

Der Zürcher Hauseigentümer

8 | 2014



**Bauen & Modernisieren
und Eigenheim-Messe Schweiz
| 4. bis 7. September 2014 (S. 501)**

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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

Zeichen von Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Ist Ihnen auch aufgefallen, dass im Zusammenhang mit der Räumung des Labitzke-Areals erstaunlich selten Begriffe wie «Wohnungsnot» gefallen sind und stattdessen der Verlust eines «kulturellen Mikrokosmos» oder der Mangel an «kreativen Freiräumen» beklagt wurden? Hätten Sie sich vorstellen können, dass der «Tages-Anzeiger» den Besetzern «eine egoistische Bünzli-Mentalität» vorwirft? So können sich die Zeiten ändern.

Die Statistik bestätigt, dass sich in Zürich i.S. Wohnungsangebot etwas tut. Gemäss der neuesten Leerwohnungszählung hat sich die Zahl leerstehender Wohnungen sowohl im Kanton als auch in der Stadt Zürich gegenüber dem 1. Juni 2013 deutlich erhöht. Offensichtlich hat der Markt auf die Bevölkerungsentwicklung reagiert. Die Neubautätigkeit war sogar grösser, so dass nun im Kanton knapp 30 Prozent mehr Wohnungen leer stehen. Erstmals seit 2007 überschreitet die Leerwohnungszahl wieder die 5000er-Marke. Besonders deutlich zeigt sich die Reaktionsfähigkeit der Immobilienbranche in der Stadt, wo sich der Leerwohnungsbestand fast verdoppelt hat. Von dieser Entwicklung sind interessanterweise nicht nur das Seefeld und Zürich-West betroffen, sondern so gut wie alle Stadtkreise.

Diese Entwicklung ist umso bemerkenswerter, als sich die Teuerung der Marktmieten gemäss Immobilienbarometer der ZKB abflacht. Gegenüber dem Vorquartal war sie sogar rückläufig (vgl. S. 511). Die Entspannung betrifft somit gleichzeitig die Anzahl der Wohnungen als auch die Mieten. Noch bleibt abzuwarten, ob sich diese Tendenz verfestigt, erfreulich ist die Entwicklung aber allemal. Sie

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerversände
 Stadt und Kanton
 Zürich



straft all jene Lügen, die partout den Markt verteufern und ihn durch immer neue Eingriffe aushebeln wollen.

Wenn ich an die dem privaten Wohnungsbau geradezu feindlich gesinnte Grundstimmung in Zürich denke, finde ich es nicht selbstverständlich, dass es immer wieder Investoren gibt, die allen widrigen Umständen trotzen. Grossprojekte hatten es in Zürich bekanntlich noch nie leicht, beim Labitzke-Areal geht es aber nicht um ein Stadion oder ein Kongresszentrum, sondern um 245 Wohnungen im mittleren Preissegment. Und es geht um die Initiative privater Investoren. Ohne diese sähe es auf dem Wohnungsmarkt nämlich bald düster aus. Diejenigen, die über den ausgetrockneten Zürcher Wohnungsmarkt lamentieren, sollten solche Projekte nicht erschweren, sondern vielmehr weitere Investoren zu vergleichbaren Projekten ermuntern. ■

Albert Leiser

Inhaltsverzeichnis

Der Zürcher **Hauseigentümer** 8/2014 | 73. Jahrgang

Die Seite des Direktors

Zeichen von Entspannung auf dem Wohnungsmarkt 491

Abstimmung vom 28. September 2014

Vom Staate vorgeschriebene Mieten schaden allen 495

Impressum

499

Vom Bauen

Bauen & Modernisieren 2014 501

Weihnachtsaktion 2014

Sinn- und stilvoll schenken und doppelte Freude bereiten! 507

Statistik

Zürcher Wohneigentumspreise stabil 511

Die Eigentumswohnung

Teile im Sonderrecht oder im gemeinschaftlichen Eigentum 514

Mietzinsgestaltung

Sechsmonatige Kündigungsfrist 516

Mietrecht

Eine langjährig geduldete Nutzung begründet keine Vertragsänderung 519

Kann der Mieter nach Unterschrift aber vor Mietbeginn wieder vom Mietvertrag aussteigen? 525

Stressfreier Mieterwechsel 526

Mietzinsänderung während der Erstreckung 531

Vorzeitige Rückgabe: Mietvertrag ist verbindlich 535

Seminar/Workshop

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer 523

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 529

Liegenschaftsverwaltung 537

Drucksachenverkauf

Vermietung von Geschäftsräumen 538

Bestellformular 539

Unser Garten

Cyclamen – winzige Lieblinge im Sommer wie im Winter 542

Lavendel auf Balkon und Terrasse 547

Aus den Sektionen

Sektionen-Info 548

Die Seite des Präsidenten

Wohneigentum bald unerschwinglich? 551



Öffnungszeiten

Montag–Freitag
8.00 – 17.30

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Drucksachen- verkauf

Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte

Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00 – 12.00

13.00 – 17.00

Bauauskünfte

Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00 – 12.00

13.00 – 17.00

Internet:

www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch



Mehr zur Baumesse
lesen Sie ab Seite 501.

Wir verkaufen für Sie!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen Sie auf unser weitgespanntes Beziehungsnetz und nutzen Sie unsere Fachkompetenz, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.



Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 86



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 Fax 044 487 17 83 roger.kuhn@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Noch mehr Vorschriften und Bürokratie?

Staatspolitisch bedenklich

Die Vorlage bedeutet einen schweren grundsätzlichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit, denn die Gemeinden können jedem bauwilligen Grundstücksbesitzer vorschreiben, welche Art von Wohnungen er auf seinem Bauland zu bauen hat und für wie viel er diese vermieten darf! **Damit wird die in unserer Verfassung festgeschriebene Eigentumsgarantie verletzt!**

Sicherheit unserer Renten gefährdet

Für Pensionskassen als grösster Wohneigentümer im Kanton werden Investitionen in den Wohnungsbau unattraktiv, denn sie müssen zum Wohle der Versicherten eine gute Rendite erwirtschaften. **Die Vorlage gefährdet damit die Sicherheit unserer Pensionen!**

Unnötig und überflüssig

Sowohl auf Bundes- wie auch auf Kantons- und Gemeindeebene stehen bereits heute genügend Mittel zur Förderung von günstigem Wohnraum zur Verfügung. **Die Gesetzesänderung ist also überflüssig!**

NEIN

zur Änderung Planungs- und Baugesetz
www.pbg-aenderung-nein.ch



Überparteiliches Komitee gegen die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Vom Staate vorgeschriebene Mieten schaden allen

In der Abstimmung vom 28. September geht es um eine Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich. Sie will den Bauherren einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreiben. Wird die Vorlage angenommen, kommt es zu einem massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit.

rcv. Ende September 2014 stimmt die Zürcher Bevölkerung über einen Gegenvorschlag des Kantonsrats ab. Darin geht es um eine wichtige Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Dem Gegenvorschlag vorausgegangen ist die 2011 von der SP eingereichte kantonale Volksinitiative mit dem schönfärberischen Titel «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Diese verlangte, dass Gemeinden für bestimmte Zonen, Gebiete oder einzelne Geschosse künftig die Kostenmiete verordnen können. Eine Rendite auf das investierte Kapital wäre dadurch nicht mehr erlaubt.

Die SP-Initiative wurde zugunsten eines vom Zürcher Kantonsrat beschlossenen Gegenvorschlags zurückgezogen. Dieser beinhaltet gegenüber der Initiative zwei bedeutende Korrekturen: diese Regelung soll ausschliesslich dann zum Zuge kommen, wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten erhöht werden und weiter können die Gemeinden Vorschriften zur Belegung der Wohnräume verordnen.

Unterstützt wird der Gegenvorschlag des Zürcher Kantonsrates von Regierungsrat, dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Sektion Zürich sowie verschiedenen Parteien wie SP, Grüne, Grünliberale, EVP und Teilen der CVP.

Abgelehnt wird der Gegenvorschlag von FDP, SVP, EDU, BDP und Teilen der CVP. Ebenfalls dagegen sind alle wichtigen Wirtschaftsverbände von Stadt und Kanton Zürich, so der HEV, VZI, SVIT Zürich, KGV, Zürcher Handelskammer und Forum Zürich.

Kostenmiete verkleinert Wohnungsangebot

Der Hauseigentümergeverband ist gegen ein staatlich verordnetes Mietzinsdiktat und lehnt den Gegenvorschlag des Kantonsrats ab.

Die Vorlage bringt nur mehr Regulierungen, Einschränkungen und unnötige Bürokratie, welche die bereits heute stark eingeschränkten Marktmechanismen im Immobilienbereich noch weiter reduzieren. So führen Eingriffe in das Preisgefüge des Wohnungsmarktes nicht zu einem grösseren Angebot – vielmehr bremsen sie die Bereitschaft von möglichen Bauinvestoren. Wer will schon in den Wohnungsbau investieren, wenn der Staat faktisch über Boden- und Mietpreise die Höhe der Rendite von Liegenschaften bestimmt?

Gleichzeitig verstärkt eine zusätzliche Einschränkung die Trennung zwischen Mieten, die durch den Markt bestimmt und solchen, die von der Marktsteuerung abgekoppelt sind. Um die Mindereinträge von

Gebäuden zu kompensieren, bei denen die Kostenmiete gilt, werden die Mieten im freien Marktsegment nur noch stärker ansteigen.

Massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit

Durch die PBG-Revision werden nur weniger Wohnungen gebaut, was zu einer Verminderung des Wohnungsangebots führt und in der Folge die Mietzinsen auf dem freien Markt ansteigen lässt – also genau das Gegenteil von dem, was die Vorlage zu erreichen vorgibt.

Darüber wird abgestimmt:

«Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.»

