

Der Zürcher Hauseigentümer

5 | 2013

- | Bonzensteuer (Abstimmung vom 6. Juni):
NEIN zur sozialistischen Neid-Steuer (S. 295)
- | Erbschaftssteuerreform:
Neidkultur und neue – alte Ideen (S. 359)



Tierhaltung – des einen Freud, des andern Leid

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Tiere sind vielen Menschen aus den verschiedensten Gründen wichtig. Ihrem Halter können sie als Gefährte viel Freude bereiten und Kindern die Wertschätzung anderer Lebewesen beibringen. Gerade in städtischen Verhältnissen, wo immer mehr Personen alleine leben – nicht nur alte Menschen – können es Haustiere sein, die sie vor der Einsamkeit bewahren. Das ist alles unbestritten und der Hauseigentümerverband ist sich dessen bewusst. Er vertritt daher von jeher die Auffassung, die Haltung von Haustieren sollte Mietern, wo es die Verhältnisse zulassen, gestattet werden.

Bedauerlicherweise ist aber Haustierhaltung nicht immer problemlos und ich denke dabei nicht in erster Linie an Kampfhunde. Nicht jeder vermeintliche Tierfreund verfügt über die für die artgerechte Haltung eines Tieres nötigen Kenntnisse oder ist sich auch nur bewusst, dass es nicht genügt, ein Tier ausreichend mit Nahrung zu versorgen und es nach Strich und Faden zu verhätscheln. Nicht jedem ist die Empathie gegeben, sich in die Lage seines Tiers zu versetzen, um seine wirklichen Bedürfnisse zu erkennen. Vor allem aber ist nicht jeder fähig und willens, zu verstehen, dass andere Menschen sein Tier vielleicht mit ganz anderen Augen sehen, Angst vor ihm haben, sich vor ihm eckeln, unter einer Allergie leiden und was der Reaktionen mehr sein können.

Bei allem Verständnis für Tierfreunde hat der HEV Zürich daher auch Verständnis für Hauseigentümer, welche in ihrer Liegenschaft auf einem Tierhalteverbot beharren. Aus diesem Grund hat er 1994 einen klärenden Entscheid des Bundesgerichtes er-

wirkt. Dieses hielt ausdrücklich fest, dass es den Vertragsparteien im Rahmen der Parteienautonomie freisteht, beliebige Vertragspflichten zu vereinbaren, so weit sie nicht unmöglich oder widerrechtlichen Inhalts sind oder gegen das Verbot übermässiger vertraglicher Bindung verstossen. Eine Klausel, wonach es ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters untersagt ist, Hunde, Katzen etc. zu halten, ist in den Augen des Bundesgerichtes zulässig. Es erachtet die Gründe, warum das Tierhalteverbot ausgesprochen wurde, als bedeutungslos.

In Deutschland mag die Rechtslage aufgrund eines aktuellen Gerichtsurteils anders sein, wie der Mieterverband gerne verbreitet. Dazu nur so viel: Schon 1994 vertrat das deutsche Bundesverfassungsgericht eine ganz andere Rechtsauffassung als das schweizerische Bundesgericht, vermochte Letzteres aber davon nicht zu überzeugen.

Albert Leiser

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

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieerlängerungen
- 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

mit Ökorabatt **1499.-** statt ~~1999.-~~
Inkl. «Beste Effizienz» Vorteil Fr. 100.- für Waschmaschine **
nur **1499.-** statt ~~2299.-~~
Sie sparen **900.-**

BESTE EFFIZIENZ FUST

Setpreis nur **2798.-** statt ~~4398.-~~
Sie sparen **1600.-**

Exklusivität **FUST** A+++ A **A-40%** GARANTIE 2 JAHRE

Waschmaschine
Electrolux WA 1457 F
• Grosse Einfüllöffnung 34 cm
• Einzigartige 7 kg Schontrömmel
• Startvorwahl bis 20 Stunden
Art. Nr. 159315

Wäschetrockner
Electrolux TW 5457 F
• Diverse Zusatzprogramme wie Leichbügeln Plus oder Extra Kurz
• Startzeitvorwahl bis 20 Std.
Art. Nr. 158337

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

DAS ZAHLE ICH MIT PUNKTEN

Tauschen Sie jetzt Ihre Superpunkte in Fust-Einkaufsgutscheine um.

Fust
Fr. **50.-**
Einkaufsgutschein

Aktion gültig vom 21.5. bis 23.6.2013

nur **449.-** statt ~~899.-~~
-50% Nur solange Vorrat

Kühlschrank
NOVAMATIC Party Cooler Blau
• Mobil und fahrbarer Kühlschrank für jeden Anlass • Ideal für Wohnung, Wintergarten, Büro usw. • Anschluss an 230V-Steckdose genügt
Art. Nr. 108070

nur **899.-** statt ~~1799.-~~
-50% Weitere Modelle in jeder Fust-Filiale

Einbau-Geschirrspüler
BOSCH SMD 50E82
• 5 Spülprogramme: Intensiv 70, Auto 45-65, Eco 50, Schnell 45, Vorspülen
• Hohe Sicherheit dank Aqua-Stop-Auslaufsicherung Art. Nr. 133072

Die Seite des Direktors	
Tierhaltung – des einen Freud, des andern Leid	291
Abstimmung 9. Juni 2013	
Bonzensteuer – NEIN zur sozialistischen Neid-Steuer	295
Verkehrspolitik	
Parkplatzverordnung	299
Impressum	303
Aus dem Kantonsrat	
Zwei Anfragen zu den Gebühren bei Notariaten, Grundbuch- und Konkursämtern	307
Volkszählung	
Qualitätssicherung mittels Ortsbegehung	311
Energie	
Aus Zeit wird Strom	312
Haustierhaltung	
Hund & Katz; Teil 2: Im Mietverhältnis	316
Die Eigentumswohnung	
Lärmimmissionen im Stockwerkeigentum	321
Mietzinsgestaltung	
Dreimonatige Kündigungsfrist	324
Inkasso	
Betreibung und Rechtsöffnung bei Mietverträgen	329
Seminar/Workshop	
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	327
Der Mietzins	333
Die Wohnungsabnahme	339
Mietrecht	
Nichtige Kündigung	335
Ordentliche oder ausserordentliche Kündigung?	336
Balkonnutzung: Keine völlige Freiheit	340
Drucksachenverkauf	
Die Fristwahrung im Mietrecht	342
Bestellformular	345
Unser Garten	
Pfingstrosen an Pfingsten – stimmt das?	349
Baumspritzen gegen die Rosskastanien-Miniermotten	354
Aus den Sektionen	
Sektionen-Info	356
Gratulationen	358
Veranstaltung Sektion Dübendorf & Oberes Glatttal	358
Die Seite des Präsidenten	
Neidkultur und neue – alte – Ideen	359



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



Ein Blütenraum – ob vor, an oder nach Pfingsten. Mehr dazu auf S. 349.
Foto: Elisabeth Meier-Solfrian



Was Ihnen bleibt ist Geniessen

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

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

IC-Gartenservice GmbH
Silbernstrasse 10
8953 Dietikon
Telefon 043 343 80 60
info@ic-gartenservice.ch
www.ic-gartenservice.ch



**Sozialistische
Neid-Steuer**

NEIN

www.Nein-zur-Bonzensteuer.ch
Abstimmung 9. Juni 2013

FDP
Die Liberalen

BDP

EDU+UDF
Eidgenössisch-Demokratische Union
Union Démocratique Fédérale
Unione Democratica Federale

glp

CVP

EVP
Evangelische Volkspartei

SVP
Die Partei des Mittelstandes

vzh
VERBAND ZÜRCHER HANDELSFIRMEN
ARBEITGEBER-ORGANISATION FÜR HANDEL,
DIENSTLEISTUNGS-, INDUSTRIE UND GEWERBE

Vereinigung Zürcherischer
Arbeitgeberorganisationen

VZAI

KGV

Kantonsrat
Regierungsrat

jungfreisinnige
kanton zürich

Jung
SVP

HEV Kanton Zürich

Zürcher Handelskammer
Chambre de commerce de Zurich
Zurich Chamber of Commerce

Bonzensteuer – NEIN zur sozialistischen Neid-Steuer

Martin Arnold, Geschäftsführer Kantonalen Gewerbeverband Zürich

Die kantonale Volksinitiative «Gegen Steuergeschenke für Superreiche; für einen starken Kanton Zürich» (Bonzensteuer) sieht eine Erhöhung der Vermögenssteuer bis zu 50 Prozent vor. Die Jungsozialisten des Kantons Zürich werben mit unwahren Argumenten für ihre Initiative. Kantonsrat und Regierung lehnen die Vorlage ab, ebenso die bürgerlichen und Mitteparteien.

Im Moment läuft eine von links gesteuerte steuerliche Umverteilungsaktion, welche den sozialen Frieden in der Schweiz empfindlich stört. Es geht dabei um die Umverteilung von Vermögen, Erträgen und Erbschaften. Gestartet wird jetzt im Kanton Zürich mit der sogenannten Bonzensteuer der Jungsozialisten. Es folgen dann Schlag auf Schlag auf nationaler Ebene die «1:12-Initiative», die Mindestlohn-Initiative, welche heute nicht einmal von den Gewerkschaften Unia und Eisenbahnerverband erfüllt werden kann, und die Erbschaftssteuer-Reform. Es werden also klassenkämpferische, sozialistische Töne angeschlagen, die gefährlich sind.

Bei der Bonzensteuer geht es konkret um eine Erhöhung der Vermögenssteuer. Bei Vermögen bis zu 2 Millionen Franken für Alleinstehende resp. 2,1 Millionen Franken für Verheiratete handelt es sich um eher kleinere Beiträge. Happig wird es bei Vermögen ab 2 Millionen Franken. Die Vermögenssteuer kann dann von 3 auf 4½ Promille steigen. Oder anders formuliert: Die Erhöhungen betragen bis zu 50 Prozent!

Heute faires Steuersystem

Der Kanton Zürich verfügt heute über ein soziales und faires Steuersystem: Kleine Vermögen werden im schweizerischen Vergleich tief besteuert, die Steuern auf grösseren Vermögen sind heute schon hoch.

Aktuell erbringt deshalb 1 Prozent der Bevölkerung rund einen Viertel der gesamten Steuereinnahmen der natürlichen Personen. Dieses System wird politisch breit getragen. Die sozialistische Neid-Steuer würde dieses Gleichgewicht zerstören.

Die Jungsozialisten behaupten, in der Vergangenheit seien – so wörtlich «regelmässige und massive Steuergeschenke an die Superreichen» – gemacht worden. Das ist unwahr. Steuersenkungen in den letzten 10 bis 15 Jahren haben sich zugunsten aller Steuerpflichtigen ausgewirkt, das heisst auch zugunsten unterer Einkommen und des Mittelstandes.

Steuerbelastungen über der Schmerzgrenze

Bei Annahme der Juso-Initiative würde der Kanton Zürich gesamtschweizerisch zu den Kantonen gehören, die hohe Vermögen am stärksten besteuern. Dies kann dazu

führen, dass der Kanton Zürich aus diesem Grund von guten Steuerzahlern gemieden wird oder gar verlassen wird. Eine Verminderung der entsprechenden Steuereinnahmen ginge dann zu Lasten aller anderen im Kanton, die dieses Loch mit höheren Steuern wieder füllen müssten.

Die Mehreinnahmen werden auf rund 220 Millionen Franken geschätzt. Entsprechende Mehreinnahmen würden sich auch bei den Gemeindesteuern ergeben. Diese Zahlen zeigen aber auch die deutliche Verschärfung der Vermögenssteuertarife.

Schaden für KMU

Viele Unternehmer haben ihr Vermögen in ihren Betrieb investiert. Um die neuen hohen Vermögenssteuern bezahlen zu können, müssten sie Jahr für Jahr Mittel aus ihrem Betrieb abziehen. Gerade für mittelständische Unternehmer bedeutet dies, dass die Finanzen für die Entwicklung neuer Produkte und den Erhalt sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen geschmälert werden.

