

Der Zürcher Hauseigentümer

4 | 2013



Neues beim Bauen

| Ab 1. Juni behindertengerecht (S. 225)

| Bürokratische Erleichterungen
bei energetischen Sanierungen (S. 251)

| Reduktion der Baubewilligungs-
pflicht (S. 226)

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

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationsservice
- Garantieverlängerungen
- 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

Einbau-Geschirrspüler

nur **1199.-**
Aktionspreis



Perfekte Sauberkeit mit wenig Energie

- 30 Minuten Kurzprogramm
 - Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser
 - Frontplatte gegen Aufpreis
- Art. Nr. 159836

Miele
Frische Brise! Jetzt tauschen und Fr. 400.- Öko-Bonus sparen!

CHF **400.-**
Öko-Bonus bis 30.6.2013
*CHF 200 - um 0.40%

Schonend Trocknen mit Duft

Miele T 88-71 WP

- 8 kg Fassungsvermögen • «PerfectDry» sorgt für optimalen Trocknungsgrad und verhindert unnötigen Energieverlust
- Startzeitvorwahl bis 24 Stunden Art. Nr. 218307

mit Ökorabatt

2299.-
statt 2499.-

Sie sparen **200.-**

Setpreis nur

4498.-
statt 4998.-

Sie sparen **500.-**

mit Ökorabatt

2199.-
statt 2499.-

Sie sparen **300.-**

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



Perfekt in Qualität und Funktion

Miele W 58-94

- Besonders schonend zu Ihrer Wäsche dank Trommel mit Wabeneffekt
- Mit selbstreinigender Waschmittelschublade
- Mit Startzeitvorwahl bis 24 Stunden und Restzeitanzeige Art. Nr. 218059

Weltneuheit: Neu mit Duft Option - für langanhaltende Frische

Exklusivität Fust

*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKlimawatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie. www.besteffizienz.ch

Privateigentum ist garantiert – zumindest theoretisch

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Die Bundesverfassung gewährleistet in Artikel 26 das Eigentum. Warum? Offensichtlich war man sich bewusst, dass privates Eigentum ein gefährdetes Gut ist – man denke an Staatsformen, welche gar kein solches kennen, oder an Staaten, die über keine Institutionen verfügen, um es zu schützen. Vor allem muss man davon überzeugt gewesen sein, dass Eigentum eine so wichtige Funktion für die Gesellschaft einnimmt, dass es garantiert werden muss – als Pfeiler einer freiheitlichen Ordnung nämlich. Dass Grundeigentum als besonders schützenswert betrachtet wurde, belegt der Aufwand, der getrieben wurde, um ein System zu entwickeln, um Grundstücke genau zu vermessen, ihre Grenzen festzulegen und sämtliche damit verbundenen Rechte minutiös zu registrieren.

Heute ist uns Privateigentum selbstverständlich geworden, insbesondere seit die Staaten, welche auf Kollektiveigentum aufgebaut waren, wie Kartenhäuser zusammenbrachen. Wer aber glaubt, Privateigentum sei deswegen weniger gefährdet, irrt. Zwar wird Eigentum nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Insbesondere Grundeigentum sieht sich aber einer stetigen Erosion ausgesetzt. Wohl bedeutete Grundeigentum in unserer Rechtsordnung nie, dass der Eigentümer mit seinem Land machen konnte, was er wollte. Bauvorschriften beispielsweise gab es schon vor der Eigentumsgarantie. In mittelalterlichen Städten lassen sie sich geradezu an den Häuserfassaden ablesen. Heute schiessen aber ständig neue Vorschriften aus dem Boden oder hängen wie Damoklesschwerter über dem Eigentum. Einerseits

sollen alte Gebäude geschützt werden, andererseits sollen sie modernsten energetischen Anforderungen genügen. Einerseits sollen mehr Wohnungen gebaut, andererseits kein Fleckchen Grün überbaut werden. Einerseits soll Wohnen günstiger werden, andererseits steigen die Anforderungen ans Bauen, ganz zu schweigen vom Flächenbedarf pro Mieter. Mal muss man Autoeinstellplätze bauen, auch wenn man keinen Bedarf dafür sieht, mal darf man nicht, selbst wenn man möchte. Mal darf man keine Sonnenkollektoren auf bestehende Dächer bauen, mal muss man. Mal so, mal so. Und das Schlimmste: Man weiss nie, wann man von geänderten Vorschriften betroffen sein könnte.

Das Eigentum ist zwar garantiert, die Zahl der staatlichen Eingriffe nimmt aber zu. Im Einzelnen mag eine neue Einschränkung als zumutbar erscheinen, in der Summe drohen sie aber, den Eigentumsbegriff auszuhöheln. Das kann nicht Sinn der Eigentums-garantie sein.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 4/2013 | 72. Jahrgang

Die Seite des Direktors	
Privateigentum ist garantiert – zumindest theoretisch	211
Statistik	
Neubauboom fast wie vor 40 Jahren	215
Zuwanderer nur bedingt an steigenden Mieten schuld	216
Mietpreisexlosion fand nicht statt	218
Erhebung der Leerwohnungsquote im Kanton Zürich	220
Impressum	223
Vom Bauen	
Ab 1. Juni behindertengerecht	225
Die bürokratischen Erleichterungen bei energetischen Sanierungen	251
Aus dem Kantonsrat	
Reduktion der Baubewilligungspflicht	226
Verkehrspolitik	
Teilsieg in Sachen Parkplatzverordnung	229
Sessions-Nachlese des Präsidenten	
Hans Egloff im Gespräch mit Olivier Feller, Nationalrat FDP, VD	230
Eigenmietwert	
Sicheres Wohnen – Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert	236
SVIT Immobilien-Messe	
Auf gutem Weg zum neuen Eigenheim	239
Zum Titelbild	
Dank vielfältigen Modulen zu grösster Individualität	244
Energie	
Waschen und Trocknen im MFH	247
Ausflug Mitgliederforum	
Europarat Strasbourg	248
Die Eigentumswohnung	
Vermietung der Eigentumswohnung	254
Seminar/Workshop	
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»	257
Mietrecht	
Mietfläche – Grundlagenirrtum – Herabsetzung des Mietzinses	259
Begründung der Kündigung	261
Kündigung Wohnung wegen Zahlungsrückstand Parkplätze?	265
Drucksachenverkauf	
Vermietung von Geschäftsräumen	267
Bestellformular	269
Unser Garten	
(K)ein igelfreundlicher Garten?! Amor sempervivens	273 277
Aus den Sektionen	
Sektionen-Info	282
Die Seite des Präsidenten	
Neidkultur und neue – alte Ideen	287

HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07


Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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



Trotz oder gerade wegen eines modularen Baukastenprinzips sind Waschplätze mit ausgeprägter Persönlichkeit möglich. Mehr dazu auf Seite 244. Foto zur Verfügung gestellt von www.alape.com



www.ic-hauswart.ch

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

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



Neubauboom fast wie vor 40 Jahren

Statistisches Amt Kanton Zürich

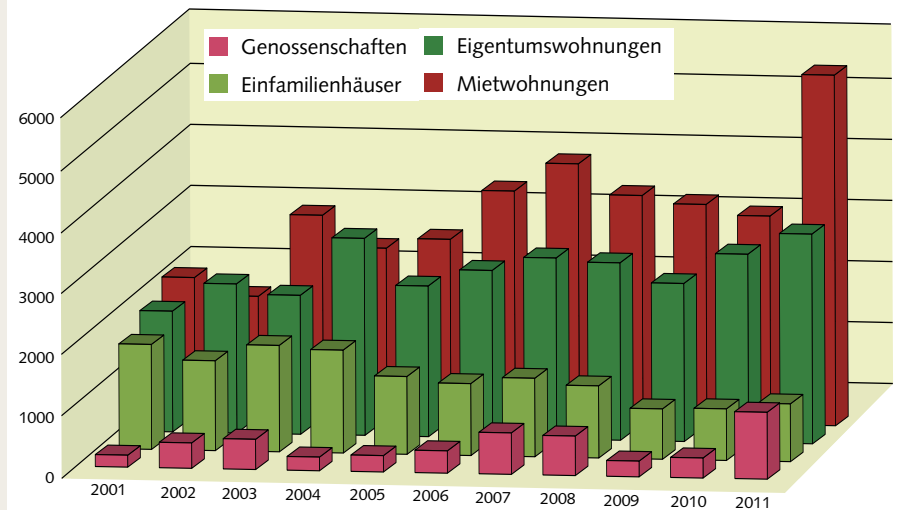
11 000 Wohnungen wurden im Kanton Zürich im Jahresverlauf 2011 fertiggestellt – so viele wie seit fast vierzig Jahren nicht mehr. Obwohl die Finanzierungsbedingungen für Wohneigentum seit langem günstig sind, werden seit ein paar Jahren wieder mehr Mietwohnungen gebaut.

«Der längerfristige Verlauf der Wohnbautätigkeit zeigt im letzten Jahrzehnt einen grundsätzlich steigenden Trend. Ab 2003 wurden stets mehr als 7000 Wohnungen produziert, nachdem in den 1990er Jahren noch 6000 normal gewesen waren. Die Zunahme der Einwohnerzahl wirkte da-

bei stützend. Wenn man vereinfachend von einer erforderlichen Neuwohnung auf zwei zusätzliche Einwohner ausgeht, war die Bautätigkeit in den Jahren 2003 bis 2005 eher hoch, was sich auch in einer steigenden Leerwohnungszahl niederschlug. In den Jahren 2007, 2008 und 2010 entstan-

Wohnbautätigkeit nach Eigentumskategorie

(Daten: Stat. Kt. Zürich; Grafik: HEV Zürich)



Der Eigentumsanteil an den neu erstellten Wohnungen betrug 2011 nur 40 Prozent, nachdem es 2001/02 noch 60 und in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts noch knapp 50 Prozent gewesen waren. Trotzdem erhöht sich die Eigentumsquote weiterhin, der Eigentumsanteil dürfte im Kanton Zürich mittlerweile bei rund 31 Prozent liegen.

den aber deutlich weniger Wohnungen, als es in Anbetracht der markant steigenden Zuwanderung verkraftbar gewesen wäre. Dennoch war der Leerstand nur zu Beginn dieser Phase, im Jahr 2008, leicht rückläufig und liegt seither konstant bei rund 4000 Wohnungen. Die hohe Zuwanderung hat also nicht zu einer entsprechenden Verknappung des Wohnraums geführt.»

«Möglicherweise ist die hohe Zuwanderung von einem leichten Anstieg der Belegungsdichte begleitet. Erste Zahlen deuten darauf hin, dass der mittlere Wohnflächenkonsum neuerdings eher stagniert, nachdem er in den neunziger Jahren noch stark angewachsen war.»

(Der vollständige Bericht kann unter www.stat.zh.ch heruntergeladen werden.) ■

Zuwanderer nur bedingt an steigenden Mieten schuld

**Eine Studie des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (Volkswirtschafts-
direktion Kanton Zürich) belegt, dass eher der weiter zunehmende
Wohnflächenbedarf als die Ausländer dafür sorgen, dass die Mieten
steigen.**

po. Die vollständige Studie «Zuwanderung im Kanton Zürich – Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt» kann unter www.awa.zh.ch heruntergeladen werden. Hier ein paar Auszüge:

«Der durch die Zuwanderung gestiegene Druck auf dem Wohnungsmarkt hat gemessen am Flächenverbrauch ... nicht zu einer Verschlechterung der Wohnqualität geführt. Im Gegenteil hat der Trend, dass immer mehr Wohnfläche pro Person beansprucht wird, weiter zugenommen.»

«Sowohl Befürchtungen einer Verdrängung aus der Stadt sowie einer Einbusse bei der Wohnqualität für die Schweizer Bevölkerung lassen sich nicht bestätigen: Ein gewisser Verdrängungseffekt kann zwar auf dem Neubauwohnungsmarkt festgestellt werden. Dieser findet aber vor allem an den peripheren Lagen statt und betrifft Perso-

nen aus alten Herkunftsländern. Bei den Schweizern und den alten Herkunftsländern stieg die Eigentumsquote, bei den neuen Einwanderungsländern blieb sie konstant.»

