

- | Gebäudeenergieausweis – von Einführungsaktion profitieren (S. 463)
- | «Abschaffung Eigenmietwert – JA», aber zu fairen Bedingungen (S. 511)



**Jetzt Sonderverkauf!** auch im **Fust** Top-Beratung und Tiefpreisgarantie!\* **Fust-Center** auch im **Eschenmoser** **Auch im Fust: Superpunkte sammeln!**

**Tiefpreisgarantie!\* Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

**Das Knaller-Angebot!**

**AEG**  
Electrolux  
**Lavatherm 7032 TKF**  
• 6 kg Fassungsvermögen  
• EU-Label C  
Art. Nr. 112101  
nur **1099.-**  
vorher 1999.-  
**Sie sparen 900.-**

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

**AEG**  
Electrolux  
**Princess 2252 F**  
• 6 kg Fassungsvermögen  
• Diverse Spezialprogramme  
Art. Nr. 111671  
nur **1099.-**  
vorher 1999.-  
**Sie sparen 900.-**

**No Frost Kombischrank.**  
Nur solange Vorrat!  
Gratis Gutschein im Wert von Fr. 100.-!  
nur **999.-**  
vorher 1499.-  
**Sie sparen 33%**

**Heute mieten – morgen kaufen!**  
**Mehr Frische dank Antibakteria.**

**BOSCH KDN 30A10 No Frost**  
• Kalt-Lagerfach -2°/+3°  
• Funktion «Supergefrieren» Art. Nr. 133640

**Platz für grosse Teller!**  
nur **1199.-**  
**Hit-Preis!**  
Auch in Braun erhältlich!  
**Heute mieten – morgen kaufen!**

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

**Wir füllen Ihren Kühlschrank gratis!**  
Gutschein im Wert von Fr. 100.-  
@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 gültig bis 20. August 2009. Keine Barauszahlung.

**Allmarken-Express-Reparatur egal wo gekauft! 0848 559 111 (Ortstarif) www.fust.ch**

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT!** • **Riesenauswahl aller Marken** • **Bestellen Sie unter** **www.fust.ch**  
• **5-Tage-Tiefpreisgarantie\*** • **Occasionen / Vorführmodelle**  
• **30-Tage-Umtauschrecht\*** • **Mieten statt kaufen** • **\*Details www.fust.ch**

**Zahlen wann Sie wollen: Gratkarte im Fust.**

• **Dietikon**, im IKEA, 044/805 50 90 • **Dübendorf**, Wilstrasse 2, 044/801 10 60 • **Glattzentrum**, 044/839 50 80 • **Hwil**, Multidia 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 Jelmolli (3. Stock), 044/225 77 11 • **Zürich**, Letzipark, 044/495 80 75 • **Zürich-Oerlikon**, (Ex. Jelmolli/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-Jelmolli, **Bülach**, im Ex-Jelmolli, Marktgasse 1, **Bülach**, Migros-Center Bülach Süd, Feldstrasse 85 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, **Dietikon**, 50m vor «Media Markt» Riedstrasse 6 **Horgen**, Zugerstrasse 30, **Rapperswil-Jona**, Kläui-Center, Kramenweg 15, **Pfäffikon**, Seedamm-Center, **Spreitenbach**, Tivoli-Center, **Uster**, im Ex-Jelmolli Poststrasse 14, **Volketswil**, im Top Tip (Ex-WARO) • **Volketswil**, beim Volkiland, 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**

## «Due Diligence»

Kluge Immobilieninvestitionen dank sorgfältiger fachmännischer Beratung

Due Diligence heisst «gebotene Sorgfalt» auf Englisch. Es sollte eigentlich selbstverständlich sein, dass diese bei jeder Tätigkeit angewandt wird, erst recht bei jeder geschäftlichen. Dass dem aber leider nicht so ist, wissen wir alle – spätestens seitdem der amerikanische Immobilienmarkt durch unvorsichtiges (um es höflich auszudrücken) Gewähren von Hypotheken in eine Krise gestürzt wurde. Mit den weltweiten Folgen kämpfen wir noch heute.

Im Immobilienbusiness versteht man unter Due Diligence die sorgfältige Analyse und Prüfung eines Objektes im Rahmen einer beabsichtigten Transaktion. Eine Due Diligence ist bei Grossprojekten oder beim Handel mit Immobilienpaketen ein Muss.

Aber auch bei jedem anderen Liegenschaftshandel kommt man um die «gebotene Sorgfalt» nicht herum, auch wenn deswegen nicht gleich eine eigentliche Due Diligence notwendig ist. Denn wie bei letzterer müssen finanzielle, wirtschaftliche, betriebliche, rechtliche und steuerliche Informationen beschafft und analysiert werden. Dazu zählen beispielsweise das Marktumfeld, der bauliche Zustand und die Kosten allfälliger baulicher Investitionen, Altlasten und Immissionen, Dienstbarkeiten, bestehende Verträge und die Möglichkeit, dieselben im Bedarfsfall zu ändern, die anfallenden Betriebs- und Transaktionskosten sowie die steuerlichen Konsequenzen. Dabei steht zwar der Ist-Zustand im Vordergrund, doch dürfen zu erwartende Entwicklungen nicht vernachlässigt werden und müssen Möglichkeiten, sie positiv zu beeinflussen, sondiert werden.

Albert Leiser,  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



Das alles braucht nicht nur seine Zeit, sondern auch Fachwissen auf den verschiedensten Sachgebieten. Man tut daher gut daran, sich rechtzeitig damit auseinanderzusetzen. Vor allem aber muss man sich ganz unvoreingenommen fragen, wie es um die eigenen Fachkenntnisse steht. Im Zweifelsfalle sollte man sich unbedingt an eine Person wenden, welche nicht nur weiss, was es alles zu bedenken gibt, sondern auch über das erforderliche Fachwissen verfügt – oder noch besser an eine Institution mit ausgewiesenen Fachleuten auf all diesen Sachgebieten. Eine sorgfältige, fachmännische Beratung hilft Verkäufern und Käufern und macht sich letztlich für beide bezahlt.

*Albert Leiser*  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 7/2009 | 68. Jahrgang

**Die Seite des Geschäftsleiters**

«Due Diligence» – Kluge Immobilieninvestitionen dank sorgfältiger fachmännischer Beratung 459

**Energie**

Gebäudeenergieausweis GEAK 463

**Impressum**

467

**Interview**

Krisenresistenter Zürcher Immobilienmarkt 469

**Zum Titelbild**

Natur unter den Füßen 473

**Vom Bauen**

Bauen & modernisieren mit paralleler Eigenheimmesse? Der Architekturvertrag 475  
479

**Aus den Sektionen**

Protokollauflage des HEV Zürich 480

**Seminar/Workshop**

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 483  
Die Wohnungsabnahme 489  
Der Mietzins 493  
Liegenschaftsverwaltung 497  
Erbchaftsregelung für Hauseigentümer 499

**Mietrecht**

Beendigung des Mietvertrages ohne Kündigung 485  
Die Hinterlegung des Mietzinses 491  
Nebenkosten 495

**Drucksachenverkauf**

Hausschädlinge 500  
Bestellformular 501

**Mitgliederforum**


Der liebe Nachbar 503

**Unser Garten**

Steinbrech und falscher Jasmin 505

**Aus dem Kantonalverband**

Sektioneninfo 508  
«Abschaffung Eigenmietwert – JA», aber zu fairen Bedingungen! 511



**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 1700  
Fax 044 487 1777

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707


**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

**Internet:**  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Der Zürcher Hauseigentümer

Schwimmbad mit Holzrost, Seuzach (Bild Thomas Aus der Au, Winterthur/LIGNUM). Mehr zu Holz-Rosten auf Seite 473.

Verkaufsabsichten? Wir sind Ihr Partner.



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



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 80 Fax 044 487 17 83 [rita.eichenberger@hev-zuerich.ch](mailto:rita.eichenberger@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.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](http://www.stag.ch)

Wir beraten Sie gerne – professionell & kostenlos!

Stühlinger AG, 8260 Stein am Rhein  
Tel. 052 742 30 27 / [info@stag.ch](mailto:info@stag.ch)



## Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Baupenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

Fax 044 493 30 14  
[info@knabenhans-ag.ch](mailto:info@knabenhans-ag.ch)  
[www.knabenhans-ag.ch](http://www.knabenhans-ag.ch)

## Gebäudeenergieausweis GEAK

**Der Gebäudeenergieausweis deklariert den Energieverbrauch von Gebäuden analog zur energieEtikette bei Haushaltgeräten und Lampen und schafft Transparenz für potenzielle Käufer oder Mietinteressenten. Dadurch, dass er das Verbesserungspotenzial eines Gebäudes aufzeigt, soll er zu energetischen Sanierungen führen.**

po. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) wurde von Bund und Kantonen in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz entwickelt. Er basiert auf dem Prinzip «Beschreiben und Zählen». Erfasst werden u.a. Anzahl Geschosse, Wohnungsgrößen, Baujahr und ungefährender Fensteranteil, aber auch Angaben zur Heizung und zum Stromverbrauch. Mittels Standardberechnungswerten berechnet das GEAK-Tool dann den Energiebedarf der Liegenschaft. Dieser wird darauf mit den effektiv benötigten Energiemengen (Gas, Öl und Strom) verglichen, sodass der Energieberater die erwähnten Standardberechnungswerte gegebenenfalls korrigieren kann. Der Benutzereinfluss ist aber weitgehend ausgeschlossen.