Weiter bedeutet die Vorlage einen schweren grundsätzlichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Die Gemeinden können jedem bauwilligen Grundstücksbesitzer vorschreiben, welche Art von Wohnungen er auf seinem Bauland zu erstellen hat und zu welchem Preis er diese vermieten darf. Die in der Bundesverfassung gewährleistete Eigentumsgarantie und damit die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen wird dadurch verletzt.

Wirksame Instrumente gibt es bereits

Die Vorlage ist überflüssig: Bereits heute können mit den bestehenden gesetzlichen Mitteln alle Ziele der Vorlage erreicht werden. Die geltende Rechtsordnung kennt bereits wirksame Instrumente zur Förderung von günstigem Wohnraum, dies sowohl auf Bundes-, wie auch auf Kantons- und Gemeindeebene.

Die Gesetzesänderung, welche mit der Initiative angestrebt wird, kann die gewünschte preisdämpfende Wirkung auf den Wohnraum nicht oder nur zusammen mit unerwünschten Eigentumsbeschränkungen erreichen. Angesichts der bestehenden und bewährten Wohnbauförderung im Kanton Zürich ist deshalb auf die Verankerung dieses raumplanerischen Instrumentes zu verzichten.

Gefährdung der Renten

Durch die Vorlage kommt es zu noch mehr Regulierungen und grösserer Bürokratie. Dies bedeutet einen nicht praktikablen Mehraufwand für die Gemeinden. So müssen diese neu eine Mietzinskontrolle durchführen und

für die betroffenen Wohnungen Belegungsvorschriften erlassen.

Die PBG-Revision gefährdet auch die Sicherheit der Renten. Gerade die Pensionskassen als grösster Wohneigentümer im Kanton Zürich werden sich in Zukunft eine Investition in den Wohnungsbau zweimal überlegen, weil sie gesetzlich verpflichtet sind, zum Wohle der Versicherten eine gute Rendite zu erwirtschaften. ■



«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10
8953 Dietikon
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen



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 13.00–17.00 Uhr
 Telefon 044 487 18 18



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



8032 Zürich
 8132 Egg

**Hansruedi Grimm
 Dipl. Gipsereimeister**

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

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

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



Sonnenstrahlen in der Horizontalen.

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

www.renova-roll.ch



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

RENOVA ROLL

Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
 lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. phil. I Reto Vasella, HEV Zürich (rcv)
 lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich
Auflage: 59 199 (WEMF-bestätigt)

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

Abonnemente:

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

Inseratenverwaltung:

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

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters AG



**Bauen &
Modernisieren**
4.-7.9.2014,
Messe Zürich
Halle 5,
Stand D04

Ökologisch sinnvolle Wärmelösungen

Energie 360° ist ein innovatives und verantwortungsbewusstes Unternehmen. Der grösste Erdgas Versorger der Schweiz bietet mit erneuerbaren Energien und einer breiten Palette an Produkten und Dienstleistungen zukunftsfähige, nachhaltige Lösungen an.

Besuchen Sie uns vom 4. bis 7. September 2014 an der Messe Bauen & Modernisieren in Zürich. Wir bieten Ihnen attraktive Prämien und ein feines Glacé an.

www.energie360.ch

energie360°



Bauen & Modernisieren 2014

Mit dem Leitspruch «Lust auf Neues» läuten rund 600 Aussteller der Bauen & Modernisieren vom 4. bis 7. September in der Messe Zürich den Messe-Herbst ein.

In allen sieben Hallen finden Hauseigentümer, Architekten und angehende Bauherren den aktuellsten Überblick zum Neu- und Umbau sowie die Eigenheim-Messe Schweiz und zwei Fachvortragsreihen.

Was sich im Innenausbau tut, welche Wärmelösungen den Markt prägen und wie der Wohnkomfort im Haus gesteigert werden kann, ist während vier Tagen unter einem Dach und direkt vom Spezialisten zu erfahren. 40 Topneuheiten und die neuen

Sonderthemen zu Feuer im Wohnraum, Boden, Farbe und Architektur, urbanes Gärtnern und zum Landi-Stuhl zeigen, wie kreativ die Aussteller der 45. Messe-Ausgabe sind.

Highlights

Die Bodenprofis: Das Sonderthema Boden wartet mit 12 qualifizierten Bodenprofis auf, die Neuheiten und eine grosse Auswahl verschiedenster Bodenbeläge zeigen. Hallen 1 und 2.

Bauen & Modernisieren und Eigenheim-Messe Schweiz



Messe Zürich | 4. bis 7. September 2014 | täglich 10–18 Uhr,
www.bauen-modernisieren.ch | Ab 16 Jahren CHF 16.–, CHF 8.–
für Lernende, Studenten, AHV-Bezüger

Vergünstigungen mit Carte Blanche, der HEV-Mitgliederkarte und dem RailAway-Messekombi; HEV Mitglieder können an der Tageskasse, gegen Vorweisen ihres 2014-Ausweises, max. 2 Tickets zum halben Preis kaufen. D.h. sie bezahlen CHF 8.– statt CHF 16.– pro Tageseintritt.

Eisblockwette: Die «coolste Wette der Schweiz» von Minergie Schweiz zum Thema Dämmen und Klimaschutz.

WohnraumFeuer: Sonderschau mit Schweizer Ofenakteuren und dem Verband Schweizerischer Hafner- und Plattengeschäfte.

Gestaltungselement Farbe: Sonderschau mit den kompetenten Farbgestaltern vom Bund

Schweizer FarbgestalterInnen in der Architektur Halle 2/A21.

Urbanes Gärtnern – Der originelle Stadtgarten: Sonderthema und Workshop «Urbanes Gärtnern leicht gemacht!».

«Der Landi-Stuhl ist zurück!»: Möbelklassiker, Tapeten und die Neulancierung eines Zeitzeugen: Der Landi-Stuhl geht bei Vitra wieder in Produktion.

Aus dem Programm der Fachvorträge

| | |
|---|--|
| Alles, was ich für meine Elektroinstallation wissen muss! | Do-So, 10.15–11.00 |
| Wie plane ich meine neue Küche? | Do-So, 13.30–15.00 |
| Energiesparrechner von bauwelt.ch | Do+Sa, 16.15–17.00 Fr, 14.15–15.00 So, 13.15–14.00 |
| Altbauten stimmungsvoll und substanzgerecht renovieren mit IG altbau | Do+Fr, 11.15–12.00 So, 13.00–14.00 |
| Jedes Haus ein Kraftwerk mit IG Passivhaus | Do–Sa, 12.15–13.15 |
| Feng Shui und Homestyling im Bauen und Wohnen mit Barbara Rüttimann | Do, 17.15–18.00 Sa, 15.15–16.00 So, 16.15–17.00 |
| Ich erneuere mein Haus – was muss ich wissen? mit Minergie-Spezialisten | Do+So, 14.00–15.00 |
| Energie-Coaching Stadt Zürich: Betriebskosten senken – auch ohne Sanierung | Do, 13.30–14.00 |
| Wege zur Unabhängigkeit: Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien | Fr+Sa, 14.00–15.30 |
| Multimedia & Heimvernetzung – wir zeigen wie! | Sa+So, 14.15–15.00 |
| Effizientes Bauen, ein MUSS bei steigenden Baulandpreisen – Tipps und Praxisbeispiele | Sa, 16.15–17.00 So, 15.15–16.00 |
| Planung einer Wohnraumfeuerung | Fr, 13.15–14.00 |
| KMU-Park: Die zeitgemässe Kombination von Wohnen & Arbeiten | Fr, 15.15–16.00 |
| Balkon- und Sitzplatzverglasung | Sa, 15.15–18.00 |
| Stockwerkeigentum, Thomas Oberle, HEV Schweiz | Sa, 17.15–18.00 So, 12.15–13.15 |
| Nachbarrecht, Thomas Oberle, HEV Schweiz | So, 17.15–18.00 |



HEV an Bauen & Modernisieren 2014

Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

| Bauen & Modernisieren Halle 6/Stand G08, Messe Zürich (Offen jeweils 10 bis 18 Uhr) | | | | |
|---|---|------------------------------|-----------------------------------|---|
| | Baumanagement | Hauswert | Verwaltung | Verkauf |
| Donnerstag, 4.9. | Giorgio Giani (10–14 Uhr) Urs Aschmann (14–18 Uhr) | Salvatore Forte (10–12 Uhr) | | Anja Jörke (11–15 Uhr) |
| Freitag, 5.9. | Urs Aschmann (10–14 Uhr) Giorgio Giani (14–18 Uhr) | Salvatore Forte (10–12 Uhr) | Jeanette Eichenberger (12–14 Uhr) | Roger Kuhn (10–14 Uhr) Roger Eggli (14–18 Uhr) |
| Samstag, 6.9. | Elio Pola (10–18 Uhr) | | Rebekka Stihl (10–15 Uhr) | Anaj Jörke (14–18 Uhr) |
| Sonntag, 7.9. | Urs Aschmann (10–18 Uhr) | Salvatore Forter (10–18 Uhr) | Hans Barandun (10–15 Uhr) | Reto Bindschädler (14–18 Uhr) |

Änderungen vorbehalten.

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches Gespräch anmelden

E-Mail
baumangement@hev-zuerich.ch
bewirtschaftung@hev-zuerich.ch
verkauf@hev-zuerich.ch
bewertung@hev-zuerich.ch
recht@hev-zuerich.ch
info@hauswert.ch

Telefon
044 487 18 18
044 487 17 50
044 487 17 79
044 487 17 21
044 487 17 17
044 487 18 99

Wir kämpfen für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



gadola

Kompetenz

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Kompetenz 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



küchen
galerie

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

Miele
COMPETENCE
CENTER



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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

Machen aus Mehrfamilienhäusern Nochmehrfamilienhäuser: die Aufstocker

Eine Aufstockung bringt zusätzliche Wohnungen, zusätzliche Wohnungen bringen zusätzliche Rendite. Wir bieten Aufstockungen innert kürzester Zeit, zu einem fixen Preis und aus einer Hand. Lassen Sie sich unverbindlich von uns beraten.