«Der Trend zum steigenden Wohnflächenverbrauch zeigt sich am wenigsten bei den neuen Einwanderern, am stärksten bei den Schweizern und alten Herkunftsländern. Die neue Zuwanderung ist ein wichtiger Faktor für die steigenden Wohnpreise; dies betrifft aber vor allem den Eigentumsmarkt und viel weniger den Mietwohnungsmarkt. Weil die Schweizer Bevölkerung länger in einem Wohnobjekt wohnt, zahlt sie tiefere Immobilien- und Wohnpreise. Inländer und traditionelle Zuwanderer wohnen überproportional häufig in Genossenschaftswohnungen, während für die neuen Einwanderungsgruppen der Zugang zum genossenschaftlichen Wohnungsbau

erschwert ist. Aufgrund der Preisentwicklung können die neuen Herkunftsländer zwar als Preistreiber auf dem Wohnungs-

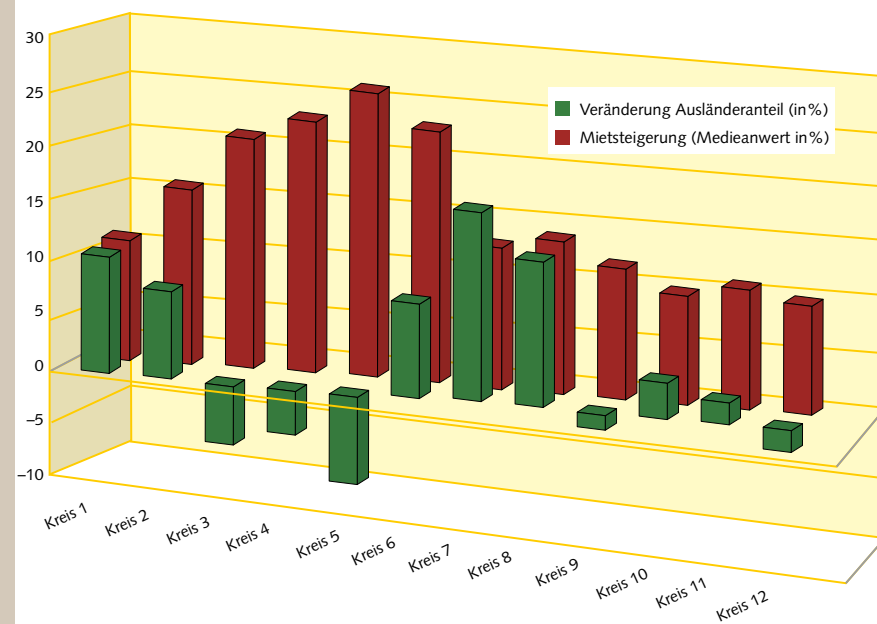
markt bezeichnet werden, sie sind aber auch diejenigen, welche die gestiegenen Preise zum grössten Teil zahlen müssen. ■

Mietsteigerung und Zuwanderung gegenläufig

po. In der SRF-Sendung ECO vom 25.3.13 wurde zahlenmässig belegt, dass entgegen verbreiteter Ansicht die Mieten nicht in denjenigen Quartieren am stärksten steigen, in die am meisten Ausländer zuwandern. Im Gegenteil: «Quartiere mit schnell wachsendem Ausländeranteil sind weniger stark von Mietzins-Steigerungen betroffen. Dagegen steigen die Mieten in Gegenden, aus denen Ausländer zunehmend wegziehen.» Deutlich wurde diese Entwicklung an den Zürcher Kreisen 8 und 5 aufgezeigt. Obwohl das Seefeld bei Zuwanderern sehr beliebt ist, sind dort die Mieten unterdurchschnittlich gestiegen. Im Industriequartier hat umgekehrt der Anteil der Ausländer abgenommen, während die Mieten deutlich teurer geworden sind. Offensichtlich klaffen öffentliche Meinung und Realität auseinander. (Mehr dazu unter www.srf.ch/sendungen/eco)

Mieten und Zuwanderung in Zürcher Quartieren 2005 – 2011

(Daten: SRF; Grafik: HEV Zürich)



Mietpreisexplosion fand nicht statt

HEV Schweiz

Das Bundesamt für Statistik hat Zahlen zur Mietpreisentwicklung publiziert. Teuerungsbereinigt beträgt der Anstieg im Landesdurchschnitt aller Wohnungen zwischen 2000 und 2010 etwas mehr als 10%. Von einer Mietpreisexplosion beim Wohnungsbestand kann also keine Rede sein.

Die durchschnittliche Monatsmiete für eine Dreizimmerwohnung betrug auf gesamtschweizerischer Ebene laut BFS 1216 Franken. Im Jahr 2000 waren es noch 976 Franken. Dies bei einer Teuerung von 9% und einem Lohnanstieg in etwa der gleichen Höhe. Von Wuchermieten und Mietpreisexplosion kann hier wahrlich nicht

die Rede sein. Trotzdem fordert der Mieterverband lautstark nach flankierenden Massnahmen.

Der Mietwohnungsmarkt leidet jedoch an zu viel und nicht zu wenig Regulierung. Zusätzliche staatliche Eingriffe sind verfehlt. Sie privilegieren in der Regel die langjährigen Mieter und führen dazu, dass private Investitionen in den Wohnungsbau ausbleiben. Dies wiederum hat negative Auswirkungen auf den Bau neuer Wohnungen.

Neuer preisgünstiger Wohnraum entsteht durch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen. Mehr Bürokratie und zusätzliche Formulare sind der falsche Weg. ■

immocorner



lässt Sie nicht im Regen stehen!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

ABSS
SCHWARZ ARCHITEKTEN AG

Stephan A. Schwarz
Dipl. Architekt FH/SIA

Hölzliwisenstrasse 5
CH 8604 Volketswil
T +41 43 444 94 94
info@abss.ch

www.ABSS.ch

Josef Wiederkehr (CVP Dietikon), Carmen Walker Späh (FDP Zürich) und Arnold Suter (SVP Kilchberg) haben am 27. März folgende Anfrage an den Regierungsrat gerichtet:

Erhebung der Leerwohnungsquote im Kanton Zürich

Die Erfassung der Leerwohnungsquote ist seit Jahrzehnten ein Politikum. Ebenso brisant sind die Diskussionen über deren Erhebungsmethodik. Auf ein Postulat aus dem Jahre 1990 von Paul Remund und Eduard Kübler betreffend einheitlicher Erhebung des Leerwohnungsbestandes führte der damalige Regierungsrat Moritz Leuenberger aus, dass die Erhebung des

Leerwohnungsbestandes tatsächlich unbefriedigend sei. Dies läge zunächst einmal an der Erhebungsmethode. Gemeinden würden dies auf völlig verschiedene Art und Weise machen. Es gebe Gemeinden, die via Elektrizitätswerk oder Gasversorgung kontrollieren, solche die via Kehrrichtabfuhr kontrollieren, ob da noch Kübelsäcke vor der Wohnung stehen, sol-

che die es via Postämter machen und andere die Stichproben machen würden. Ähnlich fallen die Antworten des Regierungsrates aus auf eine Anfrage von Kantonsrat Christian Bretscher vom 9.1.1995.

Seit der Abstimmung vom 25.11.2012 über die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)», welche mit 52,3% sehr knapp angenommen wurde, gewinnt die Leerwohnungsquote an neuer Bedeutung. Die Volksinitiative verpflichtet Vermietern und Vermieter von Wohnräumen beim Abschluss eines Mietvertrages, ein Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses zu verwenden, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5% beträgt.

Um die erwähnte Problematik der Erfassung der Leerwohnungsquote zu mildern, empfiehlt das Statistische Amt des Kantons Zürich seit 2004 eine Erhebungsmethodik. Grundlage für die Methodik sind drei EKZ-Listen der leer stehenden Objekte. (Liste leer stehender Objekte am oder um den Stichtag 1. Juni, die Liste leer stehender Objekte im Vormonat sowie des Vorjahres.)

Diese Listen müssen miteinander und mit verschiedenen anderen Listen (z.B. Liste mit allen Neubauten) abgeglichen werden. Gemeinden, die ausserhalb des Versorgungsgebietes der EKZ liegen, müssen bei ihrem Energieversorger nach den Listen der leer stehenden Objekte fragen.

1. In der Antwort auf die Anfrage von alt Kantonsrat Christian Bretscher betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechsel (1995) schrieb der Regierungsrat «die Erhebungsmethode ist nicht einheitlich geregelt, d.h., sie ist den Gemeinden überlassen (...). Über

die Repräsentativität und die Genauigkeit der gemeldeten Zahlen können aber keine Angaben gemacht werden.» Inwieweit trifft diese Aussage heute noch zu?

- Wie viele Gemeinden im Kanton Zürich halten sich an die vom Statistischen Amt empfohlene Erhebungsmethode? An welchen Stellen weichen die Erhebungsmethoden der Gemeinden voneinander ab?
- Wie fehleranfällig ist diese Methode? Werden die Angaben auf ihre Richtigkeit oder zumindest Plausibilität geprüft? Wer ist dafür zuständig? Wie viele Beanstandungen gab es seit 2004?
- Gemäss den Erläuterungen zur empfohlenen Erhebungsmethodik finden die Gemeinden im geschützten Onlineportal nur die Listen der leer stehenden Objekte des Elektrizitätswerks des Kantons Zürich. Aus welchem Grund sind die Listen der anderen Energieversorger im Kanton Zürich für Gemeinden im Onlineportal nicht zugänglich?
- Inzwischen ist die Mobilität in der Bevölkerung stark angestiegen. Wohnungswechsel sind häufiger geworden und die Vermietung von Wohnungen spielt sich zu einem grossen Teil via Internet ab. Dies vereinfacht die Wohnungssuche und hat den Wohnungsmarkt verflüssigt. Daher stellt sich die Frage, ob die heute eingesetzten Erhebungsmethoden dieser Tatsache noch gerecht werden oder im historischen Vergleich zu Fehlschlüssen führen? Wie beurteilt der Regierungsrat den Sachverhalt?



Einzigartig in der Schweiz:
auch für Einfamilienhäuser

oeconomic
Service AG

Immocare – unschlagbarer Fullservice für Ihre Liegenschaft

Gewinnen Sie mehr Freizeit und Lebensqualität. Wir pflegen Ihre Liegenschaft innen und aussen mit günstigen Monatspauschalen.

1 Innenbereich

- Vollservice für Haushaltgeräte ab Fr. 1.–/Tag
- Reparaturen, Wartung für Heizung, Sanitär + Elektriker ab Fr. 1.–/Tag

2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

Verlangen Sie eine Offerte unter www.oeconomic.ch

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

Division Immocare

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



HEV Kanton Zürich

Geschäftsstelle

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



Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 17 07
Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung

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

Telefonische Bauberatung

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

Impressum

Herausgeber:

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwält, HEV Zürich
Carmen Walker Späh, Kantonsrätin
Dr. Josef Wiederkehr, Kantonsrat
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,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

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

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

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters AG

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



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

Malen Umbauen Fassaden

Wir renovieren für Sie!



Teil- oder Gesamtanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall ja oder nein? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Baumanager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.



Giorgio Giani und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 18 10 Fax 044 487 18 20 giorgio.giani@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Ab 1. Juni behindertengerecht

Der Regierungsrat hat die vom Kantonsrat im Oktober beschlossene, das behindertengerechte Bauen betreffende Änderung des Planungs- und Baugesetzes auf den 1. Juni 2013 in Kraft gesetzt.

Betroffen von dieser Änderung sind Neu- und Umbauten von Häusern mit mehr als 8 Wohnungen am gleichen Treppenhaus und Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder über 1000 m² Geschossfläche. Diese müssen in Zukunft für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein, und die Wohnungen müssen den Bedürfnis-

sen von Rollstuhlfahrenden angepasst werden können. Öffentliche Gebäude müssen unabhängig davon, ob ein Neu- oder Umbau erfolgt, für Behinderte benützbar sein.

Damit übernimmt der Kanton Zürich das Bundesrecht, hatte der Kantonsrat doch weitergehende Forderungen abgelehnt. ■

Kantonale Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» sind zustande gekommen

Wie die kantonale Justizdirektion mitgeteilt hat, sind die beiden kantonalen Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren im Kanton» und «Ja zu fairen Gebühren in den Gemeinden» zustande gekommen. Das Initiativkomitee ist über diese Nachricht höchst erfreut.

Die beiden Initiativen sind mit einer derart komfortablen Anzahl Unterschriften zustande gekommen, dass man bei der Direktion der Justiz und des Innern sogar darauf verzichten konnte, alle Unterschriften auszuzählen. Für KGV-Präsident Hans Rutschmann ist dies ein gutes Zeichen: «Offenbar haben wir mit unserem Anliegen wirklich einen Nerv getroffen. Nun liegt es an der Politik, wie sie auf unsere Forderungen nach einer Eindämmung der unerhörten Gebührenflut reagieren will. An der Urne hätten wir eine Mehrheit des Stimmvolks hinter uns, davon sind wir überzeugt.»

Das Initiativkomitee, bestehend aus Vertretern des Kantonalen Gewerbeverbandes Zürich KGV und des Hauseigentümerversands Kanton Zürich, zählt im Rahmen der parlamentarischen Behandlung seiner beiden Volksinitiativen auf die bürgerliche Mehrheit im Kantonsrat. Schliesslich sind die Senkung der Staatsquote und der Schutz der Bürgerinnen und Bürger vor übertriebener finanzieller Ausbeutung durch den Staat klassisch bürgerliche Forderungen.

Reduktion der Baubewilligungspflicht – Erleichterung bei Kleinbauten und Reklamen

Baubewilligungsverfahren sind aufgrund des hohen administrativen Aufwands sowohl für die Gesuchstellenden als auch für die Behörden kostspielig. Viele Hauseigentümer fragen sich zu Recht, ob es wirklich notwendig ist, bei den kleinsten Änderungen wie z. B. beim Verschieben innerer Trennwände oder bei Kleinbauten wie Velounterständen und Kinderspielhütten eine Baubewilligung einzuholen.

Verhältnismässigkeit muss gewahrt bleiben

Natürlich ist es wichtig, dass der Staat kontrolliert, ob Bauten auch rechtmässig gebaut werden. Aber dessen ungeachtet, entbindet die Befreiung von der Bewilligungspflicht natürlich nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Im gesamten Baubewilligungsverfahren muss die Verhältnismässigkeit gewahrt bleiben, und genau dies ist heute nicht der Fall. Aus diesem Grund habe ich im Jahr 2007 zusammen mit den Kantonsräten Carmen Walker Späh (FDP) und Kurt Bosshard (SVP, 2009 verstorben) das Postulat *Reduktion Baubewilligungspflicht* eingereicht.