### Kostenloser GEAK-light

Ab 3. August wird es jedermann möglich sein, unter [www.geak.ch](http://www.geak.ch) einen vereinfachten Gebäudeenergieausweis, einen so genannten GEAK-light, als Selbstdeklaration zu erstellen. Dieser ist gratis und zeigt auf zwei Seiten den Zustand des Gebäudes auf, hat aber keine Verbindlichkeit, sondern dient lediglich zur Einschätzung einer Liegenschaft, gibt er doch mit wenigen Angaben zum Verbrauch und zur Gebäudehülle eine Einschätzung zum energetischen Zustand. Weiter werden einzelne rudimentäre Erneuerungsvorschläge generiert.

### GEAK Vollversion

Für den eigentlichen, verbindlichen GEAK ist ein akkreditierter Energieberater beizuziehen. Bei einem Besuch vor Ort erfasst dieser die erforderlichen Daten und berechnet mit einem vorgegebenen Programm den Energieverbrauch der Liegenschaft. Gestützt darauf erfolgt die Einteilung in die Effizienzkatoren A bis G. Der Hauseigentümer erhält dann ein vierseitiges

### Von Einführungsaktion profitieren

Ab 3. August wird unter [www.geak.ch](http://www.geak.ch) das Erstellen eines GEAK-light möglich sein. Durch das Bundesamt für Energie sollen ab diesem Zeitpunkt bis Ende Jahr rund 15000 GEAK inklusive GEAK-plus (im Wert von je Fr. 1200.–) mit je Fr. 1000.– subventioniert werden. Die Anmeldeöglichkeiten werden ebenfalls auf [www.geak.ch](http://www.geak.ch) aufgeschaltet werden. Um von dieser Aktion profitieren zu können, muss sich der Eigentümer an einen akkreditierten Experten wenden (eine Liste wird ebenfalls unter [www.geak.ch](http://www.geak.ch) verfügbar sein). Dieser beantragt dann den Förderbeitrag beim Bund und führt die Beratung durch. Da die Anzahl Beratungen begrenzt ist, lohnt es sich, frühzeitig einen Experten zu kontaktieren.

Ihr  
**Gärtner**  
jäten  
zurückschneiden  
düngen  
**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](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

## Schönste Küchen rustikal



wym WA

  
**PFISTER KÜCHEN**  
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
[www.pfisterkuechen.ch](http://www.pfisterkuechen.ch)

### Stadt Zürich fördert Beratung für energieeffiziente Bauten

Die Stadt Zürich animiert Bauherrschaften und Planende, einen Schritt weiter zu gehen, als es die neuen Vorschriften verlangen, und energetisch möglichst gute Lösungen zu realisieren. Die heutige Technik macht nämlich Gebäude möglich, die nochmals 20 bis 30 Prozent weniger Energie benötigen.

Mit den Beratungsangeboten «Vorgehensberatung» und «Energie-Coaching» animiert die Stadt Hauseigentümer/innen und Planende dazu, sich über die Möglichkeiten zu orientieren und bei Neubauten und Sanierungen einen Schritt weiter zu gehen, als es die neuen Vorschriften verlangen. Die Angebote sollen auch dazu beitragen, dass die bereitgestellten Fördergelder tatsächlich beansprucht und effektiv eingesetzt werden. Anmeldung und Informationen unter [www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching).

GEAK-Dokument, welches nebst der eigentlichen Energieetikette mit der Kategorieinteilung Angaben zum Zustand der Liegenschaft und zu möglichen Erneuerungsmassnahmen enthält. Ein GEAK für ein Einfamilienhaus wird zwischen Fr. 400.– und 600.– kosten.

#### GEAK-plus

Wünscht ein Eigentümer ein noch ausführlicheres Erneuerungskonzept mit Angaben von möglichen Etappierungen, einer

groben Kostenschätzung der einzelnen Massnahmen etc., etc., so kann er zusätzlich ein GEAK-plus bestellen. Dieser kann als Grundlage dienen, um bei Handwerkern Offerten einholen zu können oder einen Architekten mit der Erneuerung zu betrauen. Der GEAK-plus wird mit weiteren ca. Fr. 600.– zu Buche schlagen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Energieeffizienz/Beratung»

### JA zu einem Gebäudeenergieausweis – NEIN zu einem Obligatorium

Der Bundesrat hat im Juni zuhanden des Parlaments eine Botschaft zur Änderung des Energiegesetzes verabschiedet. Ziel dieser Teilrevision ist die Schaffung der gesetzlichen Grundlage für einen nationalen Gebäudeenergieausweis. Der HEV unterstützt die Idee eines landesweit einheitlichen Gebäudeenergieausweises, stellt sich aber dezidiert gegen jede Form eines Obligatoriums.

Die Kantone sehen in ihren neuen Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE) bereits einen Gebäudeenergieausweis vor (vgl. HEV 12/08). Der Bundesrat sieht eine Verankerung im Energiegesetz dennoch als angezeigt, da dort alle wichtigen zu regelnden Aspekte aus dem Gebäudebereich aufgelistet sind. Der Bundesrat sieht durch die Regelung auf Bundesebene die Zuständigkeit der Kantone nicht eingeschränkt, insbesondere soll der Entscheid über ein Obligatorium des Ausweises den Kantonen überlassen bleiben.

In den umliegenden europäischen Staaten ist der Gebäudeenergieausweis bereits Pflicht.

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

**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](mailto:info@hypotheken-boerse.ch), [www.hypotheken-boerse.ch](http://www.hypotheken-boerse.ch)



*Clever finanzieren.*

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

**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](http://www.fust.ch/novacasa)



# masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

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

www.alarm24.ch



## DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



**OEOCONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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



# e. weiss

Neu: Ausstellung  
8352 Rätterschen

• Alu-Jalousieläden

• Sonnenstoren

• Rollladen

• Lamellenstoren

• Fensterzargen

• Fensterbänke

• Garagentore

• Torantriebe

• Insektenschutz

• Wetterschutz

• Schlosserarbeiten

www.weissbau.ch

www.sandsteinsanierungen.ch

8352 Rätterschen  
**Tel. 052 337 37 10**

**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. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich  
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
Bernhard Stotz, wohnraumTV

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 Inserateteil 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**

Wertvorstellungen? Wir sind Ihr Partner.



Nachlassregelung? Kauf oder Verkauf? Steuerschätzung? Mit umfassenden Informationen über den Wert Ihrer Liegenschaft sind Sie im entscheidenden Moment einen Schritt voraus. Unsere Bewertungsprofis liefern Ihnen Fakten für Ihre Entscheide – objektiv, neutral.



Thomas Rinderknecht und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 25 Fax 044 487 17 18 thomas.rinderknecht@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## Krisenresistenter Zürcher Immobilienmarkt



TV-Interview von Bernhard Stotz, wohntraumTV, mit Rita Eichenberger, Leiterin Verkaufen/Vermitteln HEV Zürich

*Wie wirkt sich die Finanz- und Wirtschaftskrise auf den Immobilienmarkt im Grossraum Zürich aus?*

Bis heute verspüren wir im Kanton Zürich keinen eigentlichen Preiserutsch. Im Gegenteil: Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Preissegment ist aus unserer Erfahrung weiter angestiegen und nach wie vor sehr gross. Der Grund dafür liegt vor allem in den sehr tiefen Hypothekenzinsen. Viele Leute investieren heute ihr Geld lieber in ein Eigenheim als in Aktien oder Obligationen. Anlagen in Immobilien, besonders in selbst genutztes Wohneigentum, bieten sowohl Genuss als auch Wertbeständigkeit.

*Wie sieht es denn im oberen Preissegment aus?*

In diesem Preissegment kommt es zu gewissen Preisbereinigungen. Leicht zurückgehende Preise sind vor allem dort festzustellen, wo für eine eigentliche Spitzenlage

beispielsweise der tiefe Steuerfuss oder die Seesicht fehlen.

*Wirkt sich die Zuwanderung auf den Immobilienmarkt aus?*

Die Aufhebung der Kontingentsregelung im Rahmen der Personenfreizügigkeit seit Mitte 2007 und das starke Wirtschaftswachstum haben die Zuwanderung von Personen aus dem EU-Raum verstärkt. Traditionellerweise sind viele Zuwanderer am Erwerb von Eigenheimen interessiert, da Wohneigentum im umliegenden Ausland stärker verbreitet ist als in der Schweiz.

*Immer wieder hört oder liest man, dass die Zuwanderer die Miet- und Kaufpreise nach oben treiben, weil sie jeden Preis akzeptieren. Ist das wirklich so?*

Wenn sich jemand in gehobener Position und mit entsprechenden Mitteln für ein bestimmtes Objekt entschieden hat, ist er oft bereit, einen Liebhaberpreis dafür zu bezahlen. Ein solcher wird allerdings nicht

## Interview

von der Bank finanziert, sondern muss selber bezahlt werden. Das trifft auch auf Mietwohnungen zu. Insbesondere weil es sich des Öftern um eine vorübergehende Lösung handelt und die Miete vom Arbeitgeber bezahlt wird.

