

**Volksinitiative des HEV Kanton Zürich
«Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!»**

| Factsheet (S. 383)

| Unterschreiben Sie jetzt! (S.455)





LOCHER

Kompetenz am Bau



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

Verkehrs- und Parkplatzpolitik – langfristig ein Bumerang

Zu den beliebtesten Massnahmen Zürcher Verkehrspolitik gehört die Aufhebung von Parkplätzen – ohne Rücksicht auf Verluste, wie das jüngste Beispiel zeigt: Gemäss «historischem Kompromiss» sollte die Anzahl Parkplätze in der Innenstadt konstant bleiben, bei einer Aufhebung Ersatz innerhalb eines Radius von 400 Metern geschaffen werden. Für die im geplanten Parkhaus beim Opernhaus entstehenden Parkplätze sollen aber auch diejenigen auf dem Münsterhof aufgehoben werden. Wer also in der Altstadt links der Limmat etwas zu besorgen hat, soll im Seefeldquartier parkieren und je nach Route einen Fussmarsch von rund 900 Metern zurücklegen – mehr als doppelt so viel wie ausgemacht.

Gemäss einem Bericht der Bundesämter für Statistik und für Umwelt nahm zwischen 2000 und 2005 die jährlich zurückgelegte Wegstrecke pro Person um 7% zu. Alle wünschen sich Wohn- und Arbeitsplatz möglichst nahe beieinander, um zu Fuss zur Arbeit gehen zu können. Tatsache aber ist, dass die Arbeitnehmer immer weiter zur Arbeit gehen, während sich nur selten realisieren lässt, dass die Arbeit zu den Arbeitnehmern kommt. Unvorstellbar, welcher Druck auf den innerstädtischen Wohnungsmarkt entstünde, wenn alle, um ihren Arbeitsweg zu verkürzen, aus der Agglomeration in die Stadt umziehen wollten. Unvorstellbar aber auch, wie es in den Hauptverkehrszeiten in Bus, Bahn und Tram aussähe, wenn alle Arbeitstätigen den ÖV benutzten, ist dieser doch schon heute aus-, wenn nicht gar überlastet.

ÖV und Stadtvelo werden rege genutzt, das Auto bleibt aber eine Wahlmöglichkeit.

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Dies zeigt auch die steigende Nachfrage nach Mobility CarSharing. Gewisse Tätigkeiten wie z.B. grössere Einkäufe lassen sich nur mit einem Auto sinnvoll bewerkstelligen, ebenso wie die Verbindungen zwischen Orten, für welche der ÖV zu umständlich und zeitaufwendig wäre. Ganz abgesehen davon, ist das Gewerbe auf den Individualverkehr angewiesen, um seine Dienstleistungen zum Nutzen der Kunden vor Ort zu erbringen. Dies muss auch von unserer rot-grünen Stadtregierung anerkannt werden. Wird der individuelle Verkehr in die Stadt weiter erschwert, werden Konsumenten in der Agglomeration Alternativen finden. Ein Trend übrigens, der bereits festzustellen ist – zu Lasten von Läden und Gewerbe. Trübe Aussichten für das Steueraufkommen der Stadt, wenn das Wirtschaftsleben vor allem rundherum stattfindet. Eine schöne grüne Stadt, so ruhig, so leer. ■



Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 6/2009 | 68. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters	
Verkehrs- und Parkplatzpolitik – langfristig ein Bumerang	379
Factsheet zur kantonalen Volksinitiative	
Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!	383
Impressum	389
Versicherungsschutz bei Handänderungen	
Schliessung der Deckungslücke per 1. Juli 2009	390
Ostanflüge waren doch nicht voraussehbar	390
Vom Bauen	
Sicherheitsvorschriften für bestehende Aufzüge	393
Erleichterte Bewilligung für Liftbauten	397
Zum Titelbild	
Holz im Garten	403
Seminar/Workshop	
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	405
Die Wohnungsabnahme	413
Der Mietzins	421
Liegenschaftsverwaltung	429
Mietzinsgestaltung	
Hypothekarischer Referenzzinssatz sinkt auf 3,25 Prozent	407
Nachbarrecht	
Schutz für Seesicht des Nachbarn	409
Grillieren ohne Nachbarstreit	431
Die Eigentumswohnung	
Das Protokoll	415
Mietrecht	
Mietrechtsvorlage im Nationalrat zu Recht gescheitert	387
Keine Mietzinsreduktion trotz Verlust von Privacy und Aussicht	419
Kündigung: Formelle Vorschriften beachten!	423
Kündigung wegen umfassender Überholung	427
Drucksachenverkauf	
Neuaufgabe VZ-Ratgeber «Hypotheken»	435
Bestellformular	437
Unser Garten	
Weigelia – Weigelia	441
Gartencity – Zürich	446
Aus den Sektionen	
Frühlingsapéro des HEV Zürich	449
Aus dem Kantonalverband	
Delegiertenversammlung HEV Kanton Zürich	450
Sektioneninfo	452
«Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!»	
Unterschreiben Sie jetzt!	455

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 1717

Montag – Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 1818

Montag – Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

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



Holz schafft rund ums Haus Bezug zur Natur (Bild NTC/LIGNUM). Mehr über Holz im Garten auf Seite 403.

Dipl.-Ing. FUST® Jetzt Fr. 200.– Zusatzrabatt für EKZ-Kunden mit Wohnsitz im Kanton Zürich!
Auch im Fust: Superpunkte sammeln!

Tiefpreisgarantie!* Beratung, Lieferung, Installation und Service!

AEG **Lavatherm 7032 TKF**
Art. Nr. 112101
nur **1099.–** vorher 1999.–
Sie sparen **900.–!**

Setpreis nur 1999.–
1/2 Preis
Sie sparen Fr. 1999.–

AEG **Princess 2252 F**
Art. Nr. 111671
nur **1099.–** vorher 1999.–
Sie sparen **900.–!**

Top-Marken-Gefrierschrank!
nur **1199.–** vorher 2199.–
Sie sparen **1000.–!**

No Frost
NIE MEHR ABTAUEN!

Electrolux
EUF 3104
• 293 Liter Nutzinhalt
• Energiesparend
Art. Nr. 163217

Wir füllen Ihren Kühlschranks gratis!
Gutschein im Wert von Fr. 100.–!
coop @home
Beim Kauf eines Kühlschranks ab Fr. 599.– (Einbau oder freistehend). In Ihrem Fust erhalten Sie einen coop@home-Gutschein im Wert von Fr. 100.–! Die Aktion ist bis 22. August 2009 gültig. Keine Barauszahlung.

Sparen beim Spülen! nur **1199.–** **Hitpreis!**
Heute mieten – morgen kaufen!
Electrolux **GA 552 F**
• Für 11 Massgedecke
Art. Nr. 159886

Fr. 200.– auf energieeffiziente Kühl- (ab 180 Liter) und Gefriergeräte. Die subventionierten Modelle sind vom Kanton definiert. Der Beitrag wird vom Kanton erstattet. **Ihr FUST-Verkaufsberater kennt alle Details!**

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

FUST – UND ES FUNKTIONIERT:

- Riesenauswahl aller Marken
- 5-Tage-Tiefpreisgarantie*
- 30-Tage-Umtauschrecht*

Bestellen Sie unter www.fust.ch

- Occasionen / Vorführmodelle
- Mieten statt kaufen

*Details www.fust.ch

Hier finden Sie die Fust-Filiale in Ihrer Nähe:

- Dietlikon, 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-Märt», 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, Dietlikon, 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 Volkland, 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.

Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!

Wie funktioniert die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zürich?

- Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften. Der Grundtarif ist abhängig von der Höhe des Gewinns und beträgt durchschnittlich zwischen 30 und 40% – ausgenommen bei sehr kleinen Gewinnen. Beispiel: Bei einem Gewinn von 200'000 Franken beträgt der Grundtarif 69'400 Franken.
- Die tatsächlich zu bezahlende Steuer ist abhängig von der Besitzesdauer. Wer ein Grundstück oder eine Liegenschaft weniger als 2 Jahre nach dem Kauf wieder verkauft, bezahlt einen Zuschlag von bis zu 50% auf den Grundtarif. Bei einer Besitzesdauer von mehr als 5 Jahren verringert sich die Grundstückgewinnsteuer mit jedem zusätzlichen Jahr. Wer ein Haus oder eine Wohnung nach 20 Jahren oder mehr verkauft, bezahlt nur noch 50% des Grundtarifs (vgl. Grafik Seite 384).
- In einigen Ausnahmefällen müssen keine Grundstückgewinnsteuern entrichtet werden – zum Beispiel wenn nach dem Verkauf einer selbst genutzten Wohnliegenschaft ein teureres Eigenheim (Ersatzobjekt) in der Schweiz gekauft wird.
- Die Grundstückgewinnsteuer fliesst vollumfänglich in die Kassen der Gemeinden und ist nicht an einen bestimmten Verwendungszweck gebunden.

Warum ist die geltende Grundstückgewinnsteuer ungerecht?

- Die heutigen Tarife der Grundstückgewinnsteuer sind zu hoch – vor allem bei

Immobilienverkäufen nach sehr kurzer und sehr langer Besitzesdauer.

- Wer sein Haus oder seine Wohnung nach weniger als 2 Jahren wieder verkauft, muss bis zu 60% des Gewinns an die Gemeinde abliefern. Das ist völlig übertrieben. Es gibt Gründe – zum Beispiel Scheidung oder Wechsel der Arbeitsstelle –, die den Verkauf einer Liegenschaft nach so kurzer Zeit nötig machen.
- Auch Haus- und Wohnungseigentümer, die viele Jahre in ihrem Eigenheim gelebt haben, werden bei einem Verkauf zu stark zur Kasse gebeten. Mit dem Aufwand der Gemeinde für die Instandhaltung der Infrastruktur ist dies nicht zu rechtfertigen. Dafür bezahlt man schliesslich jedes Jahr Einkommens- und Vermögenssteuern sowie diverse mit dem Grundeigentum verbundene Gebühren und Abgaben.
- Personen, die nach dem Verkauf ihres Eigenheims in eine Mietwohnung, eine Altersresidenz oder ein kleineres Eigenheim umziehen, werden steuerlich stark benachteiligt. Im Gegensatz zu Personen, die sich nach dem Verkauf ein teureres Eigenheim kaufen, müssen sie Grundstückgewinnsteuern bezahlen – unabhängig davon, wie lange sie bereits in ihrem Eigenheim gelebt haben.
- Viele Menschen betrachten den Kauf einer Immobilie als Teil ihrer Altersvorsorge. Wer sein Eigenheim verkaufen muss, verliert wegen der hohen Gewinnsteuern einen beträchtlichen Teil seines Vorsorgekapitals.
- Die Grundstückgewinnsteuer ist heute im Kanton Zürich wesentlich höher als in den

umliegenden Kantonen – insbesondere bei langjähriger Besitzesdauer.

stückgewinnsteuern mehr erhoben (siehe Grafik).

Was fordert die Initiative des HEV Kanton Zürich?

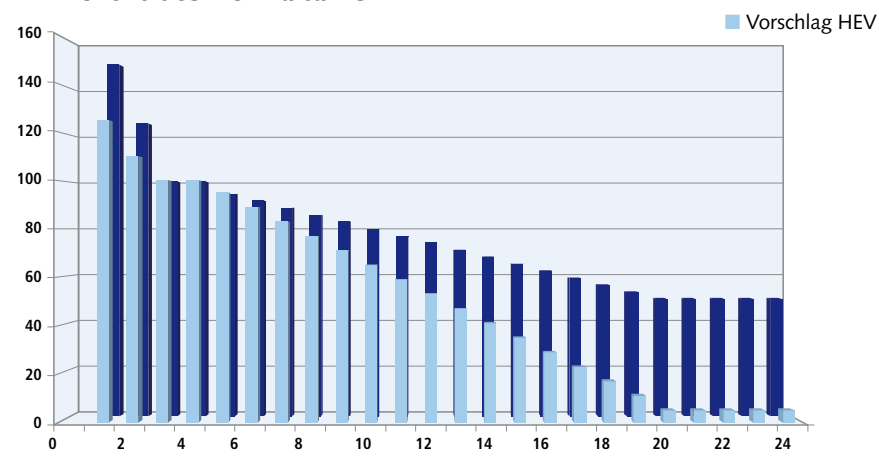
Der Hauseigentümergebiet Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich) will die Grundstückgewinnsteuer nicht abschaffen, sondern fairer gestalten. Die Höhe des Grundtarifs bleibt unangetastet. Die Zuschläge und Ermässigungen werden jedoch so verändert, dass Immobilienverkäufe nach sehr kurzer und sehr langer Besitzesdauer weniger stark besteuert werden:

- Die Zuschläge auf den Grundtarif betragen neu 25% bei einer Besitzesdauer von weniger als 1 Jahr (bisher 50%) und 10% bei einer Besitzesdauer von weniger als 2 Jahren (bisher 25%).
- Bei einer Besitzesdauer von 5 Jahren vermindert sich die Grundstückgewinnsteuer um 5% und danach mit jedem Jahr um weitere 6%. Ab einer Besitzesdauer von 21 Jahren werden keine Grund-

Was bringt die Initiative?