Wir brauchen Lösungen

Die Antwort des Regierungsrates auf das Postulat war zuerst höchst unbefriedigend, die Bereitschaft für Vereinfachung und Bürokratieabbau war äusserst bescheiden. Erfreulicherweise hat die Baudirektion nach erneuter Überprüfung der im Postulat erwähnten baulichen Massnahmen schliesslich doch einen Anpassungsbedarf bei Kleinstbauten und nicht leuchtenden Eigen-

Dr. Josef Wiederkehr,
Kantonsrat



reklamen erkannt. Die Baudirektion hält eine geringfügige Anpassung der Masse für Kleinstbauten in § 2 Abs. 2 ABV von 1,5 m Höhe und 2 m² Fläche auf 2 m Höhe und 4 m² Fläche als vertretbar und mit dem Bundesrecht wohl vereinbar. Ebenfalls könnte das Mass für bewilligungsfreie Eigenreklamen von 0,25 m² auf 0,5 m² erhöht werden, mit Ausnahme von Gebäuden, die dem Ortsbild- oder Denkmalschutz unterstellt sind. Es ist zu hoffen, dass diese Erleichterungen mittels Revision der Bauverfahrensverordnung nun rasch vom Regierungsrat in Kraft gesetzt werden. ■


Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

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

Einachser mit Hydrostat

Leichter Bergmäher
Kompakte Bauweise
Tiefer Schwerpunkt
Grosser Böschungswinkel
Hydrostatischer Antrieb
für leichtes und sicheres
Mähen auch in
extremen Steillagen

Rapid REX



Beratung
Verkauf
Service

**Permanente
Ausstellung**

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



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



Die echte Schweizer Küche

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



küchen
galerieGRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²**Miele**
COMPETENCE
CENTER**BENEDETTO Haustechnik installiert...**Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldeggwww.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung**Stockwerkeigentum und
Vermietung**Wir verwalten seit 15 Jahren mit
Freude und vollem Einsatz.
Kompetent und zuverlässig.Verlangen Sie unsere Offerte
044 318 70 70
www.simtra.ch

Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

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

ALPHAPLAN AG
3604 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 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Teilsieg in Sachen Parkplatzverordnung

Mit grosser Genugtuung haben der Hauseigentümergebund Zürich, der Gewerbeverband der Stadt Zürich, der ACS Sektion Zürich und die City Vereinigung Zürich den Entscheid des Baurekursgerichts vom 15. März 2013 entgegengenommen.

Das Baurekursgericht hat wie von den Verbänden beantragt entschieden, dass Veloabstellplätze auf privatem Grund an zweckmässiger Lage zu erstellen sind. Das Gericht korrigierte damit den vom Gemeinderat verabschiedeten Verordnungstext, wonach alle Veloabstellplätze in Eingangsnähe erstellt und diese überdies gedeckt und diebstahlgesichert angeordnet werden müssen. Diese überzogenen und unnötigen Vorschriften wurden zu Recht als Verstoß gegen übergeordnetes Recht bzw. als unzulässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit angesehen.

Weiter ging das Baurekursgericht in seiner Begründung mit den Verbänden einig, dass eine Reduktion von privaten

Parkplätzen – entgegen der Meinung der Stadt Zürich – eine ganz erhebliche Einschränkung des Grundeigentums darstellt. Auch dies ist eine zentrale richterliche Feststellung, welche die Verbände vor Gericht erstreiten konnten. Gleichwohl entschied das Baurekursgericht im vorliegenden Fall, dass die besagte Einschränkung für die Wahrung der Lufthygiene vertretbar sei. Die oben genannten Verbände stellen aus gutem Grund in Frage, ob das Erreichen von lufthygienischen Zielen mit der Reduktion von privaten Parkplätzen überhaupt erreicht werden kann. Sie werden daher trotz des errungenen Teilsieges einen Weiterzug an die nächste Instanz, das Verwaltungsgericht, sorgfältig prüfen.

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



Hans Egloff im Gespräch mit Olivier Feller, Nationalrat FDP, Kanton Waadt

In der jüngsten Session wurde der Vorstoss eingereicht «Sicheres Wohnen – Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert».

Hans Egloff (HE): Ende September 2012 wurde bekanntlich die Initiative des HEV Schweiz «Sicheres Wohnen im Alter» vom Stimmvolk knapp abgelehnt. Bereits am Sonntagabend des Abstimmungswochenendes hat Frau Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf allerdings bestätigt, dass in Sachen Eigenmietwert Handlungsbedarf besteht. Der HEV Schweiz hat das Abstim-

mungsergebnis und die Aussage von Frau Bundesrätin Widmer-Schlumpf als Auftrag verstanden, nach einer geeigneten Lösung zu suchen. Dabei erhielten wir tatkräftige Unterstützung von verschiedenen Parlamentariern aus unterschiedlichen Parteien und Regionen.

Unsere Motion versucht nun der Kritik, die an unserer Volksinitiative geäussert wurde, entgegenzutreten. So wurde etwa moniert, dass nur Rentner entlastet werden und nicht alle Hauseigentümer gleichermaßen. Diese jüngste Motion will deshalb jedem Eigentümer das Recht einräumen, zu entscheiden, ob er das Wohneigentum als

Einkommen besteuern will und dafür die gesamten Schuldzinsen sowie Unterhaltskosten in Abzug bringen kann. Oder aber der Hauseigentümer kann sich dafür aussprechen, dass für sein Wohneigentum kein Eigenmietwert mehr zu versteuern ist, gleichzeitig aber die Abzüge auf ein Minimum reduziert werden.

Das vorgeschlagene Wahlrecht soll jedem Eigentümer von selbstbewohntem Wohnraum einmal gewährt werden. Wenn sich die Wohnverhältnisse ändern, etwa nach einem Verkauf und Neukauf, kann der Hauseigentümer erneut wählen. Beim Wohneigentum muss es sich zudem um den

Erstwohnsitz handeln, für Zweitwohnungen etwa gilt das vorgeschlagene Wahlrecht nicht.

Olivier Feller (OF): Dieser Vorschlag erscheint mir eine gute Umsetzung des Wählerwillens. Er ist ausgewogen und schafft den Spagat zwischen den Bedürfnissen jüngerer und älterer Hauseigentümerinnen und -eigentümer. Zudem wird auch dem Föderalismus Rechnung getragen: Laut dem Text der Motion können auf eidgenössischer Ebene die effektiven Unterhaltskosten bis zu einem Maximalbetrag von 4000 Franken abgezogen werden. Jeder Kanton erhält aber die Möglichkeit, den Maximalbetrag autonom und verbindlich festzulegen. Die Motion sieht ein gerechtes System vor, Hauseigentümer haben ein einmaliges Wahlrecht, die Bedingungen sind klar und es findet keine Benachteiligung gegenüber den Mietern statt.

Wie geht es weiter und wie sind die Chancen dieses Vorstosses?

HE: Wir sind der Ansicht, dass die Chancen für unseren Vorschlag gut sind: Während der Erarbeitung des Vorstosses haben wir zahlreiche Gespräche mit verschiedenen Exponenten mit unterschiedlichen Inte-

Zur Person

Olivier Feller, Jahrgang 1974 und wohnhaft in Genolier, sitzt seit 2011 für die FDP des Kantons Waadt im Nationalrat. Bis zu seiner Wahl in den Nationalrat war er Mitglied des Grossen Rats des Kantons Waadt. Seit 1994 ist Olivier Feller Gemeinderat von Genolier. Er studierte Rechtswissenschaften und ist Direktor der Chambre vaudoise immobilière und Generalsekretär der Fédération romande immobilière.

ressen geführt. Neben Vertretern der FDP, CVP und SVP fanden auch Exponenten der BDP und GLP unseren Vorschlag überzeugend. Daher ist unsere Motion breit abgestützt. Ich kann mir deshalb gut vorstellen, dass wir eine entsprechende Mehrheit finden können.

OF: In einer ersten Phase wird nun der Bundesrat eine Stellungnahme erarbeiten, die noch vor der nächsten Session veröffentlicht werden sollte. Ist diese positiv, können wir Nationalräte in der Sommersession über diese Motion befinden. Sollte die Stellungnahme allerdings negativ ausfallen, könnte sich die Behandlung durch den Nationalrat in die Länge ziehen. Ich denke allerdings, dass die Motion mehrheitsfähig ist, denn sie ist das Resultat einer guten Zusammenarbeit, nicht zuletzt von West- und Deutschschweizern.

Welche Auswirkungen hat die Annahme der Revision des RPG?

HE: Am 3. März 2013 wurde die Revision des Raum- und Planungsgesetzes RPG an der Urne angenommen. Die konkreten Auswirkungen dieses Abstimmungsresultats werden sich in den kommenden Monaten zeigen. Eine spezielle Situation ergibt sich im Kanton Zürich: Hier wurde auch die Kulturlandinitiative angenommen, die – sehr vereinfacht gesagt – ebenfalls die nicht bebaute Landschaft schützen will. Offen gesagt, sind die Auswirkungen im Moment schwer abzuschätzen.

Nun wird sich zeigen, ob die Zusagen, die während des Abstimmungskampfes gemacht wurden, auch eingehalten werden können. So sind wir gespannt darauf, wie die

– mindestens teilweise – Kompensation der Mehrwertabgaben über die Grundstückgewinnsteuer ausgestaltet wird. Offen ist auch, wie die vorgesehenen Bauverpflichtungen für Eigentümer von Bauland umgesetzt werden sollen.

OF: Der Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative wurde auch in der Westschweiz angenommen – mit Ausnahme des Kantons Wallis. Man muss aber feststellen, dass das Ja in der Westschweiz weniger stark war als in der Deutschschweiz. Das Gesetz wird nächsten Frühling in Kraft treten und die Kantone haben dann fünf Jahre Zeit, ihre Richtpläne an das neue Gesetz anzupassen. Während dieser Zeit darf die Gesamtfläche der Bauzonen nicht zunehmen: Wird eine Einzonung vorgenommen, dann muss im gleichen Umfang auch eine Rückzonung stattfinden. Damit steigt die Unsicherheit und konkrete Projekte könnten blockiert werden.



Die Kantone müssen nun ihre Richtpläne überarbeiten. Zudem ist eine Steuerreform nötig, denn die Mehrwertabgabe muss umgesetzt werden. Sind die Richtpläne angepasst und vom Bundesrat abgenommen, müssen noch die Gemeinden ihre eigenen Richtpläne anpassen. Im Moment gibt es also viel mehr Fragen als Antworten. Für einige Kantone kann dieses Vorgehen im schlimmsten Fall bedeuten, dass ihre Bauzonen während der nächsten fünf Jahre sozusagen eingefroren werden. In der heutigen Zeit ist dies ein grosses wirtschaftliches Risiko, sowohl für die Bauwirtschaft wie für die Kantone und Steuerzahler.

Hätte die Landschaftsinitiative eine Chance auf Annahme gehabt?

OF: Individuelle Wertvorstellungen haben grossen Einfluss auf das Stimmverhalten des Wahlvolkes. So sind viele gegen eine Zersiedelung und für den Schutz der

Sessions-Gespräch

Nach der Session des Nationalrates diskutiert Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, Hans Egloff, mit einem Gast aus dem Nationalrat, der nicht die Meinung des HEV vertreten muss, über Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. Dies sind der jüngste Vorstoss zum Eigenmietwert, die Abstimmung zur Revision des Raumplanungsgesetzes sowie die Lex Koller.

Landschaft. Mit diesen Vorstellungen können die Wählenden rasch dazu tendieren, eine Initiative anzunehmen, ohne sich Gedanken zu machen, was dies dann in der konkreten Umsetzung für Folgen haben könnte. Ich möchte dabei an die Zweitwohnungsinitiative erinnern oder an die Kulturlandinitiative im Kanton Zürich. Beide Initiativen wurden angenommen, obwohl zuvor niemand den Vorlagen grosse Chancen einräumte.

Ähnliches wird auch inskünftig geschehen: Wie kann man etwa die Bevölkerung davon überzeugen, dass verdichtetes Wohnen wichtig ist? In der Westschweiz wurde gegen konkrete Verdichtungsprojekte bereits das Referendum ergriffen. Die Bevölkerung spürt Unbehagen vor einer zu grossen Verdichtung. Gleichzeitig sollen die Bauzonen nicht ausgeweitet werden. Wahrlich ein schwieriger Spagat, der jedoch ernst genommen werden muss.

HE: Die RPG-Revision ist zwar unbestrittenermassen eine Einschränkung. Diese wird aber vielleicht irgendwann einmal überwunden sein. Die Landschaftsinitiative hingegen hätte ein 20-jähriges Moratorium vorgesehen. Das hätte für Kantone, die ihre

raumplanerischen Aufgaben wahrgenommen haben – wie etwa den Kanton Zürich –, den totalen Stillstand bedeutet. 20 Jahre ohne neue Einzonungen hätten zu sehr schwierigen Situationen geführt. Daher muss man sagen, dass die aktuelle Situation das kleinere Übel zu sein scheint.

In der Session wurden Wirksamkeit und Wichtigkeit der Lex Koller bestätigt.

