

Der Zürcher Hauseigentümer

2 | 2009



| Ihre Immobilie –
ein Fels in der Brandung (S. 67)

| Zwillingssinitiativen –
Danke für Ihre Unterstützung (S. 135)



LOCHER

Kompetenz am Bau

LOCHER

Locher AG Zürich Bauunternehmer
Pelikan-Platz 5 CH-8022 Zürich
Fon 044 488 17 17 www.locher-bau.ch

Renovation, Umbau
Fassadenbau, Bauwerkserhaltung
Sanierung im Hoch- und Tiefbau

Die Seite des Geschäftsleiters

Ihre Immobilie – ein Fels in der Brandung

Die Finanzkrise hat ihre Wurzeln im amerikanischen Immobilienmarkt. Wohnimmobilien erlebten deshalb in vielen Ländern massive Wertverluste. In der Schweiz besteht für Hauseigentümer indes kein Grund zur Verunsicherung. Im Gegenteil, während viele andere Vermögenswerte im Sog der Wirtschaftskrise dramatisch an Wert verloren haben, erweisen sich unsere Immobilien als krisenresistent.

Dafür gibt es gute Gründe. Unser Immobilienmarkt lässt sich ebenso wenig mit dem amerikanischen vergleichen wie ein normales amerikanisches Wohnhaus mit einem schweizerischen. Unsere Häuser sind Ausdruck unserer Ansprüche an Qualität und Solidität. Sie sollen alle Stürme und Erschütterungen überstehen. Die Nachfrage nach Grundeigentum wurde hierzulande nicht künstlich aufgebläht. Vielmehr besteht beim Wohneigentum einerseits angesichts der vergleichsweise niedrigen Eigentümerquote ein Nachholbedarf, andererseits wachsen die Wohnansprüche und der Flächenbedarf pro Kopf stetig. Vergrössert wird die Nachfrage zudem durch die anhaltende Zuwanderung. Nachfrageseitig ist also nicht so schnell mit einem massiven Rückgang zu rechnen. Auch die Finanzierung steht bei uns traditionellerweise auf einer solideren Grundlage. Insbesondere nach gewissen Fehlentwicklungen in den Neunzigerjahren wurden die Leeren gezogen und die Banken bei den Belehnungen von Immobilien wieder vorsichtig.

Es bringt nichts, über die Krise zu lamentieren oder über ihre Dauer zu spekulieren. Tatsache ist, dass wer seine Ersparnisse in den letzten Jahren in seine Liegenschaft gesteckt hat, heute besser dasteht, als wer sich in der Hoffnung auf Supererträge und

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Traumwertzuwächse an der Börse engagier-te. Die da und dort belächelte Rückzahlung von Hypothekendarlehen erweist sich als clevere Investition. Sie minimiert auch das Risiko, im Falle eines konkursiten Gläubigers unter Zeitdruck einen neuen Hypothekargläubiger suchen und sich die Bedingungen diktieren lassen zu müssen.

Wohneigentum ist, wie sich einmal mehr zeigt, eine sehr gesunde Grundlage für stabile Verhältnisse – nicht nur im individuellen Bereich. Der Staat sollte sich wieder einmal daran erinnern, dass seine Förderung eine Staatsaufgabe ist. Die im Januar eingereichten Zwillingsinitiativen des HEV (vgl. S. 135) sollen ihm dabei helfen. Auch in diesem Lichte ist die Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe zu betrachten. Mit ihrer Unterstützung täte Bern mit einem Schlag etwas zur Wohneigentumsförderung, zur Konjunkturförderung und zur Erreichung der Klimaziele. Wenn das nicht effizient wäre. ■

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 2/2009 | 68. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Ihre Immobilie – ein Fels in der Brandung 67

Mietrecht

Kündigungsstatistik 71
 Haustierhaltung in Mietwohnungen 83
 Der vorzeitige Auszug aus einer Wohngemeinschaft 87
 Pauschalisierung der Kostensteigerung 93

Telekommunikation

Die Glasfaser kommt bald in die Wohnung 73

Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter

Erfolgreiche Mietverhältnisse mit Betagten 76

Impressum

Zum Titelbild 79

Wohnzimmer im Grünen 81

Mietzinsgestaltung

Sechsmonatige Kündigungsfrist 90

Seminar/Workshop

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer 97
 Die Wohnungsabnahme 111

Die Eigentumswohnung/Miteigentum

Erneuerungsfonds 99

Der liebe Nachbar

Das Nachbarrecht: 3. Abwehr von Immissionen 103

Nachbarrecht

Zur Verjährung des Anspruchs auf Beseitigung einer Pflanze 113

Drucksachenverkauf

Immobilien und Steuern 115
 Bestellformular 119

Unser Garten

Tapferes Schneeglöckchen 123

Exklusivangebote

Feuchte Wände unter Kontrolle! 129
 Flauschiger Bademantel! 129

Aus dem Kantonalverband

Aus den Sektionen 131
 Sektionen-Info 132
 Danke für Ihre Unterstützung 135

HEV Zürich

Öffnungszeiten
 Montag–Freitag
 8.00–17.30

Telefonzentrale
 Tel. 044 487 1700
 Fax 044 487 1777

Drucksachenverkauf
 Tel. 044 487 1707

Rechtsauskünfte
 Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
 8.00–12.00
 13.00–17.00

Bauauskünfte
 Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
 8.00–12.00
 13.00–17.30

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

Der Zürcher Hauseigentümer

Haushoher Holz-Wintergarten
 (Bild Corinne Cuendet, Clarens/LIGNUM).
 Mehr zu Holz-Wintergärten auf Seite 81.

Elektrohaushaltsgeräte von FUST®

Tiefpreisgarantie!* Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Allmarken-Reparatur-Service! Wir reparieren, egal wo gekauft!
 Tel. 0848 559 111 oder unter www.fust.ch
Schnellreparaturdienst Tel. 0848 559 111 oder unter www.fust.ch
Blitz-Austausch speziell für Kühlgeräte Tel. 0848 559 111.

Auch im Fust: Superpunkte sammeln!

Sparen beim Spülen!

nur **1199.-**
Hammerpreis!

Auch in Braun erhältlich!

Electrolux GA 552 F
 • Für 11 Massgedecke Art. Nr. 159886

55 cm 60 cm 47 dB

Tauschen Sie jetzt Ihren alten Backofen oder Herd gegen einen Kombi-Steamer!

Fragen Sie nach dem passenden Glaskeramikkfeld!

nur **2999.-**
 vorher 4099.-
Sie sparen 26%!

3-in-1 Combair Steam
 • Regenerieren, Heissluft
 • Auch als Hochbackofen erhältlich!

Art. Nr. 391640 Chrom

3-in-1 Backofen, Grill und Dampfgarer!

Das 50%-Angebot.

AEG Lavatherm 7032 TKF
 Art. Nr. 112101

55 cm 60 cm 47 dB

Einbaukühlschrank!

nur **799.-**
Aktionspreis!

NOVAMATIC EK 69.6-IB
 • Einbauhöhe 76 cm Art. Nr. 105755

Setpreis nur 1999.-
1/2 Preis
Auch einzeln erhältlich!

AEG Princess 2252 F
 Art. Nr. 111671

Allmarken-Express-Reparatur egal wo gekauft! 0848 559 111/www.fust.ch

FUST – UND ES FUNKTIONIERT!

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie*
- 30-Tage-Umtauschrecht*
- Riesenauswahl aller Marken
- Occasionen / Vorführmodelle
- Mieten statt kaufen

Bestellen Sie unter www.fust.ch
 *Details www.fust.ch

Hier finden Sie die Fust-Filiale in Ihrer Nähe:

- **Dietikon**, im IKEA, 044/805 50 90
- **Dübendorf**, Wilstrasse 2, 044/801 10 60
- **Glattzentrum**, 044/839 50 80
- **Hinwil**, Multimedia Factory-Fust-Supercenter, im Jumbo Baumarkt, 044/938 38 68
- **Meilen**, Dorfstrasse 124, 044/923 07 06
- **Regensdorf**, Fust Supercenter im «Rägi-Märkt», Feldstrasse 2, 044/843 93 00
- **Regensdorf**, Shopping Center Regensdorf, 044/840 16 80
- **Zürich**, Badenerstrasse 109, 044/295 60 70
- **Zürich**, Hottingerstrasse 52, 044/269 50 70
- **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), 044/225 77 11
- **Zürich**, Letzipark, 044/495 80 75
- **Zürich-Oerlikon**, (Ex. Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon» 044/315 50 30
- **Zürich**, Seefeldstrasse 8, 044/267 99 55
- und weitere Fust-Filialen in Ihrer Region:
- **Affoltern a. A.**, im Ex-Jelmoli, **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, **Bülach**, Migros-Center Bülach Süd, Feldstrasse 85
- **Dielsdorf**, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, **Dietikon**, 50m vor «Media Markt» Riedstrasse 6, **Horgen**, Zugerstrasse 30, **Rapperswil-Jona**, Kläui-Center, Kramenweg 15, **Pfäffikon**, Seedamm-Center, **Spreitenbach**, Tivoli-Center, **Uster**, im Ex-Jelmoli Poststrasse 14, **Volketswil**, im Top Tip (Ex-WARO) • **Volketswil**, beim Volkliand, in der Höh 36, **Winterthur**, Obergasse 20, **Winterthur-Töss**, Zürcherstrasse 184, **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10

• Standorte aller 140 Filialen: Info-Telefon 0848 559 111 (zum Ortstarif) oder www.fust.ch

Verwaltungsbedarf? Wir sind Ihr Partner.



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



Hans Barandun und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.



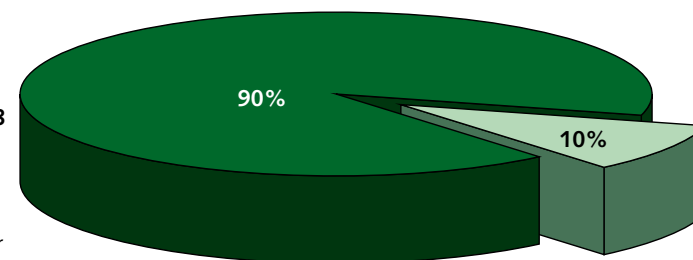
Kündigungsstatistik

po. Im Zusammenhang mit der seit Jahren andauernden, aber wenig fruchtbaren Diskussion um die Revision des Mietrechts ist es immer wieder interessant, einen Blick in die Kündigungsstatistik zu werfen. Sie sagt einiges aus über die angeblich so bemitleidenswerte Lage der Mieter und die nicht minder missliche Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Hier die Zusammenstellung der 2008 in den vom HEV Zürich verwalteten Liegenschaften bearbeiteten Vertragsauflösungen. Es besteht kein Anlass anzunehmen, dass sie sich wesentlich anders verteilen als bei anderen Vermietern oder Verwaltern.

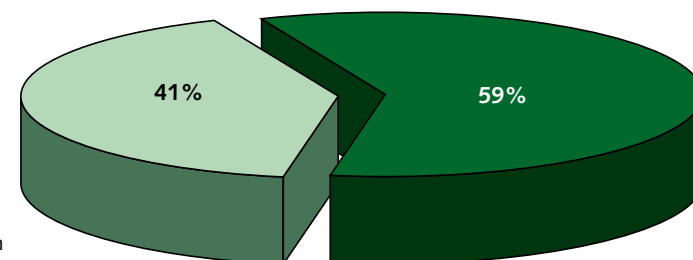
Kündigungen Liegenschaftsverwaltung HEV Zürich 2008

- durch Mieter
- durch Vermieter



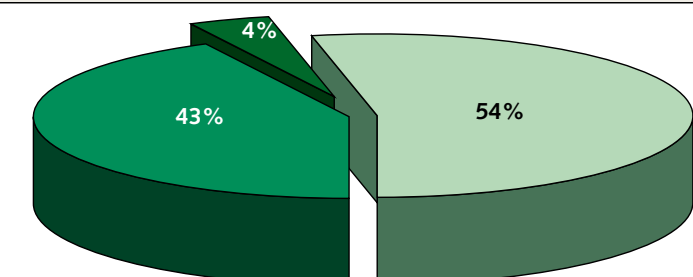
Kündigungen durch Mietende

- termingemäss
- ausserterminlich



Vermieterkündigungen

- Zahlungsverzug
- Reklamationen/Verletzung der Hausordnung
- andere



...mehr Freude am Gebäude! **SCHLAGENHAUF**

**ENGAGIERT IM
HANDWERK**



Maler
Gipser
Isolationen

Telefon 0848 044 044
www.schlagenhauf.ch

**KOCH
WÄRME
AG** 

8040 Zürich

Ihr Partner für:
Heizöl
Tankrevisionen
Tel. 044 498 16 12
Holzkohle
Tel. 044 498 16 17
Garantie für prompten
Service

Die Glasfaser kommt bald in die Wohnung

Bis vor einigen Jahren wurden Glasfasernetze in der Regel nicht bis zum Endverbraucher, also zum Privatkunden, verlegt, sondern nur für Verbindungen mit hohen Kapazitäten - etwa zwischen Verteilerstationen - eingesetzt. In jüngster Zeit hält die Glasfaser jedoch auch zunehmend Einzug in die Schweizer Wohn- und Arbeitsräume und löst das bisherige Kupferkabel ab.