Schaden für Rentnerinnen und Rentner

Wer ein Leben lang gespart hat und heute vielleicht sogar über ein Eigenheim verfügt, ist kein «Bonze», sondern jemand, der aus Eigenverantwortung vorsorgt. Es darf nicht sein, dass der Staat jedes Jahr ein noch grösseres Stück von dieser Altersvorsorge abzwackt. Wir werden alle immer älter. Das gesparte Geld muss daher auch länger halten.

Neid und überholter Klassenkampf

Mit dem Titel «Bonzensteuer» werden alle wohlhabenden Bürgerinnen und Bürger

Das Wichtigste in Kürze

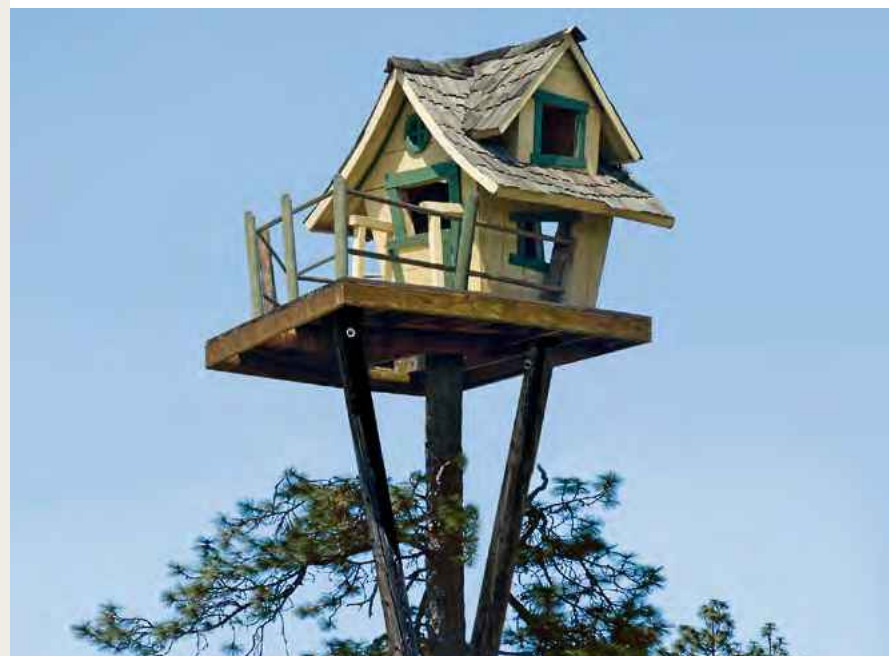
- Sparer, die vorsorgen, und Unternehmer, die ihr Geld in die Betriebe investieren und Arbeitsplätze schaffen, werden als Bonzen verunglimpft.
- Selbstverantwortung und Leistung dürfen nicht bestraft werden.
- Die sozialistische Neid-Steuer gefährdet den sozialen Frieden.
- Das heutige Vermögenssteuer-System ist ausgewogen, hat sich bewährt und wird politisch breit getragen.

verunglimpft, und es wird ihnen unsoziales Verhalten unterstellt. Diese von Neid und längst überholtem Klassenkampf geprägte Grundhaltung richtet sich gegen Leistung und Selbstverantwortung. Dabei wird verkannt, dass gerade Steuerpflichtige mit hohen Einkommen und hohen Vermögen einen übermässig hohen Anteil am gesamten Steueraufkommen erbringen. Auch Sozialleistungen müssen erst einmal erwirtschaftet werden.

Unwahre Behauptung

Die Jungsozialisten behaupten, der Kanton biete gleichzeitig immer weniger Leistungen an, zum Beispiel in den Bereichen Bildung und Gesundheit. Das ist unwahr. Insgesamt hat in den letzten Jahren kein staatlicher Leistungsabbau stattgefunden. Im Gegenteil: Der Staat baut seine Leistungen Jahr für Jahr aus – das zeigt sich an der stetig steigenden Zahl der Staatsangestellten und an den wachsenden Staatsausgaben.

Alles in allem gesehen, empfehlen wir den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dringend, das bestehende soziale und ausgewogene Steuersystem, welches heute gültig ist, nicht durch eine sozialistische Neid-Steuer zu gefährden. ■



verschafft Ihnen den besten Überblick!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

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



Parkplatzverordnung

**Wirtschaftsverbände und der ACS verzichten in Sachen
Parkplatzverordnung der Stadt Zürich auf Weiterzug des Entscheids
des Baurekursgerichts vom 15. März 2013.**

Nachdem der Hauseigentümerverband Zürich, der Gewerbeverband der Stadt Zürich, die ACS-Sektion Zürich und die City-Vereinigung Zürich vor dem Baurekursgericht einen wichtigen Teilsieg errungen haben und die überzogenen und unnötigen Vorschriften für die Erstellung von Veloabstellplätzen aus der städtischen Parkplatzverordnung (PPV) gestrichen wurden, haben die Verbände einen Weiterzug dieses Entscheids sorgfältig geprüft.

Lufthygiene kein Argument

Die Verbände sind dabei zum Schluss gekommen, dass die PPV dem statistisch ausgewiesenen Mobilitätsbedürfnis der Stadtzürcher Bevölkerung sowie den Bedürfnissen der Wirtschaft und des Werkplatzes Zürich zu wenig Rechnung trägt und die Anzahl Parkplätze auf privatem Grund zu sehr eingeschränkt.

Weiter nahmen sie mit Genugtuung zur Kenntnis, dass ihr Rechtsstandpunkt, allein der Schutz der Lufthygiene lasse keine weiteren Einschränkungen für private Parkplätze rechtfertigen, von dritter Seite und entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts weiter Sukkurs erhält.

So hielt die kantonale Baudirektion fest, dass die Luftqualität sich in den letzten 40 Jahren markant verbessert hat und die in der Luft verbliebenen Schadstoffe für die Gesundheit der Bevölkerung nicht mehr kritisch sind («Zürcher UmweltPraxis» Nr. 72 vom 5. April 2013). Parkplatzbe-

schränkungen erreichen somit keine oder höchstens eine marginale und kaum nachweisbare Verbesserung der Luftqualität, und diese fehlende Wirkungseffizienz vermag einen derart starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit nicht zu rechtfertigen. Somit gäbe es für die Verbände genügend Gründe, um den Entscheid mit Aussicht auf Erfolg beim Verwaltungsgericht anzufechten.

Gleichwohl verzichten die Verbände auf einen Weiterzug des Entscheids. Dies vor allem, weil der Gemeinderat der Stadt Zürich an seiner Sitzung vom 3. April 2013 seinerseits auf einen Weiterzug verzichtet hat, womit die PPV mit den durch das Baurekursgericht geänderten Bestimmungen bezüglich der Erstellung von Veloabstellplätzen in Kraft treten kann. Veloabstellplätze müssen sich fortan an einem zweckmässigen Ort und nicht mehr in Eingangsnähe befinden sowie gedeckt und diebstahlgesichert werden. Ein Weiterzug durch die Verbände würde diesen wichtigen Teilsieg noch einmal zur Disposition stellen und damit gefährden.

Raum für alle Verkehrsträger

Die Verbände sind weiterhin einhellig der Ansicht, dass der motorisierte Individualverkehr neben dem öffentlichen, Fussgänger- und Veloverkehr ein zentraler Verkehrsträger ist und seiner weiteren Einschränkung auf städtischem Gebiet entschieden entgegenzutreten ist. ■

30 % bis 75 % Sparpotenzial und komfortable Sicherheit

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

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

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

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

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

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

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

swisstherm

Swisstherm AG - Energie-Systeme - www.swisstherm.ch

Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00



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

weiter@knabenhans.ch

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

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



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch
www.knabenhans-ag.ch

SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

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

Ihr Haus gibt uns zu schaffen.

www.schlagenhauf.ch
Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden

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

SIMTRA | Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.

Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

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

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



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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



**Einzigartig in der Schweiz:
auch für Einfamilienhäuser**



**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



Geschäftsstelle

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



Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

Telefonische Bauberatung

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

Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

Martin Arnold, Gewerbeverband Kanton Zürich
Daniel Buresch, Forstingenieur FH,
Matthias Brunner AG
lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
Martin Schwyn, Bundesamt f. Statistik
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Sandra Trittin, Swisscom Energy Solutions AG

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

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Fehraltorf 5½-Zimmer-Wohnung

an sonniger und zentraler Wohnlage. NWF ca. 123 m². Zugang auf grossen Balkon von 3 Zimmern und Wohn-/Esszimmer aus. Zur Wohnung im 2. Obergeschoss (Lift) gehören ein Kellerabteil sowie ein Einstellplatz in der UN-Garage. Baujahr 2005. Verhandlungspreis Fr. 770 000.-.



Horgen Mehr-Generationen-Haus

an erhöhter, ruhiger und idyllischer Wohnlage. Wohnhaus mit 9 Zimmern und weiterer Ausbaureserve. 2 grosse Kachelöfen, Baujahr 1673 (Komplettsanierung im Jahr 2000), neue Ölheizung, Bj. 2012, Grundstücksfläche 657 m². Verhandlungspreis Fr. 1 500 000.-.



Stallikon 5½-Zimmer-Terrassenhaus mit Wintergarten

an sehr sonniger, ruhiger und bevorzugter Wohnlage. Die Gemeinde Stallikon ist mit einem Steuerfuss von 86% (ohne Kirchensteuer) sehr attraktiv. Totale Nutzfläche ca. 160,5 m². Mit beheiztem Wintergarten, Neubauküche (Bj. 2011). Baujahr 1991. Verhandlungspreis Fr. 1 280 000.- inkl. 2 Autoeinstellplätzen in UN-Garage.



Zürich-Unterstrass Mehrfamilienhaus

an bevorzugter, relativ ruhiger Lage.
1 × 2-Zimmer-Wohnung / 1 × 3-Zimmer-Wohnung / 3 × 3½-Zimmer-Wohnungen,
1 × Garage/Lager, Renovationsbedarf, Baujahr 1930, Grundstücksfläche 429 m²,
Verhandlungspreis Fr. 3 000 000.-.

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

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



Seit 1982

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

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 Auffrischungen.

- ▶ **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



Erich Plattner

Zwei Anfragen zu den Gebühren bei Notariaten, Grundbuch- und Konkursämtern

Festsetzung der Gebühren durch Notariate und Grundbuchämter

Hans Heinrich Rath (SVP Pfäffikon), Carmen Walker Späh (FDP Zürich) und Dr. Josef Wiederkehr (CVP Dietikon) stellen fest, dass die Festsetzung von Gebühren für Handänderungen von Grundstücken durch die einzelnen Notariate und Grundbuchämter recht unterschiedlich erfolge. Fälle mit vergleichbarem Ver-

kehrswert wiesen zudem aufgrund ihrer unterschiedlichen Komplexität erhebliche Unterschiede im Zeitaufwand auf.

Sie bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wer legt bei Handänderungen von Grundstücken nach welchen Kriterien, Regelungen oder Weisungen den gebührenrelevanten Wert fest, wenn der

Verkauf einer Liegenschaft in Zumikon Mettlen

«Renovieren, auf eigenes Risiko neu projektieren oder verkaufen? Ich entschied mich für den Verkauf meines über 100-jährigen Elternhauses. Walde & Partner ging dabei äusserst professionell und sehr persönlich vor. Wenn schon verkaufen, dann nur mit einem etablierten Makler – das hat sich bewährt.»



Walde & Partner Immobilien AG
 Alte Landstrasse 107
 CH-8702 Zollikon
 +41 44 396 60 60
 www.walde.ch

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüschlikon Winterthur Rapperswil SG

MALER
 KILCHBERG **FEURER**

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

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

Aus dem Kantonsrat

Vertrag keinen Wert nennt oder dieser aus anderen Gründen nicht massgebend ist?