T: 044 500 80 80 | info@aufstocker.ch | www.aufstocker.ch



Weihnachtsaktion 2014



Sinn- und stilvoll schenken und doppelte Freude bereiten!

Zehn Jahre sind seit der Gründung des ZEWO zertifizierten Vereins Zukunft für Kinder vergangen. Über die Hälfte der rund 5500 Menschen, die in Muntigunung, im äusserst trockenen und ärmlichen Nordosten der Götterinsel Bali leben, haben heute Zugang zu sauberem Wasser; 220 ehemalige Bettlerinnen haben einen Arbeitsplatz und somit ein existenzsicherndes Einkommen. Auch dieses Jahr unterstützt der HEV Zürich das Projekt. Helfen Sie ebenfalls mit, noch mehr Menschen eine bezahlte Arbeit zu ermöglichen: überraschen Sie Freunde oder Kunden mit einem Präsent aus Muntigunung!



Produktdetails

Rosella (wilder Hibiskus) Salz im Glas à 70g zu CHF 15.00*
Lontar Palm Zucker im Glas à 60 g zu CHF 15.00*
Rosella (wilder Hibiskus) Tee à 20 g zu CHF 13.00*

Die Produkte sind verpackt in von Hand geflochtenen Lontar-Geschenk-Körbchen und generieren je zwei Tage bezahlte Arbeit!

Mindestbestellmenge: 10 Stück, individuell kombinierbar.

Versand: Ende November 2014

Bestellungen/weitere Informationen:

bis 15. Oktober oder solange Vorrat.

www.zukunft-fuer-kinder.ch, kvogt@muntigunung.com

* plus Versandkosten Schweiz

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dübendorf Freistehende Gewerbeliegenschaft

an zentraler Lage im Gewerbequartier Hochbord, unmittelbar bei der Station «Ringwiesen» der Glattalbahn. Nutzfläche 6250 m², 3 Liftanlagen (Personen-, Auto- und Warenlift), Grundstücksfläche 4000 m².
Baujahr 1971/1987/2004,
Verhandlungspreis ab sFr. 16 500 000.–.



Bassersdorf 4½-Zimmer-Wohnung

an kinderfreundlicher, sonniger und zentraler Lage, im 1. und 2. Dachgeschoss (mit Lift), Balkon, Cheminée, 2 Nasszellen, Kellerabteil, Baujahr 1989,
Verhandlungspreis sFr. 730 000.– inkl. 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage.



Hedingen 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Balkon und Terrasse

einseitig angebaut, Wohnfläche ca. 150 m², Wohn-/Esszimmer mit Warmluftcheminée und Ausgang auf Terrasse, sep. Balkon im OG, Einzelgarage, Grundstücksfläche 300 m², Baujahr 1988,
Verhandlungspreis sFr. 1 025 000.–.



Opfikon ZH 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

in einem sonnigen und kinderfreundlichen Einfamilienhausquartier, einseitig angebaut, mit Anbau (Gartenhalle), Nutzfläche ca. 114 m², Grundstücksfläche 431 m², sep. überbreite Garage,
Verhandlungspreis sFr. 870 000.–.

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



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!

modernisieren
bauen
4. – 7.9.2014

Halle 6/B14

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf
Telefon +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

Quelle: reuggli-haus.ch



Gegen Vorweisen Ihrer HEV Mitgliederkarte erhalten Sie an der Tageskasse 2 Eintritte zum halben Preis!



modernisieren bauen

4.–7.9.2014
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

Patronat
 HEV Schweiz

Zürcher Wohneigentumspreise stabil

Im zweiten Quartal 2014 nahmen die Transaktionspreise für Wohneigentum im Kanton Zürich um 0,6 Prozent zu. Das Wachstum der Angebotspreise und der Marktmieten fällt.

Die Preisentwicklung ist das Resultat von zwei gegenläufigen Effekten. Einerseits halten die Fundamentaldaten die Nachfrage aufrecht. So sind entgegen der allgemeinen Erwartung die Hypotheken nochmals deutlich günstiger geworden. Auch die Zuwanderung und die Konjunktur zeigen sich robuster als erwartet. Andererseits werden die regulatorischen Auflagen immer höher und schränken die Nachfrage ein. Die im Juli 2012 eingeführten Regeln zur Finanzierung von Wohneigentum greifen und haben entscheidend zur Abflachung der Preisentwicklung beigetragen.

ZWEX (Zürcher Wohneigentumsindex) im Seitwärtsschritt

Die Transaktionspreise für Wohneigentum im Kanton Zürich steigen im zweiten Quartal 2014 um 0,6 Prozent. Im Vorjahresvergleich zeigen sich die Zürcher Eigenheimpreise stabil (–0,1 Prozent). Innerhalb des Kantons nehmen die Preise in den Seegemeinden gegenüber dem Vorquartal um 2,0 Prozent zu, in den übrigen Gemeinden ist kein Preisanstieg zu verzeichnen.

Angebotspreise bestätigen flacheren Trend

Bei den Angebotspreisen hat der Aufwärtsdruck spürbar nachgelassen. Verkaufswillige Eigentümer haben realisiert, dass nicht mehr jeder Preis durchsetzbar ist. Dies schlägt sich in gemässigten Verkaufserwartungen nieder. So sinken die Schweizer Stockwerkeigentumspreise im zweiten Quartal 2014 leicht (–0,1 Prozent), im Vorjahresvergleich

resultiert noch ein Plus von 2,7 Prozent. Im Wirtschaftsraum Zürich verzeichnen die Angebotspreise mit –1,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal erstmals seit 2006 eine deutlich negative Wachstumsrate. Im Vorjahresvergleich ist eine Nullrunde zu beobachten.

Teuerung der Marktmieten gebremst

Wie bei den Angebotspreisen beruhigt sich auch die Preisteuerung im Mietsegment. Im Vergleich zum Vorquartal sinken die Marktmieten in der Schweiz um –0,2 Prozent, im Kanton Zürich gar um –0,5 Prozent. Im Vorjahresvergleich beträgt die Mietteuerung der Schweiz 2,0 Prozent, im Kanton Zürich 2,5 Prozent.

Zuwanderung unbeirrt kräftig

Die Nettozuwanderung war im ersten Halbjahr diesen Jahres hoch: Von Januar bis Juni verzeichnete die Schweiz einen Nettozustrom von 37 000 Personen. In den letzten Jahren kam es nur 2013 zu einem noch stärkeren Zuwachs in denselben Beobachtungsmonaten. Die hohe Zuwanderung hält die Wohnnachfrage aufrecht.

Basierend auf den Gesuchen und Baubewilligungen rechnet die Zürcher Kantonalbank für 2014 mit einer Ausweitung von 48 000 Wohnungen. Im Folgejahr dürfte die Produktion auf rund 46 000 Einheiten absinken. Die Bautätigkeit vermag den Nachfragedruck nicht substantiell abzutragen. ■

Quelle: Immobilienbarometer ZKB
(2. Quartal 2014)

**IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE**



- **VERKAUF**
- **SCHÄTZUNG**
- **UMNUTZUNG**

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch



▶ **Fällarbeit**
 ▶ **Hackarbeit**
 ▶ **Stockfräsen**

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



HÖGG
LIFTSYSTEME

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

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch



Wir beraten - verlegen - pflegen.



Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

Ausstellung Brunau
8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

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

Ausstellung im Stilhaus
4852 Rothrist, Tel. 058 944 58 98

Teile im Sonderrecht oder im gemeinschaftlichen Eigentum

Beim Stockwerkeigentum als besondere Form des Miteigentums wird der Miteigentumsanteil mit dem Sonderrecht, das im Zusammenhang mit der Gestaltung, Benutzung etc. in der Selbstverantwortung des jeweiligen Eigentümers liegt, verbunden. Neben dem Sonderrecht besteht auch zwingendes gemeinschaftliches Eigentum an der Liegenschaft, dem grundlegende Bedeutung zukommt. Eine derartige Aufteilung ist für die Vergabe von Rechten und Pflichten an die einzelnen Stockwerkeigentümer massgebend.

Das Gesetz enthält keine abschliessende Aufzählung, was zu den Gemeinschafts- und was zu den Sonderrechtsteilen zu zählen ist. Diesbezüglich wird den Stockwerkeigentümern ein relativ grosser Ermessensspielraum zugestanden. Gemäss Art. 712b Abs. 2 ZGB sind folgende gemeinschaftliche Teile zwingend:

- der Boden, der zur Liegenschaft gehört, oder das Baurecht, falls das Gebäude im Baurecht erstellt wurde (Grundfläche inkl. Garten und Umgebung)
- Gebäudeteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume von Bedeutung sind (Fundament, Dach, tragende Mauern, Böden und Decken, Isolationen und Abdichtungen)
- Bauteile, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Hausfassade inkl. Aussenbereiche der Balkone, Loggias und Veranden, Kamine, Fenstersimse/-rahmen, Ausserantennen, Dachterrassen, Treppenhaus etc.)



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

– Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen (Abstellräume für die Gemeinschaft wie Velo- und Skiabstellräume, Zentralheizung, Leitungen, Lüftungen und Lifte, Treppenhaus, Waschküche und Trocknungsraum für alle, gemeinschaftliches Hallenbad, Sauna und Solarium)

Sofern im Reglement keine anderslautende Regelung besteht (anderer Verteilschlüssel), sind die anfallenden Kosten für

den laufenden Unterhalt und Reparaturen gemäss Art. 712h ZGB nach Massgabe der Wertquoten aufzuteilen. Sollten bestimmte gemeinschaftliche Bauteile oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten keinen oder nur einen geringen Nutzen bringen, muss dies bei der Kostenverteilung beachtet werden.