Stefan Suremann,
Elektroingenieur FH /
Executive MBA / MAS CRM
Mitglied der Geschäftsleitung,
R+B engineering ag, Zürich

TV/Radio, Internetzugang, Telefonie und Multimedia beschränken, werden bei der Übertragung mittels Glasfaser Bild- und Tonqualitäten sowie Geschwindigkeit bei der Datenübermittlung erreicht, die vor wenigen Jahren noch nicht vorstellbar waren. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Glasfaser in drei bis fünf Jahren der Standard für die Erschliessung von Gebäuden für TV/Radio, Internet, Telefonie und Multimedia sein wird.

Es ist unbestritten, dass die Übertragung von Informationen mittels der Glasfasertechnologie viele Chancen und neue Möglichkeiten bietet. Sie bildet die Basis der sogenannten Datenautobahn und wird es zukünftigen digitalen Services erlauben, in den Wohnstuben stets neue und immer raffiniertere Dienste anzubieten. Auch wenn sich die Dienstleistungen vorderhand auf digitales

Bedarf an Bandbreite steigt

Neue Dienstleistungen werden auch von Endnutzern nachgefragt und rege genutzt. Fachleute gehen davon aus, dass sich der Bedarf an Bandbreite eines durchschnittlichen Schweizer jährlich verdoppelt. Deshalb besteht kein Zweifel, dass der Ausbau eines

Vorteile der Glasfasertechnologie:

- Nur noch ein Träger für digitales TV/Radio, Internet, Telefonie und Multimedia.
- Versorgung für die kommenden Ansprüche an Bandbreite für digitales TV/Radio, Internet, Telefonie und Multimedia mindestens über die nächsten zwei Jahrzehnte.
- Renditeoptimierung durch eine zukunftssichere, wertsteigernde Investition.
- Attraktive Angebote in Preis und Leistung durch Anbieten innovativer Serviceleistungen im Bereich digitales TV/Radio, Internet, Telefonie und Multimedia.
- Markt Vorteile durch Differenzierung gegenüber Mitbewerbern im Wohnungsmarkt.

BAUERNEUERUNG



Erneuerung von 119 Wohnungen nach MINERGIE-Standard

- Zustandsbeurteilung
- Konzeptentwicklung
- Planung / Bauleitung

Gerne zeigen wir Ihnen unsere aktuellen Projekte.

BERGER ARCHITEKTEN AG
8057 ZÜRICH TELEFON 044 315 60 00 MAIL@BERGER-ARCHITEKTEN.CH

Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

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

Grundeigentümer prüfen EWZ-Breitbandvertrag

Die Zürcher Immobilienorganisationen nehmen die Anschlusspläne des EWZ und die in diesem Zusammenhang vorgelegten Vertragsentwürfe für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zum Anlass, einen Mustervertrag zu entwickeln.

Dieser Tage wurde den EWZ ein entsprechender Vertragsentwurf als Diskussionsgrundlage zur Verfügung gestellt. Der Mustervertrag soll die Interessen von Vermietern und Mietern wahren und ein offenes, wettbewerbsstaugliches System gewährleisten. Der Hauseigentümerversband (HEV) Zürich, der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) Zürich und die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) haben ihren Mitgliedern empfohlen, bis zum Abschluss der Verhandlungen mit den EWZ vorerst keine Verträge zu unterzeichnen.

Kommunikationsnetzes mittels Glasfaser-technologie bis in die einzelne Wohnung keine ferne Zukunftsmusik mehr ist. Und nicht zuletzt ist auch der Betrieb und Unterhalt der Glasfasernetze für die Netzanbieter günstiger als die konventionelle Kupfertechnologie.

Im Zuge der Liberalisierung des Schweizer Strommarktes haben verschiedene Elektrizitätswerke begonnen, eigene Glasfasernetze aufzubauen, die ebenfalls für die Übertragung von digitalem TV/Radio, Internet, Telefonie und Multimedia genutzt werden können. Diese stehen in Konkurrenz zur Swisscom, welche gleichfalls im Begriff ist, ein Glasfasernetz aufzubauen. Diese Entwicklung ist grundsätzlich zu begrüßen, denn sie führt

im Grundsatz zu mehr Wettbewerb und zu einer grösseren Auswahl für Kundinnen und Kunden. Trotz einem klaren Mehr an Marktorientierung und Wahlfreiheit für die Kunden muss aber sichergestellt werden, dass nicht übers Ziel hinausgeschossen wird. So macht es keinen Sinn, dass jeder Anbieter – so wie etwa beim Mobilfunk – am gleichen Ort ein eigenes Netz aufbaut und damit parallele Netze entstehen. Eine gewisse Koordination wäre sicher sinnvoll und wünschenswert. Zudem müsste sichergestellt werden, dass jeder Anbieter von Telecom-, TV- und Internetdienstleistungen auch die Leitungen tatsächlich benutzen kann. Denn nur wenn dies garantiert ist, kann von einer echten Wahlfreiheit gesprochen werden. ■

Gebühren und Abgaben Schwerpunktthemen des Preisüberwachers

po. Preisüberwacher Stefan Meierhans sieht die Gefahr, dass Bund, Kantone und Gemeinden versucht sein könnten, rückläufige Steuereinnahmen durch Gebührenerhöhungen zu kompensieren. Dieser Gefahr wird er entschieden entgegenzutreten. Neben Wasser-, Abwasser und Abfallgebühren wird er dieses Jahr neu auch die Gebühren für die Nutzung des öffentlichen Grundes wie z.B. Parkkartengebühren und Gebühren für den öffentlichen Plakatausgang näher unter die Lupe nehmen. Weiter untersuchen wird er die kantonalen Notariatstarife. Zudem wird er wegen der steigenden Strompreise sein Empfehlungsrecht zuhanden der ElCom intensiv wahrnehmen.

masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

www.alarm24.ch

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

Fust nova casa

Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

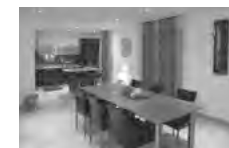
In der ganzen Schweiz

Ihr Bauvorhaben... ... unsere Stärke

- Renovationen
- Um-/Anbauten
- Küchen/Bäder
- Neubauten
- GU-Aufträge
- Bauleitungen

Informieren Sie sich unverbindlich bei:

Dipl. Ing. FUST AG, novacasa
Telefon 071 955 52 77 oder www.fust.ch/novacasa





Erfolgreiche Mietverhältnisse mit Betagten

Wann: Montag, 23. März 2009, 11.30 bis 13.30 Uhr
Wo: Verwaltungszentrum Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich
 (es stehen keine Parkplätze zur Verfügung)

Hintergrund und Ziel dieser Veranstaltung

Schon heute wünscht ein grosser Teil der älteren Menschen, bis zum Lebensende in den eigenen vier Wänden zu verbleiben. Dieser Trend wird in Zukunft noch weiter zunehmen und Wohnungsvermieter werden vermehrt mit den Bedürfnissen älterer Mieterinnen und Mieter konfrontiert. Mit dieser Veranstaltungsreihe möchte die Stadt Zürich Hausbesitzern, Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften wichtige Aspekte des Wohnens im Alter näher bringen.


Erfolgreiche Mietverhältnisse mit Betagten

Ältere Menschen haben es auf dem Wohnungsmarkt schwer, nicht zuletzt, weil sie mit weit verbreiteten Vorurteilen zu kämpfen haben. Mit unserer Veranstaltung zeigen wir auf, dass viele gängige Vorstellungen über ältere Menschen nicht der Realität entsprechen. Probleme, die bei alten Menschen auftreten können, finden sich nämlich auch – und dies zum Teil sogar häufiger – bei Angehörigen anderer Altersgruppen. Eine Ausnahme bildet allerdings die Demenz, auf welche wir genauer eingehen. So sollten Sie sich in Zukunft besser in der Lage fühlen, verschiedene Situationen richtig einzuschätzen und adäquat zu handeln.

Stadtrat Albert Wettstein zeigt in seinem Referat auf, dass die meisten Ängste und Bedenken im Hinblick auf ältere Mieterinnen und Mieter unberechtigt sind. Unter anderem wird er eine aufschlussreiche Auswertung von Polizeieinsätzen in Privathaushalten präsentieren, welche dies belegt.

Probleme, die sehr wohl bei Hochbetagten auftreten können, sind in den meisten Fällen auf eine beginnende Demenz zurückzuführen. Wie man eine solche erkennt und was dann zu tun ist, schildert Christoph Held, Heimarzt und ausgewiesener Spezialist auf dem Gebiet der Demenzerkrankungen.


Programm

 **Stadt Zürich**
 Gesundheits- und Umweltdepartement

- 11.30 Uhr Begrüssung**
 Stadtrat Robert Neukomm,
 Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich
- 11.35 Uhr Sind Betagte schwierige Mieter?**
 PD Dr. Albert Wettstein, Chefarzt, Stadtärztlicher Dienst
- 12.00 Uhr Was tun, wenn Ihre Mieterin verwirrt ist?**
 Dr. Christoph Held, Heimarzt, Stadtärztlicher Dienst
- 12.40 Uhr Offene Diskussion**
 mit Stadtrat Robert Neukomm und den beiden Referenten
- 13.00 Uhr Stehlunch**

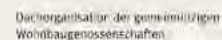
Anmeldung bis 10. März 2009 an
 Stadt Zürich, Gesundheits- und Umweltdepartement
 Walchestrasse 31, Postfach 3251, 8021 Zürich
 Fax 044 412 28 20, E-Mail gud@zuerich.ch


Der Anlass wird mitgetragen von

 **HEV Zürich**
 Hauseigentümergebiet Zürich

 **svit ZÜRICH**
 Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Zürich

 **SVW Zürich**
 Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
 Sektoren Zürich

 **Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften**

 **DOMICIL**
 Stiftung Domicil

 **VZI VEREINIGUNG ZÜRCHER IMMOBILIENUNTERNEHMEN**

Anmeldung
 zur Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter
 «Erfolgreiche Mietverhältnisse mit Betagten»
 Montag, 23. März 2009, 11.30 bis 13.30 Uhr

Name, Vorname _____
 Institution _____
 Adresse _____
 PLZ/Ort _____
 Telefon _____
 E-Mail _____

Ergänzende Angaben (für internen Gebrauch)
 Sind Sie Mitglied einer der folgenden Organisationen?
 Wenn ja, bitte ankreuzen. HEV SVIT SVW VZI

Bitte bis spätestens 10. März 2009 einsenden!
 Anmeldung auch per E-Mail an gud@zuerich.ch möglich.
 Es werden keine Teilnahmebestätigungen verschickt.

Verkaufsabsichten? Wir sind Ihr Partner.



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



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Impressum



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

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



LASSEN SIE IHRE **IMMOBILIEN**
KOMPETENT VERWALTEN



SIMTRA | **IMMOBILIEN**

Stockwerkeigentum
Verwaltung
Verkauf

SIMTRA GmbH Immobilien-Treuhand
Regensbergstrasse 250 • 8050 Zürich
Tel. 044 318 70 70 • www.simtra.ch

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:

MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, HEV Zürich
lic. iur. Giuseppe D'Amato, HEV Zürich
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Stefan Suremann, R+B engineering ag, Brugg
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

In den mit vollem Namen gezeichneten Artikeln legen die Verfasser ihre Meinung dar, die nicht unbedingt die Meinung des Redaktors ist. Für nicht gezeichnete Artikel übernimmt der Redaktor die Verantwortung.

Auflage: 56753 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z.B. HEV Zürich 5/2006) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,
8038 Zürich, kathrin.attinger@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Insertenverwaltung:

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.

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swiss Printers AG, Schlieren

Immobilienkauf ist Vertrauenssache.



Niederglatt 7½-Zimmer-Einfamilienhaus

Frei stehend, an sonniger und kinderfreundlicher Lage. NWF ca. 210 m², grosszügige Grundrissgestaltung, Aussen- und Innencheminée. Wunderschöne Gartenanlage mit Schwimmbad, Gartenhalle. Garage und 2 Aussenparkplätze. Baujahr 1963. Grundstückfläche 885 m². Verhandlungspreis Fr. 1,2 Mio.



Aesch ZH Wohnhaus mit Scheune und Schopf

Vielseitig ausbaufähige Gebäulichkeiten im Dorfkern. Grundstückfläche 1742 m², Verhandlungspreis Fr. 850 000.–.



Bachenbülach 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

In ruhigem Wohnquartier, frei stehenden, NWF ca. 159 m², Wohn-Esszimmer mit Schwedenofen und Abgang in den Garten, teilweise gedeckter Sitzplatz, Grundstücksfläche 659 m², Baujahr 1978, Verhandlungspreis Fr. 779 000.–.

Wohnzimmer im Grünen

Michael Meuter*

Die Gartensaison ist in unseren Breiten nur zu schnell wieder vorbei. Ein Wintergarten eröffnet die Möglichkeit, das Draussensein in geschützter Umgebung auch in den Übergangsmontaten oder sogar in der kalten Jahreszeit zu geniessen. Das Naturmaterial Holz schafft dafür einen warmen Rahmen. Beeindruckend zeigt das die Maison Guisan in La Tour-de-Peilz (Titelbild, Architektur: Gilles Bellmann, Montreux).

Die einheimischen Hölzer Fichte, Tanne, Föhre, Douglasie und Lärche ermöglichen als Baumaterial für Wintergärten eine sehr breite gestalterische Palette und schaffen Konstruktionen, die immer leicht und offen wirken. Denn die hohe Tragkraft des Baustoffs, zumal in der Form von Brettschichtholz, erlaubt schmale Profile und grosse Spannweiten. Brettschichtholz besteht aus mindestens drei parallel verleimten Brettern und ist noch formbeständiger als Vollholz.