*Wie sieht die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern aus?*

Die Nachfrage nach interessanten Mehrfamilienhäusern ist nach wie vor sehr gross. Demgegenüber steht «leider» nur ein kleines Angebot.

*Ist dies ein guter Zeitpunkt, ein Mehrfamilienhaus zu verkaufen?*

Ja, was die Erzielung eines guten Preises anbelangt. Wie erwähnt, ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern an sehr guter Lage sehr gross. Die Kombination von kleinem Markt und grosser Nachfrage führt beinahe automatisch zu einem sehr guten Verkaufspreis.

Wenn sich das Haus seit über 20 Jahren im Besitze des gleichen Eigentümers oder der gleichen Familie – wie etwa bei einem Erbgang – befindet, gibt es einen weiteren wichtigen Aspekt, wieso es sich lohnen kann, ein Mehrfamilienhaus jetzt oder nächstes Jahr zu verkaufen: die Höhe der Grundstückgewinnsteuer. In diesem Falle



geht man für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer vom Verkehrswert vor 20 Jahren aus. Und vor 20 Jahren, d.h. 1989/90, herrschte ein sehr hohes Preisniveau vor. Die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis kann also jetzt unter Umständen eher klein sein, sodass eine entsprechend tiefe Grundstückgewinnsteuer anfällt.

*Worauf sollte ein potenzieller Käufer von Wohneigentum in der jetzigen Zeit speziell achten?*

Viele Immobilien werden ab Plan verkauft. Es lohnt sich, Pläne und Baubeschrieb genau zu prüfen. Auch die Budgetposten für Bodenbeläge oder Küche sollten gut angeschaut werden, damit man keine bösen Überraschungen erlebt. Spezielle Beachtung sollte sodann dem Kaufvertrag geschenkt werden. Die Internetseiten der Notariate und Grundbuchämter beinhalten viele hilfreiche Informationen.

*Bei den Kosten der Grundbuchämter hat eine Änderung stattgefunden. Was hat sich geändert?*

Nachdem die Handänderungssteuer im Kanton Zürich bereits 2005 dank der Initiative des HEV abgeschafft wurde, werden nun wiederum aufgrund eines politischen Vorstosses des HEV ab 1. Juli 2009 die grundbuchamtlichen Gebühren von 2,5% auf 1,5% gesenkt. Die notariellen Gebühren von 1% zuzüglich Mehrwertsteuer hingegen bleiben gleich. Die «Nebenkosten» für den Kauf einer Liegenschaft sinken also etwas.

Die Fachleute des Hauseigentümergebietes Zürich von der Verkaufs-, Rechts-, Schätzungs-, Bau- und Verwaltungsabteilung beraten Sie gerne in allen Fragen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie. ■

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [produktion@bostadel.ch](mailto: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](http://www.bostadel.ch).



**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

swiss made

BRUNNER KÜCHEN AG  
CH-5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil  
Und in der Baumuster-Centrale Zürich und Emmen

[www.brunner-kuechen.ch](http://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

## Natur unter den Füßen

Michael Meuter\*

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

Begehbare Holzroste im Aussenbereich sind ein Renner. Sie geben Balkonen und Terrassen, die sonst bloss kalten Beton böten, einen schönen Touch Natur. Nicht zuletzt verleihen Holzroste auch dem Pool im Garten als Umrandung ein ansprechendes Gesicht oder bilden vielfältige Wege durchs Grün.

Geeignete Holzarten für Roste im Aussenbereich sind zum Beispiel Robinie, Eiche, Edelkastanie; Lärche und Douglasie kommen am häufigsten zum Zug. Auch die Umrandung des auf dem Titelbild sowie auf dieser Seite gezeigten Schwimmbades in Seuzach (Architekten Kollektiv AG, Winterthur) besteht aus Douglasie. Die Lamellen, 25 × 145 mm, sind mit Querlatten, 25 × 60 mm, von unten zum Rost verschraubt.

Für Nadelhölzer wie Lärche und Douglasie ist eine offenporige und wasserabstossen-

de, allseitige Oberflächenbehandlung empfehlenswert. Sie verzögert die Holzalterung, reduziert die Wasserfleckenbildung und vermindert die Rissbildung im Holz. Dadurch bleibt der Rost auch gut in Form. Druckimprägnierte Fichte, auch Weisstanne werden oft verwendet. Wichtig zu wissen: Wenn das Holz unbehandelt bleibt – was bei richtiger Verlegung zum Beispiel bei Robinie oder Edelkastanie problemlos ist –, so erhält es im Verlauf einiger weniger Jahre einen silbergrauen Farbton, ganz unabhängig von der gewählten Holzart.

\*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](http://www.lignum.ch)



Gesamtansicht Gartenschwimmbad in Seuzach (Architekten Kollektiv AG, Winterthur).  
 Bild Thomas aus der Au, Winterthur

## LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



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

Dietikon · Stäfa · Windisch · [www.jakober.info](http://www.jakober.info) Partner 

ISS Schweiz



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
abgehängte Decken  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
Kilchberg-Zürich  
Tel. 044 715 53 00  
Fax 044 715 53 94

## 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<sup>+</sup>ch  
**WALDIS**

**Die halten!  
Garantiert!**

WALDIS Tresore AG | 8153 Rümlang | Tel. 043 / 211 12 00 | [info@tresore.ch](mailto:info@tresore.ch)

## Bauen & Modernisieren mit paralleler Eigenheimmesse

3.–7. September 2009, Messezentrum Zürich



**3.–7.9.2009**  
Do–Mo 10–18

Messezentrum Zürich  
[www.bauen-modernisieren.ch](http://www.bauen-modernisieren.ch)

**Bauen & Modernisieren hat sich bei den Haus- und Wohnungseigentümern, Architekten, Baufachleuten, Liegenchaftenverwaltern und Mietern bestens als Informationsplattform etabliert. Allen schlechten Wirtschaftsprognosen zum Trotz ist auch die 40. Bauen & Modernisieren von Ausstellern wieder höchst begehrt. Das Angebot wird für die Besucher also garantiert vielseitig und interessant sein.**

Highlights der Bauen & Modernisieren werden neben den sicher zahlreichen Innovationen der Aussteller im Bereich der Haustechnik, den Trends in Küche und Bad mit den entsprechend traumhaften Präsentationen die 14 Sonderschauen sein, die sich – neben dem alles dominierenden Thema der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz – auch gesellschaftlichen Fragen wie Wohnen im Alter, Intelligentes Wohnen und Sicherheit zu Hause widmen. Mehr als 60 Fachvorträge vertiefen zudem das Wissen rund ums Planen, Bauen und Erneuern.

Die Messe Bauen & Modernisieren bildet seit neuem auch den Rahmen für die Verleihung des Schweizer Solarpreises, der seit 19 Jahren für das beste Gebäude, die gelungenste Energieanlage, die energieengagierteste Persönlichkeit des Jahres verliehen wird. Überreicht werden die Preise von Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf. Sicher ein Grossanlass, der mit dazu beitragen wird, den erneuerbaren Energien zum Durchbruch zu verhelfen.





**Eigenheimmesse Schweiz – parallel in Halle 9**

In der Halle 9 des Messezentrums Zürich präsentieren Aussteller ihre Dienstleistungen mit Schwerpunkt Planung, Finanzierung, Hausbau, Versicherung und Verwaltung. Die Messe steht unter dem Patronat des Hauseigentümergeverbandes Zürich.

Besucher sind angehende Haus-, Wohnungs- oder Stockwerkeigentümer, aber auch Architekten, Planer und Investoren. Die Messe ist Drehscheibe sowohl für Bauinteressierte als auch für die ganze Immobilienbranche. Wer auf der Suche nach einem bestimmten Objekt oder einem Eigenheim ist, soll mit dem Messebesuch zu seinen Informationen und damit schneller ans Ziel kommen.

Im Rahmen dieser Messe zeigen Systembauer und Architekten ihre Projekte und Konzepte, kombiniert mit einer bedürfnisgerechten Beratung. Banken und Versicherungen vermitteln ihr Know-how und orientieren über die verschiedenen Hypothekarmodelle sowie Angebote zur Baufinanzierung und Amortisation.



[www.certum.ch](http://www.certum.ch)

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

# 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](http://www.isotec.ch)**

**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!

► 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

**HONDA**  
Power 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

**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

**stiftung altried**

ZENTRUM FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Wir erledigen für Sie, nebst vielen anderen, folgende Arbeiten in hoher Qualität, prompt, unkompliziert und kostengünstig:

- Gravuren aller Art, Türschilder etc.
- Mailings
- Verpacken / Einschrumpfen
- Folienschweissen
- Versände
- Zusammenstellen von Dossiers
- Lettershop / Gesamtlösungen

Mit unserer begleiteten Einsatzgruppe sind wir zudem mobil und führen einfachere manuelle Arbeiten direkt bei Ihnen aus.