Das Gesetz verlangt, dass Bestandteile, die zwingend gemeinschaftlich ausgeschieden sind, nicht Gegenstand des Sonderrechts sein können. Nur abgeschlossene Räume können dem Sonderrecht zugeschlagen wer-

den, wenn sie demnach durch Boden, Decke und Wände umschlossen und mit einer Abschliessungsvorrichtung versehen sind. Sie müssen also dreidimensional abgeschlossene Einheiten darstellen. Demzufolge sind z. B. Autoabstellplätze im Freien, Park- und Gartenplätze nicht sonderrechtsfähig.

Zusätzlich muss das Erfordernis des eigenen Zugangs gegeben sein; entweder direkt vom Freien oder über Korridore. Es genügt dagegen nicht, dass der Zugang über die nachbarliche Wohnung gewährleistet ist.

Das Gesetz erwähnt explizit, dass auch getrennte Nebenräume zu Sonderrecht

ausgeschieden werden können, wobei die Anforderungen an die Abgeschlossenheit und des eigenen Zugangs nicht sehr streng gehandhabt werden. Bei Kellerabteilen genügt beispielsweise schon ein solides Drahtgitter als Abgrenzungsvorrichtung.

Das Sonderrecht umfasst den gesamten Innenbereich des Raumes, d. h. auch Bodenbeläge, Decken, Kucheneinrichtung, Bad, Toilette, Radiatoren, nicht tragende Trennwände sowie Zu- und Ableitungen nach der Abzweigung von den gemeinschaftlichen Leitungen. ■

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

24^h
Service



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

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



WALDE & PARTNER

+41 44 722 61 02
isabelle.diener@walde.ch
www.walde.ch

Eine langjährig geduldete Nutzung begründet keine Vertragsänderung

Duldet der Vermieter über längere Zeit eine Nutzung, die vom vereinbarten Gebrauch abweicht, stellt dies keine konkludente Vertragsänderung dar. Das tatsächliche Nutzungsrecht ergibt sich aus den Verhältnissen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Sachverhalt

Y ist seit 1989 bzw. 1997 Mieterin von zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss eines Gebäudes in der Nähe von Lausanne. In diesen Räumlichkeiten betreibt sie eine Kindertagesstätte. Im Erdgeschoss befindet sich ein Malergeschäft. Vor dessen Schaufenster südlich des Gebäudes gibt es vier Parkplätze. Entlang der östlichen Gebäudefassade führt eine kleine Strasse zu einer Garage. Diese Strasse führt an einer Aussentreppe vorbei, welche die Räumlichkeiten der Mieterin Y direkt erschliesst. Man kann somit mit dem Fahrzeug zu dieser Aussentreppe gelangen.

In den zwei Mietverträgen wurde jedoch nichts vereinbart betreffend Nutzung eines Parkplatzes oder der unmittelbaren Zufahrt zum Eingang der Räumlichkeiten der Tagesstätten. Die Mieterin Y ging davon aus, später einen Parkplatz dazumieten zu können, ihre diesbezüglichen Anfragen wurden von der Verwaltung aber stets abgelehnt. Die Mieterin der Tagesstätte und die frühere Mieterin des Malergeschäftes kamen überein, dass die Eltern, die ihre Kinder in die Tagesstätte brachten und wieder abholten, kurz auf der genannten kleinen Strasse anhalten durften. Die Verwaltung kannte diese Vereinbarung und wendete nichts dagegen ein.



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

Ab 2002 wurde das Malergeschäft im Erdgeschoss von einer andern Gesellschaft betrieben, und die vier Parkplätze wurden an diese neue Mieterin vermietet. Diese neue Mieterin versperrte immer wieder den Zugang zur kleinen Strasse (durch Lagerung von Material oder Abstellen eigener Fahrzeuge oder Kundenfahrzeuge). Die Eltern der Kinder konnten die Treppe nicht mehr mit dem Fahrzeug erreichen. Zu Fuss war der Zugang nicht beeinträchtigt. Eine Einigung der Mieterin Y und der neuen Malergeschäft-Mieterin war nicht möglich. In einigen hundert Metern Entfernung vom Gebäude gibt es Parkzonen im Quartier.

Mietzins hinterlegung und -reduktion

Ab April 2009 hinterlegte die Mieterin Y die Mietzinse mit der Begründung, der fehlende Parkplatz und das Versperren der Zufahrtsstrasse stellten einen Mangel dar, der eine Mietzinsreduktion rechtfertige. Mit Urteil vom Juni 2010 (und Begründung vom November 2011) ordnete das Mietgericht des Kantons Waadt die Auszahlung der hinterlegten Mietzinse an und wies alle Begehren ab. Der vereinbarte Gebrauch der Mietsache umfasse weder einen unmittelbaren Zugang zum Gebäude mit dem Fahrzeug

Mietrecht

noch die Überlassung eines Parkplatzes, weshalb kein Mangel vorliege, der eine Mietzinsherabsetzung begründen würde.

Die Beschwerdekammer des Kantonsgerichts Waadt hiess die Beschwerde der Mieterin Y teilweise gut, anerkannte das Vorliegen eines Mangels und gewährte eine Mietzinsreduktion von 5% ab 1. März 2009 bis zum Zeitpunkt, da der Vermieter den Zugang zur Treppe für Fahrzeuge wieder freigabe. Gegen diesen Entscheid erhob der Vermieter beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen.

Rückweisung durch Bundesgericht

Das Bundesgericht hiess die Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück. Es hielt in seinen Erwägungen fest, dass der Vermieter verpflichtet sei, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Wenn ein Mangel die Tauglichkeit der Sache zum vereinbarten Gebrauch vermindere oder ausschliesse, könne der Mieter eine verhältnismässige Mietzinsherabsetzung verlangen (Art. 259d OR). Der Begriff «Mangel» werde im Gesetz nicht definiert. Es liege dann ein Mangel vor, wenn der Zustand der Sache von demjenigen gemäss Art. 256 OR abweiche, d.h. wenn die Sache nicht die Qualität aufweise, welche der Vermieter versprochen habe oder auf die der Mieter berechtigterweise vertrauen dürfe. Die

Parteien könnten den Gebrauch der Miet Sache ausdrücklich oder stillschweigend vereinbaren. Fehle eine Vereinbarung, so sei der übliche Gebrauch massgebend. Die gemietete Sache umfasse immer auch die gemeinschaftliche Infrastruktur (Treppen, Eingangshalle) und den Zugang zum Gebäude. Dies alles müsse in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand sein.

Im Gegensatz zur Beschwerdekammer des Kantonsgerichts Waadt hielt das Bundesgericht fest, die Mietverträge würden weder eine Überlassung eines oder mehrerer Parkplätze noch eine unmittelbare Zufahrt zur Aussentreppe vorsehen. Die Vereinbarungen der Mieterin Y mit der früheren Mieterin des Malergeschäftes könnten nicht per se dem Vermieter und der neuen Malergeschäft-

Mieterin entgegengehalten werden, es sei denn, sie würden einen Gebrauch bestätigen, auf den sich die Mieterin Y ohnehin zu Recht berufen könne. Diesbezüglich sei der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt unklar. Das angefochtene Urteil sei daher aufzuheben und die Sache an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Dieses habe die Frage abzuklären, ob die Mieterin Y bei Vertragsschluss nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfe, dass die Strasse zur Treppe eine gemeinschaftliche Anlage sei, welche sie benutzen dürfe, oder ob sie aus den Umständen habe erkennen müssen, dass die Strasse der ausschliesslichen Benutzung eines Dritten vorbehalten gewesen sei. ■

(BGE 4A_582/2012 vom 28. Juni 2013, MRA 4/13 S. 11ff.)

Fazit

Das Bundesgericht hielt klar fest, dass eine Vereinbarung zwischen zwei Mietern weder dem Vermieter noch einem neuen Mieter entgegengehalten werden kann. Auch wenn der Vermieter über einen längeren Zeitraum einen bestimmten Gebrauch dulde, könne daraus nicht eine stillschweigende Vertragsänderung hergeleitet werden. Bei der Ermittlung des vereinbarten Gebrauchs sei stets auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen. Wenn ein Vermieter einen nicht vereinbarten Gebrauch duldet (das kann z.B. auch die Nutzung eines Gartens oder einer Dachterrasse sein, welche nicht im Mietvertrag vereinbart wurde), so tut dies der Vermieter üblicherweise aus reiner Kulanz. Wenn sich die Verhältnisse nun aber ändern, so muss es dem Vermieter möglich sein, auf den ursprünglich vereinbarten Gebrauch zurückzukommen. Um spätere Probleme zu vermeiden, empfiehlt es sich für den Vermieter, den Mieter schriftlich auf die nicht vereinbarte Nutzung hinzuweisen und deutlich zu machen, dass selbst dann keine Vertragsänderung vorliege, wenn der Vermieter die neue Nutzung auf Zusehen hin dulde.

Trend-Küchen funktional



PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

GLAS MÄDER

044 299 20 00



Ihr Partner für klassische und
moderne Glasarbeiten im Innen-
und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch



Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30



Ihr Partner für:

- Umbauten
- Sanierungen
- Renovationen
- sämtliche Bauvorhaben

Tel: 044 391 79 25

www.swisstotal.ch

E-Mail: swisstotal@hotmail.ch

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

UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 19. September 2014, 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 | Erbenspruch | 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 19. September 2014

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.

Der Feuerring – Kunstobjekt und Grillstelle



Der Feuerring ist ein Werk, in welchem sich Ästhetik, Exklusivität und Zweckmässigkeit vereinen. Mit Sorgfalt geformt, geschliffen und geprüft, ist jeder von ihnen ein unverwechselbares Original und eine enorme Aufwertung für den Aussenbereich.

