für Hauseigentümer, bekanntermassen nicht die schlechtesten Steuerzahler, wohl bis in den Sommer hinein.

Diesen ominösen Tag der erfüllten Steuerpflicht als einen wahren Freudentag oder echten Feier- und Festtag zu bezeichnen, ist bestimmt etwas übertrieben. Statt des 1. Mai – der immer mehr zum Tag der Kra-wallanten verkommt – könnten wir Herrn und Frau Schweizer immerhin «den etwas anderen Feiertag» zugestehen. ■



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



## KOSTEN UND NUTZEN GARANTIERT

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiniger, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

**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  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)