Urs Vonnüti | Telefon 044 325 44 50  
Ueberlandstrasse 424 | 8051 Zürich  
uvonnueti@altried.ch | www.altried.ch

## Der Architekturvertrag

**Der Architekturvertrag ist im Bauwesen an der Tagesordnung, im Gesetz ist er jedoch nicht geregelt. Es handelt sich dabei um ein gemischtes Vertragsverhältnis, das werkvertragliche und auftragsrechtliche Elemente umfasst.**

### Die Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht erachtet das Erstellen von Plänen und Protokollen, die Ausarbeitung von Kostenvoranschlägen und Gutachten und das Erstellen der Schlussabrechnung durch den Architekten als Werkvertrag. Als auftragsrechtlich hat es hingegen die Vergabe von Arbeiten, die Bauaufsicht und Bauleitung, die Prüfung des Bauwerks und die Leitung von Nachbesserungsarbeiten qualifiziert. Der Hauptunterschied zwischen Werkvertrag und Auftrag liegt darin, dass beim Werkvertrag ein Erfolg geschuldet ist, beim Auftrag «nur» ein sorgfältiges Tätigwerden. Das Bundesgericht schlägt bei der Haftungsfrage eine Tendenz zur generellen Anwendung von Auftragsrecht ein, liess die Frage aber insoweit offen, als es festhielt, je nach Art der Leistung seien die Bestimmungen des Auftrages oder des Werkvertrages massgebend.



MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, tel. Rechtsberatung HEV Zürich

tungspflicht, welche sich aus der umfassenden Rechenschaftsablegungspflicht des Beauftragten ableiten. Der Architekt ist zudem weisungsgebunden. Der bauleitende Architekt vertritt den Bauherrn gegenüber den übrigen Baubeteiligten. Der Umfang der Vertretungsmacht hängt direkt mit den übertragenen Aufgaben zusammen.

### Störung des Vertrages durch den Architekten

Die Rechtsfolgen fehlerhafter Leistungen richten sich bei der Erstellung von Projekten und Plänen nach Werkvertragsrecht. Der Architekt haftet demnach für einen Mangel auch ohne Vorliegen eines Verschuldens. Für alle weiteren Mangelfolgeschäden haftet der Architekt jedoch nur bei Vorliegen eines Verschuldens. Für Fehler, die nicht auf einer Leistung beruhen, welche als werkvertraglich qualifiziert werden kann, wie zum Beispiel die Prüfung des Bauwerks, haftet der Architekt hingegen nach Auftragsrecht für auftragsrechtliche Sorgfaltspflichtverletzung. Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche beträgt bei beweglichen Sachen ein Jahr (z.B. Türen, Baumaterialien), fünf Jahre bei unbeweglichen Bauwerken und zehn Jahre bei arglistigem Verschweigen des Mangels durch den Architekten. Dabei sind Mängel unverzüglich zu rügen. Es ist jedoch Folgendes zu beachten: Wurde die Anwendung

### Pflichten und Rechte des Architekten

Der Architekt schuldet dem Bauherrn eine getreue und sorgfältige Ausführung des Vertrages. Dazu gehören insbesondere Informations-, Aufklärungs- und Bera-

## Vom Bauen

von SIA-Normen (Nr. 118) vereinbart, wird nicht zwischen beweglichen und unbeweglichen Werken unterschieden. Die Frist beträgt für alle Mängel des Bauwerks fünf Jahre. Zudem besteht eine Garantiefrist von zwei Jahren, innert welcher auftauchende Mängel nicht unverzüglich gerügt werden müssen. Vielmehr genügt es, sie alle vor Ablauf der Garantiefrist gleichzeitig zu melden.

### Überschreiten des Kostenvoranschlags insbesondere

Es kommt vor, dass die beteiligten Parteien einen Kostenvoranschlag vereinbaren und dieser letzten Endes überschritten wird. Eine Toleranzlimite von 10% ist jedoch in der Regel zu berücksichtigen. Sind die Kosten höher, ist vom verantwortlichen Architekten der Schaden zu ersetzen, den der Bauherr wegen seines Vertrauens in die Verlässlichkeit der Kosteninformation erlitten hat. Der Bauherr ist insoweit geschädigt, als er bei Kenntnis der Unrich-

tigkeit des Kostenvoranschlags über seine finanziellen Mittel anders disponiert hätte und der – aufgedrängte – Mehrwert des Hauses für ihn nutzlos ist oder die Investition gar seine wirtschaftlichen Möglichkeiten übersteigt. Der Schaden des Bauherrn entspricht aber nicht einem allfälligen objektiven Mehrwert der Baute, den diese durch die Kostenüberschreitung erfahren hat (BGE 119 II 249). Das Bundesgericht berücksichtigt insbesondere den subjektiven Nutzen des Bauherrn an diesem (eigentlich nicht gewollten) Mehrwert (BGE 122 III 61).

### Rücktritt vom Vertrag

Der Architekturvertrag kann jederzeit mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden (OR 404). Der Honoraranspruch für die erbrachten Leistungen wird fällig. Gemäss Art. 404 Abs. 2 OR hat die kündigende Partei der anderen jedoch den Schaden zu ersetzen, der ihr infolge des Rücktritts «zur Unzeit» entsteht. ■

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Windlach  
**5-Zimmer-Einfamilienhaus**

NF ca. 168,8 m<sup>2</sup> mit Scheune. Die Liegenschaft befindet sich mitten im wunderschönen Dorf Windlach. Gewisser Sanierungsbedarf. Grundstücksfläche 1035 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 690 000.–.



Oberrieden  
**modern ausgebautes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus**

Wunderschöner Weitblick auf den Zürichsee und in die Berge. NF ca. 190 m<sup>2</sup>, Nebenräume ca. 70 m<sup>2</sup>, Baujahr 1998, Grundstücksfläche 470 m<sup>2</sup>, Garage (1–2 Plätze), Verhandlungspreis Fr. 2150 000.–.



Sünikon (Steinmaur)  
**Für Heimwerker, Gartenliebhaber oder Kleintierhalter**

an sonniger Lage, frei stehendes Bauernhaus mit Scheune/Stall und Baulandreserve, NF ca. 174 m<sup>2</sup>, Garage, Grundstücksfläche 1220 m<sup>2</sup>, Renovationsbedarf, Verhandlungspreis Fr. 750 000.–.



Stäfa  
**Renovationsobjekt im schönen Stäfa**

beidseitig angebautes 3-Zimmer-Einfamilienhaus aus dem Jahre 1780, Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>, Renovationsbedarf, Verhandlungspreis Fr. 455 000.–.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch).

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 verkauf@hev-zuerich.ch [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## Protokollauflage

Das Protokoll über die Generalversammlung vom 27. April 2009 liegt vom 23. Juli bis 5. August 2009 während der Geschäftszeit in unserer Geschäftsstelle, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des HEV Zürich auf.

Einsichtnahme nur mit Mitgliederausweis.

# www.homegate.tv



Präsentiert von:



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

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal

## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 23. Oktober 2009, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL | Elio Pola, Projektleiter |  
lic. iur. Giuseppe D'Amato

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

### Aus dem Seminarinhalt:

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

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Bauverzögerung oder -verhinderung durch Mieter | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | Fr. 250.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 400.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | 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 4871777, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 23. 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

# 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](http://www.jakober.info) Partner 

ISS Schweiz 

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](mailto:sbw@stora.ch)

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

150 Jahre

## Beendigung des Mietvertrages ohne Kündigung

**Ein Mietverhältnis wird in der Regel durch eine Kündigung seitens der Vermieterschaft oder Mieterschaft aufgelöst. Dabei wird zwischen ordentlicher und ausserordentlicher Kündigung unterschieden. Bei Ersterer erfolgt die Kündigung entweder auf den vertraglich oder gesetzlich vorgesehenen Termin, bei Letzterer vorzeitig. Ein Mietverhältnis kann nun aber auch ohne Kündigung beendet werden. Da diese Möglichkeit der Vertragsauflösung in der Praxis ebenso von Bedeutung ist, sollen in der Folge die möglichen Fälle näher aufgezeigt werden.**

### Der Aufhebungsvertrag

Mit besagtem Vertrag vereinbaren die Parteien, das bestehende Mietverhältnis auf einen von ihnen beliebig gewählten Zeitpunkt zu beenden.

Die Auflösung des Mietverhältnisses geht hier also im Gegensatz zur Beendigung des

Mietverhältnisses durch Kündigung von der Vermieterschaft und Mieterschaft gemeinsam aus. Bei der Wahl des Auflösungszeitpunktes haben sich die Parteien weder an die gesetzlichen noch an die vertraglichen Kündigungsfristen zu halten. Kommt hinzu, dass für den Aufhebungsvertrag keine besondere Formvorschrift gilt. Das heisst, dass er auch mündlich abgeschlossen werden kann. Gleichwohl ist den Parteien aus Beweisgründen anzuraten, den Vertrag schriftlich aufzusetzen.



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

Im Aufhebungsvertrag können weitere Abmachungen getroffen werden, wie zum Beispiel die Entschädigung für anfallende Umzugskosten. Kommt der Wunsch zur vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrages von der Mieterschaft, kann aus einem allfälligen Schweigen der Vermieterschaft nicht zwangsläufig die Zusage zu einem Aufhebungsvertrag abgeleitet werden. Vielmehr ist von einer vorzeitigen Rückgabe gemäss Art. 264 OR auszugehen.

Bei Eintritt des im Aufhebungsvertrag festgesetzten Termins hat die Mieterschaft sodann das Mietobjekt zurückzugeben. Dafür ist sie ab diesem Zeitpunkt von der Bezahlung des Mietzinses befreit.