In seinem Atelier in Immensee (SZ) kreiert der Stahlplastiker Andreas Reichlin ein Objekt, das durch Formvollendung besticht: den Feuerring – Kunstobjekt und Gebrauchsgegenstand zugleich. Jedes von Reichlins Objekten ist ein Unikat; ist denn auch das exklusive und einzigartige Design europaweit patentiert. Mit äusserster Perfektion wird eine massive, ringförmige Stahlplatte mit einer selbst definierten Schale verbunden. Millimetergenau aufgeschweisst macht es den Anschein, als käme alles aus einem Guss.

Lebensphilosophie

Mit dem Feuerring gibt Reichlin ein Stück seiner Lebensphilosophie weiter. Das während des Grillens lodernde Feuer sorgt stets für atmosphärische Stimmung und steht für geselliges Beisammensein. Durch das Grillen auf dem Stahlring, welcher Temperaturen von 180 bis 300 Grad erreicht,

entfällt das lange Warten auf die richtige Glut. Das Grillgut kann zügig angebraten und danach bei niedriger Temperatur schonend gegart, gedämpft oder gegrillt werden. Dies trägt auch dem Aspekt einer gesunden Ernährung Rechnung. Neben Fleisch und Fisch lassen sich auf dem heissen Ring ebenfalls Spiegeleier, Raclette und vielerlei mehr zubereiten. Der kreativen Kulinarik sind beinahe keine Grenzen gesetzt.

Ganzjähriger Einsatz

Der Feuerring lädt das ganze Jahr über dazu ein, Geselligkeit zu leben, Wärme zu geniessen und Gaumenfreuden zuzubereiten – ob als Grill, moderner Feuerplatz oder Treffpunkt für Jung und Alt. Definitiv eine Investition, die über Generationen hinweg Freude bereitet.

Weitere Informationen unter:
www.feuerring.ch



Kann der Mieter nach Unterschrift aber vor Mietbeginn wieder vom Mietvertrag aussteigen?

Es kommt in der Praxis vor, dass ein Mieter einen Mietvertrag unterschreibt und dann unerwartet das Mietobjekt nicht beziehen will. Beispielsweise, weil er in der Zwischenzeit die Zusage für eine andere, ihm besser passende Wohnung erhalten hat.

Das ist zwar bis zu einem gewissen Grad nachvollziehbar, stellt aber keinen Rücktrittsgrund dar. Zweifellos erhöht es die Gesprächsbereitschaft des Vermieters, wenn der Mieter den Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis setzt, dass er nicht einziehen wird.

Möglicherweise hat dieser dann noch nicht allen Interessenten abgesagt und kann einen anderen berücksichtigen. Das würde es ihm bestimmt erleichtern, einem Aufhebungsvertrag zuzustimmen.

Können sich die Parteien jedoch nicht einigen, so kann der Mieter grundsätzlich nicht kündigen. Die Bestimmungen über die Kündigung finden nämlich erst Anwendung, wenn die Mieterschaft die Mieträumlichkeiten tatsächlich in Besitz genommen hat. Damit ist auch eine vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes an sich erst nach



lic. iur.

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

Übernahme des Mietobjektes möglich. Die herrschende Lehre und Rechtsprechung lassen jedoch die vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes analog vor Mietantritt zu.

Dementsprechend ist der Mieter von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur dann befreit, wenn er einen für diesen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Vertrag zu den gleichen Bedin-

gungen zu übernehmen. Andernfalls schuldet er dem Vermieter den Mietzins bis zum nächsten Termin, auf welchen er den Vertrag hätte kündigen können. Dem Vermieter ist wegen seiner Schadensminderungspflicht zu empfehlen, die Suchbemühungen des Mieters zu unterstützen. ■

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Müly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11
Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.



Stressfreier Mieterwechsel

Der nächste im Kanton Zürich ortsübliche Zügeltermin steht vor der Tür. Um diesen Ende September bzw. Anfang Oktober möglichst stressfrei hinter sich zu bringen, ist es nützlich, dies und das zu wissen.

Zeitpunkt

po. Im Normalfall vereinbaren Vermieter, ausziehender und einziehender Mieter aufgrund der konkreten Umstände, zu welchem Zeitpunkt die Wohnungsübergabe stattfinden soll. Falls man sich nicht einigen können sollte, hat der Mieter die Wohnung grundsätzlich am letzten Tag der Mietdauer während der üblichen Geschäftszeiten abzugeben.

Gemäss Zürcher Mietvertrag erfolgt «die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr».

Das bedeutet in diesem Herbst, dass die Wohnung spätestens am Mittwoch, 1. Oktober 2014, 12.00 Uhr, zurückzugeben ist. Die Wohnungsübergabe an den neuen

Mieter findet dementsprechend gemäss Zürcher Mietvertrag, «sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt».

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen daher im Zeitpunkt der Rückgabe abgeschlossen sein. Gleichzeitig mit der Wohnung sind allfällige Nebenräume (Keller-, Estrichabteil etc.) und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Zustand

Zu berücksichtigen sind der Zustand bei Mietantritt sowie die sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebende Abnutzung.

Wenn Probleme auftauchen oder noch besser vorher:

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung:

Mo–Fr 8.00–12.00/3.00–17.00 Uhr;
044 487 17 17

Für diese (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübellöcher in einem normalen Rahmen etc.) haftet der Mieter nicht. Bis zur Rückgabe bleibt der Mieter übrigens für den kleinen Unterhalt zuständig (z. B. Ersatz zerbrochener Zahngläser, von defektem Duschbrause-schlauch, von defekter WC-Blende etc.).

Das Mietobjekt ist gereinigt zurückzugeben. Das schliesst auch Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden etc. ein. Besondere Beachtung verdienen Küche und Bad (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC) sowie allfällige Teppichböden, die fachmännisch extrahiert werden müssen.

Sind umfassende bauliche Massnahmen geplant, erübrigt sich selbstverständlich so viel Aufwand.

Protokoll/Mängelliste

Sowohl gegenüber dem ausziehenden als auch gegenüber dem einziehenden Mieter ist es wichtig, den Zustand des Mietobjektes zu dokumentieren. Ohne entsprechende Protokolle lassen sich im Streitfall keine Forderungen durchsetzen, da die Beweislast beim Vermieter liegt. Entscheidend ist es, diejenigen Mängel, für welche der ausziehende Mieter geradzustehen hat, detailliert aufzuführen.

Weigert sich der Mieter, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter innert 2–3 Tagen reagieren und es ihm schriftlich eingeschrieben zustellen. Andernfalls verwirkt er seine sämtlichen Ansprüche. Nur Mängel, welche trotz übungs-gemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter nachträglich noch geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt.

Mit den vom HEV angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen:

Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes (Artikel-Nr. 20033).
Von der Mieterauswahl bis zum Vertragsabschluss.

Die Beendigung des Mietverhältnisses (Artikel-Nr. 20034).

Von der Auflösung des Mietvertrags über die Rückgabe des Mietobjektes bis zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

Mietrecht heute (Artikel-Nr. 40054).

Einführung in das geltende Mietrecht – mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung.

Protokollformulare und Mängellisten in verschiedenen Versionen.

Anmeldung für gewerbliche Räume (Artikel-Nr. 30009).

Anmeldung für Wohnräume (Artikel-Nr. 30010).

(Bestellformular auf Seite 539 oder online unter www.hev-zurich.ch)

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

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

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

Gerne beraten wir Sie an der Messe

**modernisieren
bauen**

4.9.-7.9. 2014

und zeigen Ihnen, wie Sie sich schützen können.
Messe Zürich, Halle 2, Stand D33.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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



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

MEIER + MARTI
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

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

**AKTION
3 für 2***

NEUE FENSTER!

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

**Gratis-Fachberatung
anfordern:
044 955 25 25**

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

RENOVAFENSTER
Fenster sanft ersetzen

RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf

www.renovafenster.ch

* 3-fach Glas für 2-fach Glas

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 24. Oktober 2014, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, Leiter Baumanagement, dipl. Arch. HTL | lic. iur. Sandra Heinemann
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektierung | Kostenvoranschlag | Terminplanung | Submission | Auftragsvergabe | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantiearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 24. Oktober 2014

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.


 rund ums grün ag

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



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

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

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte
Check-Liste
dokumentiert
Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre
leiten das Wasser ab.
Verschaffen Sie sich kostenlos
Gewissheit, Dauer ca. ½ Std.

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX 



Mietzinsänderung während der Erstreckung

Kann der Mieter während der Erstreckung ein Herabsetzungsbegehren stellen? Und falls ja, mit welcher Frist und auf welchen Termin kann er das Begehren stellen?

Diese interessanten Fragen stellte ein Mitglied des HEV in der telefonischen Rechtsauskunft. Während die erste klar bejaht werden kann, ist die Frage bezüglich der Frist und des massgebenden Termins nicht eindeutig zu beantworten, da es diesbezüglich unterschiedliche Lehrmeinungen gibt und sich das Bundesgericht bisher noch nicht mit diesem Thema beschäftigt hat (oder nichts darüber publiziert hat).



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

Art. 269d OR erhöhen und der Mieter ein Mietzinsherabsetzungsbegehren gemäss Art. 270a OR stellen kann. Unklar sind nun aber die Frist und der Termin dieser Mietzinsänderungen.

Diverse Lehrmeinungen

Nach einer ersten Lehrmeinung verweist die Bestimmung von Art. 272c Abs. 2, 2. Satz OR (die «gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten») auf die gesetzlichen Kündigungs-

termine von Art. 269d und Art. 270a OR. Diese sähen eine Erhöhung oder Herabsetzung auf den «nächstmöglichen Kündigungstermin» vor, und darunter sei derjenige Termin zu verstehen, auf welchen die Mietzinsänderung hätte vorgenommen werden können, wenn der Mietvertrag nicht gekündigt und erstreckt worden wäre. Massgebend seien somit in erster Linie die ursprünglichen im gekündigten Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen und -termine¹.