- Die ungerechtfertigt hohen Grundstückgewinnsteuern bei sehr kurzen und sehr langen Besitzesdauern werden auf ein vernünftiges Mass reduziert.
- Die vom HEV vorgeschlagenen Steuersätze beugen weiterhin effektiv der Spekulation mit Immobilien vor.
- Die Ungleichbehandlung von Personen, die sich ein neues Eigenheim kaufen, und solchen, die in eine Mietwohnung umziehen, wird gemindert bzw. ab einer Besitzesdauer von 21 Jahren ganz aufgehoben.
- Die Tarife der Grundstückgewinnsteuer werden an die unserer Nachbarkantone angepasst. Dies schafft Anreize für Investitionen und Arbeitsplätze.
- Der Kauf von Wohneigentum wird einfacher und günstiger.
- Das Modell des HEV motiviert zur selbstverantwortlichen Altersvorsorge.

Grundstückgewinnsteuer in Abhängigkeit der Besitzesdauer, in Prozent des Normaltarifs



Berechnungsbeispiele

- Eine 75-jährige Frau verkauft ihre Wohnung in Kilchberg und zieht in eine Altersresidenz in Winterthur. Die Wohnung hatte sie vor 12 Jahren zusammen mit ihrem inzwischen verstorbenen Ehemann gekauft.

	Grundbelastung	Ermässigung	in CHF	Teuerungs-bereinigt*
Verkauf Wohnung in Kilchberg			1 600 000	1 453 535
Anschaffungspreis				
inkl. wertverm. Investitionen			1 000 000	
Grundstückgewinn			600 000	453 535
Steuerbelastung heute	38.23%	26.00%	169 756	
Steuerbelastung gemäss Initiative	38.23%	47.00%	121 582	
Einsparung bei Annahme der Initiative			48 174	

- Ein 55-jähriger Familienvater verliert seine Stelle. Dies führt zu einer erheblichen Einkommenseinbusse. Die Familie muss ihr Einfamilienhaus in Seuzach verkaufen und in eine Mietwohnung ziehen. Das Haus wurde vor 21 Jahren gekauft.

	Grundbelastung	Ermässigung	in CHF	Teuerungs-bereinigt*
Verkauf Haus in Seuzach			1 300 000	910 164
Anschaffungspreis				
inkl. wertverm. Investitionen			900 000	
Grundstückgewinn			400 000	10 164
Steuerbelastung heute	37.35%	50.00%	74 700	
Steuerbelastung gemäss Initiative	37.35%	100.00%	0	
Einsparung bei Annahme der Initiative			74 700	

- Ein Ehepaar hat vor 14 Jahren ein Reihenhaus in Effretikon gekauft. Weil sie sich scheiden lassen, müssen die Ehepartner das Haus verkaufen und in Mietwohnungen ziehen.

	Grundbelastung	Ermässigung	in CHF	Teuerungs-bereinigt*
Verkauf Haus in Effretikon			900 000	798 864
Anschaffungspreis				
inkl. wertverm. Investitionen			600 000	
Grundstückgewinn			300 000	198 864
Steuerbelastung heute	36.47%	32.00%	74 392	
Steuerbelastung gemäss Initiative	36.47%	59.00%	44 854	
Einsparung bei Annahme der Initiative			29 538	

* Teuerung Jan. 97 bis Jan. 09 = 10.07%



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

Ihr
Gärtner
jäten düngen
zurückschneiden
rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
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

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz
eingebrochen – 70'000 Mal pro Jahr!
Schützen Sie sich zuverlässig mit dem

Alarm- und Sicherheitssystem
STAG CTC-960

- Von Schweizer Ingenieuren entwickelt
- Kabellose Installation, einfache Bedienung
- Modernste Technologie garantiert höchste Sicherheit
- Lässt sich massgeschneidert auf Ihre Bedürfnisse anpassen – ob Wohnung, Haus, Geschäft, etc.
- Weitere Information über Produkt und Preise unter www.stag.ch

Wir beraten Sie gerne – professionell & kostenlos!

Stühlinger AG, 8260 Stein am Rhein
Tel. 052 742 30 27 / info@stag.ch

... mehr Freude am Gebäude!

SCHLAGENHAUF

**Malen
Umbauen
Fassaden**

Tel. 0848 044 044
www.schlagenhauf.ch

HEV Schweiz

Mietrechtsvorlage im Nationalrat zu Recht gescheitert

Der Nationalrat will nicht auf die Bundesratsvorlage zur Mietrechtsrevision eintreten. Er zieht damit die logische Konsequenz daraus, dass der Bundesrat den «historischen» Kompromiss der Mieter- und Vermieterorganisationen einseitig zum Nachteil der Vermieter abgeändert hat.

Im November 2007 hatten die Vermieter- und Mieterorganisationen einen «historischen» Kompromiss für ein Gesamtpaket zu einem Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung verabschiedet. Beide Seiten waren darin zu Konzessionen bereit. Die Möglichkeit, die Mieten zu 100% an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen, war der zentrale Punkt des einvernehmlichen Vorschlags der Mieter- und Vermieterorganisationen für einen Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung. Der Westschweizer Mieterverband – der ebenfalls am Kompromiss beteiligt war – hat diesen bereits kurze Zeit nach Verabschiedung hinterfragt.

Die vom Bundesrat ans Parlament geschickte Vorlage veränderte den Kompromiss einseitig zulasten der Vermieter: Er übernimmt zwar alle Konzessionen der Vermieterseite – die Konzession der Mieterseite – die 100%-Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise – wurde jedoch fallengelassen. Stattdessen will der Bundesrat die Mieten an einen Spezialindex knüpfen.

Position des HEV Schweiz

Der HEV Schweiz lehnt die Bundesratsvorlage entschieden ab. Die Indexmiete ist für den HEV nur akzeptabel, wenn die Ver-

mieter die Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt und den Betrieb durch die Mieteinnahmen decken können. Bei einer Beschränkung des Teuerungsausgleichs würde der ursprünglich vereinbarte Mietzins Jahr

ANZEIGE

Immoclass besorgt die

VERMARKTUNG

mit Bewertung und Ermittlung des Potenzials, um Wege der Realisierung aufzuzeigen und erfolgreich umzusetzen.

Als interdisziplinäres und unabhängiges Team von Immobilien-Fachleuten mit Erfahrung in allen wichtigen Bereichen

unterstützen und entlasten wir Sie gerne.

immoclass AG, Oberdorfstr. 2, PF 460,
8024 Zürich, Tel. 044 307 79 00,
www.immoclass.ch, info@immoclass.ch

immoclass

BEWEGT IMMOBILIEN

für Jahr weniger wert. Wird für die Mietzinsanpassungen nicht auf den etablierten Landesindex der Konsumentenpreise, sondern auf einen Spezialindex abgestellt, so besteht zudem die Gefahr, dass dieser Spezialindex zum politischen Spielball wird.

Der HEV Schweiz steht nach wie vor zum Kompromiss als Gesamtpaket. Die einseitig veränderte Gesetzesvorlage des Bundesrates lehnt der Verband jedoch dezidiert ab. Die Reaktion des Westschweizer Mietverbandes sowie die Vorlage des Bundesrates zeigen deutlich, dass die Kompromisslösung der «Sozialpartner» (den Interessenvertretern der Direktbetroffenen) für eine neue Mietzinsgestaltung politisch gescheitert ist. – Der Nationalrat hat deshalb die konsequente Schlussfolgerung

gezogen und die Bundesratsvorlage abgelehnt. Eine neuerliche jahrelange kostspielige politische Auseinandersetzung über die Mietzinsgestaltung, die letztlich wohl wiederum an einem Referendum scheitern würde, wäre fehl am Platz. Es sei daran erinnert, dass das Stimmvolk in den Jahren 2003 und 2004 zwei unterschiedliche Mietrechtsvorlagen sehr deutlich verworfen hat. Das geltende Recht ist – trotz all seiner Schwächen – noch immer gerechter als die Vorlage des Bundesrates. Die Regeln zur Mietzinsanpassung sind inzwischen wohl bekannt und haben sich in der Praxis eingespielt. Streitigkeiten über die Mietzinsgestaltung sind Einzelfälle. Eine Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision besteht daher nicht. ■

Fust nova casa

Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

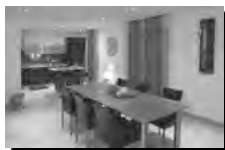
In der ganzen Schweiz

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



LS Lenzlinger Metallbau



Balkone und Verglasungen

Lenzlinger Söhne AG
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster

Tel. 058 944 58 58, Fax 058 944 54 70
mb@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.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
Gernot Grueber, Grueber + Co. Baumschulen,
Langnau am Albis
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz
lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Carmen Walker Späh, Rechtsanwältin
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

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

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

Produktbesprechungen 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

Schliessung der Deckungslücke per 1. Juli 2009

po. Gemäss dem geltenden Artikel 54 VVG endet der Versicherungsvertrag, wenn ein Gegenstand des Vertrages den Eigentümer wechselt, zum Zeitpunkt der Handänderung.

Gefährliche Deckungslücke

Diese Regelung führt zu Lücken im Versicherungsschutz, wenn der neue Eigentümer nicht rechtzeitig eine Versicherung für den erworbenen Gegenstand abschliesst. Diese Deckungslücke kann gravierende finanzielle Folgen haben, wenn beispielsweise die Erben einer Liegenschaft es unterlassen, die notwendigen Versicherungsverträge sofort neu abzuschliessen.

Parlamentarische Initiative Hegetschweiler

Die eidgenössischen Räte haben daher am 19. Dezember 2008 eine Änderung von Art. 54 VVG verabschiedet, um diesen

Mangel zu beheben. Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag gehen somit bei einer Handänderung auf den neuen Eigentümer über. Der Bundesrat hat nun beschlossen, die Änderung nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist auf den 1. Juli 2009 in Kraft zu setzen. Die Schliessung der gefährlichen Deckungslücke ist der Parlamentarischen Initiative zu verdanken, welche alt Nationalrat Rolf Hegetschweiler, ehemaliger Direktor der HEV Stadt und Kanton Zürich, im Herbst 2006 einreichte.

(Vgl. HEV 10/08)

Neue Hoffnung für Fluglärmgeplagte

Ostanflüge waren doch nicht voraussehbar

po. Nicht schon 1961, sondern erst ab dem 23. Mai 2000 musste man mit einer Zunahme des Fluglärms in bis dahin verschonten Gegenden rechnen. Damals hatte nämlich die Bundesrepublik Deutschland die bestehende Überflugsvereinbarung mit der Schweiz gekündigt, was dann zu einer Verlagerung des Flugverkehrs gegen Süden und Osten führte.

Damit erhöht sich die Zahl der Entschädigungsberechtigten massiv. Ob der Flughafen Unique das Urteil ans Bundesgericht weiterziehen wird, war bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt.

Wir werden noch ausführlich auf die neue Rechtslage zurückkommen.

cablecom service plus und cablecom digital home

«Eine reife Leistung ganz ohne Handicap»

Vor gut fünf Jahren hat sich die Helvetia für cablecom service plus, die Versicherung für den Kabelanschluss, entschieden. Ob sich der Anschluss ihrer Immobilien an die multimediale Welt schon ausbezahlt und sich cablecom als Partner bewährt hat, weiss niemand besser als Kurt Stamopoulos – bei der Helvetia seit über 28 Jahren Leiter der Immobilienbewirtschaftung und als passionierter Golfer mit Handicaps vertraut.



«Der Golfplatz bietet eine gute Mischung von Unterhaltung und Erholung. Ein schönes Zuhause sollte das meiner Meinung nach auch tun.» Dank service plus können Mieter jederzeit die modernste Infrastruktur der Schweiz über den Kabelanschluss nutzen und sich an hispeed internet, digital phone und digital tv von cablecom erfreuen. «Ich gebe es an dieser Stelle gerne zu: HDTV hat es auch mir angetan. Auf dieses Erlebnis zuhause will ich heute nicht mehr verzichten. Und ich bin überzeugt, viele Mieter denken genauso.»

7 Tage die Woche während 24 Stunden können sich die Mieter bei Empfangsstörungen direkt an cablecom wenden – ein grosses Plus auch für die Verwaltung, bleibt dieser Service doch ohne Kostenfolgen. Cablecom übernimmt gemäss service plus-Vertrag, in Partnernetzen cablecom digital home genannt, für nur zwei Franken pro Monat sämtliche Kosten für Wartung, Modernisierung sowie Reparaturen. «Diese Fixpreisgarantie vereinfacht unsere Betriebskostenrechnung», so Kurt Stamopoulos. «Und die Funktionstüchtigkeit der Hausverteileranlagen ist absolut unbestritten.»

Rund 12 000 Wohneinheiten bewirtschaftet die Helvetia schweizweit. «Da ist man über jede Entlastung bei der Administration froh. Insofern hilft uns cablecom mit ihrer herausragenden Dienstleistung also auch dabei, uns auf die Kerngeschäfte konzentrieren zu können.» Kurt Stamopoulos, selber für die Verwaltung von rund 3 000 Wohneinheiten im Raum zwischen dem östlichen Kanton Aargau und der Ostschweiz verantwortlich zeichnend, attestiert cablecom service plus in der Golfersprache weit mehr als die Platzreife: «Handicap 0».