### Der befristete Mietvertrag

Vereinbaren die Parteien, dass der Mietvertrag auf einen bestimmten Termin oder mit Ablauf einer bestimmten Dauer endigt, so liegt ein befristetes Mietverhältnis vor.

Dies hat zur Folge, dass keine Kündigung notwendig ist (Art. 255 Abs. 2 und

Art. 266 Abs. 1 OR). Anders ausgedrückt, genügen der Eintritt des vereinbarten Termins oder der Zeitablauf zur Beendigung des Vertrages. Informiert die Vermieterschaft die Mieterschaft also schriftlich über das baldige Ende des befristeten Mietverhältnisses, was in der Praxis gelegentlich vorkommt, so stellt eine derartige Mitteilung keine Kündigung dar. Da bei den befristeten Mietverträgen eine Kündigung folglich entfällt, besteht grundsätzlich auch kein gesetzlicher Kündigungsschutz.

Der Beendigungstermin oder die bestimmte Dauer werden in der Regel im Mietvertrag ausdrücklich genannt, doch können sie sich auch aus den Umständen ergeben oder stillschweigend vereinbart sein.

Das befristete Mietverhältnis endet nicht in jedem Fall, sondern kann fortgesetzt werden. Die Parteien können sich beispielsweise vor Ablauf der Vertragsdauer über eine Fortführung des Mietverhältnisses mit befristeter oder unbefristeter Dauer einigen. Eine Fortführung kann auch stillschweigend erfolgen, und zwar wenn die Parteien durch konkludentes Verhalten ihren Willen zur Fortsetzung bekunden.

Davon ist auszugehen, wenn die Mieterschaft nach dem vereinbarten Beendigungstermin mit Wissen und ohne Widerspruch der Vermieterschaft in der Mietsache verbleibt und weiterhin den Mietzins bezahlt. In einem solchen Falle wird vermutet, dass das fortgesetzte Mietverhältnis als unbefristetes gilt (Art. 266 Abs. 2 OR).

Eine weitere Möglichkeit, das befristete Mietverhältnis zu verlängern, besteht darin, dass im Mietvertrag ein so genanntes Optionsrecht vorgesehen wird. Dieses

Recht erlaubt den Parteien – zumeist der Mieterschaft –, das Mietverhältnis durch einseitige Willenserklärung für eine bestimmte oder unbestimmte Dauer zu verlängern. Wenn die Vermieterschaft bereit ist, der Mieterschaft ein einseitiges Optionsrecht einzugestehen, ist ihr zu empfehlen, im Mietvertrag den genauen Zeitpunkt festzulegen, bis zu welchem die Mieterschaft das Optionsrecht geltend zu machen hat, ansonsten die Ausübung nämlich grundsätzlich bis zum letzten Tag vor Ablauf der festgelegten Vertragsdauer möglich ist.

Ferner gilt es zu beachten, dass auch das befristete Mietverhältnis vorzeitig durch eine ausserordentliche Kündigung der einen oder anderen Partei beendet werden kann, sofern deren Voraussetzungen erfüllt sind. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Vermieterschaft bei befristeten Mietverhältnissen nicht vor einem allfälligen Gesuch um Erstreckung seitens der Mieterschaft bei der zuständigen Schlichtungsbehörde geschützt ist. Immerhin hat die Mieterschaft ein entsprechendes Gesuch spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer an die Schlichtungsbehörde einzureichen.

#### Unmöglichkeit der Vertragserfüllung

Wenn die Weiterführung des Mietvertrages nach der Übergabe des Mietobjektes ohne Verschulden der Parteien objektiv unmöglich wird (z.B. Zerstörung der Mietsache durch Brand oder Lawine), sodass die Mieterschaft die Mietsache nicht mehr gebrauchen oder die Vermieterschaft die Mietsache nicht mehr zum Gebrauch überlassen kann, erlischt das Mietverhältnis ohne Kündigung. Liegt allerdings ein Verschulden einer der Parteien vor, muss der Mietvertrag gekündigt werden.

#### Rücktritt vom Vertrag

In manchen Fällen erlaubt das Gesetz sowohl der Vermieterschaft als auch der Mieterschaft den Rücktritt vom Mietvertrag. Dieses Recht steht der Vermieterschaft unter anderem dann zu, wenn die Mieterschaft vor der Übergabe der Mietsache bereits fällige Mietzinse respektive die Mietkaution nicht bezahlt (Art. 107 OR) oder zahlungsunfähig, das heisst in Konkurs gefallen oder furchtlos gepfändet ist (Art. 83 OR).

Ein weiteres Rücktrittsrecht, welches beide Parteien geltend machen können, besteht dann, wenn der Mietvertrag einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt aufweist, weil er gegen die guten Sitten verstösst oder an einem Willensmangel leidet (Art. 20 ff. OR).

**WIR INSTALLIEREN  
ZUKUNFT**  
www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

Werbungswelt 3, 4f

## Balkonkonstruktionen



... harmonisch, elegant, formschön.



Metall-Technik  
Mätzlingen AG  
Tel. 052 366 32 68  
www.mtm-ag.ch

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

Pflanzen für  
schönere Gärten

**Goji-Beere**  
Die trendige Wunderbeere!

- Im Tibet seit jeher ein Nahrungsmittel
- Wirkung gegen Alterung, Stress, Müdigkeit, u.s.w.
- Absolut winterhart und wüchsig
- Beeren in Birchermüsli und als Tee
- Infos: [www.hauenstein-rafz.ch/goji.htm](http://www.hauenstein-rafz.ch/goji.htm)

**Hauenstein  
Rafz**  
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

**Rafz** · Imstlerwäg 2, beim Kreisel · Schaugarten  
**Zürich** · Winterthurerstrasse 709  
**Baar** · Früebergstrasse/Im Jöchler  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch) · Tel 044 879 11 22

## Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten –  
Schützen von:

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

• Injektionen  
System SUTER




**SUTER – Bautenschutz AG**

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

[www.suterbautenschutz.ch](http://www.suterbautenschutz.ch)

e-mail: [info@suterbautenschutz.ch](mailto:info@suterbautenschutz.ch)

**SUTER**



**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



# maler müller

**Das Malergeschäft  
für anspruchsvolle  
Hauseigentümer**

Andreas Müller  
Nürensdorf  
Tel. 044 / 836 61 23  
[www.malermüller.ch](http://www.malermüller.ch)

## Hauswartungen

## Gartenunterhaet

à la carte



Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen



Pikettdienst  
Schilderdienst



Winterschnitt





### CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice

Scherstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
[info@casarep.ch](mailto:info@casarep.ch)  
[www.casarep.ch](http://www.casarep.ch)

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 11. September 2009, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister,  
Betriebsökonom FH | 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/Haft-  
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-  
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-  
derwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-  
tionskontos

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | Fr. 250.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 400.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | Fr. 290.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 480.– |

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

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

**Sind Sie am Erwerb dieses soliden Geschäftshauses im Kreis 3 in Zürich 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](http://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 Geschäftshaus durch uns verkaufen?

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



**Claudia Spalinger**, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, ist eine ausgewiesene Kennerin des Immobilienmarktes für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser in und um Zürich und freut sich auf Ihre **Kontaktaufnahme**:

**Intercity Zürich / Anlageimmobilien, Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich**  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto: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](http://www.intercity.ch)



## Die Hinterlegung des Mietzinses

**Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Mieter berechtigt, seinen Mietzins zur Durchsetzung seines Mängelbeseitigungsanspruches zu hinterlegen. Die Mietzinse gelten dadurch als bezahlt und dem Mieter kann nicht wegen Zahlungsverzug gekündigt werden.**

### Mangel, Fristansetzung, Hinterlegungsandrohung

Entsteht an der Mietsache ein Mangel, hat der Mieter in der Regel das Recht auf Beseitigung desselben und, wenn noch weitere Voraussetzungen erfüllt sind, das Recht zur Hinterlegung des Mietzinses. Ausnahmsweise, wenn die Beseitigung unmöglich oder für den Vermieter mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden ist, besteht dieses Recht nicht. Der Mieter muss vorab dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist zur Beseitigung des von ihm geltend gemachten Mangels setzen.

Zudem hat er dem Vermieter anzudrohen, dass er nach unbenutztem Ablauf der Frist die künftig fällig werdenden Mietzinse hinterlegen werde. Unterlässt der Mieter sowohl die schriftliche Fristansetzung als auch die Androhung der Hinterlegung, ist diese nicht rechtmässig, die hinterlegten Mietzinse fallen dem Vermieter zu, die befreiende Wirkung für den Mieter tritt nicht ein, was vor allem bedeutet, dass der Mieter in Zahlungsverzug gerät und eine ausserordentliche Kündigung riskiert. Es ist hier also wichtig zu wissen, dass sich ein Mieter, der einfach nicht mehr bezahlt, selbst wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, oder seine Mietzinse auf ein beliebiges Sperrkonto einzahlt, widerrechtlich verhält. Die Mietzinse müssen an der vom Kanton bezeichneten Hinterlegungsstelle deponiert



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

werden. In Zürich stellt die Schlichtungsbehörde eine Depositionsanweisung aus. Gestützt darauf kann der Mieter dann den Mietzins bei der Kasse des Bezirksgerichts einzahlen. Hinterlegt werden dürfen auch nur Mietzinse, die künftig fällig werden, also solche, deren Fälligkeit nach Ablauf der Beseitigungsfrist eintritt.