Die Holzkonstruktion für einen Wintergarten muss wasserabweisend sein. Dafür wird sie aussen gestrichen oder lasiert. Der Anstrich ist nach einigen Jahren zu erneuern. Am Fuss der Konstruktion darf sich kein stehendes Wasser bilden, und auch Spritzwasser soll das Holz nicht durchfeuchten können. Innen ist dagegen keine Pflegemassnahme nötig, abgesehen von einem allfälligen Vergilbungsschutz.

* M. Meuter ist Verantwortlicher Information von Lignum, Holzwirtschaft Schweiz in Zürich.
Lignum-Hotline 044 267 47 83: kostenlose Auskunft rund um Holz, Mo–Fr, 08–12 Uhr
www.lignum.ch

Beinahe unschlagbar ist die Kombination von Holz mit einem Wetterschutz aus Metall, meist Aluminium. Dieser weist aussen das Wasser ab und hält so die Unterhaltsaufwendungen tief, während innen das Holz für ein gutes Wohngefühl sorgt. Das Aluminium lässt sich mit Eloxieren oder Thermolackieren farblich individuell gestalten.



Holz und Metall sind für Wintergärten ein ideales Gespann.
Bilder Lignaplan, Waldstatt/LIGNUM

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

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



Haustierhaltung in Mietwohnungen

HEV Schweiz

Gemäss den seit dem 1. September 2008 geltenden Tierschutzvorschriften muss zukünftig für die Haltung eines Hundes ein spezieller Halterkurs absolviert werden. Die erlangte Hundehaltungsbewilligung hat jedoch nicht zur Folge, dass damit die Zustimmung des Vermieters für die Hundehaltung in der Mietwohnung entfällt.

Mietern ist die Haltung eines Hundes ohne Zustimmung des Vermieters nur erlaubt, wenn der Mietvertrag die Haustierhaltung entweder ausdrücklich gestattet oder aber keine Bestimmung zur Haustierhaltung enthält. Selbst wenn der Mieter eine Hundehaltungsbewilligung gemäss neuer Tierschutzverordnung besitzt, berechtigt ihn das also nicht ohne Weiteres zur Hundehaltung in der Mietwohnung. Der Mieter benötigt weiterhin grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters. Die Hundehalter sind auch in Zukunft verpflichtet,

dafür zu sorgen, dass ihre Hunde keine fremden Grundstücke betreten und dass übermässige Immissionen (Lärm, Geruch) vermieden werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Hundehalter eine Hundehalterbewilligung besitzt oder nicht.

Es ist zulässig, die Haltung von Hunden und Katzen mietvertraglich zu verbieten. In der Regel ist jedoch gegen die Haltung von Kleintieren, wie Hamster, Meerschweinchen und Zierfischen, in Mietwohnungen nichts einzuwenden. Denn diese Kleintierhaltung gehört heutzutage zu der allgemeinen

Tierschutzverordnung (TSchV) vom 23.4.08

Art. 68 Anforderungen bei der Hundehaltung

Personen, die einen Hund erwerben wollen, müssen vor dem Erwerb einen Sachkundenachweis über ihre Kenntnisse betreffend die Haltung von Hunden und den Umgang mit ihnen erbringen, sofern sie nicht nachweislich schon einen Hund gehalten haben. Innerhalb eines Jahres nach Erwerb eines Hundes hat die für die Betreuung verantwortliche Person den Sachkundenachweis zu erbringen, dass der Hund in Alltagssituationen kontrolliert geführt werden kann. Davon ausgenommen sind Personen mit einer Befähigung als:

- Ausbilderin oder Ausbilder für Hundehalterinnen und Hundehalter nach Artikel 203;
- Spezialistin oder Spezialist zur Abklärung von Verhaltensauffälligkeiten bei Hunden.

Art. 222 Ausnahmebestimmungen (Abs. 4)

Personen, die am 1. September 2008 nachweislich einen Hund hielten, sind vom Sachkundenachweis nach Artikel 68 Absätze 1 und 2 befreit.



Sparen Sie da, wo es sich lohnt – bei den Hypotheken



Clever finanzieren.

HypothekenBörse AG, Finanzierungsberatung für Private und Firmen, Neugrütstrasse 4b, CH-8610 Uster
Telefon 043 366 53 53, Fax 043 366 55 83
info@hypotheken-boerse.ch, www.hypotheken-boerse.ch

HYPOTHEKENBÖRSE AG



Neues Design
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend



- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden alu/holz

horst klein AG

industriestrasse 4
6345 neuheim

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

weru

Fenster und Türen fürs Leben

tel 041 755 23 26
fax 044 710 24 54
mobile 079 662 90 68

tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54
email horstkleinag@bluewin.ch

Mietrecht

Vereinbarung über die Heimtierhaltung

po. Der Hauseigentümergeverband (HEV) Zürich ist sich bewusst, wie wichtig vielen Menschen Tiere sind, und vertritt die Auffassung, die Haltung von Haustieren sollte nicht einfach deswegen verboten werden, weil dies rechtlich möglich und im Mietvertrag so vorgesehen ist. Bedauerlicherweise ist aber Haustierhaltung nicht immer problemlos. Der HEV Zürich hat daher Verständnis für Hauseigentümer, welche auf dem Tierhalteverbot beharren.

Wer seine Zustimmung zur Haltung eines Tieres erteilt, verwendet hierfür mit Vorteil das Formular «Vereinbarung über die Heimtierhaltung» als Zusatz zum Mietvertrag. Es regelt alles Wichtige i. S. des Konrad-Lorenz-Kuratoriums, so dass es zwischen Tier, Mieter und Vermieter keine Probleme geben sollte – jedenfalls keine rechtlichen. (Bestellformular Seite 119. Bestellnummer 10502. Online bestellen unter www.hev-zuerich.ch)

Lebensführung. Dies unter der Voraussetzung, dass durch die Kleintierhaltung keine übermässigen Belästigungen der Nachbarn eintreten und die Tiere in der üblichen Zahl

gehalten werden. Das Halten von exotischen Tieren ist dem Mieter hingegen ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. ■

Ihr
Gärtner
einwintern
zurückschneiden zudecken
laubrechen
auslichten
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



ALPHAPLAN AG
Zürich • Basel • St. Gallen • Winterthur • Bern
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Glatteis!



Treppen-
Handläufe

GROB METALLBAU AG
Albulastrasse 37
8048 Zürich
Tel. 044 493 43 43
Fax 044 493 43 88
www.grob-metallbau.ch

dä Schlosser vo Zürr!



MIT 20 KOMMT IHRE BODENHEIZUNG INS PROBLEMALTER.
Ab 20 Jahren beginnt für Bodenheizungen ein kritischer Lebensabschnitt: es kann zu Störungen, Lecks und Wasseraustritten kommen. Wenn Sie nicht rechtzeitig etwas tun, riskieren Sie eine monatelange Baustelle im Haus und verlieren viel Geld. Nicht mit uns: Wir analysieren die Situation mit wissenschaftlichen Methoden. Wenn nötig, sanieren wir. Von innen. Ohne bauliche Massnahmen. Leise, schonend, schnell und günstig. Mit unserem einzigartigen, weltweit patentierten und bewährten System. Alles andere ist Kinderkram.

HAT SYSTEM™ SANIEREN STATT ERSETZEN.

GRATIS-INFOLINE: 0800 48 00 48
WWW.HAT-SYSTEM.CH

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 836 57 72

UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei
Bedachungen**

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

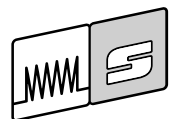
LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



Erwin Jakober AG Silberstrasse 12 Tel. 044 744 60 70
Liegenschaften-Unterhalt 8953 Dietikon Fax 044 744 60 89

Dietikon · Stäfa · Windisch · www.jakober.info Partner 

ISS Schweiz



elektro scherzinger ag
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80

• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
• reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

Der vorzeitige Auszug aus einer Wohngemeinschaft

Im Gegensatz zur Gründung einer Wohngemeinschaft (WG) gestaltet sich deren Auflösung nicht so einfach wie oft angenommen. Insbesondere irrt ein auszugswilliger WG-Mitbewohner, wenn er meint, er könne aus der WG ausziehen, ohne dass er mit irgendwelchen – vor allem finanziellen – Konsequenzen zu rechnen habe.

Grundsätzliches

Alle Mitbewohner einer WG stehen regelmässig in einem (Miet-)Vertragsverhältnis, was zur Folge hat, dass auch sie grundsätzlich die Kündigungsfristen und -termine einzuhalten haben. Von gewichtiger Bedeutung ist da-



lic. iur.
Giuseppe D'Amato,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

bei, zu wem jeder einzelne Mietbewohner in einem Vertragsverhältnis steht bzw. wie die WG rechtlich organisiert ist. Dafür kommen prinzipiell zwei Möglichkeiten in Frage: Die erste besteht darin, dass alle Mitbewohner der WG den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnen. Dann treten sie der Vermieter-schaft gegenüber nicht nur gemeinschaftlich auf, sondern haften auch regelmässig solidarisch (Mitmieterschaft). Die zweite zeichnet sich dadurch aus, dass nur ein Mitbewohner den Mietvertrag mit der Vermieterschaft unterschreibt und mit den restlichen Mitbewohnern je einen Untermietvertrag abschliesst (Untermieterschaft).

Mitmieterschaft

Liegt eine Mitmieterschaft vor, ist es für den einzelnen Mitbewohner, der kein Inte-

resse mehr hat, in einer WG zu wohnen, schwierig das Mietverhältnis aufzulösen, weil den gemeinsam unterzeichneten Mietvertrag zwingend nur alle beteiligten Mitbewohner kündigen können. Das bedeutet, dass der einzelne WG-Mitbewohner zwar jederzeit aus der WG ausziehen kann, er aber weiterhin für die Bezahlung des Mietzinses und die Einhaltung der mietrechtlichen Pflichten verantwortlich ist. Er kann also keinen Nachmieter für seine Person stellen.

Da alle WG-Mitbewohner im Innenverhältnis eine sogenannte einfache Gesellschaft (vgl. Art. 530 ff. OR) bilden, könnte der auszugswillige Mitbewohner versuchen, die Kündigung des Mietverhältnisses über die gerichtliche Auflösung und die darauf folgende Liquidation der einfachen Gesellschaft zu erzwingen. Die Bestimmungen zur einfachen Gesellschaft verleihen nämlich dem einfachen Gesellschafter den Anspruch, die Gesellschaft unter anderem aus wichtigen Gründen aufzulösen. Ob in einem solchen Falle jedoch ein wichtiger Grund geltend gemacht werden kann, ist höchst zweifelhaft. Deshalb, und weil auch eine gerichtliche Auflösung der einfachen Gesellschaft mit beträchtlichem Aufwand verbunden ist, ist diese Vorgehensweise für den betroffenen Mitbewohner nicht empfehlenswert.

Mietrecht

Dem auszugswilligen Mitbewohner verbleibt damit praktisch nur die Möglichkeit, seine Entlassung aus dem Mietverhältnis im gemeinsamen Einvernehmen mit den übrigen Mitbewohnern der WG sowie der Vermieterschaft zu erreichen. Die Entlassung bedingt also, dass sämtliche Beteiligte mit dem Auszug einverstanden sind und der Mietvertrag entsprechend abgeändert wird. Ist die Vermieterschaft bereit, einer konstruktiven Lösung Hand zu bieten, ohne dass sie gleichzeitig Nachteile in Kauf nehmen muss, so ist ihr anzuraten, ihr Einverständnis vom Eintritt einer neuen Person in die WG abhängig zu machen. Damit verbleiben ihr nämlich auch für die Zukunft gleich viele Mieter als solidarisch Haftende erhalten.

Untermieterschaft

Ist die WG als Untermieterschaft organisiert, so können sämtliche Mitbewohner hingegen einzeln kündigen. Dabei sind die jeweils vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen und -fristen zu berücksichtigen.

Der wesentliche Vorteil dieser Organisationsform besteht folglich in der individuellen Kündigungsmöglichkeit eines jeden Mitbewohners. Kommt hinzu, dass sich der auszugswillige Mitbewohner auch ohne Beachtung von Kündigungsfrist und Termin und damit desgleichen von seiner Mietzahlungspflicht befreien kann, sofern er einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter stellt, der bereit ist, den Mietvertrag zu gleichen Bedingungen zu übernehmen (vgl. Art. 264 Abs. 1 OR). Der vorgeschlagene Nachmieter wird dabei regelmässig zur WG passen müssen, da insbesondere hier der Mentalität und den Lebensgewohnheiten der anderen Mitbewohner besonders Rechnung zu tragen ist.

Der Mitbewohner, der in der WG als Hauptmieter auftritt, kann deshalb eine vorgeschlagene Person abweisen, sollte er nach gründlicher Überprüfung zum Schluss kommen, dass er nicht zur WG passt. Zu diesem Zweck wird er sich üblicherweise mit den anderen Mitbewohnern absprechen bzw. deren Meinung einholen.

