

- Energetisch Sanieren
- | Umweltschutz statt Vorschriften (S. 811)
- | Energetisch Sanieren aktueller denn je (S. 831)
- | Gegen Bürokratie – für Umweltschutz  
(Beilage in Heftmitte)





# LOCHER

## Kompetenz am Bau

**LOCHER**

Locher AG Zürich Bauunternehmer  
Pelikan-Platz 5 CH-8022 Zürich  
Fon 044 488 17 17 [www.locher-bau.ch](http://www.locher-bau.ch)

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

Die Seite des Geschäftsleiters

## Umweltschutz statt Vorschriften!

Energetische Sanierungen von Gebäuden sind ein Gebot der Stunde. Dafür sprechen nicht nur Gründe des Umweltschutzes, sondern auch unser Portemonnaie. Ich habe an dieser Stelle schon verschiedentlich darüber geschrieben. Mittlerweile hat sich diese Einsicht wohl auch allgemein durchgesetzt und es ist nicht mehr eine Frage ob, sondern wie man die Sache anpackt.

Der HEV hat stets auf die Vernunft seiner Mitglieder gesetzt und sich daher für die Förderung von energetisch wirksamen baulichen Massnahmen und gegen jeden obrigkeitlichen Zwang eingesetzt. In Sachen Information und finanzielle Unterstützung tut sich inzwischen auch tatsächlich etwas (siehe z.B. S. 829 und 831). Noch genügt dies aber nicht. Sanierungswillige Hauseigentümer stossen nämlich gelegentlich auf bürokratische Hürden und verlieren darob den Elan oder geben entnervt auf.

Viele immer noch geltende Bauvorschriften stammen nämlich aus einer Zeit, als das Thema Energieeffizienz noch nicht wirklich unter den Nägeln brannte und die Schwierigkeiten beim Realisieren energetisch sinnvoller Modernisierungen noch nicht erkannt waren. Daher existieren in der Praxis viele Hürden und Bewilligungsverfahren, die Gebäudesanierungen verzögern oder gar verunmöglichen. Besonders davon betroffen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese unnötigen Hürden müssen weg. Wer sein Gebäude energetisch sanieren will, soll freien Weg dazu haben.

Der HEV unterstützt daher die Kantonale Volksinitiative für den Abbau bürokratischer Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen. Diese strebt für energierele-

**Albert Leiser,**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



vante Bauvorhaben die Befreiung von der Bewilligungspflicht oder wenigstens die Vereinfachung der Verfahren an. Hürden, wie behindernde Grenzabstände oder Höhenmasse, sollen bei energetischen Sanierungen ausser Betracht fallen. Sonnenenergie soll in allen Bauzonen genutzt werden können und generell soll das Recht im Zweifel zugunsten der energetischen Sanierung ausgelegt werden.

Unterzeichnen Sie den Unterschriftenbogen, welchen Sie in der Mitte dieser Monatsschrift finden, und helfen Sie damit, den Weg für viele notwendige Sanierungen frei zu machen. ■



Albert Leiser

Der Zürcher Hauseigentümer 12/2009 | 68. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b> Umweltschutz statt Vorschriften!	811
<b>Mietrechtsrevision</b> Agonie der Mietrechtsvorlage nicht beendet	815
<b>Telekommunikation</b> Ablehnung der Swisscom-Glasfaseranschlussverträge	819
<b>Impressum</b>	823
<b>Energetisch Sanieren</b> Wie ist konkret vorzugehen?	829
<b>Energie</b> Energetisch Sanieren aktueller denn je	831
<b>Zum Titelbild</b> Der Traum vom Zweitwohnsitz	833
<b>Haftung</b> Schaden durch Schneefall von Dächern	835
<b>Vom Bauen</b> Das Näherbaurecht	839
<b>Seminar/Workshop</b> Liegenschaften in der Steuererklärung 2009 Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme	841 849 855 861
<b>Steuern</b> Die Berechnung des Vermögenssteuerwertes bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern	843
<b>Vertragsrecht</b> Der Hypothekarvertrag	845
<b>Erbrecht</b> Der Willensvollstrecker – Teil 3: Prozessuale Rechtsstellung /Verantwortlichkeit/Vergütung	847
<b>Die Eigentumswohnung</b> Cheminée entzündet endlosen Nachbarstreit Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft	851 853
<b>Mietrecht</b> Unentbehrliches Wissen Die «Teilkündigung»	857 859
<b>Drucksachen</b> Mierecht heute / Die Fristwahrung im Mietrecht Bestellformular	862 863
<b>Unser Garten</b> Möchten Sie auch einen roten Teppich im Garten haben?	867
<b>Mitgliedschaft</b> Vergünstigungen für HEV-Mitglieder	872
<b>Aus dem Kantonalverband</b> Seeuferweg nicht zwingend unmittelbar am Wasser Sektioneninfo Zeitpunkt für Steuererhöhungen ist falsch Eine erste Bilanz	825 874 877 879