### Was geschieht mit den hinterlegten Mietzinsen?

Sind die Mietzinse dann vorerst einmal hinterlegt, ist dann zu bestimmen, was damit passieren soll. Entweder hat der Mieter seine Ansprüche innert 30 Tagen (seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses) bei der Schlichtungsbehörde geltend zu machen, oder der Vermieter kann daselbst die Herausgabe des hinterlegten Mietzinses verlangen. Wird der Mieter innert dieser Frist nicht aktiv, fallen die hinterlegten Mietzinse von Amtes wegen dem Vermieter zu. Notwendiger und hauptsächlicher Inhalt der Mieterklage ist die Durchsetzung des Beseitigungsanspruches. Ausschliesslich ein Begehren um Mietzinsreduktion erfüllt in der Regel laut Bundesgericht die Gültigkeitsvoraussetzungen der Hinterlegung

nicht. Inhalt der Vermieterklage andererseits ist vorab die Feststellung der Hinterlegungsberechtigung, aber auch allfällige weitergehende Ansprüche.

### Verfahren

Die Schlichtungsstelle hat dann vorfrageweise und von Amtes wegen zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Hinterlegung erfüllt sind. Falls nicht, hat sie dies festzustellen und die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an den Vermieter anzuordnen.

Sodann versucht die Schlichtungsbehörde eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Sie unterbreitet einen Vorschlag für eine gütliche Einigung. Wenn die Parteien damit einverstanden sind, gilt der von ihnen unterzeichnete Vergleich als gerichtlicher Vergleich und hat Wirkung wie ein Sachurteil.

Wenn sich die Parteien nicht einigen können, muss die Schlichtungsbehörde einen Entscheid über die Ansprüche der

Parteien fällen. Art. 259i OR statuiert hier einen der wenigen Fälle, wo die Schlichtungsbehörde befugt ist, einen eigentlichen Sachentscheid zu fällen, sie entscheidet also über die Verwendung der hinterlegten Mietzinse. Trotzdem ist die Schlichtungsbehörde keine mit einem ordentlichen Gericht vergleichbare Instanz. In einem allfälligen nachfolgenden Gerichtsverfahren beurteilt der Richter denn auch die Sache von Grund auf neu.

Die unterlegene Partei, diejenige, welche mit ihrem Standpunkt nicht durchdringt, kann innert 30 Tagen den Richter anrufen. Beispielsweise verfügt die Schlichtungsstelle, dass der Vermieter zur Behebung eines Mangels verpflichtet ist, und spricht dem Mieter eine Mietzinsreduktion zu. Wenn also der Vermieter mit der Reduktion oder auch dem Ausmass derselben nicht einverstanden ist, ist er gehalten, das Gericht anzurufen. Unterlässt er dies, bleibt es beim Entscheid der Schlichtungsbehörde. ■

### Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

## Guter Hausverkauf ist kein Zufall

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

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



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

Über 190 verkaufte Immobilien.  
Honorar nur bei Erfolg!

## 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 Indexklausel/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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.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

## Nebenkosten

**Entsprechend der gesetzlichen Definition sind die Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Das heisst, bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.**

Neben den üblichen Nebenkosten wie Heizung, Warmwasser, Hauswart, Treppenhausreinigung, Antennen-/Kabel-TV-Gebühren kann dies auf eine Vielzahl von weiteren mit dem Gebrauch zusammenhängenden Kosten und Leistungen zutreffen wie Gartenpflege, Wasserzins, Abwassergebühren, Kosten Schneeräumung, Beleuchtung der allgemeinen Räume oder Einrichtungen. Dabei ist zu beachten, dass diese Aufzählung nicht abschliessend ist.

Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für Unterhalt und Reparaturen nicht als Nebenkosten ausgeschieden werden dürfen. Ebenfalls nicht nebenkostenfähig sind folgende Kosten und Abgaben, da sie unabhängig vom Gebrauch der Mietsache anfallen\*: Grundsteuern, Grundpfandzinsen, Trottoir- und Strassenbeiträge, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, Liegenschaftsverwaltungskosten. Der Vermieter muss diese Kosten aus dem Nettomietzins bestreiten. Dies ergibt sich aus seiner Verpflichtung, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten.

\* Zum umstrittenen Thema Meteorwassergebühr siehe HEV 3/09, Seite 181.



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

Bei Aufwendungen, die direkt beim Mieter anfallen oder ihm in Rechnung gestellt werden und den eigenen Verbrauch des Mieters betreffen (wie zum Beispiel für Telefongebühren, Kosten für elektrischen Strom, der in der Mietsache verbraucht wird), handelt es sich in der Regel um Verbraucherkosten,

welche nicht unter den Begriff der Nebenkosten fallen. Diese Kosten sind vom Mieter zu bezahlen. Es braucht diesbezüglich keine Vereinbarung im Mietvertrag.

Gemäss Gesetz muss der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Sofern im Mietvertrag keine Nebenkosten ausgeschieden wurden, gelten alle Kosten als im Mietzins inbegriffen. Eine Abrede, wonach der Mieter «alle Nebenkosten» zu tragen hat, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nicht, da damit die zu bezahlenden Nebenkostenpositionen nicht konkret bestimmt und auch nicht bestimmbar sind. Die besondere Vereinbarung wird in aller

**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**



Neues Design  
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben

industriestrasse 4  
6345 neuheim

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

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

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

Regel eine ausdrückliche sein, meist auch eine schriftliche im Rahmen des in dieser Form ausgefertigten Mietvertrages. Sie kann aber auch formfrei erfolgen oder sich aus den Umständen ergeben. Aus Beweisgründen ist aber stets zur Schriftlichkeit zu raten.

Für die Verrechnung der Nebenkosten bestehen verschiedene Systeme, die in einem Mietvertrag auch gemischt vorkommen können, indem z.B. die Heizkosten durch Akontozahlungen beglichen, während die übrigen Nebenkosten pauschal geleistet werden. Bei vielen Mietverträgen werden für die ausgeschiedenen Nebenkosten Akontozahlungen vereinbart und am Schluss der Abrechnungsperiode mit den tatsächlich angefallenen Kosten verglichen. Je nachdem, ob der Saldo bei der Abrechnung zugunsten bzw. zulasten des Mieters ausfällt, hat der Vermieter den Differenzbetrag auszuzahlen bzw. der Mieter den Differenzbetrag nachzuzahlen. Neben der Variante mit Akontozahlungen ist eine weitere gebräuchliche Variante, die Nebenkosten als Pauschalzahlung zu verlangen. Dabei werden die Nebenkosten als fester Betrag deklariert, sodass am Ende einer Abrechnungsperiode keine Abrechnung erstellt werden muss, aber auch keine entsprechenden Nachforderungen gestellt werden können.

Unabhängig davon, ob bei den Nebenkosten Akonto- oder Pauschalzahlungen vereinbart wurden, sind die entsprechenden Rechnungen sorgfältig aufzubewahren, denn dem Mieter ist auf Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren, und zwar am Wohnsitz des Vermieters oder am Sitz der Verwaltung zu den normalen Geschäftszeiten.

Beabsichtigt der Vermieter, die Zahlungsart oder die Zusammensetzung der Nebenkosten oder die Höhe der Nebenkostenpau-

schale bzw. des Akontobetrages zu ändern, hat er wie bei Mietzinserhöhungen vorzugehen. Die Änderung ist dem Mieter auf dem kantonal genehmigten Mietzinserhöhungsformular anzuzeigen. Zudem hat der Vermieter die gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfristen und die entsprechenden Mitteilungsfristen zu beachten (Wohnung: mind. 3 Monate + 10 Tage; Geschäftsräume: mind. 6 Monate + 10 Tage). Der Vermieter kann neu entstandene Nebenkosten mittels des vorerwähnten Verfahrens ausscheiden. Zu denken ist etwa an den Fall, wo ein Mieter die ihm laut Mietvertrag obliegende Treppenhausreinigung nicht mehr besorgen möchte und der Vermieter sich bereit erklärt, ein Reinigungsinstitut mit dieser Aufgabe zu betrauen.

Als weiteres Beispiel ist die Einführung des Kabelfernsehens während der Mietdauer zu nennen. Auch bereits im Mietzins inbegriffene Betriebskosten können grundsätzlich neu als Nebenkosten ausgeschieden werden, vorausgesetzt allerdings, der Nettomietzins wird gleichzeitig um denselben Betrag reduziert. Bei der Festlegung der Akonto- beziehungsweise Pauschalzahlungen für die neu ausgeschiedenen Nebenkosten ist auf den Durchschnittswert der letzten drei Jahresabrechnungen abzustellen. Der Nettomietzins ist im selben Ausmass zu reduzieren. Ohne entsprechende Reduktion des Nettomietzinses würde die Ausscheidung von bisher angefallenen Aufwendungen als Nebenkosten zu einer verdeckten Mietzinserhöhung führen, was unzulässig ist. Der Mieter kann sich nämlich nach Treu und Glauben darauf verlassen, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits bekannte, aber nicht separat als Nebenkosten ausgeschiedene Aufwendungen des Vermieters durch den vereinbarten Mietzins abgegolten sind. ■

## 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**

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | Fr. 650.-  |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 1200.- |
| <b>Nichtmitglieder</b> | 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

### 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:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine



**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  
Lichtschart 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<sup>®</sup>**  
**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

## HUUS + GARTE

Hauswartungen und Gartenpflege

Unsere Spezialität:

### Hauswartungen

auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

### Gartenpflege

individuell und flexibel.