Mehr Informationen über cablecom service plus gibts unter Telefon 0800 99 56 22 oder unter www.cablecom.ch/serviceplus; Information über Helvetia: www.helvetia.ch



«Dank cablecom service plus können wir unseren Mieterinnen und Mietern versichern, dass bei ihnen zuhause was läuft. Heute und morgen.» Kurt Stamopoulos, Leiter Immobilienbewirtschaftung Zürich, Mitglied Direktion

helvetia

Sicherheitsvorschriften für bestehende Aufzüge

Der Kanton Zürich hat letztes Jahr eine Richtlinie in Kraft gesetzt, die sieben Punkte zur Anpassung von älteren Anlagen an den heutigen Stand der Technik umfasst. Damit hat Zürich ein Zeichen zur verstärkten Unfallverhütung gesetzt. Des Öfteren wurde unsere Rechtsabteilung in letzter Zeit von Hauseigentümern mit der Frage konfrontiert, ob man bestehende Aufzüge nun zwingend an diese neusten Sicherheitsvorschriften anpassen müsse.

Ausgangslage

Die Kantone haben die alleinige Kompetenz, gesetzliche Grundlagen zur Verbesserung der Sicherheit bestehender Aufzüge zu erlassen. Genf und Zürich sind die ersten Kantone, die dies getan haben. Letztes Jahr hat der Kanton Zürich die ESBA (Richtlinie über die Erhöhung der Sicherheit an bestehenden Aufzügen) im Rahmen der besonderen Bauverordnung (BBV I) in Kraft gesetzt. Diese lehnt sich an die europäische Sicherheitsnorm für bestehende Aufzüge (SNEL, EN 81–80) an, die insgesamt 74 Risiken auflistet. Die Norm wurde von der europäischen Normenorganisation CEN, zu der auch die Schweiz gehört, im November 2003 einstimmig angenommen. Der Kanton Zürich hat sich in seiner Richtlinie auf folgende sieben Sicherheitsmassnahmen konzentriert:

- Antriebssystem mit schlechter Anhaltgenauigkeit
- Ungeeignetes Glas in Schachttüren
- Kritisches Verhältnis von Nutzfläche zur Nennlast
- Kabinen ohne Türen
- Fehlende oder unzulängliche Notbeleuchtung in der Kabine

- Fehlende oder unzulängliche Puffer
- Fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtungen

Diese Punkte müssen zur Erstellung der Sicherheit an bestehenden Aufzügen erfüllt werden. Die Umsetzung wird anlässlich der ordentlichen periodischen Kontrolle, welche alle fünf Jahre durchgeführt wird, respektive bei einem vom Eigentümer geplanten Aufzugsumbau angeordnet. Drei Jahre nach der Anordnung wird der Eigentümer von der verfügbaren Behörde (Baubewilligungsbehörde der Gemeinden) an seine Umsetzungspflicht erinnert, falls bis dahin noch kein Umbaugesuch eingereicht wurde (§ 32 BBV I).

Haftung des Eigentümers

Gemäss Artikel 58 des Obligationenrechts haftet der Eigentümer unter anderem für Schäden, die aus mangelhaftem Unterhalt entstehen. Es handelt sich bei



MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, tel. Rechtsberatung HEV Zürich

Sonnenwärme einfangen

Kombinieren Sie Sonnenkollektoren mit einer Erdgas-Heizung.

Wir unterstützen Sie dabei mit Fr. 1500.–. Mehr dazu unter www.erdgaszuerich.ch.



Wie verhält es sich mit dem Service der Anlagen?

bl. Die periodische Kontrolle durch die Gemeinde ist auf die bauliche und konstruktive Sicherheit für die Benutzer ausgerichtet. Der Service steht für den Betrieb und Unterhalt der an sich baulich korrekten Anlage. Der Service ist privatwirtschaftlich geregelt. Und hier spielt auch der Markt. Der Preis für die Erstellung einer Anlage ist das eine, die Service-Kosten sind das andere.

Die Service-Intervalle sind durch den Ersteller festzulegen. Der Hauseigentümer ist lediglich verpflichtet, den Behörden einen Servicevertrag vorzulegen, der den Anforderungen des Erstellers entspricht. Der Service kann durch den Ersteller oder einen Dritten ausgeführt werden.

Der Eigentümer kann sich zwar auf dem Markt einen günstigeren Service-Anbieter suchen, die Intervalle werden aber mit dem Vertrag des Erstellers verbindlich festgelegt. Die Erhöhung der Sicherheit muss wirtschaftlich vertretbar sein – zu denken ist an eine Anlage, die aufgrund der Amortisierung kurz vor der Erneuerung steht.

Die Erhöhung der Sicherheit muss technisch realisierbar sein, und die Anpassung sollte in einem vernünftigen Zeitrahmen erfolgen. Die Sicherheit der Aufzugsbenutzer steht jedoch stets im Mittelpunkt. Die Gemeinden können im baurechtlichen Verfahren auch Ausnahmebewilligungen für bestehende Aufzüge erteilen.

dieser Werkeigentümerhaftung um eine reine Kausalhaftung. Das heisst, der Eigentümer haftet auch ohne eigenes Verschulden. Im Falle eines Unfalls prüft das zuständige Gericht, ob der Aufzug dem anerkannten Stand der Technik sowie dem für den Unfallort massgebenden kantonalen Baugesetz entspricht. Wird ein Werkmangel infolge einer unterlassenen Anpassung an die geltenden Sicherheitsnormen als Unfallursache eruiert, muss der Eigentümer mit einem juristischen Verfahren rechnen.

Anpassung an den geltenden Sicherheitsstandard

Gegen 15% der Unfälle sind auf Aufzüge ohne Kabinentüre zurückzuführen (insbesondere Einklemmen von Gliedmassen). Ein Fünftel aller Unfälle geschieht

durch das ungenaue Anhalten der Kabine (stolpern, stürzen). Der Gesetzgeber in der Schweiz setzt grundsätzlich auf die Eigenverantwortung der Hauseigentümer. Nur wenige Kantone haben gesetzliche Grundlagen für die Verbesserung der Sicherheit bestehender Aufzüge geschaffen. Die Kantone Genf und Zürich sind dabei wegweisend.

Mietzinserhöhung

Eigentümer werden sich fragen, ob sie die Kosten für die Gefährdungsbehebung den Mietern überwälzen können. Als Anpassung an den vorgeschriebenen Sicherheitsstandard ist jedoch von Unterhaltsarbeiten auszugehen, welche kaum auf den Mieter abgewälzt werden können. Steuerrechtlich sollte einem Abzug jedoch nichts im Wege stehen. ■



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

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!



PIEGA
SWITZERLAND

hd
zürisee

HD Zürisee AG
Ihr Fachgeschäft für HiFi, TV, Video und
Satellitentechnik in Wädenswil
Telefon 044 680 22 00, www.hdzuerisee.ch

hören sehen erleben



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



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



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

Erleichterte Bewilligung für Lifthanbauten

Viele Eigentümer, die ein Leben lang in ihren eigenen vier Wänden gewohnt haben, sehen sich plötzlich in ihrer Mobilität eingeschränkt. Was liegt näher, als der Einbau oder der Anbau eines Liftes? Was bis anhin ein tückenreiches Unterfangen war, soll nun in Zukunft etwas einfacher werden.

Bei älteren Gebäuden ist die behindertengerechte Erschliessung oft nicht möglich, da die inneren Raumverhältnisse den Einbau eines Liftes verunmöglichen. Auch äussere Lifthanbauten sind oft nicht möglich, weil das Gebäude bereits die Grenzabstände und Gebäudehöhen verletzt, was mit einem Lifthanbau weiter verschlechtert würde. Zudem stellen sich bei Eingriffen in die Dachhaut auch ästhetische Fragen. Betroffen sind vor allem Gebäude, welche nach altem Recht bewilligt wurden. Solche stehen oft in grösseren und dichten Überbauungen in städtischen Gebieten. Anhand eines Stadtzürcher Falles, welcher auch hohe Wellen in den Medien geworfen hatte, zeigt sich der Handlungsbedarf exemplarisch:



Carmen Walker Späh,
Rechtsanwältin,
Kantonsrätin FDP,
Mitglied Ausschuss
parlamentarische
Gruppe Wohn- und
Grundeigentum

Der Fall wurde auch ein Thema im Zürcher Kantonsrat. Mit einem im November 2004 eingereichten Postulat wurde der Regierungsrat deshalb eingeladen zu prüfen, wie mit einer Revision von § 19 der «Besonderen Bauverordnung II» Liftbauten von den Bestimmungen über die Geschosshöhe, die Gebäude- und Firsthöhen sowie

Abstandsvergrösserungen befreit werden können, dies um eine behindertengerechte Erschliessung eines Gebäudes zu ermöglichen.



«Dieser Lifthanbau in der Stadt Zürich durfte im Dachgeschoss nicht gebaut werden, dies obschon der stark gehbehinderte Eigentümer seit über 40 Jahren in der Dachwohnung lebte und alle Nachbarn das Näherbaurecht erteilt hatten. Grund: Das Gebäude ist vorschriftswidrig, und Ausnahmegewilligungen aus persönlichen Gründen werden nicht erteilt. Mit der Revision wird der ganze Lifthanbau nun doch noch möglich.»

Vom Bauen

Kommission und Regierungsrat bereiten Lösung vor

Das ursprüngliche Postulat verlangte eine Befreiung aller Gebäude. Die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau (KPB) schlug schliesslich eine Begrenzung für Gebäude vor, die vor dem 1. Juli 1978 und damit vor dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes erstellt worden sind. Zudem verlangte bereits die Kommission, dass dem Liftanbau keine überwiegenden nachbarlichen oder öffentlichen Interessen (zum Beispiel Denkmal-, Ortsbild-, Natur- und Heimatschutz) entgegenstehen.

Der Regierungsrat ist diesen Vorschlägen weitgehend gefolgt, verlangt nun aber als Stichtag die Bewilligung des Gebäudes. Um einer ungerechtfertigten Privilegierung entgegenzuwirken, ist im neuen § 19a auch festgehalten, dass in erster Linie baurechts- bzw. baukonforme Erschliessungen angestrebt und bevorzugt werden müssen und Ausnahmegewilligungen nur subsidiär erteilt werden.

Nachteile für Menschen mit Behinderungen abbauen

Waren bisher Menschen mit Gehbehinderungen weitgehend auf die Wohnungen der unteren Etagen angewiesen, so wird es für Sie inskünftig auch möglich sein, eine

Dachwohnung zu bewohnen – eigentlich nichts mehr als eine Selbstverständlichkeit in der heutigen Zeit! Bei Neubauten und neu-bauähnlichen Umbauten ist übrigens die behindertengerechte Erschliessung erst ab 8 Wohneinheiten vorgeschrieben. Mit der Verordnungsrevision wird deshalb ein freiwilliger Anreiz für die behindertengerechte Erschliessung von Dachgeschossen gesetzt.

Stichtag 1. Juli 2009

Mitte 2009 treten zudem einige gewichtige Änderungen in Rechtskraft: Neu gelten maximale Behandlungsfristen im Planungs- und Baugesetz fürs Rechtsmittelverfahren. Gemäss dem neuen § 339 a PBG entscheiden die kantonalen Behörden über ein Rechtsmittel im Bereich des Planungs- und Baurechts neu innert sechs bzw. bei komplexen Verfahren innert sieben Monaten nach dessen Eingang. Ziel der Änderung ist, die Rechtsmittelverfahren in Bausachen – vor allem bei missbräuchlichen Rekursen – zu beschleunigen (vgl. auch HEV 11/2008, 741). Ebenfalls auf den 1. Juli 2009 in Kraft tritt die Revision der Wärmedämmvorschriften sowie eine entsprechende Revision der Allgemeinen Bauverordnung: Die notwendige Wärmedämmstärke führt in Zukunft nicht mehr zu einem Verlust von Nutzflächen.

100 Jahre
Fit in die Zukunft

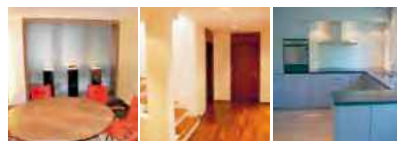
WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

Decken-, Bodengestaltung – Schränke und Möbel nach Mass
Normschränke, Türen, Reparaturen, Umbau, Renovation

Kilchbergstrasse 35, 8134 Adliswil
Telefon 044 710 62 14, Fax 044 710 85 50
www.winkler-schreinerei.ch



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

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

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



ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Regensburg Umbauobjekt

Die Liegenschaft liegt am nordöstlichen Rand des mittelalterlichen Landstädtchens Regensburg an unverbaubarer Lage mit traumhafter Fernsicht. Gepflegtes, einseitig angebautes Umbauobjekt mit einer 6-Zimmer-Wohnung, Restaurant mit Nebenräumlichkeiten. Grundstücksfläche 816 m², Mindestverkaufspreis Fr. 1,3 Mio.



Elgg gepflegtes 3-Familien-Haus mit grosszügiger Gartenanlage

an schöner, sonniger Wohnlage angrenzend an die Landwirtschaftszone am Dorfeingang von Elgg. Die ländliche Umgebung von Elgg bietet viele Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Baujahr 1937, Grundstücksfläche 981 m², 1-2 Abstellplätze im Freien, Verhandlungspreis Fr. 690 000.-.