Fazit

Die Mitmieterschaft ist für die Vermieterschaft als Organisationsform der WG besser geeignet, wenn für sie die Haftungsfrage im Mittelpunkt steht. Hier kann die Vermieterschaft nämlich, wie bereits ausgeführt, auf mehrere Haftungssubjekte zurückgreifen. Umgekehrt muss sie aber immer allen Mitgliedern der WG kündigen oder eine Mietzinserhöhung anzeigen. Kommt hinzu, dass eine Kündigungsanfechtung oder eine Mieterstreckung von einem einzigen Mitbewohner der WG ausgehen kann, wobei dies nicht ganz unumstritten ist. Aus Sicht der WG-Mitbewohner stellt die Mitmieterschaft eher eine relativ unflexible Form dar, weil die Kündigungsmöglichkeit eines Einzelnen ausgeschlossen ist.

Beruhet eine WG hingegen auf Untermietverhältnissen, ist der Vorteil eher auf Seiten der WG-Bewohner auszumachen, weil hier alle Mitglieder der WG die Möglichkeit haben, einzeln zu kündigen, während für die Vermieterschaft grundsätzlich nur ein Haftungssubjekt zur Verfügung steht. Ein – aus Sicht des Autors nur geringer – Vorteil für die Vermieterschaft könnte immerhin darin erblickt werden, dass die Vermieterschaft hier eine Kündigung oder Mietzinserhöhung nur dem Hauptmieter mitzuteilen hätte. Auch hätte sie im Kündigungsfalle nur mit der Kündigungsanfechtung bzw. Mieterstreckung des Hauptmieters zu rechnen. ■



ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4414 Füllinsdorf-Basel Schneckelerstrasse 4 • 9014 St.Gallen Fürstenlandstrasse 96
3004 Bern Felsenastrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Sechsmonatige Kündigungsfrist

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

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

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

Berechnet am 10. Februar 2009

(halbjährlich aktualisierte Tabelle unter www.hev-zh.ch/Mietzins)

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung			Aktuelle Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. Oktober 2009
	Hypothekarzinzsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²		Hypothekarzinzsatz/Referenzzinssatz ¹	Teuerung des risikotragenden Kapitals ² Januar 2009 bis Ende (107.9 Pkte.)	Kostensteigerungen ³ bis Ende Januar 2009	
per ⁴	%	Punkte	Monat	Mietzinsänderung im Detail			Total %
				%	%	%	
1. 4.2004	3.25	102.0	7.03	3.00	2.31	5.50	10.81
1.10.2004	3.25	102.5	1.04	3.00	2.11	5.00	10.11
1. 4.2005	3.25	102.9	7.04	3.00	1.94	4.50	9.44
1.10.2005	3.25	103.7	1.05	3.00	1.62	4.00	8.62
1. 4.2006	3.00	104.1	7.05	6.00	1.46	3.50	10.96
1.10.2006	3.00	105.2	1.06	6.00	1.03	3.00	10.03
1. 4.2007	3.00	105.6	7.06	6.00	0.87	2.50	9.37
1.10.2007	3.00	105.2	1.07	6.00	1.03	2.00	9.03
1. 4.2008	3.25	106.4	7.07	3.00	0.56	1.50	5.06
1.10.2008	3.50	107.7	1.08	–	0.07	1.00	1.07
1. 4.2009	3.50	109.6	7.08	–	–0.62	0.50	–0.12

- ¹ Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Näheres dazu in HEV 10/08.
- ² 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.
- ³ Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, zum Beispiel Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehricht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.
 - In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5–1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.
 - Wird eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, das heisst ohne Beleg, nur 0,25–0,5% pro Jahr akzeptiert werden.
 - Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.
- ⁴ Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde, oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist – der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen beziehungsweise berechnen zu lassen.



Panzertüre SRT...

...macht Ihren Schutzraum zum Tresor!

Bedrohung...

...bringen Sie sich in Sicherheit!

Die halten!

Garantiert!

www.tresore⁺ch
WALDIS

WALDIS Tresore AG 8153 Rümlang
Tel. 043 / 211 12 00 info@tresore.ch

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

150 Jahre

Pauschalisierung der Kostensteigerung

Der Mieterverband wehrt sich gegen eine Pauschalisierung für die Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten einer Mietliegenschaft. Die Gründe, welche jedoch für eine Pauschalisierung dieser Kosten sprechen sind erheblich.

Grundsätzliches

Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Erhöhungen des Mietzinses zum Ausgleich von Kostensteigerungen zulässig. Dazu gehören die Erhöhung des Referenzzinssatzes, die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung, welche die Preissteigerungen



MLaw Cristina
Castilla Fresnadillo,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

bei den öffentlichen Abgaben, Hauswarts- und Verwaltungslöhnen, Materialpreisen, Handwerker- und Baulöhnen und den Anstieg der Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft umfassen. Erhöhen sich diese Kosten, darf der Vermieter den Mietzins somit gestützt auf das Gesetz erhöhen. Das Mietrecht lässt jedoch die Frage offen, auf welche Art und Weise der Mietzins anzupassen ist.

Die aktuelle Praxis

Der Mieterverband wehrt sich gegen eine pauschale Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten und verlangt vom Vermieter den konkreten Nachweis der Kostensteigerung. Das Bundesgericht will Pauschalen zulassen, wenn die Abrechnungen einzelner Jahre ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, sodass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt.

Die Auslegung dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung würde dazu führen, dass sämtliche Rechnungsbelege des Vermieters von mindestens sechs Rechnungsjahren kontrolliert werden müssten, um die geltend gemachte Kostensteigerung zu überprüfen. Dieses Vorgehen ist jedoch keinesfalls praktikabel. Dem Vermieter wird im Kanton Zürich in der Praxis deshalb pro Jahr eine Erhöhung von pauschal 0,5–1% gewährt.

Zweck der Pauschalisierung

Pauschalen ermöglichen eine rasche Handhabung und verhindern einen unnötigen Verwaltungsaufwand für Kostenzusammenstellungen und Berechnungen. Ausserdem lassen sich durch die Pauschalisierung grosse Mietzinssprünge vermeiden. Da insbesondere Unterhaltsmassnahmen nie in gleicher Höhe anfallen, sondern periodisch vorgenommen werden, würde dies in bestimmten Jahren und mit zunehmendem Alter der Liegenschaft zu einem grossen Anstieg der Mietkosten führen. Eine Pauschalisierung «glättet» hingegen die effektive Kostensteigerung über einen langen Zeitraum.

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes, welche ebenfalls zu einer Anpassung des Mietzinses führen kann, erfolgt ebenfalls pauschalisiert und nicht unter Berücksichtigung der effektiv vom Vermieter bezahlten Zinsen. Ebenso erfolgt die Anpassung der Teuerung des risikotragenden Kapitals laut Gesetz pau-

Mietrecht

schalisiert zu 40%, ungeachtet des effektiven Eigenkapitalanteils eines Vermieters. Es ist daher folgerichtig, auch die Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten pauschalisiert vorzunehmen. Zudem entspricht dieses Vorgehen dem vom Gesetzgeber vorgesehenen schnellen und einfachen Verfahren.

Höhe der Pauschale

Der Sinn der Kostenpauschalisierung ist es, grosse Mietzinssprünge zu vermeiden, indem die Kostenentwicklung ausgeglichen wird. Eine Pauschale ist daher sinnvoll, wenn sie den Kostensteigerungen über einen langen Zeitraum entspricht. Folgendes Beispiel des HEV Schweiz aus dem Artikel «Betriebs- und Unterhaltskosten: Pauschale gerechtfertigt» vom 19.6.2007 zeigt, dass Pauschalen in der Höhe von rund 1% pro Jahr gerechtfertigt sind:

- Die für Betriebs- und Unterhaltslöhne massgebenden Handwerkerlöhne der Stadt Zürich (Schreiner, Gipser, Maler, Elektroinstallateure, Baumeister), sind im Zeitraum von 1970 bis 2005 um rund 450% gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung der Handwerkerkosten pro Jahr von rund 4,99%. Gemäss Bundesmodell entsprechen die Betriebs- und Unterhaltskosten 30% der Gesamtkosten des Vermieters. Eine jährliche Kostensteigerungspauschale von 1,66% wäre somit gerechtfertigt.

- Auch der Zürcher Baukostenindex weist in derselben Zeitspanne einen Anstieg von ca. 148% auf. Dies entspricht einer jährlichen Kostensteigerung von 2,71%, was bezogen auf die 30% Unterhaltskostenanteile einer jährlichen Pauschale von 0,9% entsprechen würde.

- Auch die allgemeine Teuerung ist zwischen 1970 und 2005 um rund 189,5% gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Teuerung von 3,08%, was eine Pauschale von 1,03% rechtfertigen würde.

Diese Zahlen zeigen, dass eine Pauschalierung von 1% keinesfalls übersetzt ist. Die Anwendung einer Pauschale für die allgemeine Kostensteigerung ist wie erwähnt aus Praktikabilitätsgründen zu bevorzugen. Da sowohl Referenzzinssatz als auch Teuerung pauschalisiert werden, spricht nichts dafür, die allgemeine Kostensteigerung anders zu behandeln. Die derzeit geltende Praxis der meisten Schlichtungsbehörden und Gerichte im Kanton Zürich ist zu begrüssen. Es ist jedoch noch Folgendes zu beachten: Die Ausscheidung der Nebenkosten an den Mieter kann in der Regel berücksichtigt werden. Steigen die allgemeinen Kosten, werden auch die Nebenkosten grundsätzlich steigen, sodass der Mieter die Kostensteigerung am eigenen Leib erfährt. Eine reduzierte Pauschale von 0,5% ist diesfalls gerechtfertigt. ■

Nasse Wände? Feuchte Keller?



Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

40.000 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!

ISOTEC-Fachbetrieb Hürlimann Bautenschutz AG
Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

Infrarot-Wärmekabinen* und Saunen mit Garantievorteil

- Wärmeelemente der Extraklasse*
- Saunen in Bündler Fichte oder Hemlock mit Top-Montage vom Profi-Schreiner

Langmoosstrasse 66, 8135 Langnau a. A.
Telefon 044 713 00 77, Fax 044 713 00 67
www.saunabau-buerki.ch

Beliebt. Begehrt. Behaglich.
www.saunabau-buerki.ch

25
Jahre
*Garantie



BUERKI

SAUNABAU AG
D. + U. WINKLER

DIE ECHTE
SCHWEIZER
KÜCHE

**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

BRUNNER KÜCHEN AG
Hauptstrasse 17
CH-5618 Bettwil
Tel. 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch



Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil
Auch in der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich

www.brunner-kuechen.ch

QUADRAGARD
EINBRUCHSCHUTZ



Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Denn nach einem Einbruch ist das Vertrauen in die Sicherheit der eigenen vier Wände tief und dauerhaft erschüttert.

Polizei und Fachexperten sind sich einig: Wirksamer Einbruchschutz beginnt mit der Verriegelung von Türen, Fenstern, Lichtschächten. Also mit MULTILOCK- und QUADRAGARD-Sicherheitsprodukten.

www.quadragard.ch

QUADRAGARD
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bristenstrasse 12, CH-8048 Zürich
Tel. 044 432 50 11
Fax 044 432 28 94

Werbenummer: 4,4f



Eingangspartie . . .

. . . vielfältig, sicher, schön.



- Metall- und Apparatebau
- Wintergärten/Verglasungen
- Treppen
- Aluminium-Konstruktionen
- Edelstahl-Verarbeitung

**Aktion bis
31.03.2009**

Tankrevision

Spezialrabatt: Migrol Preise jetzt noch günstiger!
CUMULUS-Bonuspunkte!

- Gesetzeskonform in allen Kantonen
- Kompetente Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren
- Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank
- Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung

Jetzt anrufen

044 495 13 33

www.migrol.ch

MIGROL

Seminar/Workshop

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 27. März 2009, 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, 8038 Zürich

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:	Fr. 250.-
	Ehepaar:**	Fr. 400.-
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 290.-
	Ehepaar:**	Fr. 480.-

Bitte beachten Sie:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. 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 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
Fax 044 487 1777, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

**Anmeldung für Seminar/Workshop
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
vom 27. März 2009**

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

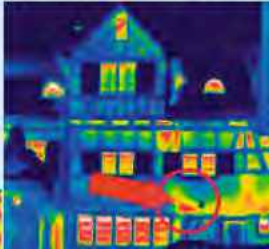
Datum: Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

Energie sparen und Kosten vermeiden

Wir erstellen für Sie
Wärmebilder von Gebäuden
und elektrischen Anlagen

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



ADC

Advanced Datacommunication Consulting AG

Renggerstrasse 3, 8038 Zürich
Telefon 044 485 40 50
Fax 044 485 40 59
info@adc-ag.ch, www.adc-ag.ch



Wir planen, bauen, pflegen

Katzenrüti 340, 8153 Rümlang
Briefadresse: Postfach 60, 8046 Zürich
Tel. 044 371 29 30, Fax 044 371 42 71
E-mail: info@brennerag.ch, Internet: www.brennerag.ch

GLAS- UND FASSADENPFLEGE



Erwin Jakob AG Silberstrasse 12 Tel. 044 744 60 70
Liegenschaften-Unterhalt 8953 Dietikon Fax 044 744 60 89

Dietikon · Stäfa · Windisch · www.jakober.info Partner 

ISS Schweiz



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

Erneuerungsfonds

Ein Erneuerungsfonds wird vor allem bei Stockwerkeigentum begründet. Doch oft haben auch Überbauungen gemeinsame Anlagen wie beispielsweise eine gemeinsame Tiefgarage, einen gemeinsamen Kinderspielplatz oder eine gemeinsame Heizung, die im Miteigentum sind.