Unsere Leistungen sind  
bedarfsgerecht und kostengünstig.

**Willi Brenner • 8802 Kilchberg**  
**Tel. 044 715 39 76 • Fax 044 715 39 91**  
**www.huus-und-garte.ch**

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  
Trimmis GR

St. Gallen SG  
Näfels GL

Steinhausen ZG  
Oberentfelden AG

**Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt**

**www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch**

## 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 | Gewinn-  
anteilsrecht | Stockwerkeigentum | Miteigen-  
tum | Gesamteigentum

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstück-  
gewinnsteuer | Einkommens- und Vermögens-  
steuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld |  
Erbeilung | Steuerfallen | Immobiliengesell-  
schaft | Steuerplanungsmöglichkeiten

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

|                        |            |           |
|------------------------|------------|-----------|
| <b>Mitglieder*</b>     | Einzel:    | Fr. 250.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 400.– |
| <b>Nichtmitglieder</b> | Einzel:    | Fr. 290.– |
|                        | Ehepaar:** | Fr. 480.– |

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

#### Anmeldeschluss:

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

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

#### Anmeldung für Seminar/Workshop «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



## Hausschädlinge

Ulrich Lachmuth, 2006, 164 Seiten

**In der Schweiz sind rund 31 000 Insektenarten, etwa 3000 Spinnentier-Arten (davon mehr als 2000 Milben), 400 Vogel- und 83 Säugerarten bekannt.**

Davon fällt zwar nur eine verschwindend kleine Zahl als Schädlinge auf, und noch weniger ziehen als ungebetene Gäste in unsere Wohnungen und Häuser. Doch einmal eingezogen, bieten unsere Bauten mit ihren gleich bleibend hohen Temperaturen, den vielen Hohlräumen und grossen Lebensmittelvorräten aller Art ideale Lebensbedingungen für «Hausschädlinge» im weitesten Sinn. Einmal ins Gebäude eingedrungen, können Hausschädlinge nicht nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern unter Umständen auch Schäden an Gegenständen, an Vorräten oder sogar an der Bausubstanz anrichten.

Hausschädlinge finden den Weg nicht nur in Altbauten, sondern ebenso in moderne, scheinbar perfekte Häuser. Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Schädlinge in Ihrem Haus keine passenden Lebensgrundlagen vorfinden, sind Reinlichkeit und Ordnung. Doch nicht immer ist die Ursache von Schädlingsbefall auf unsachgemässes Verhalten der Bewohner zurückzuführen. In jedem Fall lohnt es sich aber, bei den ersten Anzeichen zu reagieren. Das Buch des Hauseigentümergebietes Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Unser Autor, Ulrich Lachmuth, Diplombiologe bei der Firma Rentokil Initial AG, nennt bewährte Mittel, um ungebetenen Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden. In manchen Fällen geht dies ohne Gifteinsatz. Auch hierzu gibt Ulrich Lachmuth nützliche Tipps. Wenn schliesslich der Einsatz chemischer Mittel unumgänglich ist, sollte dies auf eine möglichst gezielte Art und Weise geschehen – schon deshalb, weil Nachbarn und Mitbewohner an gewissen Bekämpfungsmassnahmen keine Freude haben werden.

Das nunmehr bereits in 3. Auflage erscheinende HEV-Fachbuch «Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr» gibt einen Überblick über die wichtigsten und weitverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese möglichst effizient und blendend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis erleichtert Ihnen den Einstieg in die Materie und verweist auf Textstellen und Bilder, welche die Suche nach Informationen über bestimmte Schädlinge vereinfachen.

| Preise | Mitglieder | Nichtmitglieder |
|--------|------------|-----------------|
|        | Fr. 32.50  | Fr. 37.50       |

**Bestellformular siehe Seite 501** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Bestellformular

| Bestellnummer                                     | Anzahl   | Preise                |                    |      |
|---|--|-----------------------|--------------------|------|
|   |  | Mitglied Fr.          | Nicht-Mitglied Fr. |      |
| <b>Mietverträge und Zusätze</b>                   |  |                       |                    |      |
| 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 |
| <b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen</b> |  |                       |                    |      |
| 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 |
| <b>Formulare zur Hauswartung</b>                  |  |                       |                    |      |
| 40018   | Bewerbung für Hauswartzdienste   | _____                 | 1.70               | 2.30 |
| 40011   | Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste 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 |
| <b>Diverse Verträge</b>                           |  |                       |                    |      |
| 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.– |



| Bestellnummer                                   | Anzahl  | Preise       |                    |
|---|---|--------------|--------------------|
|   |   | Mitglied Fr. | Nicht-Mitglied Fr. |
| <b>Diverse Formulare und Merkblätter</b>        |   |              |                    |
| 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               |
| <b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)</b> |   |              |                    |
| 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) <b>Neu!</b>  | 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) <b>Neu!</b>   | 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 17 07, Fax 044 487 17 77, 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:

## Der liebe Nachbar

### Lösungsansätze von nachbarrechtlichen Streitigkeiten unter Berücksichtigung von Gesetz und Rechtsprechung

**Donnerstag, 27. August 2009, 14.30 Uhr – ca. 15.30 Uhr | HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich**

2 Min. ab Tramhaltestelle Post Wollishofen (Nr. 7) | 2 Min. ab Tram-, Bushaltestelle Morgental, (Nr. 7, 33 oder 66) | 10 Min. ab Bahnhof Wollishofen (S8) *Es stehen keine HEV-Parkplätze zur Verfügung!*



Referent:  
lic. iur.  
Tiziano Winiger

Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Grundregeln des Nachbarrechts im Kanton Zürich: Was gilt in Bezug auf Lärm, Licht, Schattenwurf und Gerüche? Wie steht es mit Pflanzen und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze?

Im Mittelpunkt des Referats soll die Förderung eines guten Einvernehmens unter den Nachbarn stehen. Unerlässliche Grundlage dafür sind Kenntnisse über die wesentlichen Nachbarrechtsbestimmungen.

Ich freue mich darauf, auch Sie am 27. August zu begrüßen.  
*Ihre Katrin Widmer*

**Eintritt frei. Schriftliche Anmeldung bis Mittwoch, 5. August, erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis 11. August keine Bestätigung erhalten haben, konnten wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.**

## Anmeldung Forum HEV Zürich, 27. August 2009

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

Personenzahl:  Mitgliedernummer:   
 (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

**Die Baumesse.  
Wo man schaut, bevor man baut.**



**Neubau • Renovation • Wohnen • Lifestyle**

**modernisieren  
bauen**

**3.–7.9.2009**  
Do–Mo 10–18

**Messezentrum Zürich**  
[www.bauen-modernisieren.ch](http://www.bauen-modernisieren.ch)



Parallelmesse  
**EIGENHEIM  
MESSE  
SCHWEIZ**  
[www.eigenheim-schweiz.ch](http://www.eigenheim-schweiz.ch)  
4. – 6. September 2009  
Messezentrum Zürich



## Steinbrech und falscher Jasmin

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

**Wahrscheinlich hätte ich Mühe, jemandem die Behauptung abzunehmen, Steinbrech hätte etwas gemeinsam mit falschem Jasmin, und doch ist es so. Bekanntlich ordnen die Botanik-Systematiker Pflanzen nach Blüten- und Fruchtmerkmalen in ihr System ein, seien sie nun rosettenartig klein oder mehr oder weniger grosse Sträucher. Übrigens sind die Steinbrecharten und -sorten hundertweise in allen montanen und alpinen Regionen der Erde zu Hause. In einem Katalog habe ich 430 Steinbreche gezählt. Auch die Bergenien sind Steinbrechpflanzen.**

Von den holzigen Pflanzen gehören die Deuzien, die Hortensien, die Spalthortensie, die intensiv roten Zierjohannisbeeren, die für mittelgrosse Hecken geeignete Alpenjohannisbeere und unsere beliebten und bekannten Stachel- und Johannisbeeren samt ihren

Stammveredelungs-Unterlagen (*Ribes aureum* und *R. divaricatum*) zur Steinbrechfamilie. Baumschul-Lehrlinge müssen Deutzia und den falschen Jasmin im laublosen Zustand unterscheiden können. Wie? Deutzien sind hohl und Philadelphus haben weis-



Philadelphus Virginialis



Philadelphus Lemoinei erectus

ses gefülltes Mark. Von den Philadelphussen sind rund 50 Varianten bekannt. Ich zweifle jedoch, dass diese auch im Handel erhältlich wären. Zudem ist die Mehrzahl davon entbehrlich. Viele Baumschulen führen in ihren Katalogen nur noch die Sortennamen. Mutmassliche Endgrösse ist wohl ein wichtigeres Kriterium für die Zuordnung der Sorten zum Standort als Herkunft und Stammbaum.