2. Wie stellt sich der Regierungsrat zu einem Systemwechsel bei der Gebührensatzfestsetzung, weg vom Verkehrswert hin zu einer verursachergerechten Gebühr?
3. Wie hoch müsste der Stundenansatz der Notariate und Grundbuchämter sein, damit Handänderungen für Grundstücke und Liegenschaften kostendeckend sind?

Deckungsgrad der einzelnen Tätigkeitsbereiche und Dienstleistungen von Notariaten, Grundbuch- und Konkursämtern

Hans Heinrich Rath (SVP Pfäffikon), Max F. Clerici (FDP Horgen), Franco Albanese (CVP Winterthur) stellen ihrerseits fest, dass für das Jahr 2013 die Zürcher Notariate mit einem Ertrag von 97,1 Mio. Franken und einem Aufwand von 76,7 Mio. Franken rechnen. Der Ertragsüberschuss betrage somit 20,4 Mio. Franken, was einem Deckungsgrad von 127 Prozent entspreche.

Der konsolidierte Finanz- und Entwicklungsplan (KEF) enthalte keine Angaben über den Deckungsgrad der einzelnen Teilbereiche (notariell, grundbuchamtlich und konkursamtlich) und der einzelnen Dienstleistungen. Damit Gebühren verursachergerecht festgelegt werden können, sei es notwendig, die

Kosten der einzelnen Dienstleistungen zu kennen.

Sie bitten den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hoch sind Ertrag, Aufwand, Saldo und Kostendeckungsgrad in den drei Tätigkeitsbereichen (Notariat, Grundbuchamt und Konkursamt)?
2. Wie hoch sind die Erträge, der Aufwand und der Saldo aus Beurkundungen von Grundstücken und Liegenschaften im Rechnungsjahr 2012 und gemäss Budget 2013?
3. Wie hoch sind die Erträge, der Aufwand und der Saldo aus Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit Eigentumsänderungen von Grundstücken und Liegenschaften im Rechnungsjahr 2012 und gemäss Budget 2013?
4. Wie hoch müsste die Beurkundungsgebühr für Grundstücke und Liegenschaften effektiv angesetzt sein, damit diese im Rechnungsjahr 2012 (ev. Budget 2013) kostendeckend ist.
5. Wie hoch müsste die Grundbuchgebühr für Grundstücke und Liegenschaften effektiv angesetzt sein, damit diese im Rechnungsjahr 2012 (ev. Budget 2013) kostendeckend ist.
6. Welche Dienstleistungen, die durch die Zürcher Notariate erbracht werden, decken ihre Kosten nicht? Wie präsentieren sich bei diesen Leistungen Aufwand und Ertrag? ■

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-schweiz.ch

www.hev-zh.ch


www.hev-zuerich.ch



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



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



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

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



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

Das Bundesamt für Statistik (BFS) bittet uns um den Abdruck folgender Information zu seiner Qualitätserhebung, da es ihm nicht möglich ist, alle Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer einzeln anzuschreiben. Wir kommen der Bitte gerne nach.

Qualitätssicherung mittels Ortsbegehung

Markus Schwyn, Abteilungschef – Abteilung Bevölkerung und Bildung

Das Bundesamt für Statistik hat die eidgenössische Volkszählung vereinfacht. Es nutzt zu einem grossen Teil Informationen, die in den Gebäude-, Wohnungs- und Einwohnerregistern bereits vorhanden sind. Um die bestmögliche Genauigkeit der Volkszählungsstatistiken zu gewährleisten, muss die Qualität der zugrunde gelegten Informationen in regelmässigen Abständen überprüft werden.

Dafür wird schweizweit in knapp 500 zufällig ausgewählten Gebieten die Gebäude-, Wohnungs- und Haushaltssituation unabhängig von den Registern erfasst. Diese Erhebung besteht aus einer Ortsbegehung mit Gebäude- und Wohnungserfassung (ca. 12000 Gebäude) sowie einem kurzen Haushaltsinterview. Das Ziel der Erhebung ist, die Abdeckung unserer Basisstatistiken zu schätzen. Die tatsächliche Situation vor Ort wird mit den aus den Registern gezogenen Informationen verglichen, und dabei wird erfasst, ob Einheiten (Personen, Gebäude oder Wohnungen) fehlen oder zweimal gezählt wurden. Zu diesem Zweck werden Mitarbeiter des Erhebungsinstituts LINK im Feld die Angaben zu den Gebäuden und Wohnungen kontrollieren und Personen befragen.

Die Haupterhebung (EPr) findet vom 2. Mai bis zum 6. Juli 2013 statt. Im ange-

hängten Dokument¹ finden Sie die Liste der von der EPr betroffenen Gemeinden und Ortschaften.

Im Hinblick auf die angewandte Erhebungsmethode scheint es uns wichtig, dass die Hauseigentümer-Verbände über die allfällige Anwesenheit von Erhebungsmitarbeitern in ihrem Gebäude informiert sind. Die betroffene Bevölkerung, aber auch die Gemeinden und die Polizeibehörden in den ausgewählten Gebieten werden ebenfalls über diese Erhebung informiert.

Weitere Informationen zum BFS und über die eidgenössische Volkszählung finden Sie im Internet unter den Adressen www.statistik.admin.ch und www.volkszaehlung.ch.

Für Rückfragen oder zusätzliche Auskünfte rund um die Qualitätserhebung der Volkszählung steht Ihnen Frau Rachel Fritschi, Projektleiterin (census@bfs.admin.ch) von Montag bis Donnerstag gerne zur Verfügung.

Wir hoffen, auf das Verständnis der betroffenen Eigentümer und Verwaltungen zählen zu können und bedanken uns im Voraus dafür. ■

¹Die Liste, die zu umfangreich ist, um hier abgedruckt zu werden, ist auf der Homepage des HEV Kanton Zürich aufgeschaltet: www.hev-zh.ch

Aus Zeit wird Strom

Sandra Trittin, Head of Business Development, Swisscom Energy Solutions AG

Alles spricht von der Stromzukunft. Strom sparen heisst die Devise. Aber in der Realität zeigt sich ein anderes Bild: Es wird mehr Strom konsumiert denn je. Nur mit erneuerbaren Energien lassen sich die absehbaren Versorgungsengpässe nur schwer auffangen. Der geplante Ausstieg aus der Atomenergie verschärft die Herausforderungen zusätzlich.

Stromproduktion und Verbrauch sollten jederzeit im Gleichgewicht sein, aber die Belastung des Stromnetzes ist immer wieder Schwankungen unterworfen. Hauptverursacher ist das ständige Auf und Ab des Verbrauchs sowie – wetterbedingt – die nur annähernd kalkulierbare Verfügbarkeit von Solar- und Windenergie. Der Schweizer Übertragungsnetzbetreiber Swissgrid benötigt daher entsprechende Energiekapazitäten zum Ausgleich der täglich auftretenden Schwankungen. Diese Kapazitäten

werden heute durch Wasserkraft bereitgestellt. Seit kurzem gibt es auch eine flexible, nachhaltige Alternative: die dynamische Verbrauchssteuerung «BeSmart».

Die Heizung als Knotenpunkt im Schweizer Stromnetz

BeSmart verbindet die elektrischen Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen, Nachtspeicherheizungen und Direktheizungen von Privathaushalten zu einem «virtuellen Kraftwerk». Konkret wird hierfür ein Kom-

munikations- und Steuerungsmodul im Stromverteilkasten installiert. Eine Zentrale kann bei einem Ungleichgewicht im Schweizer Stromnetz den Betrieb der Heizungen kurzfristig beeinflussen und damit die Energieschwankungen ausgleichen. Dabei wird das individuelle Heizprogramm um ca. 30 Minuten verschoben. Der Strombezug bleibt dabei wie vom Hauseigentümer vorgesehen. Die kurzen Verschiebungen im Heizzyklus bewirken Temperaturdifferenzen von ca. 0,5 °C und sind damit kaum spürbar.

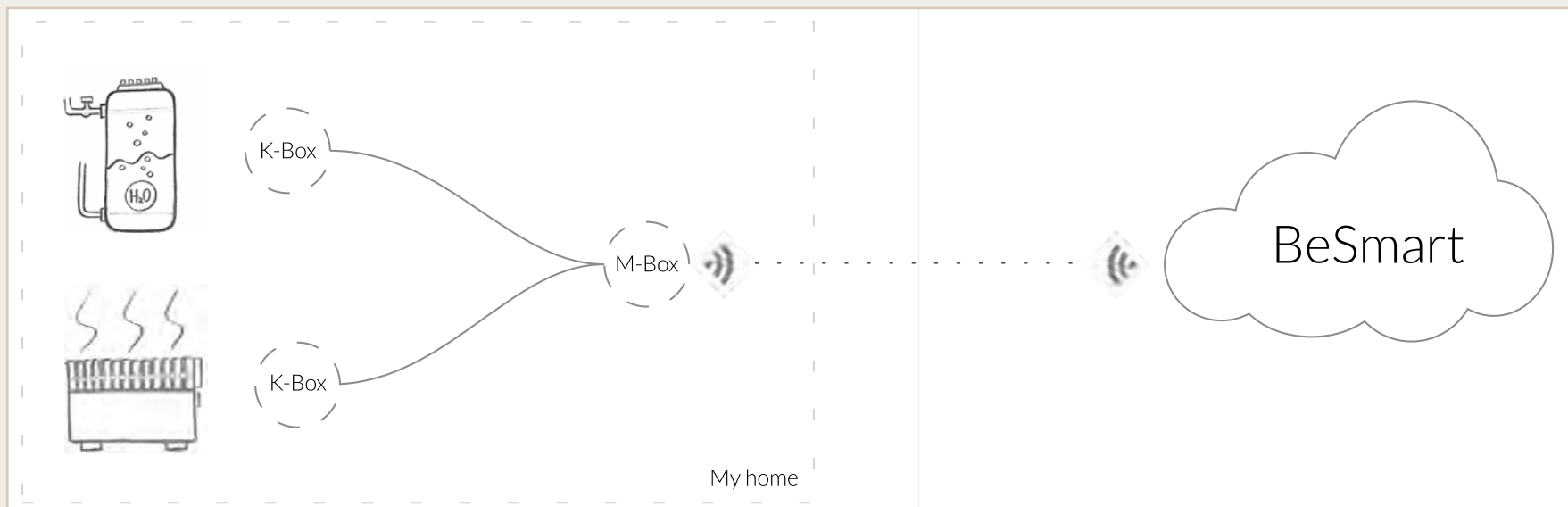
Kostenlos zu mehr Komfort, Transparenz und Sicherheit

Die Teilnahme an BeSmart und die Nutzung seiner Vorteile sind gratis. Via App oder Webportal kann der Benutzer jederzeit und von überall her flexibel sein Heizsystem steuern. Beispielsweise kann er bereits kurz vor seiner Rückkehr aus den Ferien die Heizung von unterwegs wieder hochfahren.

Gleichzeitig können rund um die Uhr Informationen zum Verbrauch der angeschlossenen Heizungsanlage abgerufen werden, das Heizverhalten kann überprüft und bei Bedarf optimiert werden. Fällt eine angeschlossene Heizung aus, wird der Benutzer per SMS oder E-Mail über die Störung informiert. So kann er umgehend eine Reparatur einleiten und ein Auskühlen des Hauses vermeiden.

Mit der Teilnahme am virtuellen Kraftwerk unterstützt der Hausbesitzer aktiv den Einsatz neuer erneuerbarer Energien und damit die Energiewende in der Schweiz. Die Schwankungen im Stromnetz werden aufgrund der Stromproduktion aus Wind oder Sonne zunehmen. Das virtuelle Kraftwerk kann diese Schwankungen unmittelbar, flexibel und auf ökologisch sinnvolle Weise ausgleichen.