**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag – Freitag  
8.00 – 17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707


**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 1717

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 1818

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.30

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



Der Zürcher Hauseigentümer

Erneueres Chalet,  
Troistorrens VS (Bild  
Hannes Henz, Zürich/  
Lignum). Mehr zum  
Ferienhausumbau mit  
Holz auf Seite 833.

**Dipl. Ing. FUST** auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** **Sonntagsverkauf!**  
Infos unter **0848 559 111** (Ortstarif) oder **www.fust.ch**  
Top-Beratung und Tiefpreisgarantie!\*

**Jetzt bis Fr. 300.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!**

**Top-Waschturm**  
Wäschetrockner **Bauknecht TRK 9761**  
• 6 kg Fassungsvermögen  
• EU-Label C  
Art. Nr. 126051  
nur **1099.-** Tiefpreisgarantie!  
**Setpreis nur 1999.-** Sie sparen 199.- Auch einzeln erhältlich.

Waschmaschine **Bauknecht WA 9561**  
• 6 kg Fassungsvermögen  
• Startvorwahl bis 24 Std. Art. Nr. 126226  
nur **1099.-** Tiefpreisgarantie!

**Das Platzwunder!**  
Geschirrspüler **Electrolux GA 5531 F**  
• Höhenverstellbare Körbe  
• Frontplatte gegen Aufpreis  
Art. Nr. 159832  
nur **1299.-** Tiefpreisgarantie!

**Nie mehr abtauen und gleichzeitig Energiesparen.**  
nur **1199.-** vorher 1999.- Sie sparen **800.-**  
Heute mieten – morgen kaufen!  
Nie mehr abtauen dank No Frost.  
**Electrolux EUF 2704 NF**  
• Nutzinhalt von 245 Litern  
• Lagerdauer bei Stromausfall 20 Std.  
Art. Nr. 163212  
No Frost  
Maxi-Box  
A+

**Ausstellgeräte zu Tiefpreisen.**  
Einbausteamer für nur **1263.-** Hammerpreis!  
Gesund essen mit dem Steamer ohne Wasseranschluss!  
**Electrolux EBC GL7**  
• Gespeicherte Programme  
• Elektrische Temperaturregelung  
Art. Nr. 156605

**\*Fr. 300.- auf Wärmepumpentrockner, Fr. 200.- auf Kühl- und Tiefkühlschränke der Energieklasse A++.**  
Die subventionierten Modelle sind definiert. Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT:** • **Riesenauswahl aller Marken** • **Bestellen Sie unter www.fust.ch** • **Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.**  
• **5-Tage-Tiefpreisgarantie\*** • **Occasionen / Vorführmodelle** • **30-Tage-Umtauschrecht\*** • **Mieten statt kaufen** \*Details **www.fust.ch**

**Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum „CD“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietlikon**, im IKEA, Industriestrasse, 044 805 50 90 • **Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur**, Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111** (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: **0848 559 111** (Ortstarif) oder **www.fust.ch**

Recht bekommen? Wir sind Ihr Partner.



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



## Agonie der Mietrechtsvorlage nicht beendet

**Obwohl die Mietrechtsvorlage des Bundesrates im Nationalrat gescheitert ist (vgl. HEV 6/09), will die vorbereitende Kommission des Ständerates auf sie eintreten. Wie die gegensätzlichen Standpunkte der Vermieter- und Mieterorganisationen unter einen Hut gebracht werden sollen, bleibt mystisch. Die Erfolgchancen sind minimal.**