Die Pfeifensträucher blühen an kurzen Trieben des vorjährigen Holzes. Deshalb vermindert starker winterlicher Rückschnitt den Blütenreichtum. Sie schliessen mit den Holundern den Reigen der frühjahrbühenden Sträucher ab, während wir im Juni

schon bald die Jahresmitte erreichen. Sie platzen mit ihrem strahlenden Weiss sozusagen in den ersten Rosenflor hinein. Philadelphusse gib es in allen gemässigten Zonen der nördlichen Erdhalbkugel. Der Reichtum an Bastarden und damit an Gartenformen kommt aber aus Baumschulen oder botanischen Gärten, wo viele verschiedene Arten zusammen blühen. Findige Gärtner haben nachgeholfen und vor allem die französischen Baumschule Lemoine (woher auch die bekannteste der weissen Flieder «Mme. Lemoine» stammt) war im Auffinden neuer Kreuzungen produktiv.

In dieser Richtung weist der Name Ph. lemoinei, aus dem mittlerweile wieder Mutanten entstanden sind. «Lemoinei Erectus» mit kompaktem, aufrechtem Wuchs und «Manteau d'Hermine», ca. 120 cm hoch, sind nur zwei davon. Sie passen wegen der bescheidenen Grössen in Kleinsträucherhecken und Trogpflanzungen. Alle Lemoinei-Sorten haben den typischen Zimmetrösliduft.

Übrigens ist unmittelbar nach der Blüte die beste Zeit, um etwas auszulichten und bei Bedarf die Form zu korrigieren. Bitte keine Kugeln. Fröhsommerlicher Schnitt beeinträchtigt die Blühleistung im kommenden Jahr nicht.

Beim falschen Jasmin gibt es wenig Abweichungen von den weissen Blüten. Einzig die Ph.-purpureomaculatus-Sorten haben einen roten Blütenschlund, der bei saurem Boden intensiver ist. Eine der bekanntesten Sorten aus dieser Ecke ist «Belle Etoile». Er verströmt einen herrlichen Duft. Seine feinen Zweige erreichen kaum 150 cm. Sie überhängen und gerade deshalb eignet er sich gut für Strauchgruppen in grösseren Böschungen.

Eine der wertvollsten Sorten ist Ph. virginialis «Virginal». Er ist von oval-aufrech-

tem Wuchs, 250 cm. Seine Blätter sind breitoval. Die Blüten sind schalenförmig, leicht gefüllt und duften. Ph. coronarius gehört mit 150 bis 300 cm zu den grösseren. Er wächst dicht oval-aufrecht. Er hat grosse, duftende Schalenblüten.

Falscher Jasmin ist hinsichtlich Standortwahl sehr anpassungswillig. Ihm ist jeder normale Gartenboden recht. Natürlich gibt besserer Boden ein schöneres Entwicklungsbild. Ist das Laub schlecht in der Farbe und der Wuchs ungenügend, kann mit einem Langzeitdünger im Frühjahr viel erreicht werden. Bei der Neupflanzung empfiehlt sich ohnehin eine gute Gabe Pflanzenerde und eine reichliche Hand voll Hornspäne (Stickstoff für zwei Jahre). Philadelphus erträgt auch halbschattige Lagen gut. Bei starker Wurzelkonkurrenz kann mit Düngung und gelegentlichem Wässern etwas nachgeholfen werden.



Philadelphus Coronarius

Pfeifensträucher gehören zu den wenig pflegebedürftigen Pflanzen. Pilzkrankheiten sind kaum bekannt. Läuse an Langtrieben im Sommer können mit kräftigem Wasserstrahl im Zaum gehalten werden. Übrigens holen Vögel das Läuse-Proteinfutter gerne, um ihre Jungen grosszuziehen. ■



Philadelphus Belle Etoile

## Sektionen-Info

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

### Adliswil [www.hev-adliswil.ch](http://www.hev-adliswil.ch)

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

### Albis [www.hev-albis.ch](http://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](http://www.hev-birmensdorf.ch)

P: Caesar Pelloli [info@hev-birmensdorf.ch](mailto: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](http://www.hev-buelach.ch)

P: Christian Weber [hev.buelach@bluewin.ch](mailto: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](http://www.hev-dielsdorf.ch)

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

### Dietikon – Urdorf

[www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://www.hev-dietikon-urdorf.ch)

P: Hans Schenk [info@hev-dietikon-urdorf.ch](mailto: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](http://www.hev-duebendorf.ch)

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

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](http://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](http://www.hev-horgen.ch)

P: Bruno Cao [info@hev-horgen.ch](mailto: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](http://www.hev-kilchberg.ch)

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

### Kloten [www.hev-kloten.ch](http://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](http://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](http://www.hev-meilen.ch)

P: Dr. Toni Fischer [toni\\_fischer@bluewin.ch](mailto: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](http://www.hev-richterswil.ch)

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

### Rüti + Umgebung [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
R: *Christoph Lerch lic. iur. RA*  
*Tel. 044 210 11 55*  
*E-Mail: [rechtsberatung@hev-rueti.ch](mailto:rechtsberatung@hev-rueti.ch)*

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](http://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](http://www.hev-rueschlikon.ch)

P: Philipp Hüppi  
[philipp.hueppi@hev-thalwil.ch](mailto: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](http://www.hev-uster.ch)

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

### Wädenswil [www.hev-waedenswil.ch](http://www.hev-waedenswil.ch)

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

### Wallisellen + Umgebung [www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

P: René Keller [rene.keller@hev-wallisellen.ch](mailto: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*

### Weinigen [www.hev-weinigen.ch](http://www.hev-weinigen.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](http://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](mailto:info@hev-wetzikon.ch)  
P: Annelies Schneider-Schatz  
Tel. 044 939 11 87  
[praesi@hev-wetzikon.ch](mailto:praesi@hev-wetzikon.ch)  
R: *Peterhans Mario lic. iur. RA*  
*Tel. 044 931 00 31*  
*[rechtsdienst@hev-wetzikon.ch](mailto:rechtsdienst@hev-wetzikon.ch)*  
*Eugen Iten*  
*Tel. 043 488 20 20*  
*[rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch](mailto:rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch)*

### Winterthur + Umgebung [www.hev-win.ch](http://www.hev-win.ch)

GS: Lagerhausstrasse 11, [info@hev-win.ch](mailto: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](http://www.hev-zuerich.ch)

GS: Albisstrasse 28, [hev@hev-zuerich.ch](mailto: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*

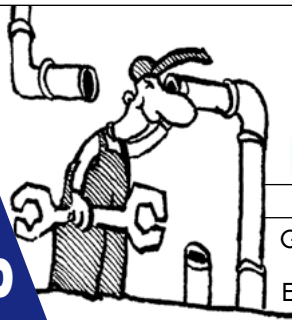
## Schätzung und Immobilienverkauf

- 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.

**Sanitär  
Heizung  
Reparaturen**

**044 438 80 30**



**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

Girhaldenstrasse 28, 8048 Zürich  
www.blum-haustechnik.ch  
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

**WEBER**

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

**WEBER DACH AG SEESTRASSE 355 8038 ZÜRICH**

Tel. 044 482 98 66 FAX 044 482 98 67 E-Mail [weberdach@bluewin.ch](mailto:weberdach@bluewin.ch)



*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



In dieser Rubrik berichtet der Präsident des Kantonalverbandes, Kantonsrat Hans Egloff, über Aktuelles aus dem HEV Kanton Zürich.

## «Abschaffung Eigenmietwert – JA», aber zu fairen Bedingungen!

Die Zeichen, die der Bundesrat aussendet, sind grundsätzlich erfreulich: Der Eigenmietwert soll endlich abgeschafft werden. Bedauerlich ist, dass er unsere Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» ablehnt und dieser einen indirekten Gegenvorschlag gegenüberstellt.

Die eine der beiden Zwillingsinitiativen des HEV Schweiz will mit dem Bausparen einen etwas erleichterten Einstieg ins Wohneigentum ermöglichen. Die zweite Initiative mit dem Wahlrecht bezüglich der Besteuerung des Eigenmietwertes im Alter würde das schuldenfreie Wohneigentum nachhaltig und effektiv fördern.

Mit seinem Gegenvorschlag will der Bundesrat die Besteuerung des Eigenmietwertes für alle Wohneigentümer generell abschaffen. Allerdings sollen auch alle Abzüge gestrichen werden. Ins Gewicht fallen insbesondere die Schuldzinsen und die Abzüge für den Unterhalt. Vorgesehen sind einzig noch zwei Ausnahmen: Abzugsfähig sollen noch qualitativ hochwertige Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sein sowie zeitlich befristet die Hypothekarzinsen nach dem Ersterwerb. Zumindest nach einer ersten Beurteilung scheint der Vorschlag des Bundesrates die Hauseigentümer im Vergleich zur heutigen Situation eher schlechter zu stellen.

Sollten die Rahmenbedingungen zum Vorschlag des Bundesrates allerdings fair sein, wäre ein Systemwechsel zu begrüssen. Mit Spannung wird daher die Botschaft erwartet. Zu hoffen ist, dass die politischen Mühlen dieses Mal speditiv mahlen.

**Hans Egloff,**  
Präsident Hauseigentümergebund  
Kanton Zürich



Für Infos rund um die Uhr:

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**REINIGUNG**

**TECHNISCHER DIENST**

**SCHWELERÄHMUNG**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**GARTENUNTERHALT**

**www.homeserviceag.ch**

**home service®**

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

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