HE: Der Bundesrat gelangte vor etwas mehr als fünf Jahren zur Auffassung, dass die Lex Koller teilweise

aufgehoben werden könne, und hat dann dem Parlament einen entsprechenden Antrag gestellt. In der Zwischenzeit hat sich die Situation insofern verändert, als dass die politische und wirtschaftliche Lage im Euro-Raum deutlich unsicherer geworden ist, was zu einem Investitionsdruck führt. Die Nachfrage ist sowohl nach Miet- wie nach Eigentumswohnungen in bestimmten Regionen überdurchschnittlich hoch. Dies führte zu einem Meinungsumschwung beim Bundesrat wie bei der Bevölkerung mit dem Resultat, dass die Lex Koller nach wie vor als nützliche Massnahme angesehen wird.

Ich bin allerdings der Meinung, dass die Lex Koller, wenn sie schon nicht vollständig aufgehoben wird, zumindest in bestimmten Regionen gelockert werden müsste. Bekanntermassen ist die Nachfrage nach Im-



mobilien im Raum Genfersee sowie in den Regionen Zug und Zürich momentan sehr gross. Es gibt aber Regionen, die sehr froh wären, wenn Investoren in den lokalen Immobilienmarkt investieren würden. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese aus dem In- oder dem Ausland stammen. Zudem haben wir nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Bereich der Zweit- und Ferienwohnungen eine neue Situation respektive eine sinkende Nachfrage. Für mich ist daher die Diskussion über die Abschaffung bzw. Lo-

ckerung der Lex Koller noch nicht vollständig abgeschlossen.

OF: Dieses Gesetz basiert auf einer Diskriminierung der Nachfrager: Aufgrund der Nationalität hat man gewisse Rechte nicht. Aus liberaler Sicht ist das fragwürdig. Im Moment ist die Auflösung dieses Gesetzes nicht mehrheitsfähig. Denn mit einfachen Argumenten kann das Volk davon überzeugt werden, dieses Gesetz beizubehalten. Mittelfristig muss dieses Thema wieder angepackt werden. Nachfrageüberhänge, die es in gewissen Regionen tatsächlich gibt, müssen durch die kantonale raumplanerische Gesetzgebung gelöst werden und nicht durch den Ausschluss der Käufer ohne Schweizer Pass.

Vielen Dank für das Gespräch. ■



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Gabriella Grossenbacher, und ich bin als Immobilienberaterin bei Walde & Partner in Zollikon tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Sie.



WALDE & PARTNER

+41 44 396 60 54
gabriella.grossenbacher@walde.ch
www.walde.ch

Eigenmietwert

Die heutige Besteuerung des Eigenmietwertes wird, wie das knappe Abstimmungsresultat der Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» belegt, weitherum als stossend empfunden. Nationalrat Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz und HEV Kanton Zürich, hat daher eine von Parlamentarierinnen und Parlamentariern aus BDP, CVP, FDP, GLP und SVP mitunterzeichnete Motion für eine ausgewogene Lösung eingereicht.

Sicheres Wohnen – Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert

Wortlaut der Motion

Der Bundesrat wird beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen (DBG, StHG) so anzupassen, dass Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum oder Inhaber eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch im Laufe der Gebrauchsdauer das einmalige Wahlrecht haben, sich dafür zu entscheiden, dass der Eigengebrauch der Liegenschaft am Wohnsitz nicht der Einkommenssteuer unterliegt.

Ändern sich die Verhältnisse (z.B. Verkauf des Eigenheims unter Ersatzbeschaffung), kann das Wahlrecht neu ausgeübt werden. Wird das Wahlrecht ausgeübt, können die privaten Schuldzinsen nur noch bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden. Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung sind nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Die effektiven Unterhaltskosten sowie die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften können bis zu einem Maximalbetrag von 4000 Franken (DBG) bzw. bis zu einem vom Kanton zu bestimmenden Maximalbetrag (StHG) jährlich abgezogen werden. Dieser Betrag ist periodisch der Teuerung anzupassen. Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können im heutigen Umfang vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Begründung

Das knappe Abstimmungsresultat zur Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» hat gezeigt, dass die Unzufriedenheit über das geltende System der Besteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums (Eigenmietwert) weit verbreitet ist. Ein genereller Systemwechsel ist keine sachgerechte Lösung, da damit unweigerlich eine Umverteilung zwischen verschiedenen Eigentümerkategorien erfolgt. Bestraft würden jene Haushalte, die sich eine Rückzahlung ihrer Hypothek nicht leisten können. Dies widerspricht dem verfassungsrechtlichen Gebot der Wohneigentumsförderung sowie der Gleichbehandlung. Zudem wäre für Tourisuskantone eine Kompensation des Ausfalls der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen erforderlich.

Die Motion berücksichtigt die im Abstimmungskampf vorgebrachte Kritik und sieht das Wahlrecht für alle Wohneigentümer vor (statt nur für Pensionäre). Damit werden alle Eigentümer, die ihr Eigentum als Wohnsitz nutzen, gleich behandelt.

Wahlrechte sind bereits im geltenden Steuerrecht verbreitet, so bei den direkten Steuern oder im Mehrwertsteuerrecht, ohne dass dies zu Schwierigkeiten führen oder als unzulässig erachtet würde. ■

Holzpellets – jetzt zum Vorzugspreis

Jahresbedarf von 3 bis 22 Tonnen



Rabatt

CHF 20.-/t
(1.5. – 31.8.2013)

Jetzt bestellen?

Gratisnummer 0800 173 173

Sie erhalten ENplus-Holzpellets:

- aus Ihrer Region
- zum Festpreis für zwei Jahre inkl. Siloreinigung
- schnell und sauber geliefert

Rund um die Uhr online bestellen:

www.erdgaszuerich.ch/holzpellets

holzpellets

von Erdgas Zürich

20 Jahre Voll-Garantie mit Service-Abo

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

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. Erdesonde 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.

swisstherm

Swisstherm AG - Energie-Systeme - www.swisstherm.ch
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00



Auf gutem Weg zum neuen Eigenheim

Einmal jährlich führt der SVIT Zürich (Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft) eine eigene Messe durch. Es ist die grösste Immobilien-Messe dieser Art für Zürich.

Die SVIT Immobilien-Messe findet dieses Jahr bereits zum fünften Mal statt und hat sich etabliert. Während die Messe letztes Jahr noch in Zürich-Oerlikon stattfand, haben sich die Veranstalter dieses Jahr für das Kongresshaus mitten in der Stadt entschieden.

SVIT Zürich zählt die Ausstellerliste rund 40 namhafte Firmen und Dienstleister. Zu etwa 70 Prozent handelt es sich um Direktvermarkter und Immobiliendienstleister, die sich mit ihren Wohnungsangeboten direkt an die Endkunden richten.

Die neusten Wohnangebote

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen im Raum Zürich «ist ungebrochen», wie Pascal Stutz, Vorstandsmitglied beim SVIT Zürich und für das Ressort Messen verantwortlich, bestätigt. Zugleich bewegt sich die Planungs- und Bautätigkeit nach wie vor auf einem hohen Niveau. Die Messe war bereits Monate im Voraus ausgebucht. Laut

Die Messe bietet einen sehr guten Querschnitt zur aktuellen Bau- und Projektierungstätigkeit. Wer träumt nicht davon, einmal auf persönliche Art und Weise schlüsselfertige oder projektierte Immobilien präsentiert zu bekommen? Das breite Angebot umfasst neue Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie im Segment Miete Erstvermietungen. Die Mietangebote stammen vor allem aus dem Stadtgebiet und dem inneren Agglomerations-

Interkantonale Strafanstalt Bostadel
Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, www.bostadel.ch

Malerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Ernst Langenegger,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei



Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten, Möbelrestaurationen und Auf-frischungen.

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Bruno Joller,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

gürtel. Von günstigen Angeboten bis zu auserlesenen Top-Suiten ist alles dabei.

Geheimtipps von Profis

Wie letztes Jahr erwartet der SVIT Zürich rund 3000 bis 4000 Besucherinnen und Besucher. «Die Messe bietet eine ideale Gelegenheit, um mit den verschiedenen Firmen und Anbietern ins Gespräch zu kommen», sagt Pascal Stutz. Die Messe ist eine Plattform, um Fragen zu stellen, sich aus erster Hand zu informieren und sich anhand von Plänen und Modellen ein anschauliches Bild von neuen und geplanten Siedlungen zu machen. Für Leute auf Wohnungssuche besonders interessant: Die Erfahrung des letzten Jahres lehrt, dass etliche Anbieter exklusiv über Vorprojekte informieren. So bringen Besucherinnen und Besucher «News» über Neubauten in Erfahrung, über die bisher weder in Zeitungen noch auf dem Internet oder sonstwo etwas kommuniziert worden ist. Bei der Wohnungssuche gilt: «First come, first serve.» Wer sich dank Wissensvorsprungs zuerst auf einer Liste der Interessenten einträgt und am Ball bleibt, erhöht seine Chancen für eine attraktive Neubauwohnung.

Um das Informationsangebot abzurufen, referiert ein Experte der Raiffeisenbank Zürich zum Thema «Wohneigen-

SVIT Immobilien-Messe 2013

Wann: 3.–5. Mai 2013

Freitag, 3. Mai: 15–19 Uhr
Samstag, 4. Mai: 10–17 Uhr
Sonntag, 5. Mai: 10–17 Uhr

Wo: Kongresshaus, Claridenstrasse,
Eingang K, Zürich

Eintritt: kostenlos

www.svit-immo-messe.ch

tumsförderung 2013». Das Referat bietet eine aktuelle Übersicht über das Thema Kredite sowie Vor- und Nachteile der verschiedenen Instrumente der Wohneigentumsförderung.

Gütesiegel für Qualität

Im Weiteren ist es dem SVIT ein Anliegen, das eigene Logo und das Image des Branchenverbandes in die Öffentlichkeit zu tragen. Zum Selbstverständnis des SVIT gehört der Leitsatz «Das Qualitätssiegel für Immobilienprofis». Der Branchenverband, der grösste dieser Art in der Schweiz, stellt hohe und ethische Anforderungen an seine Mitglieder. Er erlässt eigene Standesregeln, an die SVIT-Mitglieder gebunden sind. Teil davon ist unter anderem eine transparente, faire und kompetente Beratung der Kunden. Damit trägt der SVIT der

Tatsache Rechnung, dass die Miete einer Wohnung oder der Kauf eines Eigenheims für viele Leute ein Geschäft grosser Tragweite darstellt. Die SVIT Immobilien-Messe wird sich deshalb auch dieses Jahr als wertvoller Kompass erweisen, der Wohnungssuchende auf dem Markt zuverlässig begleitet. ■



ROHRMAX®

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle



Ratgeber Lüftungssysteme
Wissensratgeber auf der Lüftung und Sicherheit in der Raumluft
Lüftungssysteme
Abluftsysteme
Kanal-TV
Küchenabzug

Kostenlos

Ratgeber bestellen!

Lüftungssysteme...

0848 852 856

www.rohrmax.ch

Viele Tipps und Infos



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

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





Seit 1982

Einsiedlerstrasse 535, 8810 Horgen
Telefon 044 718 17 50 www.e-fierz.ch

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.quadrargard.ch



8

8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipseremeister

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

www.grimm-hansruedi.ch info@grimm-hansruedi.ch

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentarbeiten • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung



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

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

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

Spezialfällarbeiten

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

svit Immobilien-Messe
ZÜRICH



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

Powered by



RAIFFEISEN



Herzog
Küchen mit Herz



upc cablecom

TagesAnzeiger

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Besuchen Sie
unsere
Ausstellungen

www.astor-kuechen.ch

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

ASTOR
K Ü C H E N

Zum Titelbild



Zum Titelbild



Dank einem äusserst vielseitigen Angebot ist das auch beim Waschplatz möglich. So präsentiert die Manufaktur Alape vielfältige Lösungen, die den spezifischen Charakter ihrer Besitzer unterstreichen. Das »A`form« genannte Programm von Alape umfasst ein breites Spektrum an Einbau-, Unterbau-, Aufsatz- und Schalenbecken sowie Waschtischen und vorkonfigurierten Waschplätzen.

Das klare, puristische Design in Kombination mit der Formen- und Grössenvielfalt der unterschiedlichen Becken und der Vorzüge glasierten Stahls ermöglicht die Integration in unterschiedli-

chen Innenarchitekturen und Wohnwelten.

Das Beckenprogramm wird um ein modulares Möbelprogramm »A`system« ergänzt, das nahezu grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten und Planungssicherheit erlaubt.

Es baut auf einem einheitlichen Rasterprogramm auf. Einbau-, Unterbau-, Aufsatz- oder Schalenbecken lassen sich so ganz nach den individuellen Vorstellungen in einer Reihe

verschiedener Möbelmodule integrieren und den Waschplatz mit heterogenen Materialien wie Holz, Naturstein oder Glas inszenieren.

Dank vielfältigen Modulen zu grösster Individualität

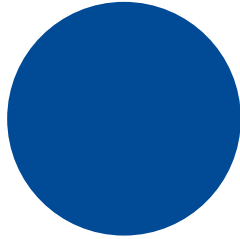
Der Charakter eines Menschen ist einmalig und unverwechselbar. Individualität und persönlicher Stil finden in der Gestaltung des eigenen Umfelds ihren Ausdruck. Das gilt in der Mode, aber auch für das Wohnumfeld. Die Gestaltung des eigenen Lebensraumes folgt dabei klar festgelegten Werten und Prinzipien, die sich in einem individuellen Wohnstil äussern.