Der Gesetzgeber schreibt nicht zwingend vor, dass die Stockwerkeigentümergemeinschaft einen Erneuerungsfonds begründen muss. Doch wird oft bereits im Reglement die Begründung eines solchen festgelegt. Ansonsten kann die Versammlung der Eigentümer über die Schaffung eines derartigen Erneuerungsfonds befinden.



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

Im Falle einer Überbauung, die nicht als Stockwerkeigentum ausgestaltet ist, liegt bezüglich der gemeinsamen Anlagen Miteigentum vor. Auch für diese Eigentumsform gibt es keine gesetzlichen Bestimmungen über die Errichtung eines Erneuerungsfonds. Doch vor allem bei Stockwerkeigentümergemeinschaften ist es ratsam, einen Fonds zu errichten. Sofern die Begründung im Reglement verankert oder eine andere Regelung vorgesehen ist, bedarf es zur Äufnung des Erneuerungsfonds an der Versammlung der einfachen Mehrheit der Stockwerkeigentümersversammlung.

Bei Miteigentum ist die Errichtung eines Erneuerungsfonds sicherlich dann ratsam, wenn der Wert der gemeinsamen Anlagen erheblich ist. Zweck des Erneuerungsfonds ist zum einen, die Eigentümer davor zu

bewahren, plötzlich mit hohen Kosten konfrontiert zu werden, welche Einzelne der Betroffenen vielleicht gar nicht bezahlen können. Zum andern verfolgt der Erneuerungsfonds noch einen anderen Zweck: Ist die Liegenschaft noch neu, fallen eigentlich kaum Erneuerungskosten an, sondern lediglich Betriebs- und Unterhaltskosten, für die der Fonds nicht zu verwenden ist. Der Ersteigentümer riskiert hier also wenig, wenn kein Fonds existiert. Ein Rechtsnachfolger läuft aber Gefahr, dass er, wenn er z.B. eine ältere Wohnung erwirbt, unverhofft mit hohen Forderungen der Gemeinschaft konfrontiert wird, kaum hat er die Wohnung erworben.

Besteht ein Erneuerungsfonds, so verbleibt das einbezahlte Geld auch bei einem Verkauf der Stockwerkeinheit bzw. des Grundstücks, welches Miteigentum an den gemeinsamen Anlagen hat, im Fonds. Demzufolge kann der Verkäufer nicht verlangen, dass ihm «sein» Anteil ausbezahlt wird. Das Fondsvermögen gehört der Gemeinschaft, weshalb das Konto auch auf den Namen der Gemeinschaft lautet. Wie und von wem das Fondsvermögen verwaltet wird, ist üblicherweise im Stockwerkeigentümerreglement geregelt. Es können beispielsweise zwei oder mehrere Eigentümer mit Kollektivunterschrift das Vermögen verwalten. Weit häufiger wird aber die Fondsverwaltung extern an professionelle Firmen vergeben. Wie das noch nicht

Die Eigentumswohnung/Miteigentum

benötigte Geld zinsbringend angelegt werden soll, können die Stockwerkeigentümer selber bestimmen.

In der Regel wird die Höhe der periodischen Einlagen durch die Versammlung bestimmt. Deshalb wird im Reglement neben einer Maximalhöhenbeschränkung auch festgelegt, dass die Kompetenz für die Bestimmung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds bei der Versammlung liegt. Als Massstab gilt ein prozentualer Anteil des Assekuranzwertes, sodass man häufig die Regelung findet, dass erst nach einer bestimmten Zeit seit der Erstellung des Gebäudes der Erneuerungsfonds geöffnet werden soll. Danach haben sich in der Praxis jährliche Fondseinlagen zwischen 0,2 und 0,5 Prozent des Assekuranzwertes

als tragbar und geeignet erwiesen. Als Höchstmarke für die Grösse des Erneuerungsfonds schwanken die Richtgrössen zwischen 2 bis 10 Prozent des Assekuranzwertes.

Übrigens: Will die Gemeinschaft sich eine luxuriöse bauliche Massnahme leisten und erreicht sie nicht die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bzw. Reihenhausbesitzer, so darf diese Investition nicht aus dem Fonds bezahlt werden. Denn sonst bezahlt auch ein Nichtzustimmender anteilmässig mit, was dem Gesetze widerspricht. Möchten die Stockwerkeigentümer aus irgendeinem Grunde den Erneuerungsfonds wieder auflösen, so braucht es dafür wiederum einen Beschluss mit einfachem Mehr.



**Wohnungs- und
Geschäftsumzüge
im In- und Ausland**

Möbellagerung

**Räumungen &
Entsorgungen**

8700 Küsnacht Betrieb & Lager:
Tel. 044 910 11 11 8123 Ebmatingen
info@gimpert-bischof.ch Tel. 044 980 26 36

www.gimpert-bischof.ch

**Meister-Küchen
erster Wahl**



wym WA

**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Schweizer Produktion

ASTOR
K Ü C H E N

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG
Hauptsitz 8840 Einsiedeln 055 418 75 20
Ausstellung Luzern 6030 Ebikon 041 420 22 23
Ausstellung Zürich 8050 Zürich 043 333 57 47
Ausstellung Dietikon 8953 Dietikon 044 280 00 90

www.astor-kuechen.ch



Farbige, individuelle Akzente im Dialog, abseits der Massenkommunikation im Internet zeichnen unsere Tätigkeit aus. Unsere Kunden schätzen unsere Diskretion, zumal sie ihre Verkaufsobjekte nicht monatelang im Cyberspace antreffen möchten. Gute Verkäufer kennen ihre Käufer schon. Denn unser grosses Plus ist unser bestehender Kundenstamm. Eine unverbindliche Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kostet Sie nichts, legt aber vielleicht den ersten Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Ob Kauf, Verkauf, Vermietung oder Bewirtschaftung: Wir verleihen Ihrem Juwel einen besonderen Glanz.

Immobilienkultur AG | Forchstrasse 234a | CH-8032 Zürich
Fon +41 44 254 90 90 | Fax +41 44 254 90 94 |
info@immobilienkultur.ch | www.immobilienkultur.ch
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung

«Interessieren auch Sie sich für einen persönlichen Dialog? Dann treten Sie mit uns in Verbindung. Unverbindlich und kostenlos.»

Salvatore Leggio
Mitglied GL



Das Nachbarrecht

3. Abwehr von Immissionen

Je nach Art der Beeinträchtigung kommt dem Nachbarn ein Beseitigungs-, Unterlassungs- und/oder Schadenersatzanspruch zu. Die Eigentumsfreiheitsklage oder die Klage aus Besitzesstörung sind weitere Rechtsbehelfe und bieten zusammen mit dem Polizeirecht eine Möglichkeit, sich ohne Selbsthilfe gegen eine Immission zu wehren.

Als Nachbarn gelten nicht nur Direktanstösser. Klageberechtigt sind auch die Dienstbarkeitsberechtigten und auch die obligatorisch Berechtigten wie Mieter oder Pächter. Nach neuster Rechtsprechung können andererseits auch Mieter oder Pächter für Überschreitungen des Eigentumsrechts verantwortlich gemacht werden.



lic. iur.
Tiziano Winiger,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

und die Verlegung der Tränke an einen entfernten Ort angeordnet wurden, um die Lärmimmissionen zu verringern. Immissionen können auch durch Anordnung von bestimmten Ruhezeiten eingeschränkt werden. Nur dann, wenn die Schutzmassnahmen als ungenügend erachtet werden, verbietet das Gericht als äusserstes Mittel (in ultima ratio) die immissionsträchtige Grundstücknutzung vollständig. Der Richter legt die Massnahmen nach Ermessen fest, wenn nötig unter Beizug von Experten.

Unterlassungsklage

Besteht die Gefahr, dass sich bereits abgeschlossene übermässige Einwirkungen mit einem hohen Grad an Wahrscheinlichkeit wiederholen werden, dann kann eine Unterlassungsklage eingereicht werden. Die Praxis lässt zudem die Präventivklage zu, wie zum Beispiel beim Verbot eines Bauvorhabens, wenn vorausgesetzt wird, dass die bestimmungsgemässe Nutzung des geplanten Baus übermässige Auswirkungen auf ein Nachbargrundstück zur Folge hätte.

Schadenersatz bzw. Genugtuung

Hat der Nachbar einen Schaden aus einer bereits zurückliegenden übermässigen Einwirkung erlitten, so kann er Ersatz für den finanziellen Schaden verlangen. Beim Vorliegen

Beseitigungsklage

Mit einer Beseitigungsklage kann erreicht werden, dass das Nachbargrundstück nicht mehr weiter in einer Weise genutzt wird, die übermässige Immission verursacht. Erachtet der Richter die Einwirkungen als übermässig, so wird der Beklagte in erster Linie dazu verurteilt, geeignete Massnahmen zu deren Reduktion auf das zulässige Mass zu treffen. Sind z.B. Lärmeinwirkungen dauerhaft, so kann der Beklagte verpflichtet werden Isolationsmassnahmen zu treffen, wie Schallschutzfenster mit geräuschlosem Ventilationsystem. Aus der bundesgerichtlichen Rechtspraxis ist der Fall bekannt, wonach bei störendem Herdengeläut kleinere Glocken

Der liebe Nachbar

einer Persönlichkeitsverletzung, ist zudem die Zusprechung einer Genugtuungssumme möglich. Die Klage auf Schadenersatz bzw. Genugtuung kann mit der Beseitigungs- oder Unterlassungsklage verbunden werden.

Die Beseitigungsklage nach Art. 679 ZGB richtet sich gegen die Art der Bewirtschaftung des Nachbargrundstücks, von dem die übermässigen Immissionen ausgehen und dient der Beendigung des widerrechtlichen Zustandes auf dem Verursachergrundstück. Die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dem beeinträchtigten Grundstück des Klägers kann demgegenüber nur mittels Schadenersatzklage durchgesetzt werden.

Feststellungsklage

Der beeinträchtigte Nachbar kann die Unzulässigkeit einer Grundeigentumsüberschreitung mittels der Feststellungsklage gerichtlich feststellen lassen. Insbesondere dann, wenn der Verursacher behauptet, zur beanstandeten Grundstücknutzung berechtigt zu sein, erscheint die Einreichung einer Feststellungsklage als sinnvoll, wobei der Verursacher der Störung nicht zu einem Tun oder Unterlassen verurteilt wird. Demzufolge erscheint die Abwehr durch eine Beseitigungs- oder Unterlassungsklage evtl. zusammen mit einer Schadenersatzklage als sinnvolle Massnahme.

Verfahren

Obwohl die Klagen nach Art. 679 ZGB zwar bundesrechtliche Klagen sind, bestimmt das kantonale Recht das Verfahren zur Durchsetzung der Klagen. Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Gerichtsstand in Zivilsachen am 1. Januar 2001 wurde allerdings die örtliche Zuständigkeit schweizweit einheitlich geregelt. Beseitigungs- und Unterlassungsklagen nach Art. 679 ZGB sind am «Ort der gelegenen Sache» zu erheben, also dort, wo die Grundstücke im Grundbuch ein-

getragen sind. Da dieser Gerichtsstand nicht zwingend ist, steht es den Parteien frei, einen anderen Gerichtsstand zu vereinbaren. Die Klage auf Schadenersatz ist beim Gericht am Wohnsitz, am Sitz der geschädigten Person oder der beklagten Partei oder am Handlungs- bzw. am Erfolgsort zu erheben. Dem geschädigten Nachbarn steht es frei, an welchem dieser Klageorte er die Schadenersatzklage erheben will. Wird eine Schadenersatzklage mit einer Beseitigungs- oder einer Unterlassungsklage verbunden, so kann der Kläger die Klagen wahlweise bei einem der Gerichte, welches für einen der Ansprüche zuständig ist, erheben. Der Nachbar kann also beispielsweise seinen Anspruch auf Beseitigung der Schädigung sowie den Schadenersatzanspruch gemeinsam beim Gerichtsstand, wo das Grundstück eingetragen ist, einklagen, wobei auch in diesen Fällen die Parteien einen anderen Klageort vereinbaren können.

Aufgrund der unterschiedlichen Gerichtsstände ist die Unterscheidung zwischen Schadenersatzklagen einerseits sowie Beseitigungs- und Unterlassungsklagen andererseits von Bedeutung. Wie schon oben ausgeführt, sind Begehren, die sich gegen die Bewirtschaftung des Nachbargrundstückes richten, mittels Beseitigungs- respektive Unterlassungsklage geltend zu machen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf dem Grundstück ist schadenersatzrechtlicher Natur und ist mittels Schadenersatz geltend zu machen.

Verjährung

Die mittels Beseitigungsklage durchsetzbaren Ansprüche unterliegen keiner Verjährung und können geltend gemacht werden, solange die übermässigen Einwirkungen noch andauern. Die Schadenersatzklage hingegen unterliegt den Verjährungsfristen gemäss Art. 60 Abs. 1 OR. Der Schadenersatzanspruch



BEDÜRFNISSE UND ZIELE KÖNNEN SICH JEDERZEIT ÄNDERN.

Es gibt Momente, wo alles anders wird. Eine Neuorientierung ist gefragt, Entscheidungen, auch bei Immobilien, müssen gefällt werden. Fragen der Bewertung, des Verkaufs stehen an. Gut, wenn man jemanden kennt, auf den man sich verlassen kann.