Pfaffhausen 4½-Zimmer-Wohnung in der Nähe der Stadt Zürich

an bevorzugter und ruhiger Lage, neue Küche 2007, sep. Hobbyraum, 1 Einstellplatz in der UN-Garage, Verhandlungspreis Fr. 580 000.-.



Weiningen ZH Sonnige Wohlfühloase mit lauschigem Garten

versetzt einseitig angebautes 4½-Zimmer-Einfamilienhaus an ruhiger Lage mit schöner Aussicht, Wintergarten, Biotop, Doppelgarage, Verhandlungspreis Fr. 850 000.-.

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

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



Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

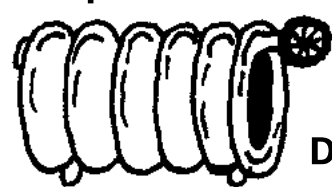
Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

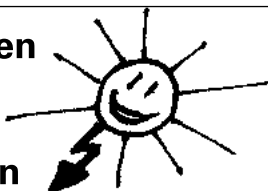
044 308 80 40 · www.franzpfister.ch
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24^h
Service**

Die problemlose Heizung für Radiatoren



- ohne Öl
- ohne CO₂
- ohne Kamin



Die ganze Wärme aus der Aussenluft

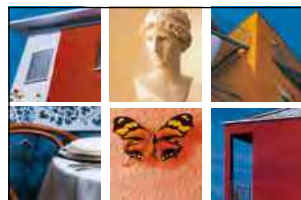
GOGREEN Gesellschaft mbH, Postfach 2632, 6330 Cham, 079 443 44 49

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein Gartenbau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 836 57 72



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



CORTI - FELGER

MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL

Zürich | Glattbrugg | Richterswil

Telefon 044 784 25 88

www.corti-felger.ch



Holz im Garten

Michael Meuter*

Das Material Holz wirkt als Baustoff als natürliches Bindeglied zwischen Haus und Garten.

Die Pergola mit einer hochrankenden Bepflanzung ist ein anmutiges Gestaltungselement im Grün. Gartenhaus und Laube bilden seit je beliebte Refugien für die warme Jahreszeit. Die Kinder schätzen es, wenn Klettertürme und Schaukeln zur Verfügung stehen, um sich auszutoben. Wer auf seinem Gartengrundstück genügend Platz hat, kann mit einem Carport aus Holz einen formschönen Unterstand für sein Fahrzeug schaffen. Auch Abfallcontainer wirken im hölzernen Containerport weniger störend. Die Ports lassen sich mit entsprechenden Anstrichen an die Umgebung anpassen.

Damit die Holzkonstruktionen im Aussenbereich lange Freude machen, lohnt es sich, auf den Holzschutz zu achten. Gute Hinterlüftung von feuchteexponierten Holzteilen oder das Abdecken von Stirnholz-

flächen gehören dazu. Eine Druckimprägnierung schützt das Holz im Freien vor der allgegenwärtigen Nässe, sei es durch Regen und Schnee oder Feuchte aus dem Erdreich. Die Salze, die das Holz nach der Imprägnierung vor Verwitterung schützen, sind darin fest gebunden. Es gibt jedoch grosse Unterschiede in der Verlässlichkeit der Behandlung. Wer sichergehen will, dass die Imprägnierung bezüglich Dauerhaftigkeit hält, was sie verspricht, fragt nach Produkten, deren Holz ein Lignum-Gütesiegel für die Druckimprägnierung trägt.

*M. Meuter ist Verantwortlicher Information von Lignum, Holzwirtschaft Schweiz, in Zürich. Lignum-Hotline, 044 267 47 83: kostenlose Auskunft rund um Holz. Mo-Fr 8-12 Uhr www.lignum.ch



Überraschender Carport in Holzbauweise.
Bild Lignatur, Waldstatt/LIGNUM



Holz-Spielgeräte freuen die Kinder.
Bild Michael Meuter, Zürich/LIGNUM

MALER
KILCHBERG **FEURER**

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

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

Auto-Jugendfahrlager für 17- bis 18-Jährige in den Flumserbergen SG

1-wöchige Lager als Vorbereitung auf die Fahrschule mit praktischer Ausbildung auf dem Fahrhof in 10 Fahrlektionen im eigenen Auto. (Beherrschung des Fahrzeuges), Theorie bis zur Prüfungsreife, Nothelferkursbesuch, Sehtest auf offiz. Formular, Auto-technik.

Unterkunft im Hotel Bruggmann.

JUFALA I 12. bis 18. Juli 2009

JUFALA II 19. bis 25. Juli 2009

JUFALA III 4. bis 10. Oktober 2009

JUFALA IV 11. bis 17. Oktober 2009

Interessenten melden sich unter



ACS-Sektion Zürich
Forchstrasse 95, 8032 Zürich
Telefon 044 387 75 00
info@acszh.ch, www.acszh.ch

WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT

www.elektro-compagnoni.ch



**ELEKTRO
COMPAGNONI**

**Hauswartungen
Gartenunterhalt**
à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen



Pikettendienst
Schilddienst



Winterschnitt



CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenschaftenservice

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



Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 2. Oktober 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, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

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 2. Oktober 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

FUERTE_{ag}

GEMEINSAM
ERFOLGREICH
ENTWICKELN
PLANEN
BAUEN
VERWALTEN

entwickeln
planen
bauen
verwalten

fuerte.ch

Neu bieten wir neben unseren etablierten Dienstleistungen auch die technische und administrative Immobilienverwaltung an.

Sind Sie interessiert an einer weitsichtigen, transparenten, zuverlässigen und persönlichen Lösung für Ihre Immobilienbewirtschaftung?

Dann sind wir Ihr Partner!

Schwamendingenstrasse 5 Fon 043 305 83 26
8050 Zürich E-Mail info@fuerte.ch

Hypothekarischer Referenzzinssatz sinkt auf 3,25 Prozent

Zum ersten Mal seit seiner Einführung per 10. September 2008 wird der für die Berechnung von Mietzinsanpassungen massgebliche Referenzzinssatz gesenkt – von 3,5 auf 3,25 Prozent. Für Mietzinsänderungen nach der relativen Methode per 1. Oktober 2009 ist das zu bedenken. In unserer Tabelle in HEV 5/09, S. 336, kommt daher die hinterste, prophylaktisch eingeführte Kolonne zur Anwendung.

po. Pünktlich am dafür vorgesehenen Termin hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) am 2. Juni den neuesten hypothekarischen Referenzzinssatz veröffentlicht. Dieser gilt seit dem 10. September 2008 für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

Nicht unerwartet sinkt er erstmals um 0,25 Prozentpunkte auf 3,25 Prozent und gelangt ab dem 3. Juni 2009 zur Anwendung.

Der vierteljährlich erhobene volumengewichtete Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen, auf welchem

der Referenzzinssatz basiert, ist gegenüber dem Vorquartal von 3,33 Prozent auf 3,07 Prozent gesunken. Der Zinssuss vieler Kreditinstitute, wie jener der Zürcher Kantonalbank, welcher früher für Mietzinsanpassungen relevant war, ist demgegenüber bereits per 1. März dieses Jahres auf 2,5 Prozent gesenkt worden. Es ist daher davon auszugehen, dass am 1. September 2009 ein weiter gesunkener Durchschnittssatz resultiert. Ob er tief genug sein wird, um auch zu einem tieferen Referenzzinssatz zu führen, bleibt abzuwarten. ■

HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO²-AUSSTOSS!

Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

Im praktischen Einsatz von TiziCALOR bei Öl- und Gasheizungen werden hauptsächlich folgende Veränderungen beobachtet:

- Erhöhter Wirkungsgrad des Brenners
- Reduktion des Verbrauchs um 5% – 15%
- Saubere Verbrennung im Heizkessel

Der Einsatz von TiziCALOR bei Heizungen spart Energiekosten in erheblichem Umfang, wie namhafte Unternehmen im praktischen Einsatz nachweisen und ist auch eine wirksame Massnahme zur Reduktion von CO²-Gasen und Klimaerwärmung.

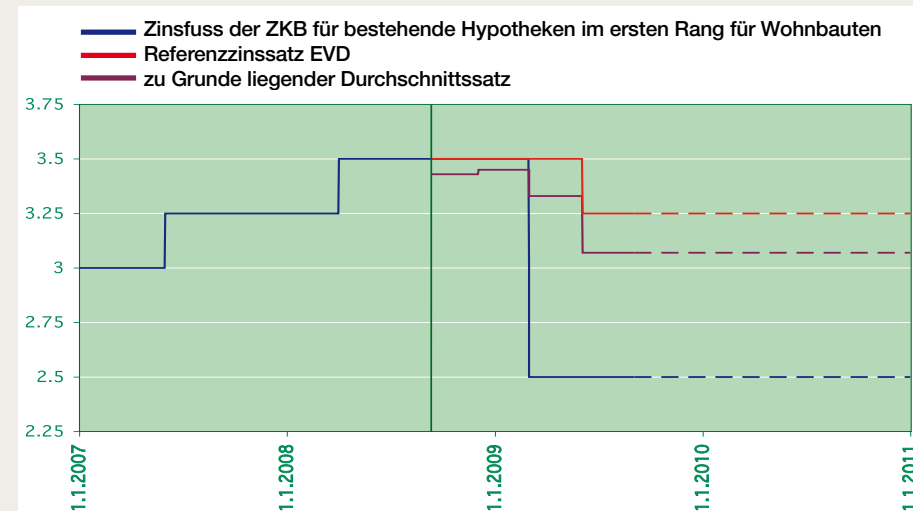


TiziCALOR ist TÜV-geprüft.
Der Original TÜV-Bericht kann bei uns eingesehen werden.



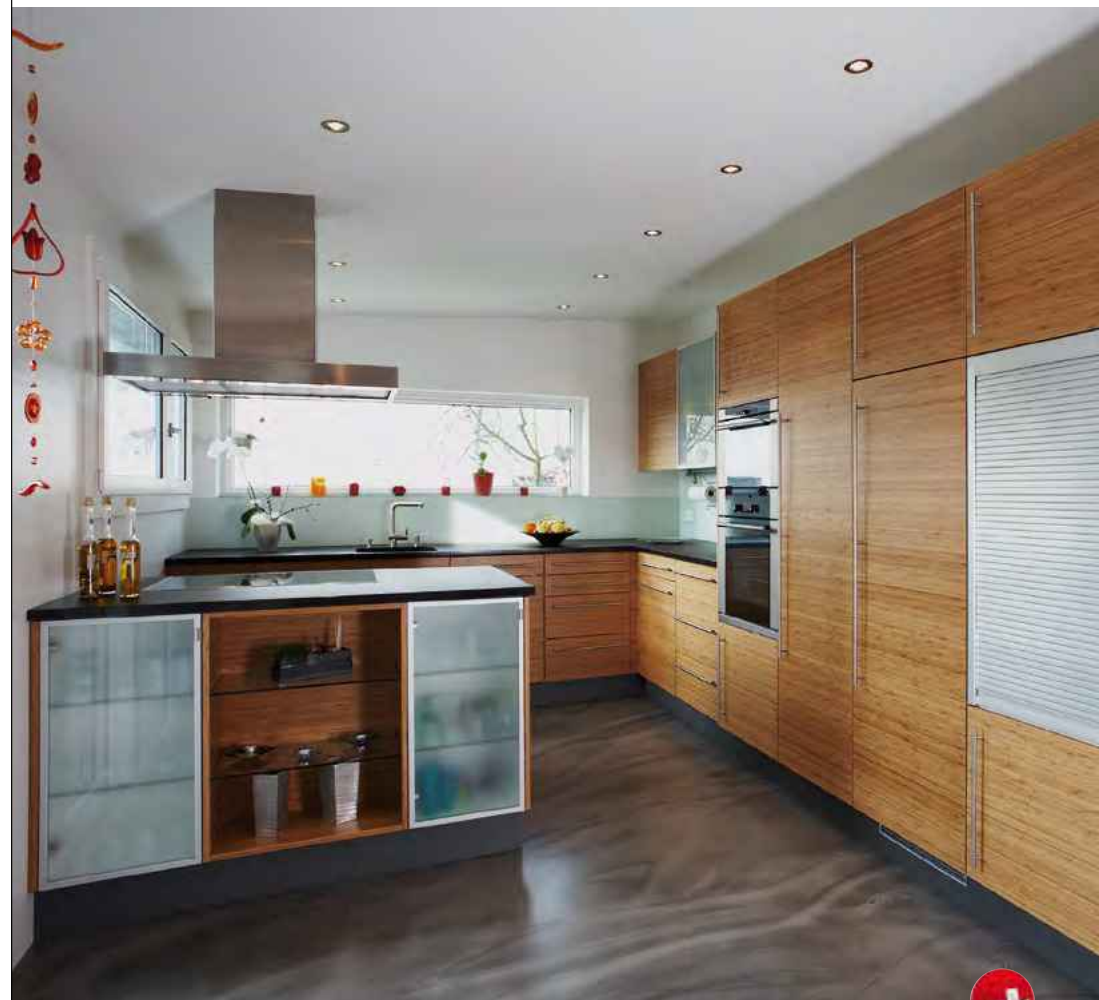
OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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



ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Schweizer Produktion

ASTOR
KÜCHEN

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

Schutz für Seesicht des Nachbarn

Beeinträchtigen die von einem Grundeigentümer gesetzten Pflanzen die Aussicht eines Nachbarn, obwohl sie den kantonalen Abstandsvorschriften genügen, so kann gemäss neuester Rechtsprechung des Bundesgerichts ein bundesrechtlicher Schutz auf Aussicht ausnahmsweise bejaht werden. Dies hat zur Folge, dass die störenden Pflanzen zurückgeschnitten werden müssen.

Dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Ein Grundeigentümer hatte eine Liegenschaft, welche sich in einem exklusiven Wohngebiet befand, vorab wegen der einmaligen schönen Aussicht auf den See gekauft. Der Nachbar pflanzte nachträglich eine Thuja-Hecke an, die zwar den kantonalen Abstandsvorschriften genügte, aber infolge ihrer Anordnung, Verdichtung und Höhe eine derart undurchsichtige Wand mit mauerähnlichem Charakter bildete, dass sie dem Nachbarn die ursprünglich phantastische Seesicht fast vollständig versperrte.



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

Grundsätzliches

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) verpflichtet in Art. 684 ZGB jedermann, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Erfasst wird somit jedes menschliche Verhalten, welches Auswirkungen auf das Grundstück des Nachbarn hat.

Pflanzen

Mit Bezug auf Pflanzen ist freilich zu berücksichtigen, dass Art. 688 ZGB einen Vorbehalt zugunsten der Kantone enthält. Und zwar sind sie ermächtigt, die Grenzabstände von Anpflanzungen auf Nachbargrundstücken zu regeln. Dies hat gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Folge, dass der bundesrechtliche Immissionschutz in Art. 684 ZGB nur im Sinne einer Minimalgarantie zum Tragen kommt, weshalb nur in seltenen Fällen übermässige Einwirkungen von Pflanzen des Nachbarn unzulässig sind, wenn die kantonalen Abstandsvorschriften eingehalten werden.

Übermässigkeit

Ob eine Einwirkung übermässig ist, entscheidet sich nicht nach subjektiven, sondern nach objektiven Kriterien. Der Richter wird also regelmässig auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen abstellen, der sich in der gleichen Situation befindet, wobei die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie des Ortsgebrauchs zu berücksichtigen sind. Letztlich dürfte das Ermessen der Behörde ausschlaggebend sein.

Immissionen

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der

Nachbarrecht

Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

Der nachbarliche Immissionsschutz richtet sich nicht nur gegen die gerade erwähnten positiven Immissionen, sondern hat sowohl bei ideellen als auch bei negativen Immissionen seine Geltung. Während ideale Immissionen Zustände und Handlungen umfassen, welche das seelische Empfinden der Nachbarn verletzen, indem sie unangenehme psychische Eindrücke wie Ekel, Abscheu oder Angst erwecken, geht es bei den negativen Immissionen um das Fernhalten von nützlichen Einflüssen von einem Grundstück oder die Behinderung des Zugangs zu Sachen und Personen. Das

höchste schweizerische Gericht hält in seinem neuen Entscheid fest, dass zu den negativen Immissionen nicht nur der Entzug von Licht oder Schattenwurf zählt, sondern ausnahmsweise auch das Verstellen einer besonders schönen Aussicht in den Anwendungsbereich von Art. 684 ZGB fallen kann. Der nachbarrechtliche Immissionsschutz wurde im konkreten Fall mit der Begründung bejaht, die Wohn- und Lebensqualität sei durch das Versperren der Aussicht in drastischer Weise beeinträchtigt worden. Sodann sei auch zu berücksichtigen, dass das Quartier beziehungsweise die Wohnlage spezifisch durch die atemberaubende Seesicht geprägt und das Grundstück durch deren Verdecken geradezu seiner Einmaligkeit beraubt worden sei. ■

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 Wasserkostenabrechnung. 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**

GLAS MÄDER

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887

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

GLAS

044 299 20 00

duSche

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

www.glas-maeder.ch



**Mario
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

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

**Mehr wissen – besser handeln
Info-Anlass für
Stockwerkeigentümer**

Stockwerkeigentümer aufgepasst, was ist erlaubt, was ist zu unterlassen, worauf ist zu achten? Was muss man wissen? Lassen Sie sich von Profis die wichtigsten Punkte, worauf Sie als gegenwärtiger oder künftiger Eigentümer achten müssen, erklären und allfällige Probleme aufzeigen.

Dienstag, 23.6.09 um 19.00 Uhr

Anmeldung und weitere Angaben für kostenlosen Anlass unter www.seitzmeir.ch

Seitzmeir Immobilien AG www.seitzmeir.ch
Brunaustasse 39 Tel. +41 (0)44 211 55 77
CH-8002 Zürich Fax +41 (0)44 211 21 68

Seitzmeir



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 11. September 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, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

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 17 77, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 11. September 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

Es hat sich gelohnt



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



Besuchen Sie unsere Ausstellung

Ungestört schlafen
mit

INSEKTENSCHUTZ- ROLLOS

Rollos – Türen – Spannrahmen

Natürlich und umweltfreundlicher
Schutz vor Insekten aller Art.
Auch spinnen- und käferfreie
Untergeschossräume. Auf Mass und
fertig montiert.

Rufen Sie an!

Martin Keel
Insektenschutznetze
Schwerzenbach
Tel. 044 826 08 17



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
Baracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentabriebe • Kunststoffputze • Stukaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

Werbung bei jedem Wetter!

Wir bedrucken für Sie
qualitativ hochwertige Blachen
mit verstärktem Saum und Ösen.

UV-beständig, wasserfest und
witterungsbeständig!

Jetzt bestellen und
20% Rabatt mit
diesem Inserat erhalten!

SSPPEIICCHH
Die Kopier- und Printprofis

Selnau (Hauptsitz)
Brandschenkestrasse 43, 8027 Zürich
Tel. 044 206 22 88
www.speich.ch, info@scp.ch



Den ganzen Sommer ohne Spinnweben



ADESECTIN

Die garantiert wirksame Lösung
gegen lästige Spinnweben

Zufriedenheit
oder Geld zurück
Garantie!



- mit **Langzeitwirkung (3-6 Monate)**
- gegen Spinnen, Mücken und Fliegen
- tausende zufriedene Kunden
- geruch- und farblos
- einfache Anwendung
- wirkt überall
- 100 ml Konzentrat ergeben 2 Liter Spritzflüssigkeit und reichen für die Behandlung von ca. 50 m²

100 ml für
ca. 50 m²
nur
39.90

Insektizide sicher verwenden. Vor Gebrauch stets
Kennzeichnung und Produktinformationen lesen.

Bestellung



JA, senden Sie mir bitte gegen Rechnung:

Bestellnummer	Artikel	Menge	Preis	Total
136.100.376	100 ml AdeSectin mit Sprühflasche		39.90	
136.250.376	250 ml AdeSectin mit Sprühflasche		69.90	
	Versandkostenanteil			7.95
	Total			

Name/Vorname: _____

Str./Nr.: _____

PLZ/Ort.: _____

Tel.: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Tel. 043 388 31 31 Fax 043 388 31 33 www.adesectin.ch
B&R Bosshard & Ruch GmbH, Alte Landstr. 23, Postfach 214, 8942 Oberrieden

Das Protokoll

Das Protokoll ist eine Urkunde, welche die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung festhält. Es ist vom Verwalter oder dem Vorsitz führenden Stockwerkeigentümer aufzubewahren.

Unterschrift, Zustellung und Anfechtung

Das Protokoll kann von einem Stockwerkeigentümer, vom Verwalter oder einem Dritten geführt werden. Gesetzlich besteht keine Pflicht, dieses zu unterzeichnen, eine solche sollte aber reglementarisch festgeschrieben werden. Es kann gleich im Anschluss an die Versammlung an die Anwesenden verteilt werden. In der Regel wird es aber erst nach der Versammlung erstellt und allenfalls überarbeitet und danach den Stockwerkeigentümern zugestellt. Auch die Zustellung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben – theoretisch würde es genügen, wenn das Protokoll bloss zur Verfügung steht –, darum sollte auch diese Pflicht im Reglement festgehalten sein sowie auch die Frist für die Zustellung, welche in der Regel drei bis vier Wochen nach der Versammlung beträgt. Ab Zustellung des Protokolls läuft nämlich insbesondere die 30tägige Frist für die Anfechtung der Beschlüsse.

Aufbewahrungspflicht

Über die Art der Schriftlichkeit des Protokolls äussert sich das Gesetz nicht. Es empfiehlt sich aber, dieses in Papierform und auf dem Postweg zuzustellen. Angesichts der Aufbewahrungspflicht und der grossen Wichtigkeit einer vollständigen Dokumentation der gefassten Beschlüsse kann so die Rechtsicherheit am besten gewährleistet werden. Da gemäss Gesetz die Beschlüsse der Versammlung ohne zeitliche Begrenzung auch Rechtsnachfolgern entgegengehalten werden können, ist die herrschende Lehre der Auffassung,



lic. iur.
Kathrin Spühler,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

das die Protokolle während des gesamten Bestehens des Stockwerkeigentums (im Original) aufbewahrt werden müssen. Bei Verletzung der Aufbewahrungspflicht kann der Verantwortliche haftbar gemacht werden.

Inhalt

Das Gesetz verlangt zwingend, dass das Protokoll die von der Stockwerkeigentümersammlung gefassten Beschlüsse enthält. Wird nämlich ein Beschluss zwar korrekt gefasst, aber nicht protokolliert, ist gemäss Bundesgericht ein Beschluss ganz einfach nicht vorhanden und damit nichtig und nicht anwendbar. Ein Teil der Lehre ist der Auffassung, dass auch das Abstimmungsergebnis aufzuführen ist. Ein solches Vorgehen empfiehlt sich sicher, damit auch später noch überprüft werden kann, ob das notwendige Quorum erreicht worden ist (v.a. im allfälligen Anfechtungsfall).

Berichtigung

Die Stockwerkeigentümer haben das Recht zu verlangen, dass ein Protokoll, das z.B. unvollständig oder falsch protokolliert ist, berichtigt wird. Dieses Recht muss notfalls gerichtlich durchgesetzt werden. Die Berichtigung kann bis zur nächsten Stockwerk-

Die Eigentumswohnung

eigentümerversammlung verlangt werden. Es gilt hier also nicht die Monatsfrist zur Anfechtung der Beschlüsse. Obwohl der Stockwerkeigentümer dadurch in der Regel ein Jahr Zeit hat, den Mangel geltend zu machen, ist es empfehlenswert, dies möglichst schnell zu tun,

da die Erinnerungen dann noch frisch sind. Da das Protokoll demzufolge nach der nächsten Versammlung nicht mehr angefochten werden kann, ist es immer am Anfang der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Genehmigung vorzulegen. ■



ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

Zimmerli 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



Edwin Höhn

Schreinerei + Innenausbau
8824 Tanne/Schönenberg
Telefon 044 788 18 08
Fax 044 788 10 18



ISOTECH

Spezialabdichtungen AG

Ihre Abdichter und Sanierer.

www.spezialabdichtungen.ch

ISOTECH Spezialabdichtungen AG
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40

Betonsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze



GRAF

Gartenbau AG
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



DHG – Die Handwerker GmbH

Bodenbeläge – Malerarbeiten – Sanitär – Hausdienste

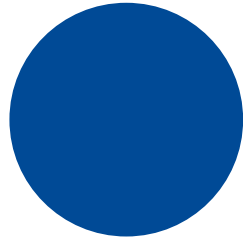
Sanieren Sie Ihre Nasszelle oder Einbauküche?
Wir beraten Sie unverbindlich

15 Jahre DHG GmbH – alle Arbeiten bis 31.08.09 10% Rabatt

Tramstr. 54 | 8050 Zürich | Tel.: 044 310 22 65 | Fax 044 310 22 69 | www.dhg.ch | E-Mail info@dhg.ch

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Keine Mietzinsreduktion trotz Verlust von Privacy und Aussicht

Nicht jeder Verlust des Wohnkomforts führt zu einem Reduktionsanspruch des Mieters. Grundsätzlich muss der Mieter sich damit abfinden, dass Bäume wachsen und die Aussicht versperren können, der Lärm infolge Zunahme des Strassenverkehrs zunimmt oder der Nachbar sein Haus ausbaut. Der Vermieter könnte nur dann für die Änderungen in der Umgebung einstehen müssen, wenn er zugesichert hat, dass sich nichts verändern wird.

Konkret musste das Bundesgericht beurteilen, ob der Mieter einen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung hat, weil das Nachbarhaus abgerissen und grösser aufgebaut wurde. Dabei verlor der Mieter einen Teil der Aussicht und vom Zimmerfenster sah er nunmehr neu auf Nachbars Balkon, den es beim abgerissenen Haus nicht gab.

Dabei hielt das Bundesgericht fest, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter den Mietzins verhältnismässig herabsetzt. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Mangel die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert. Da das Gesetz den Begriff des Mangels nicht definiert, ergibt sich der Mangel aus einer Abweichung zwischen dem versprochenen und dem tatsächlichen Zustand des Mietobjektes. Ein Mangel liegt dann vor, wenn das Mietobjekt die zu



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

erwartenden oder die versprochenen Eigenschaften nicht aufweist. Liegt ein Mangel vor, so ist eine Reduktion des Mietzinses dann geschuldet, wenn der Gebrauch des Mietobjektes um mindestens 5% beeinträchtigt wird. Hält die Beeinträchtigung an, so können auch kleinere Reduktionen zulässig sein.