Wenn beispielsweise im Vertrag vier Monate Kündigungsfrist per Ende jeden Monats vereinbart wurde und das Mietverhältnis jetzt erstreckt ist, kann der Wohnungsmieter nach

Formulierung von Art. 272c OR

Abs. 1: Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird.

Abs. 2: Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

Gesetzliche Anpassungsmöglichkeiten

Grundsätzlich gilt der Vertrag also unverändert weiter. Die Frage ist, was unter «gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten» zu verstehen ist. Materiell bedeutet das, dass der Mietzins unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die nicht missbräuchlichen Mietzinse verändert werden kann, der Vermieter also den Mietzins gemäss

¹ SVIT-Kommentar N. 9 zu Art. 272c mit weiteren Verweisen



PWG
STIFTUNG

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

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 1'700 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

dieser Lehrmeinung im September 2014 per 1. Februar 2015 ein Herabsetzungsbegehren stellen.

Nach Meinung von Weber² sollen die gesetzlichen Kündigungstermine und -fristen gemäss Art. 266c (Wohnungen) bzw. 266d (Geschäftsräume) zur Anwendung kommen. Der Wohnungsmieter könnte also beispielsweise im Bezirk Zürich (ortsübliche Kündigungstermine Ende März und Ende September) unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist frühestens auf den 1. April 2015 ein Herabsetzungsbegehren stellen.

Nach Ansicht von Higi³ haben die Vertragsanpassungen (Erhöhungen und Herabsetzungen) im Sinne von Art. 272c Abs. 2, 2. Satz den für das erstreckte Mietverhältnis neu geltenden gesetzlichen Kündigungsterminen des Art. 272d OR zu folgen. Diese Bestimmung (Art. 272d) regelt die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters während der Erstreckung. Bei Erstreckung bis zu einem Jahr könnte also der Vermieter im September 2014 eine Mietzinserhöhung mit einer einmonatigen Frist auf Ende jeden Monats (also per 1. November 2014) machen. Dabei hätte er dieselben Form- und Fristvorschriften einzuhalten wie bei jeder anderen Mietzinsänderung (Verwendung des Formulars, Frist 1 Monat plus 10 Tage). Ebenso könnte der Mieter im September 2014 mit einer einmonatigen Frist per 1. November 2014 ein Herabsetzungsbegehren stellen.

Als vierte Möglichkeit gibt es noch die Mischform. Danach soll der Vermieter bei Mietzinserhöhungen während der Erstreckung die ursprünglich im Vertrag vorgesehenen Kündigungsfristen und -termine beachten. Der Mieter könne jedoch sein Herabsetzungsbegehren während der Erstreckung mit den Fristen und Terminen von Art. 272d OR stellen. Dies führe zwar zu einer Ungleichbehandlung von Vermieter und Mie-

ter, welche aber nach Ansicht der Autoren nicht störend sei⁴.

Botschaft

Da diese verschiedenen Lehrmeinungen ziemlich verwirrend sind, ziehen wir die Botschaft des Bundesrates vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts zu Rate.

Dort heisst es zu Art. 272c: «Vermieter und Mieter können Mietzinsanpassungen im Rahmen des Missbrauchsgesetzes wie vor der Erstreckung verlangen.» ... Neu werde diese Möglichkeit auch dem Mieter eingeräumt. «So kann er beispielsweise eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, wie er es früher hätte tun dürfen, wenn der Vermieter nicht gekündigt hätte...»⁵

Art. 272d wird erst weiter unten im Text der Botschaft behandelt. Bei den Ausführungen zu Art. 272c gibt es keinerlei Hinweise auf Art. 272d.

Bundesgericht

Wie oben erwähnt, findet sich in der bundesgerichtlichen Publikation kein konkreter Entscheid über ein Herabsetzungsbegehren während einer Erstreckung. In einem Entscheid vom 2. Mai 1995 äusserte sich das Bundesgericht jedoch allgemein über Mietzinsanpassungen während der Erstreckung: «Demzufolge kann der Mieter nach Art. 270a

² Basler Kommentar N. 5a zu Art. 272c

³ ZK N. 28ff. zu Art. 272c

⁴ Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, Kap. 30/11.10 ff.

⁵ BBl 1985 I 1463f.

⁶ mp 4/96 S. 217

⁷ (z.B. wegen Zahlungsverzugs oder Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme, vgl. HEV 06/2012 S. 424)

OR eine Mietzinsherabsetzung verlangen, und der Vermieter kann seinerseits den Mietzins nach Art. 269, 269a und 269d OR erhöhen, wie er es hätte tun dürfen, wenn er nicht gekündigt hätte...» Das Bundesgericht verwies auf die Botschaft des Bundesrats von 1985 und äusserte sich nicht ausdrücklich über Fristen und Termine⁶.

Schlussfolgerung

Grundsätzlich gibt es während der Erstreckung keine eigentlichen Kündigungstermine mehr. Der Vertrag ist ja bereits gekündigt. Der Vermieter kann in der Erstreckung nicht mehr ordentlich kündigen, höchstens ausserordentlich⁷. Der Mieter kann zwar während der Erstreckung gemäss Art. 272d «kündigen», doch ist dies meines Erachtens keine

ordentliche Kündigungsmöglichkeit, sondern vielmehr ein vorzeitiges Beendigungsrecht.

Aufgrund dieser Überlegungen und unter Berücksichtigung des Wortlauts der Botschaft («wie er es früher hätte tun dürfen») ist meines Erachtens die ersterwähnte Lehrmeinung die logischste. Demnach ist unter dem «nächstmöglichen Kündigungstermin» derjenige Termin zu verstehen, auf welchen die Mietzinsänderung hätte vorgenommen werden können, wenn der Mietvertrag nicht gekündigt und erstreckt worden wäre. Folglich sollten für Mietzinsanpassungen auch während der Erstreckung die ursprünglichen im gekündigten Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen und -termine weitergelten.

Wie jedoch ein Gericht entscheiden würde, bleibt offen. ■

Parkettpflege
Zürichsee AG

Ihr Boden
schon gepflegt?

Seestrasse 85 8703 Erlenbach Tel. 044 910 80 08
info@parkettpflegeag.ch www.parkettpflegeag.ch

50
jahre

elektro scherzinger ag



seminarstrasse 1, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice



Bürglipark Immobilien

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

Perspektive:
Leidenschaft.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

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

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



**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

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

SCHERRER

DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtetes 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 Dach-
schaden ins Geld geht:

044 208 90 60

Scherrer Metec AG | www.scherrer.biz
info@scherrer.biz

Vorzeitige Rückgabe: Mietvertrag ist verbindlich

Der Mietvertrag bildet auch bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache die Grundlage für die verschiedenen Pflichten des Mieters, die dieser mit der Unterzeichnung des Vertrages anerkennt.

Die zuständige Einzelrichterin des Bezirksgerichts Zürich hatte einem Vermieter, der seinen Mieter auf CHF 11 208.– betrieben hatte, für CHF 5381.– sowie Zinsen und Kosten provisorische Rechtsöffnung erteilt. Für die restlichen CHF 5827.– wurde das Rechtsöffnungsbegehren mit der Begründung abgewiesen, dass nach der Rückgabe des Mietobjektes kein Mietverhältnis mehr bestanden habe, weshalb der Mietvertrag für diese Zeit nicht mehr als provisorischer Rechtsöffnungstitel taugte.

Diese Auffassung teilte das vom Vermieter angerufene Obergericht des Kantons Zürich. Anders entschied schliesslich das Bundesgericht in Lausanne.

**Egal, ob Erfüllungsanspruch
oder Ersatzpflicht**

Nach Auffassung des höchsten Gerichts bildet der Mietvertrag auch bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache die Grundlage für die verschiedenen Pflichten des Mieters, die dieser mit der Unterzeichnung des Vertrages anerkennt.

Bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache fällt der Mietvertrag nur dahin, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen



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

«Rückgabe der Mietsache» und «Stellung eines zumutbaren Nachmieters» erfüllt sind. Andernfalls läuft das Mietverhältnis bis zur ordentlichen Beendigung weiter. Die rechtstechnische Frage, ob in diesem Zusammenhang von Erfüllungsanspruch oder von Ersatzpflicht zu reden ist, bleibt im Urteil aus Lausanne offen. Denn selbst wenn der Anspruch des Vermieters als Ersatzanspruch betrachtet würde, liesse sich daraus für die Frage der Qualifikation des Mietvertrags

als Rechtsöffnungstitel nichts ableiten: «Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages anerkennt der Mieter die Pflicht zur Mietzinszahlung nicht nur für die Dauer des Besitzes der Mietsache. Vielmehr bezieht sich die Anerkennung auf die gesamte Vertragsdauer.»

Gelingt es dem betriebenen Mieter nicht, im Rechtsöffnungsverfahren glaubhaft zu machen, dass er das Mietobjekt zurückgegeben sowie einen zumutbaren Nachmieter gestellt hat, ist dem Vermieter die provisorische Rechtsöffnung für die bis zum nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin geschuldeten Mietzinsen zu gewähren. ■

(BGE Urteil 15A_234/2007)



Zwei moderne Mehrfamilienhäuser im Dorfzentrum

Zwei freistehende Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen, als Bestandteil einer Wohnsiedlung mit total 4 Wohngebäuden und gemeinsamer, direkt zugänglicher Tiefgarage. 28 Einstellplätze und 8 Besucherparkplätze im Aussenbereich.