Weitere Informationen und Anmelde-möglichkeit auf www.be-smart.ch.



Mit einer intelligenten Steuerung des Verbrauchs lässt sich ohne Komforteinbußen viel Strom sparen.



horst klein AG

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



geschäftssitz

sumpfstrasse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18
6313 menzingen

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

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

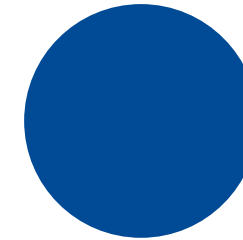


www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

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

In der März-Ausgabe des Zürcher Hauseigentümers wurde das Thema Haustierhaltung beim Eigenheimbesitzer und im Stockwerkeigentum besprochen. Nun sollen die rechtlichen Aspekte, welche sich beim Vermieten von Liegenschaften stellen, beschrieben werden.

Hund & Katz

Teil 2: Im Mietverhältnis

In Mietshäusern ist die Haustierfrage etwas komplexer als im Allein- resp. Stockwerkeigentum. Der Mieter ist juristisch gesehen zwar während der Mietdauer am Mietobjekt, meist der Mietwohnung, ausschliesslich Nutzungsberechtigt, also Besitzer. Er wird dadurch aber nicht Eigentümer. Daher hat der Mieter nicht ganz deckungsgleiche Rechte am Mietobjekt wie Letzterer. Weiter ist zu beachten, dass in einem Mietshaus in der Regel mehrere Mieter mit unterschiedlichen Bedürfnissen wohnen und dass die Bauqualität eines Mietshauses nicht zwingend derjenigen von Eigentumswohnungen entspricht. Was wiederum bedeutet, dass es zum Beispiel Mieter geben könnte, die sich generell vor Hunden fürchten, oder dass Hundegebell aufgrund einer nicht optimalen, weil nicht darauf ausgelegten, Isolation leicht hörbar sein könnte. Wobei die Mieter im Rahmen des Üblichen Toleranz walten lassen müssen. Andauerndes Gebell muss von ihnen aber nicht erduldet werden.

Grundvoraussetzung

Insbesondere ist seitens des Mieters immer zu beachten, dass keine übermässigen Immissionen – auch von der Tierhaltung – ausgehen sollten (Lärm, lästige Dünste, Haare oder Federn, Verunreinigung der



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

Umgebung etc.). Tiere müssen heimtier- resp. artgerecht gehalten werden (auf jeden Fall müssen bei der Tierhaltung die Regeln des Tierschutzes beachtet werden (TSchG; SR 455), und der Wohnhygiene ist entsprechend Rechnung zu tragen. Denn das Mietrecht verlangt den sorgfältigen Gebrauch der Mietsache sowie auch die Rücksichtnahme auf die anderen Hausbewohner und die Nachbarn (Art. 257f OR). Genauer äussert sich das Gesetz aber nicht bezüglich der Tierhaltung in Wohnräumen von Mietern.

Allgemeine Empfehlung an den verantwortungsvollen Mieter

Ist die Absicht der Haltung eines bewilligungspflichtigen Tieres bereits vor oder bei Mietvertragsabschluss vorhanden, thematisiert der Mieter dies vorgängig und begehrt die dazu erforderliche Zustimmung vom Vermieter. Sollte der diesbezügliche Entscheid erst während der Dauer des Mietverhältnisses fallen, so sollte vor der Anschaffung des Tieres die schriftliche Zustimmung des Eigentümers erhältlich gemacht werden. Denn auch jahrelanges Dulden einer an sich bewilligungspflichtigen Tierhaltung ist nicht zwingend als Zustimmung des Vermieters anzusehen.

Mietvertrag

Weil spezifische Gesetzesbestimmungen betreffend der Haustierhaltung im Mietrecht fehlen, sind in den Verträgen, insbesondere in den allgemeinen Bedingungen, von Mietliegenschaften oft spezielle Vereinbarungen hinsichtlich der Haltung von Haustieren aufgeführt. Darin vereinbaren Vermieter und Mieter üblicherweise, dass die Haltung von grösseren oder spezielleren Haustieren von der Bewilligung des Vermieters abhängig ist. So ist dies auch in den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» des Zürcher Hauseigentümerverbandes (Ausgabe 2007, Ziff. 10; Ausgabe 1996, Ziff. 13) geregelt.

Ohne eine Bewilligung des Vermieters darf, sofern im Mietvertrag keine andere Regelung getroffen wurde, vom Mieter eine angemessene Anzahl Kleintiere in der Wohnung gehalten werden (z.B. Hamster, Meerschweinchen, etc.) und/oder ein ebensolches Aquarium oder Terrarium darin aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Tiere mit einem erhöhten Stör- oder Gefährdungspotenzial (wie z.B. Giftschlangen, Papageien, etc.). Letztere sind bewilligungspflichtig.

Bewilligung

Für grössere Haustiere und solche mit einem erhöhten Stör- und/oder Gefährdungspotenzial muss, wie bereits erwähnt, beim Vermieter das ausdrückliche Einverständnis eingeholt werden, es sei denn, diese Bewilligung wäre bereits im Mietvertrag selbst erteilt worden.

Der Vermieter sollte m. E. die Bewilligung immer nur für ein spezifiziertes Tier und auf dessen Lebensdauer beschränkt erteilen. Und vom Halter sollte verlangt werden, dass er die gesetzlichen Vorschriften generell und betreffend die gehaltene Tierart im

Besonderen erfüllt und einhält sowie dafür sorgt, dass aus der Haustierhaltung keine übermässigen Immissionen resultieren. Ausserdem sollte die Erteilung einer Bewilligung vom Abschluss einer Versicherung, welche Schäden deckt, abhängig gemacht werden. Auch sollte die Bewilligung unter einem Widerrufsvorbehalt ausgesprochen werden.

Beim Hauseigentümerverband Zürich können Sie das praktische Formular «Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung» (Formular-Nummer 10502) erwerben.

In der Schweiz steht es dem Vermieter frei, schon im Anmeldeformular und im Mietvertrag festzuhalten, dass er generell keine solche Haustierhaltung bewilligen wird. Dies bezieht sich aber nicht auf die Kleintierhaltung.¹ (Vgl. S. 291)

Widerruf einer erteilten Tierhaltungsbewilligung

Bei Vorliegen guter Gründe kann der Vermieter die einmal erteilte Bewilligung widerrufen. So zum Beispiel bei übermässigen Immissionen auf andere Hausbewohner/Nachbarn oder auch bei Vorliegen von durch das Tier am Mietobjekt verursachten Schäden (vgl. dazu auch Art. 257f OR). Gemäss den bereits erwähnten allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des Zürcher Hauseigentümerverbandes kann die Bewilligung aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger

¹ In Deutschland kann aufgrund eines neuen Gerichtsurteils (BGH, VIII ZR 168/129) kein pauschales Hunde- und Katzenverbot mehr im Mietvertrag festgehalten werden, vielmehr muss eine Einzelfallabwägung unter Berücksichtigung der Interessen der Mietvertragsparteien und der Nachbarn stattfinden.

Haustierhaltung

schriftlicher eingeschriebener erfolgloser Abmahnung unter Einhaltung von einer Frist von drei Monaten widerrufen werden. Auch die Zusatzvereinbarung über die Haustierhaltung sieht ein Widerrufsrecht vor.

Kündigung bei Tierhaltung in Mietwohnungen trotz Verbot resp. mangelnder Bewilligung

Ein Mieter, der entgegen dem vom Vermieter im Vertrag festgehaltenen Haustierhalteverbot oder nach erfolglosem Bewilligungsgesuch dennoch z.B. einen Hund oder eine Katze oder ein anderes bewilligungspflichtiges Tier hält, muss damit rechnen, dass ihm die Mietwohnung gekündigt wird. Dem Vermieter wird aber empfohlen, vor der Kündigung eine Abmahnung an den Mieter zu richten, verbunden mit einer Frist zur Umplatzierung des verbotenen Tieres. Ebenso sollte der Vermieter vorgehen, wenn der Mieter gar nicht erst um

eine Bewilligung ersucht hat und er ihm eine solche auch nachträglich nicht gewähren will.

Kündigung des Mietverhältnisses trotz erteilter Bewilligung

Auch bei erlaubter Haustierhaltung steht dem Vermieter nach schriftlich eingeschriebener (aus Beweisgründen) Abmahnung im Wiederholungsfall der Verletzung der Mieterpflichten (z. B. Lärm, Verunreinigung, etc.) die Kündigung zur Verfügung. Gleiches gilt auch, wenn durch das Tier, dessen Verantwortung dem Mieter obliegt, dem Mietobjekt schwerer Schaden zugefügt wird (siehe dazu bei Vorliegen aller Voraussetzungen die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f und 266g OR oder eine ordentliche Kündigung).

Lassen Sie sich diesbezüglich vorab durch die Rechtsabteilung des Hauseigentümerverbandes Zürich beraten!

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

Ihre professionelle Reinigung für:

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

B O N

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

10% Rabatt

auf Ihren nächsten
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)

Hotline für Lieferdienst
und Heimservice: **044 824 49 49**

teppich-reinigungen.ch



bochsler



**Küche
Bad
Möbel
nach
Mass**

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

Neue
Aus-
stellung

- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

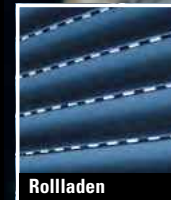
Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag

Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



Rollladen



Schauen Sie
unseren Produkten
in die Augen.

www.wolf-storen.ch

wolf-storen.ch

Wolf Storen AG

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



Besuchen Sie unsere
attraktive Ausstellung
in Wädenswil

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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



Trend-Küchen
funktional



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!

- grosse Auswahl
- günstige Preise inkl. Montage

Handläufe für jede Treppe!

Individuelle Ausführung 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

Lärmimmissionen im Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentümer bilden zusammen eine rechtliche und soziale Gemeinschaft. Sie leben unter einem Dach, nutzen ihre eigenen und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten. Sie haben individuelle Bedürfnisse und Vorlieben, die sie innerhalb der Schranken des (gemeinschaftlichen) Eigentums ausüben möchten und auch sollen. Nur, infolge der verschiedensten Bedürfnisse und Ansichten kann es häufig zu Interessenkollisionen kommen. Ein gutes Beispiel ist sicher das Thema Lärm, sei dies infolge von Musizieren, Musik laufen lassen, Feste feiern, Kinderlärm, also jegliche Geräuschimmissionen, die das Leben so mit sich bringt.

Das Zivilgesetzbuch regelt im Art. 712 das Stockwerkeigentum, anwendbar sind auch Bestimmungen aus dem Miteigentum und dem Vereinsrecht. Diese Bestimmungen sind aber nicht detailliert und das eigentliche «Gesetz» der Eigentümergemeinschaft ist deren Reglement. Dort werden grundsätzliche und essentielle Fragen des Zusammenlebens und der Benutzungsweise des gemeinschaftlichen Eigentums und der Sonderrechtsbereiche geregelt. Das Reglement kann normalerweise ergänzt oder abgeändert werden, wenn dazu ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Versammlung ergeht.

Das Reglement ist aber kein zwingender Bestandteil des Stockwerkeigentums. Ebenso kein zwingender Teil ist die Hausordnung. Trotzdem macht es aber Sinn, eine solche zu erlassen. Denn darin können genau solche Vorschriften über Ruhezeiten und Ähnliches geregelt werden. Die Hausordnung ist ein schriftliches Dokument, welches von den Stockwerkeigentümern verfasst resp. beschlossen wird und welches Bestimmungen über das tägliche Zusammenleben enthält. Es kann sich sowohl auf gemeinschaftliche wie



lic. iur.