Im konkreten Fall befand das Bundesgericht, dass die beeinträchtigte Aussicht aus dem Fenster eines Zimmers auf Nachbars neuen Balkon bzw. Fassade und Fenster bestehe und der Verlust an Intimität keinen Mangel im juristischen Sinne darstelle.

Durch das Schliessen von Storen und Läden lasse sich die Privatsphäre genügend schützen. Falls solche fehlen, könne von einem Mangel der Wohnung gesprochen werden. Die Vorhänge hingegen sind nach dem Ortsgebrauch Sache des Mieters, wenn die Wohnung unmöbliert vermietet wird. ■

Urteil 4A_43/2009 vom 1.4.2009



Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD[®]
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bristenstrasse 12
CH-8048 Zürich
Telefon 044 434 10 10
Fax 044 432 28 94
www.quadragard.ch
info@quadragard.ch

ELBRO
AG
Swiss Technology Company

SMS-Butler-Mobil Fernsteuerung von Elektrogeräten per SMS



Steigert Ihren Komfort und spart Energie!

Per SMS die Zwischensteckdose (Butler) ansteuern zum Schalten von Elektrogeräten in Ihrer Ferienwohnung, Ihrem Wohnwagen etc.

Genial einfach – einfach genial. Mit einem SMS an den Butler:

- schalten Sie Elektrogeräte wie Heizung, Beleuchtung, Klimaanlage etc. ein und aus
 - geben Sie einen Impuls zum Neustart Ihres Computers
 - bestimmen Sie die Dauer, wie lang das Gerät eingeschaltet sein soll
- ... und Sie erhalten ein SMS vom Butler über den aktuellen Status des Gerätes (ein/aus)

Elbro AG, Gewerbestrasse 4, CH-8162 Steinmaur
Tel. 044 854 73 00, Fax 044 854 73 01
info@elbro.com • www.elbro.com

Erhältlich bei Ihrem VES-Grossisten oder im Fachhandel
Bezugsquellennachweis siehe www.elbro.com

Der Mietzins

Freitag, 21. August 2009, 8.15–12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH |

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt | lic. iur. Giuseppe D'Amato

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

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	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 17 77, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop «Der Mietzins» vom 21. August 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



Goldbühlstrasse 2, Wetzikon

Im Anschluss an die Verkaufsabwicklung dieses gepflegten Mehrfamilienhauses erhielten wir auch das Mandat für dessen Bewirtschaftung. Die Immobilie mit seiner ausgewogenen Mischung von Mieteinheiten von zwei bis fünf Zimmern steht unweit vom Zentrum Oberwetzikon in einem ruhigen Privatstrassenquartier. Die Liegenschaft wurde 1996 auf einen zeitgemässen Ausbaustandard gebracht; namentlich die Küchen und Bäder sowie die Fenster wurden erneuert. Die Mietpreise sind im durchschnittlichen Marktsegment angesetzt. Um die Immobilie weiterhin auf hohem Stand zu halten, ist zurzeit eine Kostenprüfung für eine Komfortlüftung im Gange. Die Beständigkeit der Mieterschaft spricht für die Liegenschaft.

Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 85 | CH-8008 Zürich
Fon +41 44 254 90 90 | Fax +41 44 254 90 94 |
info@immobilienkultur.ch | www.immobilienkultur.ch
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung

«Eine unverbindliche Abklärung ist die erste Stufe. Der nächste Schritt könnte Sie bereits entlasten. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.»

Nicole Weber
Immobilienbewirtschafterin
mit eidg. FA



Kündigung: Formelle Vorschriften beachten!

Bei unseren Beratungen müssen wir immer wieder die Feststellung machen, dass Kündigungen von Mietverhältnissen über Wohn- und Geschäftsräume mit einem gewöhnlichen eingeschriebenen Brief dem Mieter mitgeteilt worden sind. Dieses Vorgehen ist ungenügend und die Kündigung nichtig. Damit eine Kündigung rechtswirksam ausgesprochen werden kann, müssen die im Gesetz verankerten formellen Voraussetzungen erfüllt sein. Demzufolge hat der Vermieter auf einem amtlichen Formular zu kündigen, der Mieter schriftlich.

Die Formvorschriften für eine Kündigung sind in Art. 266I-n OR festgelegt. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig (266o OR).

Gemäss Art. 266I OR hat der Vermieter mit einem amtlich bewilligten Formular zu kündigen, während vom Mieter nur eine schriftliche Kündigung verlangt wird. Sobald das Mietobjekt durch ein verheiratetes Paar oder durch eine eingetragene Partnerschaft bewohnt wird, hat der Vermieter die Kündigung mit separater Post an beide Ehegatten bzw. eingetragene Partner zu richten (Art. 266n OR). Ebenfalls ist bei der Kündigung durch den Mieter die Zustimmung des anderen Ehegatten bzw. eingetragenen Partners erforderlich (Art. 266n OR).

Als Folge der Nichtigkeit ist eine derartige Kündigung unwirksam. Aus rechtlicher Sicht wird die Kündigung so behandelt, als wäre sie nie ausgesprochen worden. Da die Nichtigkeit unverjährbar ist und jederzeit geltend gemacht werden kann, braucht der Empfänger einer nichtigen Kündigung grundsätzlich kein Verfahren zur Feststellung der Nichtigkeit anzustrengen. Demzufolge kann sich ein Mieter bei einem gerichtlichen Auswei-



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

sungsverfahren noch auf die Nichtigkeit der Kündigung berufen.

Neben den im Gesetz verankerten formellen Bestimmungen können auch andere Formfehler bei Kündigungen zur Nichtigkeit führen. Z.B. liegt auch ein Nichtigkeitsgrund vor, wenn bei einer Mehrheit von Vermietern und Mietern die

Kündigung nicht von allen Beteiligten ausgesprochen oder nicht an alle gerichtet wurde. Konkret ist die Kündigung durch eine Erbengemeinschaft von allen Erben auszugehen. Ausser einer der Erbengemeinschaft ist von allen anderen Erben zur Vornahme der Kündigung bevollmächtigt worden, so kann er als Vertreter die Kündigung namens der Erbengemeinschaft aussprechen. Im anderen Fall sind bei mehreren Mietern, was vor allem bei einfachen Gesellschaften der Fall ist, die Kündigung allen Mietern auszusprechen. Ebenfalls kann der Erwerber einer Lie-

Mietrecht

genschaft eine Kündigung gestützt auf Art. 261 Abs. 2 OR (dringender Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte und Verschwägerete) erst aussprechen, nachdem er als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. Kündigt der Erwerber vor dem Eigentumsübergang, ist die Kündigung nichtig.

Weil eine formnichtige Kündigung keine Wirkung entfaltet, hat die kündigende Partei die Möglichkeit, ohne Weiteres den Formfehler zu beheben und der Gegenpartei eine

neue entsprechend den gesetzlichen Formvorschriften ausgefertigte Kündigung zuzustellen. Diese erneute Kündigung kann hingegen unter Umständen zur Folge haben, dass nicht mehr auf den Termin gekündigt werden kann. Dabei ist der Zeitpunkt der Zustellung der zweiten, formkorrekten Kündigung massgebend für die Festlegung des Kündigungstermins anhand der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine. ■

wohnraumTV

Das Immobilienmagazin wird täglich auf TeleZüri und TeleTop ausgestrahlt. Der HEV Zürich ist regelmässig als Gast mit Fachbeiträgen im immoTipp dabei.

Ausstrahlungszeiten unter: www.wohnraum.tv

Wagistrasse 2, 8952 Schlieren, Telefon 044 738 55 55, info@wohnraum.tv

Erfolgreich Immobilien verkaufen
erfordert grosses bautechnisches und
kaufmännisches Wissen, langjährige Erfahrung,
ein Netzwerk und eine professionelle Infrastruktur.

UNSERE KERNKOMPETENZ!

Nutzen Sie sie,
wir nehmen uns Zeit und beraten Sie umfassend.

OMIT
IMMOBILIEN AG

Mühlebachstrasse 43 • CH-8008 Zürich
Telefon 044 251 11 15 • Telefax 044 251 25 50
info@immo-omit.ch • www.immo-omit.ch

www.homegate.tv



Präsentiert von:



**Ihre Immobiliensendung im Internet.
Jede Woche neue Tipps,
Trends und Talks rund ums Wohnen.**

X homegate.ch

Das Immobilienportal

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/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechtere, 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.

gammaRenax
services

**Wir bieten vielseitige
Dienstleistungen für den
Werterhalt von Gebäuden.**

Ihre Liegenschaftenbetreuung

gammaRenax AG, Dorfstrasse 4, 8037 Zürich
Tel. 044 277 77 77, Fax 044 277 77 66, info@gammarenax.ch, www.gammarenax.ch

Kündigung wegen umfassender Überholung

Ein Mietverhältnis kann im Hinblick auf eine umfassende Überholung grundsätzlich auch dann gekündigt werden, wenn die Arbeiten für den Mieter an sich zumutbar wären.

Das Bundesgericht hatte unlängst erstmals die Frage zu beurteilen, ob eine Kündigung wegen bevorstehender Renovationsarbeiten allgemein nach Art. 271 Abs. 1 OR als anfechtbar zu betrachten ist, wenn diese dem Mieter zumutbar sind. Bis anhin ging ein Teil der



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

Literatur wie auch untere Gerichtsinstanzen davon aus, dass eine Kündigung nur dann zulässig sei, wenn die Arbeiten (umfassende Sanierung) für den Mieter unzumutbar sind. Anders ausgedrückt, der Vermieter ist zur Kündigung nicht berechtigt, wenn die Arbeiten dem Mieter zugemutet werden können bzw. von diesem ausdrücklich akzeptiert werden.

In bereits genanntem Entscheid (Urteil des Bundesgerichtes 4 A 399/2008, vom 12. Nov. 2008) hat das höchste Schweizerische Gericht diese Ansicht nun klar verneint. So führt das Bundesgericht unter anderem aus, dass es durchaus einem legitimen Interesse des Vermieters entspreche, ein Mietverhältnis aufzulösen, um die Arbeiten rasch und günstig zu erledigen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit Mietzinsreduktionen in Kauf zu nehmen. Aus

diesem Grund sei es unbeachtlich, ob der Mieter sich bereit erklärt, die Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen, um im Mietobjekt verbleiben zu können.

In begrüssenswerter Weise stellt sich das Bundesgericht mit seinem Entscheid auf den Standpunkt, dass Kündigungen selbst bei zumutbaren Änderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt nicht ohne Weiteres missbräuchlich und anfechtbar sind. Es ist somit grundsätzlich auch nicht mehr entscheidend, ob ein Verbleib der Mieter im Mietobjekt während der Bausphase möglich bzw. zumutbar ist.

Eine Kündigung des Vermieters könnte – aufgrund dieser neuen Rechtsprechung – im Zusammenhang mit (umfassenden) Sanierungsarbeiten nur dann als missbräuchlich bezeichnet werden, wenn bloss geringfügige Renovations- oder Umbauarbeiten geplant sind, die ohne weitere Nachteile in zeitlicher, organisatorischer oder finanzieller Hinsicht auch bei Verbleib des Mieters im Mietobjekt durchgeführt werden können. Der Verbleib des Mieters im Mietobjekt würde die Durchführung der Arbeiten nicht oder nur unerheblich erschweren oder verzögern. Zu denken ist dabei an das Streichen von Wänden im Mietobjekt oder blosser Aussenrenovierungen. In solchen Fällen würde eine aus diesem Grund ausgesprochene Kündigung wohl weiterhin als missbräuchlich betrachtet werden. ■

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



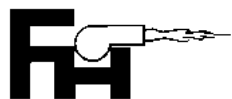
Erwin Jakober AG Silberstrasse 12 Tel. 044 744 60 70
Liegenschaften-Unterhalt 8953 Dietikon Fax 044 744 60 89

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

ISS Schweiz



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



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

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

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 13. und 27. November 2009 (2-Tages-Kurs)
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

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

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 17 77, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop «Liegenschaftsverwaltung» vom 13. und 27. November 2009

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum: Unterschrift:

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 650.-
	Ehepaar:**	Fr. 1200.-
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 750.-
	Ehepaar:**	Fr. 1400.-

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

** Nur 1 Dokumentation



► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

RELLER GRUPPE

G e s u c h t
Liegenschaftsverwaltung

Für zwei MFH in 8953 Dietikon (Mietzins/ Jahr ca. Fr. 450.000.–) suchen wir auf 1. Januar 2010 eine Liegenschaftsverwaltung.

Bedingung ist, den Sitz in eine der beiden Liegenschaften zu verlegen.

Angebote schriftlich an:
RELLER AG, Oberdorfstrasse 51
8953 Dietikon

Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten – Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden, Böden aller Art, Mauerentfeuchtung, 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

SUTER



Clever renovieren

Unsere Renovationsfenster senken Verbrauch und Kosten. Wir zeigen Ihnen gerne, wie man heute clever spart.

SWISS WINDOWS
kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch

Grillieren ohne Nachbarstreit

Nun ist es wieder so weit. Der Sommer steht vor der Tür. Die langen lauen Nächte verleiten uns zu Grillparties im Garten und auf dem Balkon und dies nicht immer zur Freude unserer Nachbarn. Was ist aus rechtlicher Sicht zu daraus resultierenden Geruchs- und Lärmbelästigungen zu sagen?