- Lage** Die Liegenschaft liegt im Dorfkern von Gebenstorf. Ein Volg-Laden für die Bedürfnisse des Alltags ist 2 Gehminuten entfernt. In der Gemeinde selbst finden Sie ein reichhaltiges Angebot, von «A» wie Apotheke zur Trotte bis «Z» wie Zahnarztpraxis am Wasserschloss.
- Mieteinheiten** 4 x 2½-Zimmer-Whg., ca. 53 m² 4 x 3½-Zimmer-Whg., ca. 95 m²
8 x 4½-Zimmer-Whg., ca. 112 bis 115 m² 2 x 5½-Zimmer-Whg., ca. 142 m²
- Richtpreis** CHF 11'000'000.– (Verkauf an Meistbietenden)
- Bruttorendite** 4.12 % auf Verkaufspreis mit Soll-Mietzins
- Bemerkung** Schriftliche Abgabe des Kaufangebotes bis Dienstag **23. September 2014, 12:00 Uhr an die Intercity Zürich** (zu Händen Claudia Spalinger)

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



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

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 7. und 28. November 2014 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Mitglieder* | Einzel: | CHF 800.– |
| | Ehepaar:** | CHF 1500.– |
| Nichtmitglieder | Einzel: | CHF 900.– |
| | Ehepaar:** | CHF 1700.– |

* 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 «Liegenschaftsverwaltung» vom 7. und 28. November 2014

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.

Vermietung von Geschäftsräumen

Bildet ein Geschäftsraum das Objekt des Mietvertrages, ist eine ganze Reihe von besonderen Bestimmungen zu beachten. Diese weichen inhaltlich z.T. zu Gunsten, z.T. zu Lasten der Vermieterschaft von den Bestimmungen für Wohnräume ab und enthalten eigene Regeln.

Als Geschäftsraum gelten Räume, welche dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen, wobei eine wirtschaftliche Tätigkeit im weitesten Sinne auszuüben ist. Die Tätigkeit muss nicht zwingend gewinnbringend, aber zumindest erwerbsorientiert sein. Unerheblich ist, ob es sich um eine haupt- oder nebenberufliche Tätigkeit handelt. Der Begriff «Geschäftsraum» wird nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung weit ausgelegt. Selbst ein Hobbyraum, welcher als Garage-Anbau einem Mechaniker als

Werkstatt zur Reparatur von Oldtimern dient, wurde vom Bundesgericht als Geschäftsraum angesehen. Nicht als Geschäftsraum gelten hingegen gesondert vermietete Garagen, Baracken, Gartenhäuschen, Bootshäuschen usw.

Der 68-seitige Ratgeber «Vermietung von Geschäftsräumen» des HEV Schweiz weist auf die speziellen rechtlichen Bestimmungen hin. Er erläutert die Besonderheiten beim variablen Mietzins, präsentiert Sicherheitsmöglichkeiten, enthält wertvolle Ausführungen zum

Mehrwertsteuerrecht, Tipps für die Rohbaumiete und vieles, vieles mehr.

Der HEV bietet aber auch eine Reihe von Formularen an, welche bei der Vermietung von Geschäftsräumen äusserst hilfreich sind.



| | für Mitglieder | für Nichtmitglieder |
|---|----------------|---------------------|
| Vermietung von Geschäftsräumen Artikel-Nr. 40088 (2013, 68 Seiten) | CHF 27.50 | CHF 32.50 |
| Anmeldung für gewerbliche Räume Artikel-Nr. 30009 | CHF 1.50 | CHF 2.50 |
| Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen Artikel-Nr. 10009, Set à je 2 Stk. | CHF 6.50 | CHF 8.50 |
| Protokoll für gewerbliche Räume Artikel-Nr. 30034, Garnitur 3fach | CHF 4.00 | CHF 6.00 |

Bestellformular siehe Seite 539 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.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 (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins | Set à je 2 Stk. 5.50 | 7.50 |
| 10013 | Zürcher Wohnungsausweis | Set à je 2 Stk. 1.50 | 2.50 |
| 20100 | Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014) | Set à je 2 Stk. 1.50 | 2.50 |
| 10006EN | Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) | 15.00 | 20.00 |
| 10008 | Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins | 2 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 je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| 10005 | Mietvertrag für Ferienwohnungen | Set à je 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 je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| 10501 | Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus | Set à je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| 10012 | Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter | Set à je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| 10504 | Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte | Set à je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| 30011 | Zustimmung zur Untervermietung | Set à je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| 10502 | Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung | Set à je 2 Stk. 4.50 | 6.00 |
| Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.) | | | |
| 30000 | Kündigungsformular (1.1.2011) | Set à je 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 Wohnrichtungen (2008) | 6.50 | 8.50 |
| Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.) | | | |
| 40018 | Bewerbung für Hauswartzdienste | 2.00 | 3.00 |
| 40011 | Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014) | 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 (2014) | 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 je 2 Stk. 6.50 | 8.00 |
| 10050 | Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung) | 8.50 | 11.00 |

| Artikel-Nr. | Anzahl | Preise | |
|---|---|-------------------|------------------------|
| | | Mitglieder CHF | Nichtmitglieder CHF |
| Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.) | | | |
| 20030 | Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner | 18.50 | 23.00 |
| 20040A | Mietzinsänderungsformular (blau, 2014) | 1.50 | 2.50 |
| 20040B | Mietzinsänderungsformular (blau, 1990) | 1.50 | 2.50 |
| 20070 | Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013) | 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.) | | | |
| 40025 | Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013) | 40.00 | 45.00 |
| 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 | 25.00 |
| 40083 | Handbuch Steuern und Immobilien (2007) | 45.00 | 52.00 |
| 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 |
| 40050 | Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013) | 18.50 | 21.50 |
| 40054 | Mietrecht heute (2013) | 29.50 | 35.50 |
| 40057 | Nachbarrecht (2007) | 34.50 | 39.50 |
| 40098 | Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012) | 29.50 | 33.50 |
| 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) | 6.00 | 9.00 |
| 40088 | Vermietung von Geschäftsräumen (2013) | 27.50 | 32.50 |
| 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 miert. 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:



Geräte mit bis zu 35% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!
 MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 www.mwkuechen.ch

Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft
 Gartenstrasse 21
 8700 Küsnacht

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

Kanton Zürich
 Volkswirtschaftsdirektion
 Amt für Verkehr

Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion

Förderprogramm
Wohnqualität
 Flughafenregion

Telefon 043 259 54 38
www.wohnqualitaet.zh.ch



Cyclamen – winzige Lieblinge im Sommer wie im Winter

Lange Zeit mochte ich sie nicht, die Alpenveilchen in den Blumenläden mit den fleischigen Blättern auf langen Stielen und den häufig karminroten Blüten. Bekam ich trotzdem eine Zimmer-Zyklame geschenkt, konnte ich ihr den gewünschten kühlen Platz nicht anbieten. Zudem ersäufte ich sie meistens oder gab ihr zu wenig Wasser. Grauschimmel und Blüten, die sich nicht öffneten, oder welke Laubblätter waren die Folge. Die unglückliche Zimmerpflanze landete fast immer im Kübel.

Erst die kleinen Alpenveilchen, die ich während Spätsommerreisen als Bodendecker unter alten Bäumen in englischen Landschaftsgärten entdeckte, weckten mein Interesse an der Gattung Cyclamen, und schon bald sah ich in Gärtnereien, dass einzelne Arten auch bei uns wachsen und gedeihen. Als ich zudem merkte, dass die ersten Blüten im Sommer von den nächsten im Herbst abgelöst werden und sich bereits im Februar wieder kleine violette, rosa oder weisse Blüten öffnen, war mein Enthusiasmus gross.

Selbstverständlich wollte ich zuerst die in unseren Alpen einheimische Art Cyclamen purpurascens (Synonym *C. europaeum*) im Garten ansiedeln, dachte ich doch, dass diese an unser Klima am besten angepasst sei. Leider habe ich bis heute nicht den richtigen

Platz für die standortbewusste Primadonna gefunden: Sie wächst in Bergwäldern auf durchlässigem Kalkgestein und blüht und duftet von Juni bis September. Offensichtlich gefällt ihr unser Lehmboden nicht, obwohl wir ihn mit viel Kies zu verbessern versuchten. Nach den Angaben des englischen Experten Christopher Grey-Wilson¹ ist ihre Kultivierung tatsächlich nicht einfach. Ich werde es an einem warmen Platz mit durchlässigem Substrat nochmals versuchen. Im Schutz eines Laub abwerfenden Gehölzes am Hang gelingt es mir vielleicht, das einheimische Alpenveilchen anzusiedeln.

Mehr Glück hatte ich mit den Cyclamen coum, die ich besonders gern mag, denn die runden bis nierenförmigen Blätter wachsen bereits im Oktober und variieren stark. Die Blattoberseite kann dunkelgrün bis silbern gezeichnet sein, während die Unterseite meist rötlich ist. Wenn ich dann im Januar entdecke, dass sich erste Knospen entwickeln, ist die Freude gross, obwohl die weissen bis rosa oder karminroten Blüten klein sein werden. Im Februar kann man mit dem Beginn der Blütezeit rechnen und dabei oft beobachten, wie die zarten Blüten Schnee und Frost ohne Schaden überleben. Diese Alpenveilchen stammen aus Bulgarien, dem Iran und Israel und wachsen dort in Birken- und Kieferwäldern bis auf 2000 m Höhe. In unserem Garten mögen sie die Plätze unter japanischem Ahorn oder am Fuss von Strauchrosen. Zudem haben sie sich am Rand von den Kieswegen etabliert. Vermutlich haben Ameisen die runden Samen dorthin transportiert.

Im August beginne ich jeweils die verschiedenen Standorte der Cyclamen hederi-



¹ Christopher Grey-Wilson: Cyclamen – A guide for gardeners, horticulturists and botanists. London 1997.



meiner Erfahrung mögen sie neutralen, leicht sauren oder nicht zu kalkhaltigen Boden. Wichtig ist vor allem die gute Drainage. In der Fachliteratur wird zudem eine Mulchschicht nach dem Einzug der Blätter und eine Gabe Knochenmehl empfohlen.

folium zu kontrollieren. Diese Art aus dem Mittelmeergebiet blüht, bevor die efeuartigen bis rundlichen Blätter kurze Zeit später austreiben. Rosa und weiss sind die Blüten, die in Gruppen unter Sträuchern sehr wirkungsvoll sind. Sie bevorzugen ebenfalls durchlässigen, humosen Boden im Halbschatten. Noch während der Blütezeit entfalten sich dekorative Blätter mit interessanten Zeichnungen, die erst im Verlauf des nächsten Frühlings einziehen.