Kathrin Spühler,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

auch auf Sonderrechtsteile beziehen. Sie ist Bestandteil der Gemeinschaftsordnung und sollte in der Regel Ausführungsbestimmungen zum Reglement enthalten. Die Hausordnung wird durch die Gemeinschaft erlassen; da das Gesetz keine Mehrheitsbestimmung enthält, sollte ein einfaches Mehr genügen. Da auch ein Erlass durch den Verwalter nicht ausgeschlossen ist, sollte dies, wie auch eine Delegation an einen allfälligen Ausschuss, möglich sein. Vor-

zubehalten sei allenfalls ein Genehmigungsrecht durch die Versammlung. Die gleichen Voraussetzungen gelten für die Aufhebung oder Abänderung der Hausordnung. Formell gesehen ist die Hausordnung tieferrangig als das Reglement und darf deshalb keine widersprechenden oder einschränkenderen Bestimmungen enthalten. Im Grundbuch kann sie weder vor- noch angemerkt werden.

Diese formellen Voraussetzungen sollen erklären, in welcher Form und mit welchen Verbindlichkeiten nun die Fragen der Immissionen im Stockwerkeigentum angegangen werden können. Wie auch in einem Miethaus werden dort die Vorschriften zur Ausübung von immissionsträchtigen Tätigkeiten

Die Eigentumswohnung

geregelt. Es können Vorschriften zu zeitlichen Beschränkungen zum Musizieren und der Benützung von Tonwiedergabegeräte aufgestellt werden, zur Benutzung von allgemeinen Räumen oder Aussenbereichen wie Spielplätzen und Sportanlagen oder zur Benutzung eines Rasenmähers. Auch die Benutzung von Waschküchen, Tumbler und Trocknungsgeräten sollte geregelt werden, da dies erfahrungsgemäss auch bei Stockwerkeigentümern zu Differenzen führt, sei es in der Nutzung von gemeinschaftlichen Geräten oder denjenigen in den Sonderrechtsbereichen. Betreffend den Umfang der Vorschriften resp. die Intensität der Beschränkung ist deren Zulässigkeit in Bezug auf die persönliche Freiheit des einzelnen Eigentümers zu prüfen. Somit geht ein totales Verbot des Spielens von Musikinstrumenten etwa zu weit, möglich wäre allenfalls, sehr lärmintensive Instrumente auszuschliessen oder deren Ausübung weitgehend zu beschränken. In der Regel werden Hausordnungen, wie auch im Mietrecht, die Ruhezeiten auf die frühen Morgenstunden, die Mittagszeit und die Abendruhe meist ab 22 Uhr vorsehen. Diese Vorschriften entsprechen meist weitestgehend den öffentlichrechtlichen Ruhezeitverordnungen.

Dass korrekt erlassene Hausordnungen und Reglemente Vorschriften über Ruhezeiten und insofern Beschränkungen der persönlichen Freiheit des Stockwerkeigentümers bei der Benutzung seines «Eigentums» enthalten, ist das eine. Weit schwieriger ist die Umsetzung resp. die Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften, wenn sich gewisse Eigentümer nicht daran halten. Gibt es eine Vorschrift, wonach Immissionen nach 22 Uhr auf Raumlautstärke zu beschränken sind, und ein Nachbar hält sich regelmässig nicht daran, sollte naheliegenderweise vorab das Gespräch gesucht werden. Möglicherweise ist sich ja

der Verursacher nicht bewusst, dass sich andere gestört fühlen. Nutzt das nichts, sollte falls vorhanden der Verwalter informiert werden, damit dieser den störenden Eigentümer auf seine Pflichten aufmerksam macht resp. abmahnt. Erschwerend bei Lärmfragen ist in der Praxis das subjektive Empfinden. Was der eine für unerträglich hält, scheint dem anderen normal. Deswegen ist ein objektiver Massstab anzuwenden. Eine gewisse Toleranz gegenüber ab und zu verursachten Immissionen sollte erwartet werden dürfen.

Hält sich ein Eigentümer trotz formeller Mahnung nicht an die Ruhezeiten, ist die Situation schwierig. In Mietverhältnissen ist bei Pflichtverletzungen letzten Endes eine Kündigung möglich, um den Störenfried loszuwerden – auch wenn das nicht ganz einfach ist. Ein Ausschluss des Eigentümers ist aber noch um einiges schwieriger. Es gibt aber andere Rechtsbehelfe, rechtliche Ansprüche durchzusetzen: Grundsätzlich ist nämlich das Nachbarrecht auch auf die Beziehungen zwischen Stockwerkeigentümern anwendbar. Das heisst, es ist möglich, wegen übermässiger Immissionen gegen den verursachenden Stockwerkeigentümer zu klagen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Pflichtverletzung belegt werden kann. Das erweist sich in der Praxis oft als schwierig, da häufig nur der direkt angrenzende Nachbar gestört wird, so dass es keine weiteren «Zeugen» gibt.

Unabhängig von den möglichen rechtlichen Behelfen ist es in einer Eigentümergemeinschaft unabdingbar, irgendwie eine gemeinsame Basis für das Zusammenleben zu finden. In dieser Beziehung unterscheidet sich Stockwerkeigentum nicht grundsätzlich vom Wohnen in Miete oder in einer Reihenhausüberbauung. Gegen mangelnde gegenseitige Rücksichtnahme ist es ganz generell nur beschränkt möglich, rechtlich vorzugehen. ■



Komfortabel zur Gratisenergie

Wenn Sie Ihre Erdgas-Heizung mit einer Solaranlage kombinieren, haben wir für Sie ein attraktives Solarpaket zum Pauschalpreis. Dabei unterstützen wir Sie mit einer Solarprämie von CHF 1500.–.

Mehr dazu unter www.erdgaszuerich.ch/solarpaket

Dreimonatige Kündigungsfrist

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

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

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

Berechnet am 8. Mai 2013

¹ Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang Juni wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Da ungewiss ist, ob der Referenzzinssatz am 1. Juni um 0,25% sinkt, haben wir diese Möglichkeit in dieser Tabelle vorweggenommen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige Kolonne, welche dem Anfang Juni veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

⁶ Falls die Hypothekarzinsenkung von 3,25 auf 3,5% bereits auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. Oktober 2013	
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ²	Teuerung risikotragendes Kapital ² bis Ende April 2013	Kostensteigerungen ³ bis Ende April 2013	Referenzzinssatz ¹ 2,00%	2,25%
per ⁴	%	Punkte	%	%	%	%	%
⁵ 1. 4.2008	3,25	107,3	-10,71	0,52	5,50	-4,69	-7,02
⁶ 1. 4.2008	3,50	107,3	-13,04	0,52	5,50	-7,02	-9,23
1.10.2008	3,50	109,1	-13,04	-0,15	5,00	-8,19	-10,40
1. 4.2009	3,50	110,1	-13,04	-0,51	4,50	-9,05	-11,26
1.10.2009	3,50	108,7	-13,04	0,00	4,00	-9,04	-11,25
1. 4.2010	3,00	109,1	-8,26	-0,15	3,50	-4,91	-7,36
1.10.2010	3,00	110,2	-8,26	-0,54	3,00	-5,80	-8,25
1. 4.2011	2,75	109,3	-5,66	-0,22	2,50	-3,38	-5,98
1.10.2011	2,75	110,5	-5,66	-0,65	2,00	-4,31	-6,91
1. 4.2012	2,50	109,2	-2,91	-0,18	1,50	-1,59	-4,34
1.10.2012	2,25	109,4	0,00	-0,26	1,00	0,74	-2,17
1. 4.2013	2,25	109,0	0,00	-0,11	0,50	0,39	-2,52

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 20. September 2013, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 20. September 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.

UNVERBINDLICHE UND
KOSTENLOSE MARKTWERTANALYSE



Ihr Partner für Verkauf und
Verwaltung von Stockwerkeigentum

Foris Immobilien GmbH | Seestrasse 42 | 8802 Kilchberg

Telefon 043 810 84 63 | info@foris-immobilien.ch | www.foris-immobilien.ch

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

Besuchen Sie
unsere
Ausstellungen

www.astor-kuechen.ch

ASTOR
K Ü C H E N

ASTOR Küchen AG

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

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

Betreibung und Rechtsöffnung bei Mietverträgen

Wie kann der Vermieter vorgehen, wenn der Mieter den Mietzins oder eine andere Forderung nicht bezahlt? Im Folgenden ein kurzer Überblick:

Zwangsvollstreckung für Ansprüche auf Geldzahlung oder Sicherheitsleistung

In Bezug auf das Mietverhältnis können ausstehende Mietzins, Nebenkosten-Aktozzahlungen, Nebenkostenabrechnungssaldi, Schadenersatzansprüche sowie auch eine noch nicht erfolgte Mietzinskaution einzahlung betrieben werden. Auch aufgelaufene Verzugszinsen können mit betrieben werden.



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

Forderungen den Zinsfuss und den Tag, seit welchem der Zins gefordert wird,
 – die Forderungsurkunde mit Datum oder den Grund der Forderung.

Das Betreibungsbegehren muss unterschrieben an das örtlich zuständige Betreibungsamt abgegeben werden.

Die Betreibungsämter stellen Formulare zur Verfügung, erhältlich direkt beim Betreibungsamt

Ort der Betreibung

Grundsätzlich ist das Betreibungsamt am Wohnsitz des Schuldners zuständig (Art. 46 SchKG). Juristische Personen sind an ihrem Sitz (Handelsregisteramt, www.hra.zh.ch) zu betreiben.

oder online unter www.betreibungsinspektat-zh.ch (Kanton Zürich). Nach Empfang des Betreibungsbegehrens erlässt das Betreibungsamt den Zahlungsbefehl, d. h. eine formelle Aufforderung, die Schuld zu tilgen, und stellt diesen dem Schuldner zu.

Einleitung der Betreibung

Eine Betreibung kann mündlich oder schriftlich mit einem Betreibungsbegehren eingeleitet werden (Art. 67 SchKG). Dieses muss zwingend folgende Angaben enthalten:

- Name und Wohnort des Gläubigers und seines allfälligen Bevollmächtigten,
- Name und Wohnort des Schuldners und seines allfälligen gesetzlichen Vertreters,
- die Forderungssumme in gesetzlicher Schweizer Währung; bei verzinslichen

Kosten der Betreibung

Die Betreibungskosten sind vom Gläubiger vorzuschüssen. Wenn dieser am Schluss obsiegt, trägt der Schuldner die Betreibungskosten. Die Höhe der Betreibungskosten ist in Art. 16 der Gebührenverordnung vom 23.9.1996 zum SchKG geregelt und hängt von der Höhe der Forderung ab.

Betreibung des Schuldners

Der Vermieter kann nur den Mieter betreiben, weil nur dieser für Forderungen aus



Inkasso

dem Mietvertrag haftet. Ein Untermieter oder ein Ehegatte, der nicht im Vertrag als Mieter aufgeführt ist, kann nicht für Mietzinsausstände betrieben werden. Wenn mehrere Personen Mieter sind (beide Ehegatten im Mietvertrag oder Wohngemeinschaft mit mehreren Solidarmietern), können diese gleichzeitig betrieben werden. Es ist aber gegen jeden Mitschuldner ein separates Betreibungsbegehren einzureichen.

Zeitpunkt der Betreibung

Eine Betreibung ist jederzeit möglich. Eine vorgängige Mahnung ist jedoch sinnvoll, der Schuldner kann ja auch entschuld-bare Gründe haben, weshalb er die Zahlung noch nicht geleistet hat. Wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass der Mietzins jeweils im Voraus zu bezahlen ist, so ist der Erste des Monats als Verfalltag bestimmt und der Mieter damit bereits in Verzug, wenn die Miete am Ersten nicht beim Vermieter eingegangen ist. Der Vermieter kann den fälligen Mietzins ohne Abmahnung bereits am 2. des Monats in Betreibung setzen.