Fotos zur Verfügung gestellt von www.alape.com

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Waschen und Trocknen im MFH

www.topten.ch

po. Ist Ihre Waschküche schon etwas in die Jahre gekommen? Machen Sie sich Gedanken, ob Sie sie gelegentlich modernisieren sollten, oder steht in nächster Zeit der Ersatz von Geräten in der Waschküche an? Dann sollten Sie sich unbedingt fachmännischen Rat holen, denn Waschen und Trocknen verschlingen etwa 20 Prozent des gesamten Haushaltstroms. Die Stadt Zürich hat zusammen mit dem EWZ und Topten Schweiz zwei neue Ratgeber herausgegeben, die man unter www.topten.ch herunterladen oder beim Kundenzentrum ewz beziehen kann:

Professionelle Beschaffung: Haushaltgeräte

Empfehlungen für Liegenschaftsverwaltungen, Wohnbaugenossenschaften und Eigentümerchaften

- Effizienzkriterien für die Beschaffung von Haushaltgeräten
- Systematische Auswahl senkt Stromkosten
- Topten als Einkaufshilfe nutzen



Effizient waschen und trocknen im Mehrfamilienhaus

Empfehlungen für Bauherrschaften, Liegenschaftsverwaltungen und Planende

Dieser Ratgeber soll dazu beitragen, dass das Waschen und Trocknen im Planungsprozess von Anfang an den angemessenen Stellenwert erhält. Die Empfehlungen, Checklisten und Richtwerte bieten Unterstützung bei System-, Bau- und Ausstattungsentscheiden.

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



Fotos: ©Council of Europe

Europarat Strasbourg

☞ Donnerstag, 27. Juni 2013

Der Europarat wurde 1949 gegründet, um sicherzustellen, dass sich die Schrecken des 2. Weltkrieges nicht wiederholen würden und um in ganz Europa gemeinsam demokratische Prinzipien zu entwickeln. Hauptsitz ist das Palais de l'Europe in Strasbourg vor welchem die Flaggen der mittlerweile 47 Mitgliedstaaten wehen. Das Palais ist der Arbeitsplatz für einen Teil des Sekretariats des Europarates, für das fast 2000 Mitarbeiter tätig sind. Herzstück ist der Plenarsaal, in dem politische Vertreter aller Mitgliedsstaaten zu den Sitzungen der Parlamentarischen Versammlung und

des Kongresses der Gemeinden und Regionen des Europarates zusammenkommen.

National- und Europarätin Doris Fiala gibt uns die Ehre, uns durch das Palais zu führen und uns einen Einblick in die Arbeit der Mitglieder der nationalen Parlamente, Diplomaten, Experten und anderer Vertreter der Mitgliedsstaaten zu geben. Anschliessend haben wir das Vergnügen, vom Schweizer Botschafter in Strasbourg, Charles Edouard Held, zum Apéro eingeladen zu sein. ■



Programm:

- 6.30 Uhr Abfahrt mit Comfort-Car ab Sihlquai beim HB Zürich
- 9.30 Uhr Ankunft Europarat
Filmvorführung und Erklärungen, Beobachten des Ratsbetriebs auf der Tribüne, danach Apéro beim Schweizer Botschafter Charles Edouard Held und gemeinsames Mittagessen in der Altstadt von Strasbourg
- ca. 15.00 Uhr Zeit zur freien Verfügung
- 17.00 Uhr Rückfahrt nach Zürich
- ca. 20.00 Uhr Ankunft in Zürich Sihlquai

Kosten

- pro Person: Mitglieder CHF 190.–/Nichtmitglieder CHF 230.–
- Inbegriffen: Carfahrt inkl. Kaffee und Gipfeli bei Hinfahrt, Sandwich und Mineral bei Rückfahrt, Besuch Europarat, Apéro, Mittagessen und Getränke

Anmeldung

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 15. Mai 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.

Ihre Katrin Widmer

Anmeldung

Strasbourg 27. Juni 2013

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ und Ort	<input type="text"/>
<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 unter «Seminare & Veranstaltungen».

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 oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

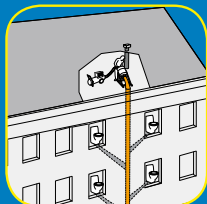
ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

KRT Kanal – Service AG Zürich

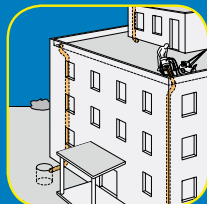
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

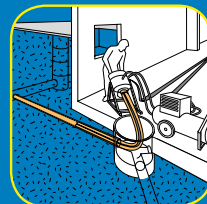
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



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

Büro Zürich
Steinackerstrasse 24, CH - 8902 Urdorf

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52
Fax: ++41 (0)44 301 52 56
E-mail: admin@krtag.ch
Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum
Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30
Fax: ++41 (0)41 462 71 35
E-mail: admin@krtag.ch
Internet: www.krtag.ch

Die bürokratischen Erleichterungen bei energetischen Sanierungen im Detail

Wie wir in HEV 2/12 berichteten, gelten seit dem 1. April 2013 dank der vom HEV unterstützten FDP-Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften» bei energetischen Sanierungen lockerere Vorschriften. Was bedeutet das konkret?

Die Revision des PBG, welche am 1. April 2013 in Kraft trat, bringt eine deutliche Verfahrensvereinfachung und die gewünschte Erleichterung von energetischen Sanierungen im Gebäudebereich. Sie wird die heute sehr verschieden gehandhabte Bewilligungspraxis insbesondere zu Solaranlagen vereinheitlichen und für eine transparente Praxis im ganzen Kantonsgebiet sorgen. Damit nimmt die Planbarkeit von Kosten und Zeit für energetische Gebäudesanierungen massiv zu.

Solaranlagen

Bis anhin waren Solaranlagen auf Dächern in Bauzonen von der Bewilligungspflicht befreit, wenn sie die Fläche von 35 m² nicht überschritten und die Dachfläche nicht um mehr als 10 cm (neu 20 cm) überragten. Ausgenommen davon waren Solaranlagen in Kernzonen sowie Anlagen im Geltungsbereich von Orts- und Denkmalschutz. Diese und alle grösseren Solaranlagen hatten damit das Anzeigeverfahren oder gar das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen.

Während die Anlagen in Kernzonen in einigen Zürcher Gemeinden aus grundsätzlichen Überlegungen nicht erlaubt waren, wurden sie in anderen Zonen oft wegen des Siedlungs- und Landschaftsbildes, wegen Quartiererhaltungsgründen, Blend-

Carmen Walker Späh, Kantonsrätin FDP, Mitglied der ständigen kantonsrätlichen Kommission für Planung und Bau (KPB), Rechtsanwältin



wirkung oder aus anderen Gründen nicht bewilligt.

Neu gewichtet der Gesetzgeber das öffentliche Interesse des Energiesparens gegenüber rein ästhetischen Belangen stärker, heisst es doch: «Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.»

Überwiegende öffentliche Interessen, welche Solaranlagen doch noch verhindern können, sind beispielsweise Schutzobjekte, nicht aber die Interessen des Siedlungs- und Landschaftsbildes oder des Ortsbildes generell, da Solaranlagen neu in allen Zonen – Kernzonen eingeschlossen – grund-

Vom Bauen

sätzlich erlaubt sind. Auch nachbarliche Interessen können eine Solaranlage nicht mehr verhindern. Anzufügen bleibt, dass das zivilrechtliche Nachbarrecht jedoch nach wie vor die Möglichkeiten bietet, gegen übermässige Einwirkungen vorzugehen.

Inskünftig können Solaranlagen somit grundsätzlich in sämtlichen Zonen gebaut und auch nicht durch nachbarliche Rekurse verhindert werden. Sobald einzelne Objekte des Natur- und Heimatschutzes betroffen sind, ist jedoch immer noch eine einzelfallweise Güterabwägung erforderlich. Bei inventarisierten Objekten und bei formell geschützten Objekten sowie bei Anlagen und Bauten ausserhalb der Bauzonen bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar – samt dem Rekursrecht, insbesondere demjenigen der Verbände.

Aussenwärmedämmung

Nachträgliche Fassaden- und Dachisolierungen mit bis zu 35 cm Dicke sind neu bei allen bestehenden Gebäuden möglich. Bestehende Abstandsvorschriften, Längen- und Höhenmasse werden dabei nicht beachtet bzw. dürfen unter- oder überschritten werden, und bei der Berechnung der Nutzungsziffern ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.

Bei bestehenden oder neu zu vereinbarenden Näherbaurechten wird die Baubehörde auch in Zukunft prüfen müssen, ob weiterhin einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse vorliegen. Kann dies bejaht werden, so steht dem Vorhaben aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts entgegen; die zivilrechtlichen Aspekte sind auch weiterhin auf diesem Weg zu klären. Die Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhe wurden eben-

falls ergänzt, wobei diese beiden Masse um maximal 25 cm überschritten werden dürfen.

Vorbehalten bleiben – wie bei der Anbringung von Solaranlagen – nur entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen. Damit sind nachbarliche Interessen auch bei energetischen Sanierungen nicht mehr relevant. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen können der Natur- und Heimatschutz darstellen, in wohl seltenen Fällen hier auch die Belange der Feuerpolizei, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit.

Der Nachbar wird ausdrücklich nicht schlechter gestellt, wenn eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschreitet. Das heisst, er muss keinen entsprechend grösseren Abstand auf seiner Seite einhalten.

Verfahren

Künftig können alle energetischen Sanierungen von bestehenden Gebäudehüllen im Anzeigeverfahren erledigt werden. Davon ausgenommen sind jene Sanierungsmassnahmen, welche überhaupt keiner Bewilligung bedürfen. Das Bewilligungsverfahren verkürzt sich damit von zwei bis vier Monaten auf 30 Tage; die öffentliche Ausschreibung und die Aussteckung entfallen. Für Bauwillige, aber auch die Bewilligungsbehörden, stellt diese Bestimmung eine immense Vereinfachung und Beschleunigung dar.

Das Rekursrecht der Verbände wird nach Auffassung der Autorin mit der amtlichen Publikation des Vorhabens gewahrt. Eine Aussteckung ist jedoch nicht erforderlich; dies, weil bei energetischen Sanierungen der Gebäudehüllen explizit nur überwiegende öffentliche Interessen tangiert werden und sich die Verbände an den amt-

lichen Publikationen orientieren. Wo Natur- und Heimatschutzobjekte betroffen sind, aber auch wenn sich das Gebäude ausserhalb der Bauzone befindet, wird die Baubehörde bei energetischen Gebäudesanierungen innert Frist die schriftliche Anordnung treffen müssen, dass dieses Bauvorhaben nicht innert 30 Tagen als bewilligt gelten kann. Selbstverständlich kommt auch bei energetischen Sanierungen, welche im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Umbauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, das ordentliche Verfahren zur Anwendung. ■

Sämtliche Fassaden-, Maler- und Gipserarbeiten

in Schweizer Qualität
inkl. Garantie und evtl. WIR

Telefon 079 626 68 51
oder 079 297 45 82



Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bieten wir die nötige Erfahrung, das Know-how sowie eine moderne Produktionswerkstätte. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:
www.winkler-schreinerei.ch



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

Tel. 044 710 62 14
info@winkler-schreinerei.ch
www.winkler-schreinerei.ch

Vermietung der Eigentumswohnung

Dem Stockwerkeigentümer ist es grundsätzlich erlaubt, seine Eigentumswohnung einem Dritten zu vermieten (Reglement massgebend). Um keine bösen Überraschungen zu erleben, ist dem Stockwerkeigentümer zu raten, gewisse Punkte beim Abschluss eines Mietverhältnisses zu beachten.

Bei der Vermietung der Eigentumswohnung wird der Stockwerkeigentümer als Vermieter einen Mietvertrag mit dem Mieter abschliessen. Da dieser nicht mehr Rechte haben kann, als der vermietende Stockwerkeigentümer, ist er an die Regelungen der Stockwerkeigentümergeinschaft zu binden. Deshalb soll der Mieter im Mietvertrag verpflichtet werden, sich an die Bestimmungen des jeweilig geltenden Reglements und an die aktuelle Hausordnung zu halten. Auch wenn keine ausdrückliche Regelung besteht, hat der Mieter die Pflicht, auf die anderen Bewohner Rücksicht zu nehmen.

Beim Abschluss des Mietvertrages ist zu beachten, dass darin neben dem Nettomietzins alle Nebenkosten ausdrücklich deklariert sind. Dabei muss es sich um solche handeln, die im Sinne von Art. 257a Abs. 1 OR nebenkostenfähig sind. Eine pauschale Vereinbarung, wonach der Mieter nebst dem Nettomietzins für sämtliche Kosten aufkommen muss, die dem Vermieter von der Stockwerkeigentümergeinschaft in Rechnung gestellt werden, ist unzulässig. Eine derartige Vereinba-



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

ung widerspricht in zweifacher Hinsicht dem Recht. Einerseits verlangt das Mietrecht, dass jeder einzelne Posten der Nebenkosten im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt wird.

Andererseits werden in der Abrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft gewisse Kosten verrechnet, die mietrechtlich nicht nebenkostenfähig sind.