Laut Gesetz sind übermässige Immissionen aller Art untersagt (Art. 684 des Zivilgesetzbuchs). Daraus folgt, dass der Nachbar ein gewisses Mass von Einwirkungen tolerieren muss, sind diese doch auch bei einer normalen Grundstücksnutzung unvermeidlich. Ob eine Einwirkung übermässig ist, ist aufgrund des konkreten Einzelfalles zu entscheiden, wobei jeweils ein erheblicher Ermessensspielraum besteht.

Lage und Beschaffenheit des betroffenen Grundstücks spielen eine Rolle, aber auch die Art der Immission und deren Dauer sind von Bedeutung. Im Falle des Grillierens sind lästige Dünste und herumfliegende Kohle- oder Holzpartikel bzw. Feuerfunken vor allem bei offenen Grillfeuern im Garten sowie bei der Verwendung von billigen, in der Regel offenen Grillgeräten auf den Balkonen zu beobachten. Können die Nachbarn wegen der herumfliegenden Partikel und wegen der stinkenden Luft abends im Sommer während längerer Zeit die Fenster nicht mehr offen halten, können sie sich gegen eine derartige Belästigung auf jeden Fall zur Wehr setzen.

Eine Frage des Masses

Das Grillproblem lässt sich letztlich nur dann sinnvoll angehen, wenn alle Beteiligten den gesunden Menschenverstand



lic. iur.
Thomas Oberle,
HEV Schweiz

walten lassen. Mit Masshaltung jedes Einzelnen und mit Beizug der heute zur Verfügung stehenden Technik können Grillstreitigkeiten auf ein vernünftiges und damit erträgliches Minimum reduziert werden. Eigentümer und Mieter sind zu veran-

lassen, auf dem Balkon nur abdeckbare elektrische oder gasbetriebene Grillgeräte zu benutzen. Es lohnt sich, von Anfang an ein hochwertigeres Grillgerät anzuschaffen, bei welchem keine ins Gewicht fallenden Geruchsmissionen auftreten. Der Ärger, der sich damit vermeiden lässt, wiegt die höheren Kosten bei weitem auf.

Sehr fetthaltiges Fleisch sollte in einer Alufolie gegrillt werden. Auf die Verwendung von Ölmarinaden sollte nur wegen den daraus resultierenden Geruchsbelästigungen, sondern auch aus gesundheitlichen Gründen verzichtet werden. Die Nachbarn müssen nicht hinnehmen, dass der Grillfeuerqualm in ihre Wohnungen eindringt und dort für erheblichen Gestank sorgt. Zudem ist im Interesse des nachbarschaftlichen Friedens eine gewisse Zurückhaltung beim

Tipps der Beratungsstelle für Brandverhütung BfB für ein sicheres Grill-Vergnügen:

- Holzkohlen- und Gasgrills im Freien und auf einer ebenen, standfesten Unterlage aufstellen. In einem Umkreis von einem Meter sollen sich keine brennbaren Materialien wie Gartenmöbel, Sonnenschirme, Holzfassaden etc. befinden.
 - Mit einem Anzündkamin (im Fachhandel erhältlich) kann ein Grillfeuer bei einem Holzkohलगrill sicher und schnell entfacht werden. Niemals Benzin oder Brennsprit verwenden: Explosions- und Brandgefahr!
 - Die Asche glüht noch bis zu einem Tag weiter. Deshalb die Holzkohle nach Gebrauch immer mit Wasser löschen.
 - Bei jedem Gasgrill ist nach der Winterpause zu prüfen, ob die Verbindungsleitungen noch dicht sind: Die Leitungen mit Seifenwasser bestreichen. Seifenblasen weisen auf undichte Stellen hin.
 - Gasgeruch ist ein Alarmzeichen: Der Hahn der Gasflasche muss sofort zuge dreht werden. Es besteht akute Explosionsgefahr.
 - Kinder müssen in der Nähe des Grills beaufsichtigt werden. Sie sind besonders gefährdet.
- Wenn es trotz aller Vorsichtsmassnahmen zu einem Brand kommt, dann heisst es: Alarmieren (Feuerwehr 118) – Retten – Löschen.

Grillieren – sowohl im Garten als auch auf dem Balkon – angezeigt.

Nachtruhe beachten

Bezüglich der Lautstärke gilt, was auch bei der Wohnungsnutzung zu beachten ist. In der Regel gilt in den meisten Gemeinden ab 22.00 Uhr Nachtruhezeit. Die Verursachung von Lärm durch laute Gespräche und Gelächter ist dann zu unterlassen. Die Party ist in das Wohnungsinnere zu verlegen. Nach Eintritt der Nachtruhezeit ist grundsätzlich die Zimmerlautstärke (Gespräche dürfen in anderen Wohnungen nicht gehört werden) zu beachten. Eine ungestörte

Nachtruhe stellt namentlich in Anbetracht der Anforderungen, die das moderne Leben an den Menschen stellt, ein erhebliches schutzwürdiges Gut dar.

Die gegenseitige Rücksichtnahme ist somit eine wichtige Voraussetzung eines guten nachbarlichen Zusammenlebens. Im Alltag ist allerdings auch stets eine gewisse Toleranz angezeigt, ist doch letztlich jedermann irgendeinmal auf die Nachsicht des Nachbarn angewiesen, weil es in unseren engeräumigen Verhältnissen einfach immer wieder zu Kollisionen zwischen den unterschiedlichen nachbarlichen Interessen kommt. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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

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

150 Jahre

Ginesta
IMMOBILIEN
Wir lieben das Besondere

[Fingerspitzengefühl]

LEADING REAL ESTATE
COMPANIES OF THE WORLD svit
8700 Küsnacht · www.ginesta.ch
Telefon 044 910 77 33

Sind Sie am Erwerb dieses idyllischen Mehrfamilienhauses in Schöfflisdorf 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. Immobilienreuhänderin, 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



Neuaufgabe VZ-Ratgeber «Hypotheken»

Nicola Waldmeier und Michael Kunzmann
 110 Seiten, Vollständig überarbeitete Neuaufgabe, 2009



In diesem soeben neu erschienenen Ratgeber erfahren Sie, wie Sie die Finanzierung Ihrer Liegenschaft optimieren, Sparpotenziale erkennen und ausschöpfen und Ihre Hypothekenzinsen nachhaltig senken.

Fallen beim Immobilienkauf

Beim Kauf einer Immobilie lauern viele Fallstricke. Sie können den Käufer viel Geld kosten und bedeuten manchmal sogar das Ende des Hausstraums. Deshalb sollte man einige Punkte unbedingt beachten, bevor man einen Vertrag unterschreibt.

Die optimale Höhe der Hypothek

Die Höhe der Hypothek wirkt sich nicht nur auf die Zinsbelastung aus, sondern auch auf die Steuern. In welchem Umfang man eine Immobilie mit Hypotheken finanzieren sollte, hängt immer von den persönlichen Rahmenbedingungen und von den Finanzierungsrichtlinien der Kreditinstitute ab.

Den passenden Kreditgeber finden

Viele Hausbesitzer holen vor dem Abschluss einer Hypothek Offerten von mehreren Banken ein. Günstige Angebote können jedoch trügen: Die Banken bedienen sich verschiedener Tricks, um ihr Angebot ins richtige Licht zu rücken.

Hypothekarstrategie

Die Hypothekarstrategie beeinflusst die Höhe der Zinszahlungen viel stärker als die Wahl des Kreditinstituts. Die Strategie berücksichtigt die persönliche Risikobereitschaft und ist verantwortlich für den richtigen Mix aus Hypothekarmodellen und Laufzeiten.

Bestellformular siehe Seite 437

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



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

Wird nur im Winter eingebrochen?

...Nein – Einbrecher „arbeiten“ das ganze Jahr!

Sind Ihre Wertsachen geschützt?

...Nein – Dann ist es Zeit für einen sicheren Tresor!



www.tresore⁺ch
WALDIS

Die halten!
Garantiert!

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

HEV Zürich

Bestellformular

Bestellnummer

Anzahl

Preise
Mitglied Fr. Nicht-Mitglied Fr.

Mietverträge und Zusätze

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.20	1.80
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.20	1.80
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	1.80	2.30
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	1.80	2.30
20001	Hausordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10501	Zusatz über Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50

Formulare zur Beendigung von Mietverträgen

30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk. _____	1.20	1.20
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.20	1.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach _____	2.80	3.80
30040	Protokoll über Mieterwechsel	5-seitig, Garnitur 3-fach _____	5.50	6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 S.)	_____	2.80	3.80
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach _____	3.20	4.–
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach _____	3.20	4.–
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach _____	2.80	3.50
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung

40018	Bewerbung für Hauswariensdienste	_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswariensdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben	Set à 2 Stk. _____	7.50	8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung	_____	3.50	4.30
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach _____	1.80	2.30

Diverse Verträge

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10050	Bauvertrag	Set à 2 Stk. _____	8.50	11.–



Drucksachen

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 (2008)	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (Auflage 07)	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009) Neu!	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2007)	29.–	29.–
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.–	25.–
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.–	104.–
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	157.–	187.–
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.–	187.–
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.–	227.–
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)	4.–	5.–
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2002)	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2001)	6.80	7.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2007)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009) Neu!	29.–	29.–
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.–	40.–
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	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 (2006)	28.–	32.–
40085	Stockwerkeigentum (2009)	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 (2006)	24.50	28.50
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)	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 effektive Portokosten)
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



GLAS- UND FASSADENPFLEGE



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

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

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

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

- Ganze Schweiz**
- Fällungen von Hand und maschinell
 - Holzentsorgung
 - Hackarbeiten und Hackschnitzel
 - Stockfräsarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

- Parkplätze
- Areale
- Industriehallen
- Sportplätze
- Spielfelder
- Individuelle Lösungen

Tel. 0848 22 33 66
Fax 0848 22 33 77

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

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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

HONDA
HONDA EQUIPMENT

Alles für Haus und Garten

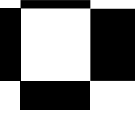
Nur das Beste –
HONDA Technologie bis ins Detail

Für ein bequemes Rasenmähen



Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung in Otelfingen. Für Sie stehen die neuen Modelle zur Probefahrt bereit.

SILENT AG 8112 Otelfingen
044 847 27 27 www.silentag.ch



PWG
STIFTUNG

WIR SUCHEN
HABEN SIE EINE WOHN- ODER
GEWERBELIEGENSCHAFT ODER
BAULAND IN DER STADT ZÜRICH
ZU VERKAUFEN?

WIR GARANTIEREN
EINE RASCHE KAUFABWICKLUNG ZU
MARKTPREISEN, ERHALT DER BESTEHENDEN
MIETVERHÄLTNISSE UND PREISGÜNSTIGE
MIETZINSE.

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:
STIFTUNG PWG
POSTFACH, 8026 ZÜRICH
TELEFON 043 322 14 14
LEITUNG@PWG.CH, WWW.PWG.CH



Pink Princess

Weigelia – Weigela

Gernot Grueber, Grueber + Co., Pflanzschulen, Langnau
Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich-Witikon

Bemerkten Sie, dass die beiden Worte im Titel nicht gleich sind? Jetzt dürfen Sie sich fragen, wer recht hat. Beide haben recht: In der gärtnerischen Umgangssprache heisst sie Weigelia, der Botaniker sagt korrekt Weigela. Nach diesem kurzen Vorgeplänkel «in medias res».

Weigelien sind die vorletzten frühjahrsblühenden Sträucher. Die letzten wären dann die Zimmertrössli, die nächstens hier beschrieben werden. Sie gehören zu den «verwachsenkronblättrigen» Pflanzen, zu denen als bekannte Beispiele auch Fingerhut und Glockenblume zählen. In der Systematik der Pflanzen werden sie als hochentwickelt

betrachtet. Die Familienzugehörigkeit: Blattgewächse. Zur Orientierung: Die kletternden Geissblatt-Arten gehören wie auch die bodenbedeckenden Lonicera dazu. Das bekannte, heimische «Beiwiidli» (Lonicera xylostium) ist ebenfalls Familienmitglied.

Eigentlich schade, dass die vielen schönen Weigelienarten mit der derzeitigen



Oben: Red Prince Unten: Candida

Verarmung der verwendeten Gartensortimente (Beschränkung auf 10 oder 12 Arten) recht stiefmütterlich behandelt werden. Die Züchter müssen sich auf die 2 oder 3 gängigsten Sorten beschränken. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die ungefähre Endgrösse. Derzeit sind dies *Red Prince* 200 oder *Bristol Ruby*, 250–300, oder *Nepot Red*, 210–250. Am schönsten rot ist *Red Prince*.