po. Nach jahrelangem Seilziehen sah es im November 2007 eigentlich gut aus: Die Vermieter- und Mieterorganisationen hatten sich zu einem Kompromiss zusammengerauft, den als «historisch» zu bezeichnen für einmal nicht übertrieben ist. Zentraler Punkt des einvernehmlichen Vorschlags war ein Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung mit der Möglichkeit, die Mieten zu 100% an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Zwar war keine Seite wirklich glücklich damit, aber der Kompromiss wurde im Beisein von Bundesrätin Doris Leuthard unterzeichnet. Unerklärlicherweise schickte der Bundesrat aber nicht den ausgehandelten Kompromiss als Vorlage ans Parlament, sondern eine einseitig zulasten der Vermieter abgeänderte Variante. Diese übernimmt zwar alle Konzessionen der Vermieterseite, lässt hingegen die Konzession der Mieterseite fallen. Konkret geht es um die 100%-Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise. Diesen will der Bundesrat – ohne jede Vorwarnung – durch einen Spezialindex ersetzen, welcher de facto dem Wunsch der Mieterorganisationen entgegenkommt, die Mieten nur teilweise der Teuerung anzupassen.

### Die Position des HEV Schweiz:

Der HEV Schweiz steht nach wie vor zum Kompromiss als Gesamtpaket. Die einseitig

veränderte Gesetzesvorlage des Bundesrates lehnt der Verband jedoch dezidiert ab. Die Indexmiete ist für den HEV nur akzeptabel, wenn die Vermieter die Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt und den Betrieb durch die Mieteinnahmen decken können. Bei einer Beschränkung des Teuerungsausgleichs würde der ursprünglich vereinbarte Mietzins Jahr für Jahr weniger wert. Wird für die Mietzinsanpassungen nicht auf den etablierten Landesindex der Konsumentenpreise, sondern auf einen Spezialindex abgestellt, so besteht zudem die Gefahr, dass dieser Spezialindex zum politischen Spielball wird. Dies zeigt auch das Gutachten der beiden Basler Universitätsprofessoren Borner/Kugler.

Es ist daher bedauerlich, dass die Ständeratskommission – anders als der Nationalrat – auf die Bundesratsvorlage eingetreten ist. Eine neuerliche jahrelange und kostspielige politische Auseinandersetzung über die Mietzinsgestaltung, die letztlich womöglich wiederum an einem Referendum scheitert, ist absehbar. Es sei daran erinnert, dass das Stimmvolk in den Jahren 2003 und 2004 zwei unterschiedliche Mietrechtsvorlagen sehr deutlich verworfen hat.

Das geltende Recht ist besser nachvollziehbar als die Vorlage des Bundesrates. Die Regeln zur Mietzinsanpassung sind in der Praxis eingespielt. Streitigkeiten über die

## Mietrechtsrevision

Mietzinsgestaltung sind Einzelfälle. Mit dem neuen Referenzzinssatz wurde auch die frühere Problematik der Mietzinsbindung an die variablen Hypotheken gelöst. Die Schweiz verfügt im internationalen Vergleich über ein qualitativ gutes und breit gefächertes Woh-

nungsangebot. Im Gegensatz zum Ausland ist der Schweizer Wohnungsmarkt von Verwerfungen verschont geblieben und erfreut sich nach wie vor einer gesunden Wohnbauproduktion. Eine Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision besteht daher nicht. ■



Voranzeige

## Generalversammlung HEV Zürich

Donnerstag, 15. April 2010, 18.00 Uhr, Kongresshaus Zürich

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

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

**Frohe Festtage und einen guten Start ins neue Jahr**

wünschen Ihnen Direktion und Mitarbeitende des HEV Zürich



Die Geschäftsstelle schliesst am  
Donnerstag, 24. Dezember 2009, 12.00 Uhr

Ab Montag, 4. Januar 2010, sind wir wieder für Sie da.



Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 80 Fax 044 487 17 83 www.hev-zuerich.ch

  
**Gebr. Knabenhans AG**

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

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

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**

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

**Maler Feurer AG**  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, [www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)

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

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

**Aktion bis  
31.12.2009**

**Tankrevision**

**Frühbestell-Rabatt:  
Migrol Preise jetzt noch günstiger!  
CUMULUS-Bonuspunkte!**

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

Jetzt anrufen

**044 495 13 33**  
www.migrol.ch

**MIGROL**

## Verwaltungsbedarf? Wir sind Ihr Partner.



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



Hans Barandun und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf die Nummer 044 487 17 50

### Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 Fax 044 487 17 32 hans.barandun@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