Rechtsvorschlag

Der Schuldner kann innerhalb von zehn Tagen seit Erhalt des Zahlungsbefehls Rechtsvorschlag erheben und die Betreibung stoppen. Er bestreitet damit das Vorhandensein einer Schuld. Er kann den Rechtsvorschlag ohne Angabe von Gründen erheben.

Rechtsöffnung

Der Gläubiger, vorliegend der Vermieter, muss den Rechtsvorschlag beseitigen, wenn er will, dass das Betreibungsverfahren weitergeht. Es liegt an ihm, nachzuweisen, dass die Forderung tatsächlich besteht. Wenn eine schriftliche Schuldanererkennung vor-

liegt, wie der Mietvertrag eine ist (der Mieter hat den Mietzins unterschrieben anerkannt), kann der Gläubiger beim Einzelgericht im summarischen Verfahren (am Bezirksgericht Zürich «Einzelgericht Audienz» genannt) die provisorische Rechtsöffnung verlangen. Wenn ein rechtskräftiges Urteil oder ein gerichtlich anerkannter Vergleich vorliegt (wenn z.B. bereits ein Verfahren über eine Schadenersatzforderung stattgefunden hat und der Mieter zur Bezahlung einer bestimmten Summe an den Vermieter per Urteil verpflichtet wurde), kann der Vermieter (ebenfalls beim Einzelgericht im summarischen Verfahren) die definitive Rechtsöffnung verlangen. Wenn weder ein Urteil noch eine Schuldanererkennung vorliegt (sondern z.B. eine offene Nebenkostenabrechnung), muss der Vermieter die Rechtsöffnung mit einer Forderungsklage bei der Schlichtungsbehörde in Miet-sachen verlangen.

Fortsetzungsbegehren

Wenn der Rechtsvorschlag beseitigt ist und der Zahlungsbefehl rechtskräftig ist, kann das Fortsetzungsbegehren gestellt werden. Auch dazu stellt das Betreibungsinspektorat Zürich ein Formular zur Verfügung (vgl. Link oben).

Pfändung

Was über dem Existenzminimum des Schuldners ist, kann gepfändet werden. Sämtliches pfändbare Einkommen (Ausnahmen: Art. 92 Abs. 1 SchKG) kann längstens für die Dauer eines Jahres gepfändet werden; die Frist beginnt mit dem Pfändungsvollzug.

Retentionsrecht

Der Vermieter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen Jahreszins und den

laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören (Art. 268ff. OR).

Das Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses ist an das Betreibungsamt zu richten, wo sich die vermieteten Räumlichkeiten befinden. Es wird sodann ein so genanntes Retentionsverzeichnis erstellt, welches den Parteien zugestellt wird.

Der Mieter darf die aufgezeichneten Gegenstände nicht aus dem Mietobjekt entfernen. Für das geltend gemachte Retentionsrecht als Sicherungsmittel muss der Gläubiger innert einer Frist von 10 Tagen ab Erhalt des Retentionsverzeichnisses die Betreibung auf Pfandverwertung anheben, ansonsten der Retentionsbeschluss dahinfällt.



Jubiläum!
3 x 2000 Fr.

ROHRMAX®
sorgt für den sauberen Abfluss

40
1973 • 2013

Reisen Sie in die Ferien...

40-Jahre-Jubiläums-Wettbewerb auf www.rohrmax.ch
Oder telefonisch Info-Karte anfragen: 0848 852 856

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



Wir beraten - verlegen - pflegen.



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

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

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



Garagenbetrieb in Steinmaur

Solide freistehende Gewerbebaute mit Baujahr 1993 an gut sichtbarer Lage im Gewerbegebiet. Die totale Nutzfläche im Innern beträgt ca. 1'451 m². Stockwerkeigentumsanteil 404/1000 an der Gewerbeliegenschaft. Die Nutzfläche aussen kann als Ausstellungs- und Abstellfläche genutzt werden.

- Lage** Steinmaur liegt im Zürcher Unterland und ist eine sogenannte suburbane Wohngemeinde. Die Liegenschaft befindet sich in der Gewerbstrasse. Bahnhof und Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe und mit wenigen Schritten erreichbar.
- Mieteinheit** Mieter mit befristetem Mietvertrag (bis 31. Juli 2015)
- Verkaufspreis** CHF 3'200'000.–
- Bruttorendite** 5%

Oder möchten Sie Ihr Geschäftshaus verkaufen?

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



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



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

Der Mietzins

Freitag, 30. August 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr
Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM
| lic. iur. Sandra Heinemann
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:
Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen
Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung
Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinsenkungen
Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle
Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf Indeklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneuerung» eines festen Vertrags

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 «Der Mietzins» vom 30. August 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.

Nichtige Kündigung

Die Kündigung ist nichtig, wenn das Kündigungsdatum in einem Begleitbrief erwähnt wird, aber auf dem amtlich genehmigten Formular fehlt.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht sehen diverse Formvorschriften hinsichtlich der Auflösung des Vertragsverhältnisses vor. So hat der Mieter das Mietverhältnis schriftlich, der Vermieter überdies auf einem vom Kanton, in welchem das Mietobjekt liegt, genehmigten Formular zu kündigen. Hält die kündigende Partei diese Formvorschrift nicht ein, ist die Kündigung nichtig. Nichtigkeit bedeutet, dass die Kündigung völlig unwirksam ist. Rechtlich wird sie derart behandelt, wie sie überhaupt nicht ausgesprochen worden ist. Ist die Kündigung formnichtig, so hat die kündigende Partei ohne Weiteres das Recht, den Formfehler zu berichtigen und der Gegenpartei eine erneute, den gesetzlichen Formerfordernissen entsprechende Kündigung zuzustellen.

Um die Frage, ob die Formvorschriften einer Kündigung eingehalten wurden, ging es bei einem Sachverhalt, welcher das Bundes-



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

gericht im letzten Jahr zu entscheiden hatte (B'Ger. 4A_374 / 2012 v. 6.11.2012). Die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung erfolgte zwar mittels amtlichen Formular, wobei aber das Kündigungsdatum lediglich im Begleitschreiben zur Kündigung angegeben worden ist.

Das Bundesgericht kam in seinem Entscheid zum Schluss, dass in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen das Kündigungsformular zwingend über den Zeitpunkt der Kündigung Aufschluss geben muss. Es genüge demnach nicht, wenn der Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird, nur in einem Begleitbrief erwähnt werde. In demselben Entscheid wies das höchste schweizerische Gericht (obschon nicht Gegenstand dieses Verfahrens) darauf hin, dass auch eine Kündigung des Vermieters keine Wirksamkeit entfaltet, sollte die Unterschrift (des Vermieters) nicht auf dem Formular, sondern lediglich auf dem Begleitbrief angebracht sein. ■

Bauherrentreuhand und Beratungen

Objektanalysen, Bauabnahmen, Projektbetreuungen, Terminüberwachung

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

Brühwiler
BB
Balterswil

InfraWeeder

Giftfreie,
chemielose
Unkrautvernichtung
auf Infrarotbasis

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balterswil
info@infraweeder.ch
www.infraweeder.ch

InfraWeeder Junior
InfraWeeder Master 510R

S
SCHERRER

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

Wind-/Sonnenschutz



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

Ordentliche oder ausserordentliche Kündigung?

Es ist laut Bundesgericht zulässig, dem Mieter subsidiär eine ordentliche Kündigung zukommen zu lassen, die Wirkung entfalten soll, falls sich die auf einen ausserordentlichen Kündigungsgrund gestützte Kündigung als unzulässig erweisen sollte. Der Wille, subsidiär ein derartiges Gestaltungsrecht auszuüben, muss allerdings deutlich zum Ausdruck gebracht werden.

Der Vermieter sollte im amtlichen Kündigungsformular klar ausdrücken, ob er ordentlich oder ausserordentlich (z. B. wegen Art. 257f OR) kündigt. Wenn der Vermieter aufgrund einer Sorgfaltspflichtverletzung kündigt und sich vor Gericht herausstellt, dass die Kündigung wegen einer fehlenden oder nicht beweisbaren Voraussetzung (z. B. fehlender Mahnung) oder sonst als ungerechtfertigt (nur eine leichte Sorgfaltspflichtverletzung, Bagatelle) unwirksam ist, riskiert er eine dreijährige Kündigungssperre. Dann ist eine ordentliche Kündigung nicht mehr möglich (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine unwirksame ausserordentliche Kündigung nicht in eine ordentliche Kündigung, die auf einen späteren Termin wirksam werden soll, umgedeutet werden (BGE 135 III 441).

Ein Vermieter muss deshalb sehr genau abwägen, ob er ausserordentlich oder ordentlich kündigen will. Die ausserordentliche Kündigung bietet zwei klare Vorteile: Zum einen kann das gestörte Mietverhältnis aufgrund der verkürzten Kündigungs-



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

frist schneller beendet werden, zum andern kann der Mieter keine Erstreckung verlangen (Art. 272a Abs. 1 OR). Eine ausserordentliche Kündigung macht aber nur Sinn, wenn alle Voraussetzungen klar erfüllt sind, wenn z. B. die Sorgfaltspflichtverletzung auch aus objektiver Sicht als gravierend bezeichnet werden muss. Bestehen jedoch Zweifel an der Durchsetzbarkeit der ausserordentlichen Kündigung, ist es empfehlenswert, «nur» eine ordentliche Kündigung auszusprechen. Hier sind die Voraussetzungen weniger streng und die Wahrscheinlichkeit grösser, dass sie auch bei einer Anfechtung Bestand hat und geschützt wird.

Das Bundesgericht hat nun in einem neueren Entscheid vom 4. Juli 2011 (BGE 137 III 389ff.) festgehalten, es sei zulässig, neben der ausserordentlichen Kündigung gleichzeitig auch noch eine ordentliche Kündigung (unter Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine) auszusprechen.

Der Vermieter müsse dabei aber deutlich zum Ausdruck bringen, dass er das Mietverhältnis nicht nur ausserordentlich, sondern subsidiär für den Fall, dass sich

die auf einen ausserordentlichen Kündigungsgrund gestützte Kündigung als unzulässig erweisen sollte, auch ordentlich auf den nächsten vertraglichen Termin auflösen wolle. Es ist sinnvoll, die beiden Kündigungen je auf einem amtlichen Formular in zwei separaten Kuverts mitzuteilen.

Für die Beantwortung der Frage, ob eine ordentliche oder eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen werden soll oder allenfalls beide gleichzeitig, wie im erwähnten BGE grundsätzlich als zulässig erachtet, empfiehlt es sich aber auf jeden Fall, für Vorabklärungen die telefonische Rechtsauskunft und für vertiefte Abklärungen die persönliche Rechtsberatung der Rechtsanwälte des HEV Zürich in Anspruch zu nehmen. ■

Vontobel Holding AG
Gotthardstrasse 43
8022 Zürich

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

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



«Schneebeli: Küchen nach Mass oder in preiswerter Modularbauweise.»

René Schneebeli, Geschäftsführer,
8913 Ottenbach

www.schneebeli.ch, T 043 322 77 77

SCHNEEBELI
SCHREINERHANDWERK

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

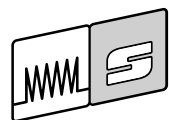
Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch**GRAF****Gartenbau AG**
8952 Schlieren / UrdorfTel. 044 730 47 21
Fax 044 730 48 80
info@grafgartenbau.ch
www.grafgartenbau.ch**empfeht sich für**

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


elektro scherzinger ag
 seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
 • installation • telecom • edv-netzwerke • laden
 • reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch
Anti-
Graffiti-Servicewww.schaub-maler.ch**Schaub
Maler AG**Hofackerstrasse 33
8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33
Fax 044 381 33 34**Die Wohnungsabnahme**

Freitag, 6. September 2013, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop«Die Wohnungsabnahme»
vom 6. September 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 044 482 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 482 17 03.