Vereinbaren Sie mit Patrick Rieffel einen Beratungstermin: diskret, kostenlos und ohne Verpflichtung. Er zeigt Ihnen gerne auf, wie Sie mit Ihren Immobilien am besten umgehen können.

Patrick Rieffel, Tel. 044 396 60 60, patrick.rieffel@walde.ch
www.walde.ch





www.elektrokasper.ch
043 311 1111
 Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich



Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch

muss innerhalb eines Jahres seit Kenntnis des Schadens und der ersatzpflichtigen Person geltend gemacht werden, spätestens aber mit Ablauf von 10 Jahren, vom Tage der schädigenden Handlung an gerechnet. Die relative einjährige Verjährungsfrist läuft von dem Tage an, an dem der Geschädigte Kenntnis des Schadens und von der Person des Ersatzpflichtigen erlangt hat. Die absolute zehnjährige Verjährungsfrist beginnt bereits am Tage der schädigenden Handlung zu laufen. Die unterschiedliche Regelung der Durchsetzung eines Anspruches mittels der Beseitigungs- resp. Die Unterlassungs- oder Schadenersatzklage hat zur Folge, dass beispielsweise die Forderung auf Errichtung von immissionsvermindernden Schutzbauten auf dem Verursachergrundstück mittels der unverjährbaren Beseitigungsklage noch durchsetzbar ist, dagegen der Anspruch, solche Bauten auf dem eigenen Grundstück des Beeinträchtigten zu errichten, schadenersatzrechtlicher Natur und damit gemäss Art. 60 OR bereits verjährt ist.

Eigentumsfreiheitsklage

Neben den Ansprüchen aus Nachbarrecht steht dem Grundeigentümer, um sich gegen ungerechtfertigte Einwirkungen auf sein Eigentum zur Wehr zu setzen, auch die Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB zur Verfügung. Das ist die Klage des beeinträchtigten Eigentümers gegen den Störer. Dadurch kann der Eigentümer zum Beispiel die Entfernung von widerrechtlich auf seinem Grundstück abgelagertem Schutt und Holz oder den Abbruch von Installationen verlangen, welche auf seinem Boden als Erstellungshilfe für ein Bauvorhaben errichtet wurden. Diese Klage dient auch zur Abwehr von weidendem Vieh, das auf sein Grundstück eindringt, sowie zur Ausschaffung von Hausbesetzern. Schadenersatzansprüche können

mittels Schadenersatzklage nicht geltend gemacht werden. Im nachbarrechtlichen Verhältnis tritt die Eigentumsfreiheitsklage hinter den Ansprüchen der «spezielleren» Nachbarrechtsklagen von Art. 679/684 ff. ZGB zurück.

Besitzesstörungsklage

Aufgrund seiner Eigenschaft als Besitzer bzw. als Grundstückinhaber steht dem Nachbarn auch die Besitzesstörungsklage zur Verfügung. Klagelegitimiert ist jeder Grundstückbesitzer wie Pächter, Mieter oder Nutzniesser. Mittels Besitzeschutzklage kann sich der Mieter gegen Personen wehren, die sich ohne seine Zustimmung in den Mieträumlichkeiten befinden. Ebenso kann ein Eigentümer, gestützt auf diese Klage, gegen Hausbesitzer vorgehen, die sich unrechtmässig Besitz über die Liegenschaft verschafft haben. Nicht erforderlich ist es, dass die Störung von der Nutzung eines anderen Grundstückes ausgeht. Die Klage richtet sich gegen denjenigen, welcher den Besitz stört. Der im Besitz Gestörte muss innert einem Jahr klagen, ab dem Zeitpunkt, an dem ihm die Person des Störers bekannt wird. Nachher ist die Klage verjährt. Im Kanton Zürich hat der im Besitz Gestörte die Möglichkeit, den Erlass eines Befehles, Verbotes oder einer Massnahme gegenüber dem Beklagten zu beantragen und ohne Anhörung des Beklagten zu bewirken. Dabei muss der Kläger seine Berechtigung nur glaubhaft machen. Dem Beklagten wird angedroht, dass die provisorische Verfügung vollstreckt wird, soweit er nicht innert der angesetzten Frist eine begründete Einsprache erhebt.

Und die Polizei?

Neben den Nachbarrechtsbestimmungen des Privatrechts sieht das öffentliche Recht Vorschriften über unzulässige Einwirkungen bei der Grundeigentumsnutzung vor. Die

Der liebe Nachbar

Verletzung von öffentlich-rechtlichen Schutzbestimmungen können vor den zuständigen Verwaltungsinstanzen geltend gemacht werden. Da Ruhestörungen aus dem täglichen Wohnlärm Anlass zu nachbarrechtlichen Streitigkeiten geben, regeln zahlreiche Gemeinden in ihren Polizeiverordnungen bestimmte Ruhezeiten. Werden solche Regelungen nicht eingehalten, kann sich der beeinträchtigte Nachbar direkt an die Polizei wenden.

Kein Recht auf Selbsthilfe

Das Recht auf Selbsthilfe ist dem, durch lästige Einwirkungen gestörten Nachbarn nicht zu empfehlen, weil er das Risiko eingeht, schadenersatzpflichtig zu werden und unter Umständen sogar strafrechtlich belangt zu werden. ■

Damit es läuft: 044 301 44 44



ELEKTRO
COMPAGNONI

Wir begleiten Ihr Bauvorhaben von A-Z gerne, sei es als

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S
und
S

Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Bautreuhand, Expertisen
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch, www.sunds.ch



Jeder Tag braucht Energie.
Wir liefern Ihnen einen Teil davon.

0844 **heizoel**
oder 052 235 12 12

www.kuebler.ch, 8400 Winterthur

RUTZ



Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall
und Kunststoff

Bei uns bekommen Sie das, was Sie von einer technisch hochwertigen Abgasanlage erwarten:

- **Ausgezeichnete Qualität**
- **Die beste Lösung**
- **Effizienz und Innovation**

Dafür steht ein Team von mehr als 30 erfahrenen Spezialisten täglich im Einsatz.

RUTZ

RUTZ Kamine und Inox AG
Wibachstrasse 3, CH-8153 Rümlang
T +41 44 818 89 89, F +41 44 818 89 47
info@rutz.ag, www.rutz.ag

Jeder nach seinem Geschmack – Aber auf eigene Rechnung.
Wasser- und Wärmekosten gerecht verteilt.



NeoWeb

Neu mit Online-Kundenportal für die papierlose Übermittlung von Kosten und Mutationen Ihrer Heiz- und Nebenkostenabrechnung.

NeoVac ATA bietet das All-in-One-Paket für die verbrauchsabhängige Wärme- und Wasser-kostenabrechnung. Von den Messgeräten für die Verbrauchsermittlung bis zur individuellen Abrechnung der Heiz-, Wasser- und Nebenkosten. Die perfekte Lösung aus einer Hand. Mehr über den Komplettservice von NeoVac ATA erfahren Sie unter **0800 80 76 76** oder www.neovac.ch.

Oberriet • Crissier • Dübendorf • Grosswangen • Muri BE • Porza • Pratteln • Ruggell FL

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

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

Ein Generalunternehmer für das Kaufmännische, Technische und Infrastrukturelle Gebäude-Management mit hoher Kompetenz und Kostenverantwortung ist die beste Voraussetzung für den optimierten Betrieb von **Miet- und Stockwerkeigentümer-Liegenschaften**.

Oeconomic Service übernimmt diese Dienstleistung als alleiniger Vertragspartner in der Funktion des Generalunternehmers. Für technische und infrastrukturelle Bereiche werden ausschliesslich Partner mit einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis eingesetzt. Rahmenverträge mit ausgewiesenen Fachfirmen ermöglichen **Verwaltungs- und Nebenkosten-Einsparungen von 15–25%**.

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OEOCONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 13. März 2009, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

Seminarort: HEV Zürich, 8038 Zürich

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/
Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/
Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haft-
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-
derwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Maler-
kosten | Wann ausbessern, wann ganz neu
streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-
tionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar: **	Fr. 400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar: **	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 13. März 2009

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum: Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

Immobilien- Wertverlust?



Ist Immobilien-Verkauf noch rentabel ?

„Unsere 90-jährige Gewerbeliegenschaft an stark befahrener Strasse in Horgen konnte in mehreren Anläufen von verschiedenen Maklern nicht verkauft werden. Erst durch das engagierte Vorgehen der Profis von Renggli Immobilien konnte der Verkauf bewältigt werden.“

Mittels umfangreichen Machbarkeitsstudien wurde ein hervorragendes Konzept erarbeitet, das aus einem alten Fabrikgebäude ein schmuckes 6-Familien Wohnhaus entstehen liess. Nicht nur, dass dieses Mehrfamilienhaus von Renggli Immobilien vorzüglich verkauft werden konnte, es trägt nun sogar zum schöneren Ortsbild bei. Ein jahrelang als unverkäuflich eingestuftes Gebäude wurde mit viel Innovation und Geschick erfolgreich vermarktet. Sie fragen sich, ob Ihr Mehrfamilienhaus, Ihre Liegenschaft oder Ihre Baulandreserve rentabel verkauft werden kann? Wenden Sie sich an Renggli Immobilien, wir können sie Ihnen wärmstens empfehlen. “

Benjamin Eis, Zürich

Wir verkaufen Ihre Villa, Wohnung, Bauland + Mehrfamilienhaus
zum besten Preis.

Wir schätzen ein, werben und verkaufen zu Ihrem grössten Nutzen.



Renggli Immobilien - Dipl. Ing. & Partner - Zürich / Kilchberg / Regensdorf
Tel: 044 301 50 20 / 079 416 04 82 / 044 840 05 03
info@rencon.ch - www.rencon.ch

Zur Verjährung des Anspruchs auf Beseitigung einer Pflanze

Befindet sich eine Pflanze im Unterabstand, so sehen die meisten Kantone für den Beseitigungsanspruch eine Befristung vor. In den Kantonen der romanischen Schweiz sind Fristen zwischen 10 und 30 Jahren üblich, in der Deutschschweiz hingegen kurze Fristen zwischen 2 und 5 Jahren. Im Kanton Zürich beträgt die Frist gemäss § 173 des Einführungsgesetzes zum ZGB (EGZGB) 5 Jahre.

Die Verjährungsfrist des kantonalen Rechts gilt sowohl für Pflanzen, die von Menschenhand gepflanzt wurden als auch für solche, die von alleine gewachsen sind. Dies wird durch den zürcherischen Gesetzgeber zwar nicht ausdrücklich gesagt, ergibt sich aber durch systematische Auslegung des EGZGB. Hecken werden von der fünfjährigen Verjährungsfrist nicht erfasst. § 173 EGZGB steht nämlich im Unterabschnitt «II. Pflanzen von Bäumen», welcher sich lediglich auf die Abstandsvorschriften der in den § 169 bis 172 EGZGB behandelten Bäume und Sträucher bezieht. Demzufolge gilt der Anspruch auf Beseitigung einer Hecke als unverjährbar. Eine Grünhecke, welche zu nahe an der Grenze steht, wurde offensichtlich als grössere Beeinträchtigung für den Nachbarn angesehen als ein einzelner Baum.

Wurde die Pflanze gepflanzt, so ist für den Beginn der Verjährungsfrist der Zeitpunkt des Pflanzens massgeblich. Wächst die Pflanze von selbst an, so beginnt die Verjährung zu laufen, sobald die Pflanze so weit entwickelt ist, dass sich ihre biologischen Merkmale und mithin eine Verletzung der Abstandsvorschriften tatsächlich erkennen lassen. Allerdings ist das in der Praxis sogar anhand eines Gutachters schwierig zu bestimmen. Als Faustregel gelten Pflanzen frühestens ab Mitte des zwei-



lic. iur.
Tiziano Winiger,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

ten Entwicklungsjahres als erkenn- und bestimmbar. Durch Beseitigung und Neuanpflanzung einer Pflanze beginnt übrigens eine neue Verjährung zu laufen. Treiben aus dem Wurzelstock eines Baumes neue Triebe, so beginnt ebenfalls eine neue Verjährung zu laufen, weil die Triebe als neue Pflanze anzusehen sind.

Die Verjährung des Anspruches auf Beseitigung eines Baumes kann entweder durch die Anerkennung (Art. 135 Ziff. 1 OR) oder durch die Einleitung von Rechtsverfolgungsmassnahmen (Art. 135 Ziff. 2 OR) unterbrochen werden. Mit einem Aufforderungsbrief an den Nachbarn, er solle die Bäume beseitigen, wird die Verjährung nicht unterbrochen.

Die Handänderung der Liegenschaft bewirkt keine Unterbrechung der Verjährung, weil der Beseitigungsanspruch als dinglicher Anspruch auf den Erwerber übergeht.

Im Gegensatz zum Anspruch auf Beseitigung der Pflanze unterliegt der Anspruch auf Zurückschneiden der Pflanzen keinerlei Verjährung. ■



**Rostwasser?
Wasserleitungen**

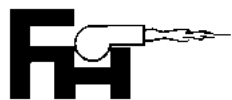
sanieren statt ersetzen
Günstig. Sauber. Schnell. ISO-Zertifiziert.

über 20 Jahre Erfahrung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51
Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00
www.liningtech.ch

Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

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**

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich & 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
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

SBW ZÜRICH
sbw@stora.ch



Immobilien und Steuern

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten. Umso wichtiger ist es, zu wissen, wie die Steuerbelastung optimiert werden kann.