Will der Mieter Veränderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt vornehmen, ändert die Tatsache, dass es sich um eine Eigentumswohnung handelt, nichts an seiner Rechtsposition. Deshalb hat er gemäss Art. 260a OR die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Sollte der Mieter die Durchführung von Erneuerungen oder Änderungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters vornehmen, hat er spätestens bei Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Im Weiteren hat der Vermieter bei der Vermietung von Eigentumswohnungen zu beachten, dass ausserhalb seines Sonderrechtsbereichs alle Anlagen der Gemeinschaft gehören. Sofern der Mieter eine Installation im gemeinschaftlichen Bereich anbringen will, kann der Vermieter

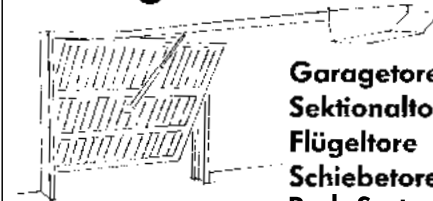
ihm nicht unmittelbar die Zustimmung erteilen, sondern hat seinerseits zunächst die Erlaubnis der Gemeinschaft einzuholen.

Andernfalls kann die Stockwerkeigentümergeinschaft verlangen, dass sämtliche Änderungen oder Erneuerungen des Mieters wieder beseitigt werden. Hat der Vermieter dem Mieter die schriftliche Zustimmung zu diesen baulichen Änderungen oder Erneuerungen erteilt, ohne die Erlaubnis der Gemeinschaft einzuholen, und müssen sie in der Folge entfernt werden, kann er gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig sein. ■



Metallbau
Stahlbau
Glasbau

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und
Türautomation

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



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

**Lenzlinger**
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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



Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus

Die herrschaftliche Villa und die soliden Anbauten aus den Achzigern beinhalten 14 Wohnungen sowie sechs Büro- und Geschäftsräumlichkeiten. Die hauseigene Tiefgarage umfasst 35 Autoparkplätze.

Lage	Die Liegenschaft befindet sich auf der Bürglitrass in unmittelbarer Nähe zur Kirche Enge. Mit Blick auf die Stadt vom privaten Dachgarten oder Sicht vom Balkon auf die Wiese des Nachbarn als Oase mitten in der Stadt – es ist für jeden Geschmack etwas dabei.	
Mieteinheit	1 x 1-Zimmer-Wohnung 1 x 2 ½-Zimmer-Wohnung 3 x 3 ½-Zimmer-Wohnung 1 x 4-Zimmer-Wohnung 6 x Büro- und Gewerberäume	3 x 4 ½-Zimmer-Wohnung 3 x 5 ½-Zimmer-Wohnung 1 x 7-Zimmer-Wohnung 1 x 8 ½-Zimmer-Wohnung 35 Autoparkplätze

Verkaufspreis CHF 26'500'000.–

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



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



Stéphanie Terrier
Junior-Beraterin
Direktwahl 044 388 58 44
stephanie.terrier@intercity.ch

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

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

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

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 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.

RANDOLINS IST EINZIGARTIG!!!!!!!!!!

Willkommen am schönsten Ort der Welt ...

... willkommen im Randolins, hoch über St. Moritz am weltberühmten Suvretta-Hang, dem Inbegriff von Exklusivität.

Küchenchef Christian Ott und sein Team freuen sich darauf, unsere Gäste mit ausgesuchten Bündner Spezialitäten aus lokaler Produktion zu verwöhnen.

Für Individualisten, Familien, Gruppen, Sportler, Geniesser und Romantiker.

Randolins | Hotel*** & Hostel Backpackers
Via Curtins 2, 7500 St. Moritz
Tel. 081 830 83 83, Fax 081 830 83 80
welcome@randolins.ch, www.randolins.ch

Stiftung Zentrum
Randolins St. Moritz

reformierte
kirche zürich

Alle Bergbahnen gratis ab 2. Nacht



WIR FÜHREN DEN BAU – die Bereuter-Gruppe

UMBAU + RENOVATION

Wir erhalten und erneuern Bestehendes für die Zukunft.

BAUR & CIE AG

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



Mietfläche – Grundlagenirrtum – Herabsetzung des Mietzinses

Entspricht die tatsächliche Fläche des Mietobjektes nicht der im Mietvertrag angegebenen, hat der Mieter nur dann Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn die Angabe im Mietvertrag für ihn massgebend war, Mietvertrag und Mietkonditionen zu akzeptieren.

Der Mieter schloss einen Mietvertrag, in welchem die Wohnfläche mit «ungefähr 178 m²» angegeben wurde. Die Räumlichkeiten hatte er vor Vertragsabschluss besichtigt, wobei die Wohnung leer geräumt war, da sie sich noch im Umbau befand. Nach einer Mietdauer von knapp 4 Jahren erfuhr der Mieter, dass die Wohnung (inkl. Balkon) nur 122 m² betrug und nicht – wie im Mietvertrag vermerkt – 178 m². Daraufhin beantragte er eine Herabsetzung des Mietzinses von monatlich CHF 2250.– auf CHF 1251.–.

In der Folge setzten die Vermieter dem Mieter eine 30-tägige Frist an, um den nicht bezahlten Teil des vertraglich vereinbarten Mietzinses zu bezahlen. Da innert Frist die ausstehende Zahlung nicht erfolgte, wurde androhungsgemäss die Kündigung gemäss Art. 257 d OR ausgesprochen. Diese wurde in der Folge vom Mieter angefochten und zur Hauptsache damit begründet, dass er sich mit Bezug auf die Fläche der Wohnung in einem wesentlichen Irrtum im Sinne von Art. 23 und 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR befunden habe, als er den Mietvertrag unterzeichnet habe. Entsprechend sei der Mietzins rückwirkend anzupassen gewesen.

In letzter Instanz folgte das Bundesgericht der Argumentation des Mieters nicht (BGE



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

4A_465/2010 vom 30.11.2010). Zwar blieb unbestritten, dass die tatsächliche Fläche des Mietobjektes nicht derjenigen entsprach, welche im Mietvertrag festgehalten wurde.

Das oberste schweizerische Gericht hielt hingegen wie bereits die Vorinstanzen fest, dass die im Mietvertrag angegebene Fläche für den Mieter nicht massgebend war, um den Mietvertrag sowie dessen Mietkonditionen zu akzeptieren. Dieser Schluss wurde gezo-

gen, weil der Mieter vor Vertragsabschluss die Örtlichkeiten besichtigt und nicht versucht hatte, über den Mietzins zu verhandeln. Vielmehr benötigte er aufgrund seiner familiären Situation – er hatte sich von seiner Ehefrau getrennt – dringend eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern in der Nähe der elterlichen Wohnung und der Schule, in welcher sein Sohn eingeschult worden war.

Unter diesen Umständen befand das Gericht, die im Mietvertrag festgehaltene Wohnfläche sei für den Vertragsabschluss nicht massgebend gewesen. Ein massgebender Irrtum auf Seiten des Mieters wurde in der Folge abgelehnt. Damit war eine Mietzinsherabsetzung nicht gerechtfertigt und die Kündigung zu schützen. ■

ZIMMERLI DACHLUKARNEN

als Fertigelement



Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

Zimmerli Dachlukarne 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



rund ums grün ag

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

Clean City – Unterflur-Abfallsammelbehälter



Ihre Vorteile

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

eine saubere Sache
www.rug-ag.ch

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

Begründung der Kündigung

Die Benutzung des amtlichen Formulars ist für die Kündigung eines Mietvertrages betreffend Wohn- und Geschäftsräume formelle Gültigkeitsvoraussetzung. Eine Kündigungsbegründung auf dem Formular ist jedoch nicht notwendig. Mit der Frage des massgebenden Zeitpunktes, bis zu dem im Verfahren Gründe für die Kündigung vorgebracht werden können, beschäftigt sich ein neuerer Bundesgerichtsentscheid.

Das amtliche Formular enthält unter anderem die gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigungsanfechtung und der Erstreckung sowie die Bezeichnung der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde (Art. 9 VMWG). Eine Begründung muss das Formular aber nicht enthalten, eine Kündigung ist auch ohne Bekanntgabe der Begründung gültig.

Damit der Mieter beurteilen kann, ob er die Kündigung anfechten soll, sieht Art. 271 Abs. 2 OR vor, dass die Kündigung auf Verlangen begründet werden muss. Das Gesetz äussert sich jedoch weder über den nötigen Inhalt einer solchen Begründung noch über die Form oder über die Frist, innert welcher eine Begründung abzugeben wäre.

Inhalt der Begründung

Die Begründung hat, unabhängig davon, ob sie freiwillig erfolgt oder erst auf Verlangen hin, dem Grundsatz der Wahrheit zu folgen. Sie sollte so ausführlich wie nötig und so klar wie möglich abgefasst sein, damit der Mieter die Motivation des kündigenden Vermieters nachvollziehen kann. Der Mieter ist berechtigt, der Begründung den Sinn zu entnehmen, der ihr nach Treu und



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

Glauben entnommen werden kann. Ist zum Beispiel eine Kündigung mit der Verletzung von Sorgfalt und Rücksichtnahme oder Nichteinhalten der Hausordnung begründet, so sollte deutlich gemacht werden, dass es sich beispielsweise um übermässige Lärmimmissionen oder um die Nichteinhaltung der Waschküchenordnung handelt. Eine Besonderheit gilt bei ausserordentlichen Kündigungen: Der Mieter muss der Kündigung entnehmen können, dass es sich um eine ausserordentliche und nicht um eine ordentliche Kündigung handelt.

Form der Begründung

Auch diesbezüglich schreibt das Gesetz nichts vor. Wenn der Vermieter die Kündigung nicht bereits auf dem amtlichen Formular begründet, sondern erst nachträglich auf Verlangen des Mieters, empfiehlt sich die Schriftform (mit Einschreiben), da der Vermieter für die Erstattung der Begründung beweispflichtig ist.

Zeitpunkt der Begründung

Die Begründung kann freiwillig abgegeben werden, bereits auf dem amtlichen Formular oder in einem Begleitschreiben oder

erst auf Verlangen hin oder sogar auch erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung. Auch der Mieter ist an keinen Zeitpunkt gebunden, um die Begründung zu verlangen. Wenn er sie vorher nicht verlangt, ist spätestens in der Anfechtungsklage bei der Schlichtungsbehörde ein sinngemässes Verlangen der Begründung enthalten.

Wenn der Vermieter seine Begründung bis zur Schlichtungsverhandlung oder zu der darauf folgenden Gerichtsverhandlung zurückhält, muss er gemäss Praxis des Bundesgerichts plausibel darlegen, weshalb er so lange zugewartet hat. Andernfalls könnte auf eine grundlose und damit ungültige Kündigung zu schliessen sein.

In einem neueren Entscheid hat das Bundesgericht den massgebenden Zeitpunkt, bis zu dem im Verfahren Gründe für die Kündigung vorgebracht werden können, präzisiert (Bundesgerichtsentscheid 4A_227/2011 vom 10. Januar 2012, BGE 138 III 59 ff./E.2.3.).

Das Gesetz sehe nicht vor, dass die Kündigung spätestens im Schlichtungsverfahren begründet werden müsse, Gründe könnten grundsätzlich auch noch vor dem erstinstanzlichen Richter vorgebracht werden. Auch mit der neuen schweizerischen Zivilprozessordnung ändere sich daran nichts. Diese sehe vor, dass in Fällen des Kündigungsschutzes in Mietsachen das erstinstanzliche Gericht neue Tatsachen und Beweismittel bis zum Zeitpunkt der Urteilsfällung berücksichtige (Art. 229 Abs. 3, Art. 247 Abs. 2 lit. a i. V. m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO).

Überdies sei das vorangegangene Schlichtungsverfahren vertraulich und es dürften Aussagen der Parteien weder protokolliert noch später im Entscheidungsverfahren verwendet werden, so dass im Gerichtsverfahren ohnehin kaum eindeutig feststehen dürfte, was anlässlich des Schlichtungsverfahrens vorgebracht worden sei (Art. 273 Abs. 4 OR, Art. 205 ZPO).

Kündigt der Mieter das Mietobjekt ausserterminlich, so stellt sich die Frage, ob er mit dem Mietzins auch die Nebenkosten weiter bezahlen muss.



lic. iur.
Tiziano Winiger,
MAS REM FHZ,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

tw. Grundsätzlich muss der Mieter die Nebenkosten gleich lang bezahlen wie die Miete. Findet er bei ausserterminlicher Kündigung keinen geeigneten Nachmieter, muss er die Miete bis zum ordentlichen Kündigungstermin weiter bezahlen, und zwar samt den Nebenkosten. Allerdings ist dem Vermieter zu empfehlen, jene Kosten abzuziehen, die nicht anfallen oder geringer sind, wenn niemand in der Wohnung lebt. Das können zum Beispiel Kosten für Warmwasser, Strom oder Heizung sein oder die Kosten für die Waschküche, die nicht mehr benutzt wird. Fixe Kosten, die auch entstehen, wenn niemand in der Wohnung lebt, muss der Mieter jedoch weiter bezahlen. Das sind zum Beispiel die Kosten für Hauswartung, Treppenhausreinigung und Gartenpflege.

Das Gesetz schliesse sodann, unter Vorbehalt des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens, auch ein späteres Nachschieben zusätzlicher Kündigungsgründe nicht aus. Das Nachschieben könne allenfalls ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen, schliesse aber die Berücksichtigung der neuen Gründe nicht von vornherein aus.

Die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Kündigungsgründe schliesslich sei an sich ohne weiteres zulässig. Das Bezirksgericht habe somit Kündigungsgründe, die erst in der Klageschrift vorgebracht werden, zu prüfen.