Vor 60 Jahren wurde in Deutschland die rote Sorte *Eva Rathke* in den Handel gebracht, die einzige, die der Dendrologe Krüssmann unter 50 Mitbewerberinnen mit drei Sternen bewertet hat. Sie blühte so reich, dass sie bei ungenügender Wartung bald vergreiste und kein Gartenschmuck mehr war. Später wurde sie durch die Selektion *Superior* überflügelt und diese wiederum musste den drei erstgenannten das Feld räumen. Heute ist die zwergige *Nain Rouge* als Ersatz für *Rathke* zu betrachten. Diese eignet sich besonders gut für Kleinsträucherhecken und Tröge. *Snowflake* und *Candida* werden ca. 200 cm gross und vertreten die Weissblühenden. Die *Weigela-florida*-Sorten vertreten eine mittlere Wuchshöhe. Zu ihnen gehören *Purpurea rosa*, mit kupferbraunem Laub. *Victoria* ist ähnlich. *Pink Princess* ist rosa und blüht etwas früher als ihre Schwestern. Ebenfalls auffallend frühblühend ist die *rosa W. prae-cox*, 200. Niedriger Wuchs und gelbgerandetes Laub weisen *Nana Variegata* den Keinsträuchern zu. *Weigela styriaca* 225 wächst sperrig breit und blüht rosa.

Jetzt kommt noch ein besonderer Aussenseiter: Eine *gelbblühende Weigela*, die *W. middendorffiana*, 210, heisst. Meine Meinung: Auch wenn die Farbe ausgefallen ist, ein besonderer Zierwert ist ihr nicht zuzuerkennen, obschon sie ein effizienter Abdeckstrauch ist. Da würde ich lieber die

fein duftende und fast wintergrüne *Linicera purpusii* vorziehen. Die Kombination mit der spätblühenden *Spiraea vanhouttei* wirkt gut mit roten Weigelien. Verzeihen Sie mir die Abweichung vom Weigelien-Thema.

Weigelien haben gerne einen «normalen» Gartenboden und stellen keine hohen Ansprüche. Pflege? Halt so das Übliche: Jährlich einmal sollte der Coiffeur Auslichtung und Rückschnitt vornehmen. Wenn dies unmittelbar nach der Blüte geschieht, geht kein Blühpotenzial verloren. Um nicht vorzeitig zu überaltern, brauchen vor allem die kleinwüchsigen Sorten und jene, die in Trögen stehen, jährlich einmal Düngungen mit einem Langzeitdünger, gelegentliche Wässerung und ebenfalls regelmässig Schnitt, wenn sie auf Dauer ein befriedigendes Bild abgeben sollen. Pilzkrankheiten

sind bei den Weigelien kein Thema. Wo sich Rüsselkäfer tummeln, werden auch Weigelien nicht verschmäht. Übrigens ist das Absammeln der Käfer am Abend ein beschaulicher und ungiftiger Zeitvertreib. Weigelien blühen in sonniger Lage intensiver, aber sie ertragen auch halbschattige Situationen klaglos. Allerdings wachsen sie dort weniger kompakt. Sie strecken sich nach dem Licht.

Kurzes Sightseeing: Weigelien gehören zu den zu Unrecht vernachlässigten Gartensträuchern. Sie sind unkompliziert. Welche Sorte für welche Situation die richtige ist, sagt Ihnen der gute Gartenfachmann gerne. Die Mitglieder der Gattung *Weigela* können die Kleinsträucher-Rabatten und -Tröge und die Abdeckpflanzungen attraktiver machen. Also: Vergessen Sie die Weigelien nicht!





bauwerk
DESIGNED TO LIVE
Monopark, Buche ungedämpft

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Ausstellung Mühle:
Lenzlinger Söhne AG
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster
Tel. 058 944 58 88, Fax 058 944 58 89
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Besuchen Sie unsere
grosse **Bodenbelagsausstellung in der
Mühle Niederuster:**
Montag-Freitag 9-12/13-18.30 Uhr
Samstag 9-13 Uhr

Niederlassung Zürich-Brunau:
Lenzlinger Söhne AG
Allmendstrasse 9, 8002 Zürich
Tel. 058 944 58 68, Fax 058 944 58 69
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

www.certum.ch

Sicherheit.

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG
Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich
Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Dietikon, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

certum – ein Unternehmen der
EKZ, AEW Energie AG und EKS AG

BURLET AG
DACH SPENGLER SOLAR



Flachdach braucht Vertrauen
Vertrauen braucht Kompetenz
Kompetenz braucht Erfahrung

„Dafür stehen wir ein“.

Ihr verlässlicher Partner in den Bereichen Flachdach, Terrassen, Spenglerei, Blitzschutz, Solar und Perimeterabdichtung.

BURLET AG, Zürichstrasse 123, 8123 Ebmatingen
Tel 043 366 10 66 / info@burletag.ch / www.burletag.ch



Gartencity Zürich

Die diesjährige Sommeraktion der City-Vereinigung will Zürich in voller Pflanzenpracht, blühend, wachsend, sich mit der Jahreszeit verändernd zeigen. Bis September werden in grosser Zahl stattliche Pflanzen in künstlerisch und ideenreich gestalteten Töpfen das Stadtbild prägen – mit den Themen Kunst und Gestaltung, Botanik und Natur, Stadt und Umwelt.

Über 300 individuell gestaltete Pflanzentopf-Objekte verwandeln die Stadt in einen blühenden Garten und sensibilisieren die Bevölkerung für den Wert des öffentlichen Grüns.

Markante Zürcher Gebäude für den HEV Zürich

Zwei Töpfe zieren auch den Eingang der Geschäftsstelle des HEV Zürich. Sie wurden vom Künstler Heinz Blum gestaltet – mit



dem Sujet «Markante Zürcher Gebäude» – und beheimaten je einen Japan-Hartriegel.

Cornus kousa

Der Japan-Hartriegel stammt wie viele unserer Ziergehölze aus dem asiatischen Raum. Der Engländer Ernest Wilson begegnete ihm auf einer seiner Sammelreisen

in China und beschrieb ihn als «kleinen, extrem blühwilligen Baum mit sehr auffälligen weissen Hochblättern, die das Laubdach überragen und sich während der Blütezeit rosarot verfärben». Im Zentrum der vier Hochblätter steht ein kleines, kugeliges Köpfchen, zusammengesetzt aus etwa 40 winzigen Blüten. Die orangefarbenen Früchte ähneln einer auf einem langen Stiel stehenden Himbeere. Sie schmecken süss und werden manchmal zu Wein vergoren. Im Herbst entfaltet der Japan-Hartriegel ein Feuerwerk aus gelben bis scharlachroten Blättern.

Seine Zweige sind etagenartig angeordnet und setzen dadurch deutliche horizontale Akzente. Die Blüten des eleganten Zierstrauches sind klein und unscheinbar; auffallend sind dagegen die grossen Hochblätter, die sie umgeben. Sie machen den eigentlichen Zierwert dieses Hartriegels aus. Die Hochblätter sind nicht wie normale Blätter grün, sondern weiss, rosafarben oder rot. Aus botanischer Sicht gehören diese jeweils zu viert zusammenstehenden Blätter nicht zur Blüte. Anfangs schützen sie die kleinen Blüten; später, wenn sie sich entfaltet haben, locken sie mit ihrer auffallenden Farbe Bestäuber an. ■



Auf so eine Blütenpracht freuen wir uns schon heute.

Grillo

professionelle Grünflächenpflege



Aufsitzmäher

kompakt
wenig
leistungsstark
sicher
verlässlich
hohe Arbeitskapazität
Schnitt und simultane Aufnahme

Permanente Ausstellung

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



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

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

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:



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

Feinste Küchen traditional



wym WA

PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch



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

Frühlingsapéro des HEV Zürich

po. Nach dem Erfolg des letzten Begrüssungsapéros für seine neuen Mitglieder lud der HEV Zürich im Mai erneut dazu ein. Direktor Albert Leiser schilderte in seiner Begrüssung den Nutzen der Mitgliedschaft beim HEV. Im Mittelpunkt stand ein Referat von Urs Schubiger von der ZKB zum Thema «Wissenswertes aus dem Güter- und Erbrecht für Eigenheimbesitzer». Anhand realistischer Familiensituationen machte er deutlich, welche Probleme bei Erbteilungen ohne klare Regelungen des Erblassers auftreten können. Die Leiter der verschiedenen Abteilungen

nutzten sodann die Gelegenheit, um ihre Spezialitäten vorzustellen. Beim eigentlichen Apéro ergaben sich angeregte Gespräche über die vielen Facetten des Hauseigentümergebens.



Urs Schubiger, ZKB; Rita Eichenberger, Verkauf; Albert Leiser, Direktor; Cornel Tanno, Recht; Bruno Hotz, Finanzen; Thomas Rinderknecht, Bewertungen; Luca Roncoroni, Kommunikation (von oben links nach unten rechts)

Für eine faire Grundstückgewinnsteuer und ein liberales Planungs- und Baurecht

po. Im Mittelpunkt der diesjährigen Delegiertenversammlung stand die frisch lancierte Volksinitiative «Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!». Die Vorstandswahl verlief ohne Überraschung: Präsident und wiederkandidierende Mitglieder wurden ohne Gegenstimme gewählt. Nicht mehr zur Wahl stellte sich René Keller, Sektion Wallisellen. Neu gewählt wurde Kantonsrat Max F. Clerici, Horgen, welcher auch als Vorsitzender der Kantonsrats-Gruppe Wohn- und Grundeigentum fungieren wird, nachdem Robert Marty aus dem Kantonsrat zurückgetreten ist. Regierungsrat Markus Kägi zeigte in seiner kurzen Rede zur PBG-Revision, dass er Verständnis für die Anliegen der Hauseigentümer hat, und will sich für ein schlankes, liberales PBG einsetzen.



Präsident Hans Egloff und Direktor Albert Leiser beglückwünschen Kantonsrat Max F. Clerici, Horgen, zu seiner Wahl in den Vorstand.



Präsident Hans Egloff dankt Regierungsrat Markus Kägi für seine klare Stellungnahme zur PBG-Revision.



Aufmerksame Delegierte, aber kein Anlass zu Diskussionen – der geschäftliche Teil der DV lief wie am Schnürchen.



Kurt Bosshard, Präsident HEV Uster, hatte es bei der Präsentation der Jahresrechnung einfach – dem Verband geht es ausgezeichnet.



Hans Schenk, Präsident des gastgebenden HEV Dietikon, schaute nicht nur mit Nostalgie auf die 90-jährige Geschichte seiner Sektion zurück.



Otto Müller, Stadtpräsident von Dietikon, war der Stolz auf seine Gemeinde aus jedem Wort herauszuhören.

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., Albistr. 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: *Mo–Fr: 18.00–19.00*
Hansruedi Schneider
Tel. 044 724 19 87

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: Albiisstrasse 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.

Alu-Zargen

Fensterläden

Lamellenstoren

Rollläden

Sonnenstoren

www.tschanz.ag



Termingerecht. Preisgünstig. Professionell.

TSCHANZ AG

Sonnen- und Wetterschutz

8306 Brüttisellen · Telefon 044 833 70 66



**Brenner AG
Gartenbau**

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

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@bluwin.ch

«Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!» Unterschreiben Sie jetzt!

Der Hauseigentümergebiet des Kantons Zürich hat am 15. Mai in Zürich die Volksinitiative zur Senkung der Grundstückgewinnsteuer lanciert. Ziel der Initiative ist nicht die Abschaffung der Grundstückgewinnsteuer, sondern eine faire Ausgestaltung der Tarife im Kanton Zürich. Die Höhe des Grundtarifs bleibt unangetastet, die Zuschläge und Ermässigungen werden jedoch so angepasst, dass Immobilienverkäufe nach kurzer und sehr langer Besitzdauer weniger stark besteuert werden.

Wer sein Haus oder seine Wohnung nach weniger als zwei Jahren wieder verkauft, muss heute bis zu 60 Prozent des Gewinns an die Gemeinde abliefern. Das ist übertrieben und nicht mehr zeitgemäss. Es gibt viele legitime Gründe – zum Beispiel Scheidung oder Wechsel der Arbeitsstelle –, die den Verkauf einer Liegenschaft schon nach kurzer Zeit nötig machen können.

Viele Menschen betrachten den Kauf einer Immobilie als Teil ihrer Altersvorsorge. Wer sein Eigenheim verkauft – etwa weil er in eine Mietwohnung oder in eine Altersresidenz umzieht –, verliert wegen der hohen Gewinnsteuern einen beträchtlichen Teil seines Vorsorgekapitals. Zudem ist die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Zürich heute deutlich höher als in den umliegenden Kantonen.

Ziel und Inhalt der Initiative sowie die wesentlichen Fakten finden Sie in diesem Monatsheft auf Seite 383 ff.

Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümergebiet
Kanton Zürich



Mit dem letzten Monatsheft haben wir Ihnen einen Unterschriftenbogen zugesandt. Der Rücklauf in den letzten Tagen war sehr gut. Vielleicht liegt der Bogen aber noch auf Ihrem «Stapel mit den demnächst zu erledigenden Pendenzen». In diesem Fall bitte ich Sie auch in Ihrem eigenen Interesse um rasche Erledigung! Und lassen Sie auch Ihre stimmberechtigten Verwandten und Bekannten gleich mit unterschreiben. Falls diese in einer anderen Gemeinde wohnen, benötigen Sie dazu separate Unterschriftenbögen. Diese können Sie über www.hev-zh.ch, info@hev-zh.ch oder mit dem (vollen) Unterschriftenbogen bestellen. Besten Dank für Ihre Unterstützung. ■

AZB
Postfach
8038 Zürich

www.homeserviceag.ch



PIKETTDIENST

TECHNISCHER DIENST

SCHNEERÄUMUNG

REINIGUNG

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

GARTENUNTERHALT

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

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