Der HEV hat in diesem Bereich verschiedene Broschüren herausgegeben, die dabei helfen können.

Handbuch Steuern und Immobilien

Der Steuerratgeber bietet dem Leser einen umfassenden Überblick über die Steuern im Zusammenhang mit seiner Liegenschaft. Die informative und verständliche Wegleitung vermittelt das erforderliche Grundlagenwissen und beinhaltet nebst Fallbeispielen auch zahlreiche praktische Steuertipps. Dabei folgt der Steuerratgeber dem Lebenszyklus einer Immobilie: Der Steuerratgeber beginnt mit der steueroptimalen Finanzierung des Kaufs, fährt fort mit der steueroptimalen Nutzung und endet schliesslich mit dem möglichst steuerschonenden Verkauf oder der steueroptimalen Übertragung der Liegenschaft auf die nächste Generation. Im Anhang finden sich zahlreiche Tabellen und Aufstellungen mit wertvollen Informationen zu Steuern und Immobilien. (340 Seiten)

Aktion bis 31.3.2009: Fr. 69.– statt Fr. 89.– (Mitglieder)
Fr. 84.– statt Fr. 104.– (Nichtmitglieder)

Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge

Setzen Sie sich über steuerliche und erbrechtliche Klippen beim Kauf, Besitz und Verkauf von Liegenschaften ins Bild. Lesen Sie über das Wohnen im Alter. Informieren Sie sich, wie der Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden kann. Und schliesslich: Erfahren Sie,

Drucksachenverkauf

wie man es anstellt, dass Immobilien bei der familieninternen Nachfolge nicht zum Zankapfel oder Stolperstein werden. «Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge» bietet in einem Dutzend von Artikeln zentrale Aspekte leicht verständlich aufgearbeitet und gibt wichtige Hinweise und nützliche Tipps. (87 Seiten)

Für Mitglieder: Fr. 18.50 / Fr. 21.50 für Nichtmitglieder.

Steuerratgeber für Wohneigentümer

Fachlich informative, dennoch aber leicht verständliche Anleitung, die hilft, steuerliche Fallstricke zu umgehen, Abzugsmöglichkeiten zu erkennen und weitere Gestaltungsmöglichkeiten optimal auszuschöpfen. Übersichtlich gestaltet, mit vielen Grafiken und Tabellen. Die Beiträge stammen von verschiedenen Autoren. (64 Seiten)

Für Mitglieder: Fr. 28.– / Fr. 32.– für Nichtmitglieder.

Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2003

Unverändert gültig: Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u.v.m. (24 Seiten)

Für Mitglieder: Fr. 8.– / Fr. 10.– für Nichtmitglieder.

Bestellformular siehe Seite 119

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



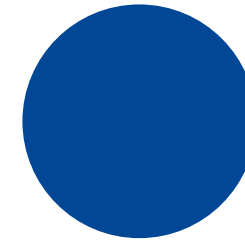
- Tankrevisionen
- Tanksanierungen
- Neutankanlagen
- Boilerentkalkungen

Tel. 052 235 12 22

www.kuebler.ch, 8400 Winterthur

Hauswartungen

**24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz**



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44

Fax 044 311 91 35

E-Mail:

home.garden@swissonline.ch

www.home-garden-ag.ch



U. GRAF

Gartenbau
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfeht sich für

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

Hausverkauf? Yes we can!

Ueli Wintsch, dipl. Architekt HTL, Immobilienschätzer & -verkäufer (SVIT)

Kunden sagen von uns, dass wir schnell und professionell zu Bestpreisen verkaufen. Und dass Sie es schätzen, von echten Fachleuten mit ethischen Ansprüchen und langjähriger Erfahrung durch die schwierige Zeit des Abschiednehmens mit Herz begleitet und unterstützt zu werden.



Wintsch & Wintsch Architektur & Immo GmbH
8400 Winterthur • 052 202 46 70 • 079 410 16 89 • www.wintsch-arch.ch

Über 190 verkaufte Immobilien.
Honorar nur bei Erfolg!

Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



Schaub
Maler AG

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, info@schaub-maler.ch
www.schaub-maler.ch

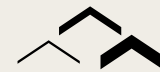
WEBER

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

WEBER DACH AG SEESTRASSE 355 8038 ZÜRICH

Tel. 044 482 98 66 FAX 044 482 98 67 E-Mail weberdach@bluewin.ch



HEV Zürich

Bestellformular

Bestellnummer

Mietverträge und Zusätze

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.
30009	_____	1.20	1.80
30010	_____	1.20	1.80
10006	_____		
	_____	4.50	5.50
10008	_____	4.50	5.50
10009	_____	5.50	6.50
10030	_____	3.50	4.50
10005	_____	3.50	4.50
20000A	_____	1.80	2.30
20000B	_____	1.80	2.30
20001	_____	1.80	2.30
	_____	4.50	5.50
	_____	4.50	5.50
20010	_____	1.80	2.30
	_____	4.50	5.50
	_____	4.50	5.50
10507	_____	3.50	4.50
10501	_____	3.50	4.50
10012	_____	3.50	4.50
10504	_____	3.50	4.50
30011	_____	3.50	4.50
10502	_____	3.50	4.50

Formulare zur Beendigung von Mietverträgen

30000	_____	1.20	1.20
30020	_____	1.20	1.80
30021	_____	5.50	8.50
30030	_____	2.80	3.80
30040	_____	5.50	6.50
30060	_____	2.80	3.80
30032	_____	3.20	4.-
30034	_____	3.20	4.-
30050	_____	2.80	3.50
20071	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung

40018	_____	1.70	2.30
40011	_____	7.50	8.50
10041	_____	3.50	4.30
40019	_____	1.80	2.30

Diverse Verträge

10060	_____	5.50	6.50
10070	_____	5.50	6.50
10080	_____	5.50	6.50
10050	_____	8.50	11.-



Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.
Diverse Formulare und Merkblätter			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau) Set à 2 Stk.	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung!»	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	1.80	2.30
Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (Auflage 07)	35.–	45.–
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken	29.–	29.–
40084	Erfolgreich investieren	27.50	31.50
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.–	25.–
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007) Aktion bis 31.3.09	69.–	84.–
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	157.–	187.–
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf CD-ROM	157.–	187.–
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.–	227.–
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)	4.–	5.–
40086	Hausschädlinge	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2002)	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht	34.50	39.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2001)	6.80	7.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau	27.50	32.50
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.–	40.–
40099	Ratgeber: Sicherheit	28.50	33.50
20031	Rund um das Mietverhältnis (1999)	13.50	15.–
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	7.20	8.–
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer	28.–	32.–
40085	Stockwerkeigentum (2003)	43.–	48.–
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.–	8.–
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.–	10.–
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2003	8.–	10.–
40090	Wohneigentum und Finanzierung	24.50	28.50
40095	Wohnen und geniessen ab 50	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten	28.–	32.–

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 1707, Fax 044 487 1777, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch
 Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zuzüglich Versandkosten)
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Sind Sie am Erwerb dieses Mehrgenerationenhauses in Stäfa ZH interessiert?



Wir sind einer der bedeutenden Anbieter von Anlageimmobilien. Unter unseren Verkaufsangeboten befinden sich regelmässig interessante Anlageimmobilien aus allen Regionen der Deutschschweiz. Besuchen Sie unsere Website: www.intercity.ch/Angebote/Anlageimmobilien

Sie haben auch die Möglichkeit, uns über Ihr persönliches Suchprofil zu informieren und profitieren von der künftigen automatischen Vorinformation von marktfrischen Verkaufsangeboten.

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus durch uns verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weit reichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz.



Claudia Spalinger, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, ist eine ausgewiesene Kennerin des Immobilienmarktes für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser in und um Zürich und freut sich auf Ihre **Kontaktaufnahme**:
Intercity Zürich / Anlageimmobilien, Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich
claudia.spalinger@intercity.ch oder Direktwahl 044 388 58 80

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



Mitglied der Schweizerischen Maklerkammer SMK



Giardina ZÜRICH

Garten & Lifestyle

18. bis 22. März 2009 | www.giardina.ch

Täglich 9 bis 19 Uhr | Freitag 9 bis 22 Uhr | Sonntag 9 bis 18 Uhr | Messezentrum Zürich

Holen Sie sich frische Inspirationen für eine blühende Phantasie rund um Gartenwelten, Terrassen- und Livingzenarien. Tauchen Sie ein in die Welt der sprissenden Trends.

Presenting Partner



Mercedes-Benz

Media Partner

SonntagsZeitung



SBB OFF FFS
Rückweg-Angebote am Bahnhof

mh messe schweiz



Tapferes Schneeglöckchen

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

«Hübsches Februar-Mädchen», «Lichtmess-Glöckchen», «Marienkerze», «Weisse Jungfrau», «Holdes Mädchen vom Februar» und «Schnee-Durchstecher» sind andere Namen für mein tapferes Schneeglöckchen, das mich durch den Winter begleitet, tatsächlich den Schnee «durchsticht» und laut einer Legende eine besondere Beziehung zum Schnee hat. Es wird nämlich berichtet, dass Gott am Ende der Schöpfung den Schnee schuf, ihm aber keine Farbe gab. Dem Schnee blieb daher nichts anderes übrig, als von Blume zu Blume zu gehen und um etwas Farbe zu bitten. Keine einzige Blume erfüllte seinen Wunsch, nur

das Schneeglöckchen erbarmte sich seiner und sagte: «Wenn dir mein Mäntelchen gefällt, kannst du es gern haben.» Seither ist der Schnee weiss. Das Schneeglöckchen aber ist die einzige Blume, die der rohe Geselle in seiner Gesellschaft duldet.

Tatsächlich hat das Schneeglöckchen die Fähigkeit, schon bei acht bis zehn Grad Celsius zu wachsen. Die hängenden Blütenblätter helfen ihm, sich gegen Kälte zu schützen, denn sie werden bei Bedarf wie ein Mäntelchen eng umgelegt. Überdies umschliessen bei vielen Arten die Blätter den austreibenden Blütenschaft schützend. Es wird sogar behauptet, die Pflanze habe

die Möglichkeit, sich selber zu heizen, und «steche» deswegen bisweilen durch den Schnee. In der Monographie «The Genus Galanthus» von Aaron P. Davis habe ich allerdings keinen Hinweis dazu gefunden. Schön wärs!

Wie dem auch sei, das breitblättrige Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) blüht in unserem Garten vereinzelt bereits an Weihnachten. Fällt Schnee, wird es flach gedrückt. Kaum wird es etwas wärmer, richtet es sich auf und blüht erneut. «Tapferes Schneeglöckchen», denke ich dann.

Die etwa achtzehn verschiedenen Arten der Gattung *Galanthus* findet man von Europa bis Westasien, meist eher in höheren Lagen von 300 bis 1400 Metern. Diese Geophyten bevorzugen kalkhaltige Böden und wachsen meistens auf Waldwiesen, in Auen und Laubwäldern oder als Zierpflanze in unseren Gärten und Parks. Während der Wachstumsphase brauchen sie eine feuchte Umgebung und sollten auch im Sommer nicht völlig austrocknen. Dies bedeutet, dass sie im Wurzelbereich der Bäume eher zu trocken stehen, also etwas entfernt zum Stamm gepflanzt



werden sollten. Wie bereits erwähnt, ist *Galanthus elwesii*, welcher wegen seiner Herkunft nicht nur breitblättriges, sondern auch «Türkisches Schneeglöckchen» genannt wird, jeweils unser erstes Schneeglöckchen im Garten. Man kann es an seinen breiten, graugrünen Blättern problemlos von *Galanthus nivalis*, dem kleinen oder gewöhnlichen Schneeglöckchen, unterscheiden. Letzteres hat schmalere und grünere Blätter und ausserdem sind die Blüten etwas zierlicher. Von *Galanthus nivalis* gibt es eine gefüllte Form: *Galanthus nivalis* «Flore plenum». Ich habe den ersten Horst dieser gefüllt blühenden Schneeglöckchen im Auenwald an der Thur gesehen. Da die Gattung *Galanthus* geschützt ist, habe ich den Horst jedes Jahr besucht und nie ausgegraben, bis er der neuen Gestaltung der Uferlandschaft zum Opfer fiel und verschwand! Glücklicherweise hatte ich unterdessen Zwiebeln kaufen können und diese erfolgreich gepflanzt.

Weil ich vom englischen *Galanthus*-Fieber angesteckt wurde, begann ich nach

anderen Arten und Sorten zu suchen: Zuerst fand ich *Galanthus ikariae*. Die Art kommt auf den ägäischen Inseln an schattigen Lagen vor und fällt wegen der sattgrünen Blätter auf. Sie hat sich als unkompliziert erwiesen und vermehrt sich gut. Später kam die Sorte *Galanthus nivalis* «Sam Arnott» hinzu, ebenfalls eine unkomplizierte Pflanze mit grossen Blüten und kräftigen Markierungen an den drei äusseren Blütenblättern. Auch *Galanthus nivalis* «Viridapicus» hat einen deutlichen grünen Fleck an der Spitze der äusseren Blütenblätter. *Galanthus* «Robin Hood» hingegen hat uniwisse äussere Blütenblätter, aber ein markantes grünes Kreuz auf den inneren Blütenblättern. Ausserdem pflanzte ich die im Herbst blühenden *Galanthus reginae-olgae*, eine in Griechenland heimische Art. Diese etablierte sich jedoch nie und verschwand meist, bevor sie zum ersten Mal blühen sollte.