Fazit

Es ist also grundsätzlich möglich, mit der Begründung der Kündigung bis zum Verfahren vor dem Mietgericht zuzuwarten. Es könnte aber je nach den Umständen zu Ungunsten des Vermieters ausgelegt werden oder Kostenfolgen für ihn nach sich ziehen. Besser ist es, die Begründung bereits kurz, klar und der Wahrheit entsprechend auf dem amtlichen Formular abzugeben. Wenn aus taktischen Überlegungen die Gründe noch nicht offengelegt werden wollen (z. B. wenn der Mieter ein Schläger ist und eine Eskalation der Situation vermieden werden will), empfiehlt sich ein persönlicher Beratungstermin beim HEV Zürich. ■



Schöne Schattenseiten.

Als kompetenter Partner für Sonnen- und Wetterschutz sorgen wir dafür, dass es klappt rafft rollt. Mehr unter: www.renova-roll.ch

www.renova-roll.ch



Renova Roll AG
Weberrütistrasse 1
CH-8833 Samstagern
T 044 787 30 50

RENOVA  **ROLL**


GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfehlenswert für

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

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

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

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

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

- Energ. Sanierung
- Innenausbau
- Um- und Ausbauten
- Dachaufstockungen
- Dachfenster
- Terrassen
- Elementbau

spaltenstein 

holzbau

MINERGIE®
 FACHPARTNER

www.spaltensteinholzbau.ch
 044 838 57 80

LÄSSER reinigt besser!
Teppich- und Polsterreinigung AG
 + Leder Fässler (Lederpflege)
 Sonnenthalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- Lederpolster und Lederbekleidung
- lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferservice
- 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 Lieferservice
 und Heimservice: 044 824 49 49

teppich-reinigungen.ch



Kündigung Wohnung wegen Zahlungsrückstand Parkplätze?

Besteht über die Parkplätze ein separater Mietvertrag, ist der Vermieter nicht zur ausserordentlichen Kündigung der Wohnung berechtigt, wenn die Parkplatzmiete nicht fristgerecht bezahlt wird.

Art. 257d OR hält fest, dass der Vermieter dem Mieter unter Androhung der Kündigung eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen muss, wenn Letzterer mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist. Im vorliegenden vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall war unstrittig, dass einerseits ein Zahlungsrückstand bestand und dass andererseits sich dieser Ausstand lediglich auf die Parkplätze, nicht aber auf die Wohnung bezog.

Nach unbenutztem Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist kündigte der Vermieter gestützt auf Art. 257d OR neben den Parkplätzen auch die Wohnung. Das Bundesgericht hatte nun zu prüfen, ob die ausserordentliche Kündigung einer Wohnung wegen Zahlungsrückständen hinsichtlich funktional zugehöriger, aber separat gemieteter Parkplätze zulässig ist (BGE 137 III 123).

Das Bundesgericht hielt fest, dass, ob funktional zusammengehörende Mietobjekte einer einheitlichen Behandlung bedürfen oder ob sie sinnvollerweise einem isolierten Schicksal unterstellt werden müssen, anhand der konkreten Verhältnisse des Einzelfalles zu entscheiden ist. Handle es sich beim Hauptmietvertrag um eine Wohn- oder Geschäftsmiete, darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Mieter erhöhten



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

Schutz bedürfe. Eine isolierte Betrachtung sei umso eher gerechtfertigt, wenn der Vermieter in der Lage sei, die Nebensache (vorliegend Parkplätze) selbständig anderweitig zu vermieten, nachdem er das Mietverhältnis zufolge diesbezüglichen Zahlungsverzuges aufgelöst hat.

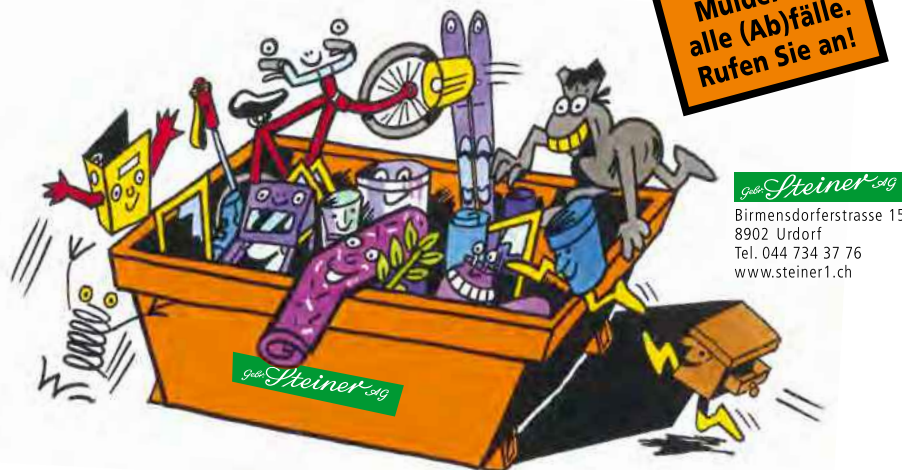
Das Bundesgericht kam aufgrund der konkreten Verhältnisse des zu beurteilenden Falles zum Schluss, dass eine formelle Selbständigkeit der Verträge (Wohnung/ Parkplätze) vorliege. Insbesondere

wurde darauf hingewiesen, dass gemäss den getroffenen Vereinbarungen die Parkplätze auf einen Zeitpunkt hätten gekündigt werden können, auf welchen eine Wohnungskündigung nicht zulässig gewesen wäre. Daraus wurde abgeleitet, die Parteien hätten insoweit ein unterschiedliches Schicksal der Verträge in Kauf genommen. Als weiteres Indiz hierfür wurde der Umstand betrachtet, dass der Mietvertrag betreffend die Parkplätze erst ca. 2 Jahre nach Mietantritt der Wohnung abgeschlossen wurde. Daraus wurde der Schluss gezogen, dass für die Parteien eine Gesamtmiete nicht unerlässlich ist. Dieser Argumentation folgend wurde die Kündigung der Wohnung nicht gestützt, da sich der Zahlungsverzug – unbestrittenermassen – ausschliesslich auf die Parkplätze bezog.

Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

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



Gut Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15
8902 Urdorf
Tel. 044 734 37 76
www.steiner1.ch



RENOVAFENSTER

Fenster sanft ersetzen

Sanfte schnelle Fensterrenovation.

Das revolutionäre Sanierungssystem erlaubt eine konkurrenzlos **sanfte und schnelle Renovation**. Sie benötigen **keinen Gipser, Maurer oder Maler, denn das Mauerwerk bleibt unverletzt**. Kaum kalkulierbare Folgekosten für Reparaturarbeiten entfallen somit. Das ausgetüftelte Schweizer Qualitäts-Fenster erzielt beste Isolierwerte; sparen Sie bis zu 75% Heizkosten.

AKTION
gültig bis 31. Mai 2013

Wir schenken Ihnen
die **Mehrwertsteuer!**

Mehr unter: www.renovafenster.ch
oder Info Tel. **044 955 25 25**

 **RENOVAFENSTER AG** | Allmendstr. 12 | 8320 Fehraltorf | info@renovafenster.ch



Neue Broschüre:

Vermietung von Geschäftsräumen

68-seitiger Ratgeber über die Vermietung von Geschäftsräumen. Es wird auf die speziellen rechtlichen Bestimmungen bei der Vermietung von Geschäftsräumen hingewiesen, die Besonderheiten beim variablen Mietzins werden erläutert, gewisse Sicherheitsmöglichkeiten präsentiert, wertvolle Ausführungen zum Mehrwertsteuerrecht gemacht sowie Tipps für die Rohbaumiete gegeben.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Artikel-Nr. 40088, 68 Seiten Subskriptionspreis bis 30. Juni 2013	CHF 22.50	CHF 27.50
Anschließend beträgt der Preis für diesen informativen Ratgeber	CHF 27.50	CHF 32.50

Bestellformular siehe Seite 270 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

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



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

Brühwiler
BB
Balterswil

Ihr Spezialist für optimale Wachstumsbedingungen

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balterswil
info@bruehwiler.com
www.bruehwiler.com

Koster AG

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

Bänninger Zolliker

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

Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der
Interessen
Gemeinschaft **altbau**

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
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (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	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

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

30000	Kündigungsgesamformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
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
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	22.50	27.50
	Subskriptionspreis bis 30.6.13		
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mieter. 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:



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




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 **büro** **produktion & werkstatt**

sumpffstrasse 32 leimbachstrasse 19 holzhäusernstrasse 18
 6300 zug 8134 adliswil 6313 menzingen

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



Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe



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

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

Tankrevision

- **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



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
info@scherrer.biz

Perspektive: Raffinesse.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

(K)ein igelfreundlicher Garten?!

Text und Fotos: Igelzentrum Zürich

Die Gartensaison ist eröffnet. Jetzt wird wieder mit Herzenslust gewerkelt, geschnitten, gejädet, neu bepflanzt. Doch manchmal ist weniger mehr. Igel mögen's nicht so aufgeräumt. Ein Plädoyer für einen igelfreundlichen Garten.

Gärtnern ist wieder en vogue und das ist gut so. Gartenarbeit macht Freude und sorgt für Stressabbau. Wer das Glück hat, einen eigenen Garten oder ein Stück Grünfläche zu bestellen und sich auch über die Umwelt Gedanken macht, tut gut daran, auch an die Tierwelt zu denken. An den Igel zum Beispiel. Denn wo sich der Igel wohlfühlt, bevölkern noch viel mehr Tiere und Nützlinge den Garten. Das Wildtier Igel ist im Grunde ein anspruchsloser Zeitgenosse, doch im Igelalltag machen zahlreiche Ge-

fahren, die meisten davon von Menschenhand gemacht, das Überleben nicht einfach. Nebst dem Strassenverkehr weisen Gärten viele Tücken und Hindernisse auf, die zur tödlichen Falle werden können.

Kein Schwimmstar

Wasser im Garten beruhigt und zieht einen magisch an. Wer hat nicht schon einmal davon geträumt, an einem heissen Sommertag in den eigenen Swimmingpool zu springen? Oder lieber dem Goldfisch



Unser Garten

im Seerosenteich zuzuschauen? Oder einfach ein schönes Wasserbecken zur Freude? Was dem Menschen gefällt, kann für den Igel, der wasserscheu, aber schwimmkundig ist, zur Falle werden. Dann nämlich, wenn er in ein Schwimmbecken fällt und

keine geeignete Ausstiegshilfe in der Nähe findet. Mit seinen kurzen Beinen kann ein Igel aus eigener Kraft kein Schwimmbecken oder einen Gartenteich mit senkrechten Ufern verlassen. Zwar kann er eine Weile lang schwimmen, doch das nachtaktive Tier geht bald qualvoll unter und ertrinkt. Das muss nicht sein. Wer sein Schwimmbecken oder seinen Teich über Nacht konsequent abdeckt, hat schon viel geleistet. Und wer noch für eine Ausstiegshilfe in Form eines Brettes mit Querleisten sorgt, ist auf der sicheren Seite.

Vorsicht Fadenmäher und Motorsense

Kaum hat die Gartensaison richtig begonnen, steht schon der erste Schnitt an. Aber Vorsicht mit den Gerätschaften. Igel schlafen tagsüber und da bevorzugen sie Schlafplätze, an denen sie sich gut getarnt und versteckt dem Schlaf hingeben können. Genau diese Orte fallen oft des Menschen Gründlichkeit anheim. Das heisst unter Hecken, Büschen, im hochstehenden Gras mit der nötigen Umsicht mähen. Das bedeutet unbedingt vorher kontrollieren, ob sich nicht ein Igel oder auch ein anderes Tier da aufhalten. Wenn immer möglich gründlich zur Sache gehen, von blossem Auge sind die Tiere meist nicht auszumachen, denn sie sind Anpassungskünstler. Allzu oft werden Igel durch Fadenmäher, Motorsensen und anderes Mähgerät verstümmelt.

Ein spezieller Blick sollte den Ast- und Laubhaufen, Holzbeigen und anderen mög-

Infos

Weitere Informationen erhalten Sie unter folgenden Weblinks:

www.igelzentrum.ch/lebensraumundgefahren

www.igelzentrum.ch/igelfreundlichergarten

lichen Winterschlafplätzen gelten. Wer diese frühzeitig abdeckt oder ganz entfernt, kann einen Igel aus dem Winterschlaf holen. Das bedingt zwischen November und April mögliche Winterschlafplätze ruhen zu lassen. Wird ein Igel einmal aus Versehen abgedeckt, ist es das Beste, man deckt ihn wieder sorgfältig zu. Das gilt im Sommer auch für das Nest der Igelmutter mit ihren Jungen.

Dauerbrenner Schneckenkörner

Zugegeben sie können einen ganz schön nerven; die gefrässigen Schnecken. Für Schneckenkörner gilt die erste Regel: sparsam verwenden. Die zweite: keine Schneckenkörner auf der Basis von Metaldehyd verwenden. Zwar hat eine Untersuchung ergeben, dass die Giftigkeit für Igel nicht sehr gross ist, aber für andere Nützlinge im Garten wie Spitzmäuse, Vögel, Laufkäfer und Co. können diese Körner giftig sein. Und für Hunde und Katzen sind sie sehr giftig!

Wer Schneckenkörner verwendet, sollte daher jene mit dem Wirkstoff Eisenphosphat verwenden. Diese Mittel sind auch im Bio-Gartenbau zulässig und für Mensch und Tier unbedenklich. Aber nicht vergessen, auch ein biologisches Gift bleibt ein Gift. Unbedingt Packungsbeilage lesen.