Balkonnutzung: Keine völlige Freiheit

lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz

Wohnungen mit Balkon oder Terrasse sind begehrt. Doch die Bewohner dürfen den Balkon nicht immer so nutzen, wie es ihnen gefällt. Welches sind die wichtigsten Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Benutzung des «Wohnzimmers im Freien»?

Das Mietrecht enthält keine balkonspezifischen Regelungen. Es gelten also grundsätzlich die allgemeinen Regeln des Mietrechtes, wonach der Mieter die Mietsache sorgfältig und vertragskonform gebrauchen muss und dabei auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen hat. Das Nutzungsrecht der Balkone wird im Mietvertrag und in der dazugehörigen Hausordnung konkretisiert. Die meisten im Zusammenhang mit der Balkonnutzung erwähnten Regeln dienen letztendlich dem friedlichen Zusammenleben der Mieter. Hält ein Mieter sich nicht an diese Regeln, sind in erster Linie die übrigen Bewohner der Liegenschaft die Leidtragenden. Der Vermieter hat zudem ein schützenswertes Interesse daran, dass der Mieter den Balkon nicht in einer Weise nutzt, die zu einer Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks der Mietliegenschaft führt. Das gilt beispielsweise für das dauerhafte Anbringen von Fahnen im Aussenbereich der Balkone (die Fassade und somit auch die Aussenbrüstung der Balkone gehört nicht zur Mietsache) oder für die Installation von Sichtschutzwänden und Parabolantennen.

Balkonbepflanzung

Grundsätzlich ist es dem Mieter gestattet, im Innenbereich des Balkons bzw. in den dafür vorgesehenen bereits vom Vermieter zur Verfügung gestellten Blumentrögen oder



Fotos: PdM.

Für einen Lorbeerstrauch im Topf findet sich immer ein Platz und für die aromatischen Blätter in der Küche sicher dankbare Abnehmer.

Blumenkisten am Balkonrand geeignete Pflanzen zu setzen. Ohne Erlaubnis des Vermieters darf der Mieter aber keine Blumenkästen nach aussen hängen. Es geht dabei nicht nur um den optischen Gesamteindruck der Liegenschaft, sondern auch um die Vermeidung einer Gefährdung von Nachbarn und Passanten (Herunterfallen eines Blumen-

kastens im Falle eines Sturmes). Mit dem Verbot des Aufhängens von Blumenkästen im Balkonaussenbereich lassen sich zudem auch Streitigkeiten wegen übermässigen Blütenfalls und in den Sichtbereich des unterliegenden Mieters wachsender Pflanzen einschränken. Dasselbe gilt im Übrigen auch für die Stockwerkeigentümer.

Rauchen auf dem Balkon

Immer wieder ein Thema ist das Rauchen auf dem Balkon. Rauchimmissionen gelten nach wie vor als übliche Immissionen, d. h., weder der Eigentümer noch der Mieter können damit rechnen, dass eine Klage auf Verbot des Rauchens im Freien mit Erfolg gekrönt wäre. Das Rauchen gehört zu den weitverbreiteten und weithin akzeptierten menschlichen Verhaltensweisen. Das Rauchen wird zwar im öffentlichen Bereich mehr

und mehr zurückgedrängt; entsprechende Regelungen im Privatbereich fehlen dagegen. Ohne entsprechende gesetzliche Regelung dürfte es sehr unwahrscheinlich sein, dass die Rechtsprechung das Rauchen im Freien als übermässige Nutzung qualifiziert. Auch hier gilt, dass unwesentliche Beeinträchtigungen zu tolerieren sind, auch wenn sie in subjektiver Hinsicht als noch so lästig empfunden werden. Es muss allerdings auch vom Raucher Rücksichtnahme erwartet werden. So sollte dieser bedenken, dass zu starkes (unablässiges) Rauchen nach Eintritt der Ruhezeit den Nachbarn das Schlafen genauso erschwert wie lautes Lachen und laute Unterhaltung. Nicht erlaubt ist dagegen das Kiffen; der Cannabiskonsum ist gemäss Betäubungsmittelgesetz ein unzulässiges Verhalten, welches Nachbarn nicht hinnehmen müssen.

Kräuterernte auf Balkon und Terrasse

Plant Publicity Holland (PPH), www.colour-your-life.de.

Um Gemüse und Kräuter selbst anzubauen, muss man nicht unbedingt einen grossen Garten haben: Ob kleiner Stadtgarten, Balkon oder Dachterrasse ... mit wenigen Handgriffen lässt sich ein schöner, nützlicher Kräutergarten schaffen.

Das Gärtnern in Töpfen oder Schalen braucht zwar regelmässige Pflege – vor allem Wasser –, hat aber den Vorteil, dass die Gefässe mobil sind. Ausserdem gibt es weniger Konkurrenz durch Unkräuter, die Pflanzen sind leicht zugänglich und ihre Pflege lässt sich leicht organisieren. Ein Tipp für den Fall, dass der Platz allzu sehr begrenzt ist: Manche essbare Dekoration wächst auch in der Vertikalen, das gilt für Kräuter und auch für essbare Blüten.

Mit Phantasie und Kreativität werden nicht nur das Beet, der Balkon oder die Terrasse verschönert, sondern den ganzen Sommer lang wächst ein köstlicher Beitrag zum kulinarischen Genuss! Mehr über Kräuter unter www.colour-your-life.de.



Diese Kräuter bringen Duft auf den Balkon: Basilikum und Minze.

Die Fristwahrung im Mietrecht

Kaum ein Rechtsgebiet bietet einen ähnlich bunten Strauss verschiedenartigster Fristen wie das Mietrecht. Für den auf diesem Rechtsgebiet tätigen Praktiker gibt es Fristen, welche mit dem Poststempel gewahrt sind, und andere, bei welchen erst das Eintreffen beim Empfänger zählt. Manche Fristen sind mit dem ersten Tag der Abholfrist einer eingeschriebenen Sendung gewahrt, andere am letzten. Gewisse Fristen können an Wochenenden und Feiertagen ablaufen, die meisten nicht. Teils sind Fristen erstreckbar, teils nicht. Manche Fristen erfordern ein Handeln innerhalb der Frist, andere verbieten es. Wer da nicht aufpasst, erntet Frust. Die Frist hingegen ist passé. Dies zu verhindern, bezweckt die neu aufgelegte Broschüre des Zürcher Rechtsanwalts lic. iur. Tobias Bartels.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Artikel-Nr. 40056, 42 Seiten, Neuauflage 2013	CHF 25.–	CHF 30.–

Bestellformular siehe Seite 346 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



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

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Filialen

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

Markierungen + Signalisationen

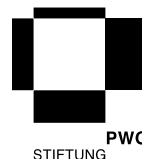
- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

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

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



MINERGIE® | www.spaltensteinholzbau.ch
FACHPARTNER | 044 838 57 80



Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) ist eine gemeinnützige, öffentliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit.

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 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



Haus Doktor

Rat & Tat bei
Bauschäden,
Hauskauf oder
Umbau.



Hansruedi Baumann / T 055 284 10 51

Meine langjährige Erfahrung im Hausbau und ein umfassendes Know-how bei Feuchtethemen, Raumakustik, Schalldämmung, Baustatik, Wärmedämmung, Ausnützungsziffern und vielem mehr gibt Ihnen die Gewähr für eine dienliche Diagnose und eine kompetente Beratung. Ich unterstütze Sie in baulichen Belangen, bei Ihrem Eigenheim, dem langersehnten Hauskauf oder Neubau, damit aus Ihrem Traumhaus kein Alptraum wird. Ich helfe Ihnen effizient und weitsichtig bei der kreativen Ideenfindung. Schützen Sie Ihr Haus vor Pfusch, profitieren von meiner Erfahrung und bauen Sie klug.

In einem gesunden Haus wohnt auch eine gesunde Seele. Ich Sorge dafür!

www.haus-doktor.ch



Bestellformular

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (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	Kündigungsformular (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

Drucksachen



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertmehrender 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
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	30.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung 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 30.6.2013		
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	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:

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



Was wünschen Sie? Zeit zum Leben
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch



Neuerlegen von Parkett, Kork, Laminat auf Böden, Treppen und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen bestehender Parkett- und Riemenböden, Treppen.

Pflanzenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

Ebner & Co. Parkett
arbeiten



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

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

**KÜCHEN-
AUSSTELLUNG**

Besuchen Sie unsere neue Ausstellung!

weissküchen

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



**Mario
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16
Natel 079 402 22 21
Telefax 044 910 90 29
mcutigipser@bluewin.ch



Wir schätzen Ihre
Liegenschaft und
verkaufen sie zum
besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK



**Pfingstrosen an Pfingsten –
stimmt das?**

Molly the Witch

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garden, Alten

Obwohl ich keine Prophetin bin, bin ich überzeugt, dass auch in diesem Jahr nicht alle unsere Pfingstrosen an Pfingsten blühen werden, denn bekanntlich richten sich Pflanzen nicht nach dem Kalender, sondern nach der eigenen inneren Uhr. Zudem ist die Vielfalt der Gattung Paeonia mit über dreissig Arten und unzähligen Sorten so riesig, dass es schade wäre, wenn sich die prächtigen Blüten an einem einzigen Wochenende öffnen würden.

Pfingstrosen oder Päonien begleiteten mich schon immer. Im Garten meiner Eltern wuchsen die roten, gefüllten Bubenrosen (*Paeonia officinalis* «Rubra Plena»), welche als langlebig, anspruchslos und fast etwas gewöhnlich galten. Dass es auch weisse, rosa, gelbe und fast schwarze Pfingstrosen gibt, einerseits als ausdauernde, krautige Stauden, deren oberirdische Sprossen im

Herbst absterben, und andererseits verholzende Sträucher und Halbsträucher, welche bloss das Laub abwerfen, sollte ich erst viel später erfahren.

Mein erster Versuch, die symbolträchtige Pflanze, eine *Paeonia officinalis*, in einer Fettwiese anzusiedeln, misslang kläglich. Vermutlich wurde sie von den Gräsern zu sehr bedrängt, obwohl sie kein



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



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**

Bayernfeige Violetta®



**Die winterharte Feige
mit den geschmack-
vollen Früchten**

- wüchsige, ertragreiche Fruchtsorte, gross, süss
- Früchte bereits an jungen Pflanzen
- sehr gesund und vital
- im Vergleich zu anderen Feigen sehr winterhart



BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Rafz · Zürich · Baar
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA
RESTAURANT





Paeonia
Alexander Fleming

fragiles Pflänzchen ist. Dann aber packte mich der Ehrgeiz und ich begann, mich mit der Familie der Paeoniaceae zu beschäftigen.

Als erstes musste ich unbedingt eine «Molly the Witch» (*Paeonia mlokosewitschi*), eine gelbe Kaukasus-Pfingstrose, haben. Die zartgelben, einfachen Blüten und die bläulichgrünen Blätter hatten es mir angetan. Zudem gefiel mir der englische Name, zu dem es gekommen sein soll, weil die englischen GärtnerInnen den botanischen Namen nicht aussprechen konnten. Die «gelbe Hexe» sollte mich nicht enttäuschen. Sie blüht seit mehr als dreissig Jahren als eine der ersten krautigen Päonien bereits im April und braucht ausser etwas Dünger keine weitere Pflege. Allerdings ist sie auf Staunässe empfindlich, was man bei der Suche nach dem richtigen Standort beachten sollte.

Ihre Konkurrentin im Garten ist die weiss blühende *Paeonia wittmanniana macrophylla*. Obwohl auch diese Art nur kurze Zeit, nämlich etwa eine Woche lang, blüht, finde ich sie eine ganz besondere Schönheit, denn ihre ledrigen, saftig grün glänzenden Blätter sind bis im Herbst bemerkenswert.