Leider musste ich einsehen, dass das Sammeln der Gattung *Galanthus* viel Disziplin verlangt, wenn man die Arten und Sorten rein erhalten will, da sie sich leicht kreuzen. Ich wurde bescheiden (wenigstens,



was die Schneeglöckchen betrifft!) und freue mich an den robusten Arten und Sorten, die sich ohne mein Zutun vermehren. Selbstverständlich bin ich galanthophil geblieben und kann es jeweils nicht lassen, die einzelnen Blüten genau anzuschauen, denn einen besonders schön geformten Fleck an den drei äusseren Blütenblättern oder einen doppelten grünen Reif um die inneren Blütenblätter finde ich noch immer reizvoll.

Galanthus kann man gut ins Haus nehmen, sei es als kleinen Strauss oder als Topfpflanze. Sie halten nicht lange, aber ihren zarten Duft wird man vermutlich nur auf diese Weise wahrnehmen. Auch in Kübeln und Trögen auf der Terrasse halten sie gut. Allerdings muss man beachten, dass sie zum Blühen eine fünfzehnwöchige Kühlphase mit Temperaturen unter neun Grad Celsius brauchen und nicht austrocknen dürfen. Ich bepflanze mit Vorliebe einen Topf mit dem schwarzen Schlangengras *Ophiopogon planiscapus* «Nigrescens» und *Galanthus nivalis* dazwischen. Die weissen





Blüten im schwarzen Gras sehen spannend aus. Leider fehlt mir ein Foto dazu.

Alle Galanthus-Arten sind robust und bleiben von Krankheiten und Schädlingen verschont. Schnecken sollen sie laut Gisela Schmiemann, einer deutschen Helleborus- und Galanthus-Spezialistin, ab und zu entdecken, was ich bis jetzt nicht beobachtet habe. Ebenfalls habe ich den Grauschimmel Bothrytis galanthina noch nie beobachtet. Hingegen freue ich mich jeweils, wenn ich an unerwarteten Orten neue Pflanzen entdecke. Ameisen haben vermutlich die Samen oder ganze Brutzwiebelchen verschleppt. So wachsen beispielsweise auf einem Kiesweg und am Strassenrand neue Galanthus, etwas gefährliche Plätze, wenn man weiss, wer da alles vorbeigeht!

Ab und zu kaufe ich im Herbst neue Galanthus-Zwiebeln, die ich in Horsten bis zu fünfzehn Stück pflanze, da aus jeder Zwiebel nur ein Stängel mit einer Blüte wächst. Finde ich im Frühjahr eine Rarität im Töpfchen, kann ich als ehemalige Galanthophile nicht widerstehen und pflanze diese nach der Blüte ebenfalls aus.

Wer noch immer nicht überzeugt ist, dass er Hunderte von Galanthus pflanzen

sollte, muss wissen, dass das aus der Gattung isolierte Alkaloid Galanthamin unter anderem zur Behandlung von Neuritis, Kinderlähmung und Muskelschwäche verwendet wird und galanthaminhaltige Arzneimittel in der Alzheimertherapie gebraucht werden. Es empfiehlt sich jedoch, die Medikamente nicht selber herzustellen, denn Galanthus sind giftig!

Wer allerdings ein Schneeglöckchen propädeutisch verwenden möchte, muss das erste, das er im Garten findet, pflücken und sich damit die Augen auswischen, dann wird er während des ganzen Jahres nie krank! Ob ich mich nicht mehr gegen Grippe impfen lasse und die empfohlene Schneeglöckchenvorsorge vorziehe, muss ich mir allerdings gründlich überlegen. Vielleicht hilft der folgende Ratschlag mehr: Wer ein Schneeglöckchen, das Symbol für keusche Liebe, als Amulett auf sich trägt, kann auf Gegenliebe hoffen.

PS: In unserem Moorbeet mit saurem Boden wachsen anstelle von Galanthus-Arten die ebenfalls im frühen Frühling blühenden Leucojum vernum, die Märzenbecher oder Knotenblumen. Beide Gattungen gehören zur Familie der Amaryllidaceae. ■



Klein, aber fein, der Märzenbecher

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, produktion@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Unser Betriebsleiter Malerei/Ablaugerei, Ernst Langenegger, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 01

Schreinerei/Stuhlflechterei



Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten, Möbelrestaurierungen und Auffrischungen.

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechterei, Bruno Joller, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80, Fax: 041 757 19 02

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

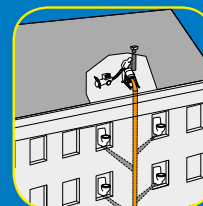
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.

KRT Kanal – Service GmbH

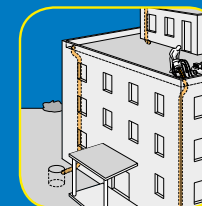
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

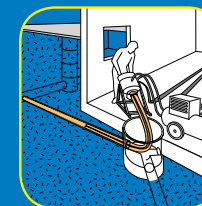
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung:

Schlauch – Lining mit Flexliner
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich
Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich

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

Dienstleistungszentrum
Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

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

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettendienst
Schilderdienst

Winterschnitt

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice

Scherstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch
www.casarep.ch

Egg ZH - Rüslikon - Winterthur - Rapperswil SG

Eine Heizsystemspülung schont nicht nur Ihr Portemonnaie, sondern bewahrt Sie vor Folgeschäden und verleiht Ihrem Haus eine wohlige gleichmässige Wärmeverteilung.

Die Heizung vor dem Spülen:

- die Heizrohre sind verschmutzt
- die Wärmeleitung wird vermindert
- die Wärmeabstrahlung wird gehemmt

→ Erhöhte Heiz- und Energiekosten sind die Folgen!

Heizungsrohr nach dem Spülen durch
Airmax Swiss

Wir sind die Spezialisten zum Spülen der Heizsysteme mit Erfolgsgarantie zu Fixkosten und mit langjähriger Erfahrung.

Oder fordern Sie unseren Gratistest an, wir beraten Sie gerne kompetent und unabhängig vor Ort.

Airmax Swiss Systemspülung
Kalkschutz & Filtertechnik
Dorfstrasse 31, 8310 Kempthal, Tel. 052 345 10 15
info@airmaxswiss.ch, www.airmaxswiss.ch

Feuchte Wände unter Kontrolle!



Unser Thermohygrometer ist nicht mit einem herkömmlichen Gerät vergleichbar. Es ist vielmehr ausschliesslich darauf ausgelegt, beim Überschreiten der kritischen Grenze zu warnen. Steigt die Luftfeuchtigkeit über 59%, erinnert eine eingebaute Blinkleinrichtung, dass es höchste Zeit wird, für einen Luftaustausch zu sorgen. Sinkt nach dem Lüften die Anzeige unter 60%, erlischt die Blinkleuchte wieder. Es reagiert so schnell, dass man beim Lüften die Veränderung der relativen Luftfeuchtigkeit selber mitverfolgen kann.

Der Einsatz eines elektronischen Thermohygrometers an kritischen Stellen lohnt sich, wenn man bereit ist, auf das Warnlicht zu reagieren und sich die Mühe zu nehmen, kurz zu lüften oder die Heizung besser einzustellen. Das gilt sowohl für das eigene Haus oder die eigene Wohnung wie auch für Mietwohnungen.

Flauschiger Bademantel!



Bademantel aus reiner Baumwolle, angenehm zu tragen, hochwertige Qualität. Grosszügig geschnittenes Einheitsmodell mit aufgenähten, praktischen Taschen. **Einheitsgrösse XL** für Damen und Herren, weiss, pflegeleicht, bis zu 60°C waschbar.



Toll renoviert von Opti-Maler-Partner!

Aus- und einräumen, putzen und saugen. Wir mussten uns wirklich um nichts kümmern. Diesen tollen Service können wir nur empfehlen!

E-Mail: maler@corti-felger.ch
Homepage: www.corti-felger.ch
Seefeldstrasse 329, CH-8008 Zürich,
Tel. 044 381 87 14, Fax 044 687 26 75
Breitenstr. 10, CH-8805 Richterswil,
Tel. 044 784 25 88

CORTI - FELGER
MALERGESCHAFT GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL

GLAS MÄDER

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887

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

Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich

www.glas-maeder.ch
Telefon 044 299 20 00

Einsenden an: HEV Zürich, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 1707, Fax 044 487 1777, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Senden Sie mir Hygrometer à je Fr. 48.–
 Bademäntel **Verlängerte Aktion Fr. 50.–**
(solange Vorrat)

(inkl. MwSt., zuzüglich Versandkosten sowie Fr. 7.– Material und Bearbeitungsgebühr)

Mitglieder-Nr.: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse:

PLZ, Wohnort:

Datum: Unterschrift: _____

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine.

Es hat sich gelohnt



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



Besuchen Sie unsere Ausstellung



8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipseremeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

www.grimm-hansruedi.ch

info@grimm-hansruedi.ch

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

Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und
Türautomation

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

Rebbbergstr. 8, 81113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten –
Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden,
Böden aller Art,
Mauerent-
feuchtung,
Grundwasser-
einbruch.

• Injektionen
System SUTER



SUTER – Bautenschutz AG

Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03

www.suterbautenschutz.ch

e-mail: info@suterbautenschutz.ch



Voranzeige

Generalversammlung HEV Küssnacht und Umgebung

Dienstag, 24. März 2009, um 19.00 Uhr im Gemeindesaal Zumikon



Öffentliche Veranstaltung

«Förderung von Energieprojekten»

Übersicht und Rahmenbedingungen

Referent: Herr Sven Frauenfelder, Energieplaner, AWEL
(Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft – Baudirektion)

Donnerstag, 26. Februar 2009, um 19.30 Uhr

(Türöffnung ab 19.00 Uhr) –

Im Saal des IWAZ, Neugrundstrasse 4, 8620 Wetzikon



Voranzeige

Generalversammlung HEV Zürich Montag, 27. April 2009, 18.00 Uhr, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 25. März 1975).

Einladung, Zutrittskarte und Anmeldetalon werden den Mitgliedern mit dem Jahresbericht 2008 Ende März zugestellt.

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil.ch

P: Barbara Gautschi info@hev-adliswil.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: Jakob Schneebeil
R: *Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,*
Tel. 044 763 70 80

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

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

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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

GS: Verwaltungsbüro Hofmann,
Schinzenhof Horgen, alte Landstr. 24,
8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14

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

P: Rudolf Ackeret
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00*
Treuhand Abt AG, Barbara Zika
Tel. 044 874 46 46

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

P: Othmar Zottele
R: *keine tel. Auskünfte;*
pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats
im Gemeindehaus, 2. Stock

Rüti www.hev-rueti.ch

P: Richard Cathrein
R: *Tel. 044 210 11 55*

Schlieren www.hev-schlieren.ch

P: Hans-Rudolf Steiner
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

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

Uster www.hev-uster.ch

P: Kurt Bosshard
R: *Do–Fr: 15.00–17.00, Tel. 044 943 66 07*

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

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

Wallisellen + 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
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

Winterthur + Umgebung 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: *Di–Do: 9.00–11.00/14.00–16.00*
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

Schätzung und Immobilienverkauf

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

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

LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

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

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

In der Wässerli 16
8047 Zürich
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48

Danke für Ihre Unterstützung

Die vom Hauseigentümerversand lancierten Volksinitiativen «Eigene vier Wände dank Bausparen» und «Sicheres Wohnen im Alter» konnten innerhalb weniger Monate deutlich mehr als die dazu notwendigen 100 000 Unterschriften sammeln. Davon stammen je rund 25 000 Unterschriften aus dem Kanton Zürich.

Dank der Unterstützung breiter Bevölkerungskreise werden die Schweizer Stimmbürgerinnen und -bürger in etwa zwei Jahren über entsprechende Vorlagen abstimmen können.

Eigene vier Winde dank Bausparen

Die Möglichkeit des Bausparens für Jüngere sowie Mieterinnen und Mieter ist für den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum von grösster Bedeutung. Denn die Befreiung der Bauspareinlagen von der Einkommens- und Vermögenssteuer erleichtert den Erwerb von Wohneigentum. Dies ist volkswirt-

Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümerversand
Kanton Zürich



schaftlich sinnvoll und hilft, dass der tiefe Anteil von Wohneigentum in der Schweiz in den nächsten Jahrzehnten deutlich steigen kann. Davon profitiert nicht zuletzt auch die Wirtschaft.

Sicheres Wohnen im Alter

Wer sein Leben lang für die eigenen vier Wände gespart hat, soll dafür im Alter nicht mit hohen Steuern bestraft werden. Denn für das Eigenheim sind Vermögens- und Grundsteuern sowie verschiedenste Abgaben und Gebühren zu bezahlen, zusätzlich wird der Eigenmietwert als fiktives Einkommen versteuert.

Dies hat eine deutlich höhere Steuerrechnung zur Folge, die viele Ältere nur mit Mühe bezahlen können. Damit bestraft der Staat jene, die in eigener Verantwortung

für sich selber vorsorgen möchten. Das darf nicht sein.



AZB
Postfach
8038 Zürich

TECHNISCHER DIENST

SCHNEERÄUMUNG

REINIGUNG

PIKETTDIENST

HAUSWARTUNGSLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

GARTENUNTERHALT

www.homeserviceag.ch

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

TRAMSTR. 109, 8050 ZÜRICH, TEL. 044-311 51 31, FAX 044-312 38 24