Jetzt darf man sich in Geduld üben und hoffen, dass sich vielleicht in der Dämmerung oder in der Nacht der eine oder andere stachlige Geselle blicken lässt. ■

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

125 JAHRE GLAS

Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch
Telefon 044 299 20 00

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

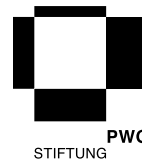
Kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!

- 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



PWG
STIFTUNG

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

**WIR KAUFEN IHR HAUS UND
GEBEN ES NIE WIEDER HER**

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'500 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

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



Grosser Online-Pflanzenshop

www.hauenstein-rafz.ch/shop



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



Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER
Rafz · Zürich · Baar
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
I: www.rotaplattenbelaege.ch



Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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



Wasser ist auch unser Element.



Müller Sanitär

8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch



Amor sempervivens

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Noch vor dem Wonnemonat Mai erwacht in den Herzen der Gärtnerinnen und Gärtner die Liebeslust. Sie können nicht genug bekommen vom Stöbern in Gärtnereien, vom Jäten, Hacken, Säen und Pflanzen, vom Eintauchen ins Gärtnerlatein und vom Schwärmen über Lieblingspflanzen. Auch ich spüre den Frühling und denke dabei an ein Gehölz, welches für mich ein Amor sempervivens (immer lebende/währende Liebe) ist, ich denke an den Acer (Ahorn).

Die Liebesgeschichte nahm ihren Anfang im Garten meiner Eltern, wo am grossen *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) meine Schaukel hing und der Osterhase gar meinen Schulthek versteckt hatte, wo ich klettern lernte und dabei meine neuen Jeans aus Amerika ausprobierte (sie waren von da an geflickt!). Ich mochte den rundlichen Baum mit der marmorierten, abblätternden Rinde (Altersform), den fünfklappigen dun-

kelgrünen Blättern, den zweiflügligen Früchten und der gelben Herbstfärbung. Deshalb wollte ich in unserem Garten ebenfalls einen Acer haben. Allerdings wurde mir bald bewusst, dass der *Acer pseudoplatanus* mit seiner Höhe von 12 bis 15 Metern wohl kaum passen würde, und ich beschloss, mich auf die japanische Art *Acer palmatum* zu konzentrieren, konnte ich doch die im Herbst rot und gelb glühende

Foto: Elisabeth Meier-Solfrian

Allee im Westonbirt Arboretum (Somerset, GB) nicht vergessen.

Mit diesem Entscheid sollte ich Glück haben, denn mit *A. palmatum* hatte ich nicht nur eine gute Wahl getroffen, sondern eine äusserst vielseitige, sortenreiche Art gefunden. Da entdeckt man neben Zwergen von eineinhalb Metern Höhe wie *A. palmatum* Kamagata Riesen wie Osakazuki mit einer Höhe von vier bis fünf Metern. Während die Sorte Bloodgood fast schwarzrote Blätter hat, bleibt Summergold zartgrün bis gelblich. Der breit wachsende Dissectum hingegen hat auffallend fein geschlitzte hellgrüne Blätter und einen gedregenen, breit ausladenden Wuchs.

Ganz anders ist die Sorte Sango-kaku mit aufrechtem Wuchs und beinahe klassisch fünfklappigen, saftig grünen Blättern. Wenn man zudem weiss, dass die Blätter

von manchem Acer wie der gedregenen wachsende Kotohime ihre Farbe in einer Saison dreimal wechseln, kann man verkraften, dass es keinen *Acer sempervirens*¹ (immergrüner Ahorn) gibt. Die feinen fünfklappigen Blätter von Kotohime sind im Austrieb rosa bis orange, vergrünen im Sommer und werden im Herbst gelb. Zudem findet man auch variierte *Acer palmatum* wie Versicolor oder Butterfly.

Mich faszinieren nicht nur der vielfältige Blattschmuck dieser Gehölze, sondern auch die Gestalt, die Rinde und die Blüte, wobei es mich typisch dünkt, dass ich die Blüten als Kind nicht beachtete. Sie sind weniger prachtvoll als beispielsweise die weissen Blütenbälle des *Viburnum opulus* (gemeiner Schneeball) oder die duftenden lila Rispen der *Syringa vulgaris* (Bauernflieder). Weniger als früher auf spektakuläre Blütenpracht



Acer im Herbstgarten.



Blüten des Acer palmatum Osakazuki.

fixiert, freue ich mich heute über die roten oder rotgelben zarten Doldentrauben meines Acer. Im Winter aber finde ich die elegante oder individuelle Gestalt der Art reizvoll und verstehe gleichzeitig, weshalb in der Fachliteratur ein Solitärplatz empfohlen wird. Weder Blüten noch Rinde sind spektakulär, aber das helle Grau der Borke der meisten *Acer palmatum* wirkt elegant und fein. Zudem gilt auch hier das alte Sprichwort «Keine Regel ohne Ausnahme»: Der bereits erwähnte Sango-kaku punktet mit korallenroten Zweigen. Die Rinde von Kihachijo ist gestreift.

Obwohl wir in unserem Garten mehrere Acer haben, fällt es mir schwer, bestimmte Sorten zu empfehlen, ist doch die Auswahl

¹ Im Artikel vom Januar habe ich leider die Bezeichnung «sempervirens» (immergrün) mit «sempervivens» (immer lebend) verwechselt. Glücklicherweise hat mich ein genauer Leser darauf aufmerksam gemacht. Herzlichen Dank! Was so ein Buchstabe ausmachen und verändern kann!

² In der Gärtnerei Schwitter in 6034 Inwil ist *Acer palmatum* eine Spezialität. Das Sortiment ist beträchtlich.

in spezialisierten Baumschulen² gross. Unsere Acer kommen aus Holland, Deutschland, Grossbritannien und der Schweiz, da es vor einigen Jahren nicht einfach war, verschiedene Sorten, vor allem zwergig wachsende, zu finden. Den genau richtigen *Acer palmatum* findet man wohl am besten, wenn man sich beraten lässt und vorher in der Literatur, in anderen Gärten und/oder im Internet recherchiert hat.

Bevor man die Qual der Wahl hat, sollte man sich über den Standort klar sein. Unsere Acer wachsen alle im Halbschatten oder an sonnigen, aber nicht überaus heissen Lagen. Auch im Troggarten und im Steingarten spielen meine Lieblinge eine wichtige Rolle, und wenn ich wieder einem besonders schönen Gehölz nicht widerstehen kann, macht es sich in einem grossen Topf sehr gut.

Laut Fachliteratur bevorzugen *Acer palmatum* sauren bis neutralen Boden, aber ich habe die Erfahrung gemacht, dass sie auch in unserem schwach kalkhaltigen Boden gut wachsen und gedeihen. Viel wichtiger als der Säuregrad des Bodens scheint mir seine Beschaffenheit zu sein: locker, humos und nicht trocken, aber durchlässig, Eigenschaften, die unser Lehm Boden überhaupt nicht bietet. Deshalb gräbt mein Handyman (mein Mann) jeweils ein besonders grosses Pflanzloch und füllt dieses mit lockerem Kompost, bevor er den Acer einpflanzt und leicht düngt. Selbstverständlich achtet er beim Pflanzen darauf, dass der feuchte Wurzelballen mit dem umgebenden Substrat guten Kontakt hat, um schnell anwachsen zu kön-

Unser Garten

nen. Danach wird angegossen und auf den Neuling angestossen!

Wer seinen *Acer* im Frühjahr pflanzt, kann sich bereits in der ersten Saison über die frischen Blättchen, zarten Blüten, Sommerfarbe der Blätter und Herbstfärbung freuen und im Winter die dekorative, kahle Gestalt betrachten. Normalerweise muss man ausser dem jährlichen Düngen und Lockern des Bodens keine Zeit mehr aufwenden, denn die Gehölze sind gut frosthart und müssen nicht geschnitten werden. Ab und zu schneide ich im Frühjahr jedoch nicht ausgewachsene Zweige heraus, weil sie dürr sind. Nach dem harten Winter 2012 schien Red Pigmy mit den dunkelbraunroten, tief geschlitzten Blättern nicht mehr auszutreiben. Ein kräftiger Rückschnitt zeigte Wirkung: Der «rote Zwerg» trieb wieder aus.

Weniger Glück hatten wir mit dem dunkelweinroten Trompenburg, dessen Blätter im Sommer fast bläulich schimmern: Unerklärlicherweise starb er plötzlich ab. Ein eher seltener *Verticillium*-Pilz sorgte für welke Blätter und den nicht mehr aufzuhaltenden Tod. Hätten wir den Schaden etwas früher entdeckt, hätten wir die befallenen Teile vielleicht zurückschneiden können. Wir entsorgten das Gehölz und freuen uns, dass unsere andern fünfzehn *Acer palmatum* ge-



Acer palmatum Garnet im Frühlingskleid.

sund geblieben sind und wachsen und gedeihen.

Ich hoffe, dass Sie nun gleich einen *Acer palmatum* pflanzen wollen, um mein Lustgefühl von *Amor sempervivens* nachzuempfinden. Sollten Sie nur noch einen winzig kleinen Platz – nicht im Herzen, sondern im Garten – dafür haben, können Sie es mit einem Bonsai auf der Fensterbank versuchen. *Acer palmatum* eignen sich nicht nur für lange währende Liebe (sie können sehr alt werden), sondern auch für die Bonsai-gärtnerei. ■

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Wir übernehmen gerne
sämtliche Dienstleistungen
im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

**S
p
u
s**

Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftenverwaltung

Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

**Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach**

**MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN 118
MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

**Erlebnis-Küchen
erster Wahl**




**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil-langnau.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

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

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

GS: Baumgartner Immobilien AG,
 Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,
 Tel. 044 725 21 14
 P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher
 Mediatorin SVM
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

P: Richard Cathrein
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
 R: Thomas Honegger lic.iur. 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

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

Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster www.hev-uster.ch

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

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

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

Wallisellen und Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Region Winterthur www.hev-win.ch

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

Zürich www.hev-zuerich.ch

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



Genossenschaft
Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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



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

MEIER + MARTI
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95
www.meier-marti.ch | info@meier-marti.ch



Küche
www.bochsler-ag.ch
Bad
Möbel
nach Mass



Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40



homegate TV

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

STOBAG
Premium Swiss Quality

DAS DACH STARK WIE EIN STIER

HEV Schweiz

TELE ZÜRICH
TELE BASEL
tele1
Zentralstation Fernsehen

TELE ARN
tv
TSO
TELE SÜDSCHWEIZ



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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 Heimerberatung** 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 / WEB: www.weproag.ch

Verst^opft?

**24-
Stunden-
Service**

- **Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen**
- **Transporte**
- **Entsorgung**

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76



**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

Neidkultur und neue – alte Ideen

Für einmal missbrauche ich – geschätzte Leserinnen und Leser – diese Kolumne für rein egoistische Motive. Einerseits weil Egoismus, Neid und Missgunst offenbar der neue Zeitgeist zu sein scheinen, andererseits weil – und das ist selbstverständlich auch etwas egoistisch – ich mir so einen «Frust von der Seele schreiben» kann und es mir vielleicht nachher etwas besser geht.

Der selbstgewählte finanzielle Druck unseres überbordenden Wohlfahrtsstaates führt zu einer offensichtlich verzweifelten Suche nach immer neuen Einnahmequellen für den Fiskus. Dies zeigt etwa das aktuelle Vorhaben für die Einführung einer nationalen Erbschaftssteuer. Vor wenigen Wochen sind die Unterschriften für die Volksinitiative «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» eingereicht worden. Die Initiative verlangt die Besteuerung von Nachlässen über zwei Millionen Franken. Die Erträge sollen der AHV bzw. den Kantonen zukommen.

Der Todesfall scheint also ein neuer (alter!), jedenfalls bequemer Erhebungsanlass zu sein. Erben gelten als Glückspilze, die diesen Vermögensgewinn eigentlich gar nicht verdient haben. Die Anhäufung bzw. Weitergabe von Kapital über Generationen hinweg wird mit viel Skepsis und neuerdings vor allem sehr viel Neid betrachtet.

Die Sicht auf Nachlässe und Erbschaften könnte aber auch eine ganz andere sein: Bevor etwas vererbt werden kann, muss das Geld verdient worden sein. Auf diesem Einkommen oder Ertrag ist eine Einkommenssteuer zu entrichten. Dieses Geld darf nun nicht ausgegeben werden, sondern ist zu sparen oder zu investieren, etwa auch in



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

Arbeitsplätze. Auf diesen Vermögenswerten sind jedes Jahr Vermögenssteuern zu bezahlen, allfällige Erträge unterliegen wiederum der Einkommenssteuer.

Die erwähnten Steuern werden jedes Jahr – bis zum sprichwörtlich bitteren Ende – erhoben. Und dann, wenn also bereits jeder Franken mehrfach besteuert worden ist, dann soll also der Fiskus noch ein letztes Mal – bildlich gesprochen – den Sargdeckel öffnen und kräftig zulangen. Ungeachtet des Umstandes, dass damit Arbeitsplätze gefährdet werden und dass das vererbte Vermögen auch zukünftig der Vermögenssteuer unterliegt und auf allfällige Erträge die Einkommenssteuer erhoben wird...

AZB
Postfach
8038 Zürich



AUF UNS KÖNNEN SIE SICH VERLASSEN TAG UND NACHT

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, info@homeserviceag.ch