Ebenfalls auffallende, nämlich feingeschlitzte Blätter hat die *Paeonia tenuifolia* mit roten, einfachen Blüten im Mai. Die nicht sehr hohe Netzblatt-Pfingstrose bevorzugt einen sonnigen, eher trockenen Platz im Garten und eignet sich gut für Steingärten. Auch klein, fast zwergig ist der Wuchs einer weiteren Wildpäonie: *Paeonia veitchii* var. *woodwardii*, die Kansu-Pfingstrose, hat leicht nickende, tiefrosa, einfache Blüten im Juni/Juli und mittelgrünes Laub. Sie ist die kleinste in unserer Sammlung. Wegen ihres Wuchses habe ich sie in den



Paeonia wittmanniana macrophylla

durchlässigen Boden des Steingartens gepflanzt und dabei bemerkt, dass ihr der karge Standort nicht behagt. Ich werde sie im September an einen etwas humoseren, lehmigeren Standort verpflanzen.

Während man die zarten Blüten der Kansu-Pfingstrose leicht übersieht, ist es mit den signalroten einfachen Blüten der *Paeonia peregrina* ganz anders. Die auffallende Grazie mit den glänzend grünen, geschlitzten Blättern wurde bereits im 16. Jahrhundert aus Konstantinopel nach Österreich gebracht. Ich wundere mich, weshalb diese Art, welche bereits im Mai blüht, keine grosse Verbreitung fand; ob sie zu auffällig rot glüht?

Sicher ist Ihnen beim Lesen aufgefallen, dass ich bis jetzt nur einfach blühende Arten beschrieben habe. Ja, ich mag diese besonders gern, weil sie standfest sind und auch bei Regenwetter die Köpfe nicht hängen

lassen. Selbstverständlich konnte ich im «Päonientaumel», betäubt von der Vielfalt der Gattung, den gefüllt blühenden, pompösen Edelpäonien nicht widerstehen und begeisterte mich für anemonenförmig ebenso wie für kugelförmig gefüllte Blüten.

Die meisten dieser Sorten (es gibt rund 3500 davon!) sind Abkömmlinge der *Paeonia lactiflora*, der milchweissen oder chinesischen Pfingstrose, und blühen im Juni oder Juli. Einige betören nicht nur mit den Blüten, sondern auch mit ihrem Duft und werden zwischen 80 und 100 cm hoch.

Ich kann mich gut erinnern, wie ich beim Stöbern in Katalogen, beim Studium der Fachliteratur und beim Bestellen der Pflanzen schwelgte: Den «Chocolate Soldier» wollte ich wegen des dunklen, fast schokoladebraunen Rots der Blüten haben. Besonders blühfreudig ist «Sarah Bernhardt» mit dicht gefüllten rosa Blütenkugeln. «Bowl of

Unser Garten

Beauty» besticht mit einer zweireihigen Blütenschale, aussen hellrosa und innen hellgelb. «Red Charme», eine Kreuzung von *P. lactiflora* und *P. officinalis*, hat eine dunkelrote Blütenschale mit blutrotem Mittelteil. Wer eine weisse Päonie sucht, wird sich vielleicht für die historische «Avalanche» begeistern, denn diese remontiert in Spätsommer. Als rahmgelb und gefüllt gilt «Laura Dessert». Richtig gelb aber ist «Cheddar Cheese». Sie wird allerdings sehr hoch und ist deshalb wenig standfest.

Alle diese Edel-Päonien haben sich als dauerhafte, blühfreudige und problemlose Stauden erwiesen, welche in unserem Lehmboden an sonnigen und halbschattigen Plätzen wachsen und ausser der jährlichen Düngergabe und einem gezielten Rückschnitt der Blütenstiele nach der Blüte wenig Zuwendung brauchen.

Trotzdem habe ich mich bald wieder von den prächtigen, gefüllten Blüten den etwas bescheideneren, einfach blühenden Pfingstrosen wie der zartgelben «Clair de Lune» oder der weissen «White Wings» zugewandt. Dies liegt vor allem daran, dass ich «selbständige» Pflanzen bevorzuge, nicht gern Stützen montiere oder vom Regen schwere Blütenkugeln für die Vase schneide, weil ich sie nicht rechtzeitig gestützt habe.

Da die Schnecken Päonien keine Delikatesse finden, sind die Pflanzen vor dieser

Gefahr geschützt. Hingegen habe ich festgestellt, dass den Mäusen die dicken Wurzeln sehr gut schmecken. Glücklicherweise haben sie aber immer einen Teil vergessen, sodass das Attentat jeweils überlebt wurde. Zudem haben wir gelernt, dass man Pfingstrosen gut teilen und umpflanzen kann, wenn man dies mit der nötigen Sorgfalt im Spätsommer tut. Wichtig ist dabei, dass man sie nicht zu tief einpflanzt.

Ich hoffe, dass Sie Lust auf eine Entdeckungsreise durch das grosse Reich der Päonien bekommen haben, auch wenn ich die Vielfalt nur andeuten konnte und die verholzenden Strauchpäonien nicht berücksichtigte. Sie werden staunen, wie viele Sorten und Arten auch in der Schweiz erhältlich sind. Wie wäre es doch spannend, «Rembrandt» mit einem «Show Girl», «Karl Rosenfeld» mit der «Duchesse de Nemours» oder die «Baroness

Schröder» mit «Inspecteur Lavergne» bekanntzumachen.

Zur Erholung nach dem Auswählen bietet sich das schon oft erwähnte Buch «Symbolik der Pflanzen» von Marianne Beuchert an, denn dort werden Sie erfahren, dass ein Garten ohne Pfingstrosen gar nicht sein kann. ■

¹ Der Dünger darf nicht zuviel Stickstoff enthalten, denn dieser würde einen mastigen Wuchs, aber wenig Blüten bewirken.



Paeonia officinalis

Schätzung und Immobilienverkauf

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

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

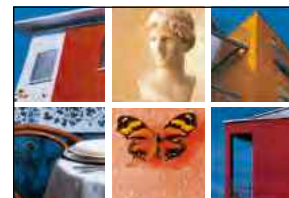
8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



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



Der Maler ist ein Mann, der das malt,
was er verkauft.
Ein Künstler dagegen ist ein Mann,
der das verkauft, was er malt. P. Picasso



CORTI - FELGER
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

Telefon 044 784 25 88

www.corti-felger.ch

In den letzten Jahren wurden vermehrt absterbende Rosskastanien registriert. Mit der Mikro-Bauminjektion steht nun eine wirkungsvolle und umweltschonende Methode zur Verfügung, um die Gesundheit von Rosskastanien zu sichern.

Baumspritzen gegen die Rosskastanien-Miniermotten

Daniel Buresch*

Erstmalig in Europa und der Schweiz ist es möglich, die Rosskastanien-Miniermotten mit einer innovativen und umweltschonenden Methode gezielt zu bekämpfen: Bauminjektionen an der Rosskastanie wirken gegen den Schädling und schützen den Baum während drei Jahren vor einem erneuten Befall. Baumexperte Matthias Brunner, Forstingenieur, hat die Methode während fünf Jahren Forschungstätigkeit massgeblich mitentwickelt und hat 2012 250 Bäume erfolgreich behandelt.

Die Larven der Miniermotten schädigen die Bäume, weil sie deren Blätter fressen, wodurch sich das Laub braun verfärbt und frühzeitig abfällt. Die Vitalität des Baumes wird angegriffen. Der Vorteil der Bauminjektion gegenüber herkömmlichen Methoden liegt darin, dass der Wirkstoff sehr direkt und in kleinsten Mengen verabreicht werden kann. Es besteht die Hoffnung, dass bald auch andere Schädlinge wie beispielsweise



Im Vordergrund sind mit Bauminjektionen behandelte, im Hintergrund braune, unbehandelte Rosskastanien zu sehen.

Foto: Syngenta Crop Protection AG

der Asiatische Laubholzbockkäfer oder der Eichenprozessionsspinner mit dieser zukunftssträchtigen Behandlungsmethode bekämpft werden können.

Wirksame Schädlingsbekämpfung beginnt grundsätzlich mit der richtigen Diagnose: Nach einer Gehölz-Artbestimmung und genauen Schadenserfassung untersucht der «Baumdoktor» Krankheiten unter dem Mikroskop und mit Hilfe von DNA-Analysen. So findet er heraus, ob Behandlungen möglich und sinnvoll sind. Erfahrung und solides Fachwissen sind unverzichtbar bei der korrekten Anwendung dieser Methode.

Der optimale Zeitpunkt der Behandlung liegt zwischen Mai und August. Die Anzahl



Miniermotten-Larve, Foto: Syngenta Crop Protection AG



Die Larve miniert im Innern des Rosskastanienblatts. Es entstehen hell durchscheinende Flächen. Foto: Syngenta Crop Protection AG



Miniermotte (Kleinschmetterling), Foto: Entomologie WSL

der Injektionsstellen richtet sich nach dem sogenannten Brusthöhendurchmesser des Baumes. Nachdem der Baumexperte die genaue Dosierung des Wirkstoffs bestimmt hat, wird der Wirkstoff (Emamectin) über

das wasserleitende Holzteil des Baumes (Xylem) injiziert. Dies geschieht mit einem eigens dafür entwickelten Injektionsgerät. Bereits nach einigen Tagen wirkt die Behandlung.

Stellenwert der Rosskastanie in der Schweiz und bisherige Versuche der Schädlingsbekämpfung

Die Rosskastanie ist ein in Westeuropa weit verbreiteter Park-, Allee- und Hofbaum. Ihre Blüte gehört zu den ersten Blüten des Frühlings. Die Frucht ist nicht nur Nahrungsmittel für Rehe und Hirsche, sondern auch ein beliebtes Bastelobjekt von Kindern. Die Rosskastanie ist mit einem Vorkommen von rund neun Prozent die dritthäufigste Baumart im Schweizer Siedlungsraum. In Zürich gibt es 1326 weissblühende Rosskastanien. Mit grossem Aufwand versuchen Städte und Privatbesitzer, die Miniermotten zu vertreiben

oder einen erneuten Befall zu verhindern. Bislang half man sich mit dem Aufsammeln und Entsorgen der Blätter im Herbst sowie Lockstofffallen und aufwändigen Sprayapplikationen der kompletten Baumkronen. Als Nachteil letzterer Behandlung gilt: Eine wesentlich grössere Produktmenge kommt zum Einsatz. Diese kann aufgrund von Witterungsverhältnissen wie Regen und Wind abgewaschen werden und abdriften. Somit wirkt diese Methode längst nicht so nachhaltig und kann auch nicht als Prophylaxe dienen.

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

Sektionen-Info

P: Präsident/in
 VP: Vizepräsident/in
 R: tel. Rechtsauskünfte, 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 33 66

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: Dr. iur. Peter P. Theiler
 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

Herzliche Gratulationen



Kantonsrat Bruno Walliser wurde Anfang Mai 2013 zum Präsidenten des Zürcher Kantonsrats gewählt und ist damit für ein Jahr der höchste Zürcher im Kanton. Bruno

Walliser (SVP) wohnt in Volketswil und ist Vize-Präsident des HEV Uster.



Als erste Vizepräsidentin des Kantonsrats wurde Brigitta Johner (FDP) gewählt. Sie wohnt in Urdorf und ist Vorstandsmitglied des HEV Dietikon-Urdorf.

Wir gratulieren beiden Kantonsräten herzlich für ihre Wahl und wünschen fürs Präsidentschaftsjahr viel Erfolg und Freude.

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 zu kommen.

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



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

Geld darf nun nicht ausgegeben werden, sondern ist zu sparen oder zu investieren, etwa auch in 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...



**Unser Angebot ist
Ihr Gewinn**

www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümerverband Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

**am Donnerstag, 30. Mai 2013, ab 18.15 Uhr
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf**

Auch zukünftige HEV-Mitglieder sind zur GV herzlich willkommen.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich; bitte an: anmeldung@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

AZB
Postfach
8038 Zürich



HOME SERVICE AUCH IN WINTERTHUR

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