Da sowohl *C. coum* als auch *C. hederifolium* aus mediterranen Gebieten stammen, sind sie feuchte bis nasse Winter und trockene Sommer gewohnt. Sie wachsen daher in unseren Gärten gut im Bereich von Laub abwerfenden Gehölzen oder Stauden, wo es im Sommer nicht nass und im Winter hell und feucht ist. Nach

folien. Ich markiere die Standorte mit einem Pflanzenschild, da die braunen Knollen im Sommer nur allzu leicht vergessen und beim Jäten oder Lockern verletzt werden.

Wer Cyclamen² im Garten ansiedeln möchte, kauft diese am besten in Töpfen in Gärtnereien: Im Sommer findet man das einheimische *C. purpurascens* sowie das efeublättrige *C. hederifolium* oft in Blüte im Angebot und kann damit den Farbton und die



Blattform gezielt auswählen. Für den Kauf des *C. coum* muss man hingegen schon früh im Jahr, nämlich im Januar/Februar, Gartenlust verspüren, um die hübschen Pflänzchen blühend kaufen zu können. Im Herbst werden sie auch als Knollen angeboten.

Wer diese sorgfältig 5 bis 7 cm tief einpflanzt (es ist nicht immer einfach

zu erkennen, welches die Knollenunterseite ist) und mit lockerem Substrat bedeckt, kann sich oft im ersten Winter von der Blüte überraschen lassen, wenn nicht Mäuse oder Vögel die Knollen verletzt haben. Die Vögel graben nicht etwa nach den Knollen, sondern nach den Larven der Dickmaulrüssler, für die die Knollen eine Delikatesse sind.

Selbstverständlich gibt es weitere Cyclamen-Arten, aber viele – wie etwa das türkische *Cyclamen cilicium* oder das griechische *Cyclamen graecum* – sind nicht winterhart und eignen sich nur für das Kalthaus oder sehr geschützte Lagen. Deshalb habe ich mich auf die drei winterharten und in der Schweiz gut erhältlichen Arten beschränkt, wobei ich gestehen muss, dass meine Abneigung für die in den Blumenläden angebotenen Cyclamen Vergangenheit ist. Längst werden viele verschiedene kleinblütige Hybriden präsentiert, denen ich jeweils im Spät-



sommer nicht widerstehen kann. Deshalb steht ein grosser, flacher Topf im Gewächshaus, wo es den Pflanzen an halbschattiger Lage mit Wintertemperaturen zwischen 0 und 5 Grad sehr gut gefällt. Sogar den richtigen Giessrhythmus habe ich gefunden, nämlich viel Wasser während der Blütezeit und wenig in der Phase danach. Sie entwickeln zu meiner Freude sogar die typischen erbsengrossen Samen und vermehren sich kräftig. Jedoch haben sie weiterhin Hausverbot, da es dort zu trocken und warm ist.

Sollte ich aber ein *Cyclamen repandum* aus dem östlichen oder mittleren Mittelmeergebiet kaufen können, würde ich es sofort auspflanzen und mich freuen, dass nun im Garten auch ein Alpenveilchen im April und Mai blüht. Vorläufig aber begnüge ich mich mit der Blüte meiner winzigen Lieblinge im Sommer und im Winter und hoffe, dass im neuen Kalthaus bald weitere Cyclamen gedeihen werden. ■

²Cyclamen sind nach dem Washingtoner Artenschutzabkommen geschützt und dürfen nicht in der Natur ausgegraben werden.

Barbara Scalabrin-Laube,
Ganzjahresgarten, Alten



homegateTV

homegateTV

www.homegate.tv

Jede Woche um 17.30 Uhr auf Ihrem Regionalsender

Diesen Monat im HEV-Ratgeber:

- Roger Kuhn über das ideale Timing beim Kauf einer Immobilie
- HEV zu Gast an der «Bauen & Modernisieren»







Pflanzen, die Trockenheit gut vertragen, sind die Echten Lavendel. Lavendel mögen es viel lieber trocken als zu feucht, eher mager als zu nährstoffreich.

Für Balkon- und Terrassenbesitzer, die nicht täglich mit der Giesskanne hantieren wollen, sind Lavendel problemlos und schön. Noch nie war die Auswahl so gross. Dank neuer Sorten blühen sie weiss, rosa, hellblau, violett bis dunkellila. Ob in einem Farbton oder als Mischung, Lavendel in Kübeln und Kästen machen eine gute Figur.

Allen eigen ist das silbrig graue Laub, doch auch hier gibt es Unterschiede im Wuchs und in der Form. Manche bleiben kompakt, andere werden über einen Meter hoch. Auch die Blütenformen variieren und sorgen dafür, dass Schmetterlinge,

Bienen und Hummeln die duftenden Blüten anfliegen.

Für die Töpfe auf Balkon und Terrasse eignen sich besonders kleinwüchsige Sorten: Die hell- bis dunkelviolettblühende *Lavandula angustifolia* «Peter Pan» erreicht beispielsweise nur eine Höhe von etwa 45 Zentimetern und die Sorte «Coconut Ice» mit ihren weissen und rosafarbenen Blüten wird nur etwa 30 Zentimeter hoch. Natürlich können auch Lavendelsorten, die eine Wuchshöhe von 60 Zentimetern oder mehr erreichen, in Gefässen gepflanzt werden. Idealerweise sollten sie dann aber nach etwa zwei Jahren in den Garten gesetzt werden.

*Text und Foto: GPP/Downderry
Lavendel (www.downderry-lavendel.de)*



Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil-langnau.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch
 Postfach 516, 8180 Bülach
 Tel. 076 321 18 27
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 Meier & Partner Immobilien und
 Verwaltungs AG, 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: Heinz O. Haefele
 heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
 Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
 Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
 GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
 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,
 18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

GS: HEV Rüti und Umgebung
 Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
 P: Thomas Honegger, praesidium@hev-rueti.ch
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
 Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
 Christoph Lerch lic.iur. RA
 Tel. 044 210 11 55
 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

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: Astrid Furrer

Wallisellen und Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Region Winterthur www.hev-win.ch

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

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

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH

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

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



Sie sind mit der Arbeit des Gartenbauers nicht zufrieden?
Sie haben Fragen betreffend Nachbarschaftsrecht?

Landschaftsarchitekt TS + Lichtplaner

mit langjähriger Erfahrung in Planung und Ausführung empfiehlt sich für

Schlichtung Beratung Vermittlung Expertisen

Hans Flury, Zürich Mobile 079 746 29 88 Telefon 044 321 11 23
www.hflury.ch e-mail hf@hflury.ch

Wohneigentum bald unerschwinglich?

Laut Statistik sind die Preise für Einfamilienhäuser seit dem Inkrafttreten der Personenfreizügigkeitsabkommen 2002 schweizweit um rund 55%, diejenigen für Eigentumswohnungen gar um rund 80% gestiegen. Klar, dass dieser Preisanstieg viele beunruhigt. Das Ziel, einmal ein Haus zu bauen oder eine Wohnung zu kaufen, rückt für Normalverdiener in immer weitere Ferne.

Wo Haushalte im europäischen Ausland bei der Familiengründung mit grösster Selbstverständlichkeit Wohneigentum erwerben, ist dies bei uns nur noch beschränkt möglich. Für eine simple 4-Zimmer-Eigentumswohnung in der Agglomeration müssen heute mindestens sechs ganze Jahressaläre bezahlt werden.

Wohneigentum ist damit in der Schweiz auch kaufkraftbereinigt teurer als in unseren Nachbarländern. Die Wohneigentumsquote der Schweiz liegt unter 40 Prozent. Verglichen mit unseren Nachbarländern ist dies ein mehr als bescheidener Wert. Dies bedeutet, dass sich mehr als die Hälfte der Einwohner in der Schweiz bereits heute keine eigene Wohnung leisten können.

2012 hat der Hauseigentümerverband deshalb einen Vorschlag zum steuerbegünstigten Bausparen an die Urne gebracht. Leider wurde diese Möglichkeit der Wohneigentumsförderung abgelehnt. Seither sind die Hürden für den Wohneigentumserwerb nochmals markant erhöht worden.

Im Sommer 2012 haben die Banken auf Geheiss der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) die Hypotheken-Richtlinien verschärft. Geld aus der Pensionskasse wird nur noch teilweise als Eigenkapital akzeptiert. Gleichzeitig wurde ein Teilamortisationszwang eingeführt. 2013 hat der Bun-



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

desrat und die Nationalbank den sogenannten Antizyklischen Kapitalpuffer eingeführt. Die Banken müssen Wohnbauhypotheken mit mehr Eigenkapital unterlegen, was die Hypotheken für die Kreditnehmer verteuert. Im Januar 2014 wurde dieser nochmals erhöht. Die beschlossene Revision des Raumplanungsgesetzes wird das Bauland knapper und noch teurer machen.

Auch damit nicht genug: Die Richtlinien zur Hypothekarvergabe sollen weiter verschärft, der Vorbezug für Wohneigentum aus dem obligatorischen Teil der zweiten Säule weiter eingeschränkt oder gar abgeschafft werden.

Kein Wunder, macht sich Unbehagen breit. Nur die tiefen Zinsen haben bislang verhindert, dass Wohneigentum in der Schweiz für den Mittelstand nicht unerschwinglich wurde. Die Zinsen werden jedoch bald wieder ansteigen, und dann? Vielen Mittelstandshaushalten wird bei 5% Zins der Zugang zu Wohneigentum definitiv verwehrt bleiben. Diese Probleme dürfen von der Politik nicht länger ignoriert werden. ■

AZB
Postfach
8038 Zürich



HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

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