### Gemeinsame Mitteilung der Immobilien-Organisationen

## Ablehnung der Swisscom-Glasfaseranschlussverträge

HEV Zürich, VZI, SVIT Zürich, SVW Zürich

**Im Gegensatz zu den zügigen und auf echte Partnerschaft ausgerichteten Vertragsverhandlungen mit ewz in der Stadt Zürich versucht die Swisscom seit Monaten, ihre einseitige Verhandlungsposition durchzusetzen. Swisscom fordert von den Hauseigentümern schweizweit Investitionen in die Glasfasertechnologie in Milliardenhöhe – ohne dafür eine plausible und berechenbare Entscheidungsgrundlage bieten zu können.**

Die Immobilienorganisationen weisen dieses Ansinnen mit Nachdruck zurück. Für das nächste Jahrzehnt reichen die bereits bestehenden Kommunikationsnetze vollumfänglich aus. Es macht für die Hauseigentümer von Mehrfamilienhäusern deshalb wenig Sinn, in bestehenden Gebäuden in eine neue Technologie zu investieren, deren Nutzen erst im nächsten Jahrzehnt zum Tragen käme, aber bereits heute zu Mietzinsaufschlägen führen müsste. Die Immobilienorganisationen empfehlen deshalb ihren Mitgliedern, die einseitigen Swisscom-Verträge zur Erschliessung der Liegenschaften mit Glasfasern und auch sogenannte Site Acquisition Reports bis auf weiteres nicht zu unterzeichnen.

### Warten auf eine ausgewogene Lösung

Zeitdruck besteht für die Mehrfamilienhäuser nicht. Im Markt der neuen Breitbandtechnologie können sich Mieter und Hauseigentümer auf die in zahlreichen Gemeinden durch die Elektrizitätswirtschaft lancierten Erschliessungsprojekte verlas-

sen. Über Cablecom ist darüber hinaus die grösste Zahl der Haushaltungen bereits mit der vergleichbaren Koaxialkabeltechnologie verbunden. Schliesslich genügen die im Rahmen der Grundversorgung in alle Haushaltungen verlegten Kupferkabel der

### Glasfasern sind nicht Bestandteil der Grundversorgung

Ohne ausdrückliche Zustimmung der Grundeigentümer können Liegenschaften nicht mit Glasfasern erschlossen werden. Das Gleiche gilt für Durchleitungsrechte. Die Ausrüstung mit Glasfasern ist nicht Bestandteil der Grundversorgung. Auch wenn sich Swisscom auf dem Markt und in der laufenden Diskussion wie bei der Verlegung der alten Kupferkabel verhält: Die Hauseigentümer müssen sich nichts aufzwingen lassen. Sie können in aller Ruhe zuwarten, bis auch Swisscom zu einer ausgewogenen Lösung Hand bietet, die sich mit dem ewz-Angebot vergleichen lässt.

Swisscom – auch nach deren eigene Aussage – noch für Jahre.

Es besteht deshalb keine ausreichende Begründung, weshalb die Eigentümer nun einseitig und vorzeitig dem bisherigen Monopolisten Swisscom den Weg vom Keller in die Wohnungen gratis und auf unbestimmte Zeit in der Zukunft vertraglich zusichern und erst noch auf eigene Kosten die Steigzonen erstellen sollen. Die Kosten dafür würden nicht die Konsumenten von Fernseh-, Telefon-, Internetleistungen bezahlen, sondern die Hauseigentümer und letztlich alle Mieterinnen und

Mieter. Die mietrechtliche Verknüpfung der künftigen Anschlüsse für Telefon, Internet und Fernsehen ist weder logisch noch sinnvoll. Sachgerecht ist allein, dass die Kommunikationsanbieter die Infrastruktur bis zum Endnutzer bauen und über entsprechende Gebühren der Nutzer refinanzieren.

#### Untaugliche Swisscom-Strategie

Der Hauseigentümerversand Zürich, der SVIT Zürich, die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen und die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für

#### Anschluss der Liegenschaft bedeutet nicht Anschluss der einzelnen Wohnungen

Der Hauseigentümer, der mit ewz einen Liegenschaftensanschlussvertrag abschliesst, stellt sicher, dass das ewz auch die einzelnen Wohnungen ans Glasfasernetz anschliesst. Sowohl die Liegenschaft als auch die einzelnen Wohneinheiten werden erschlossen. Der Hauseigentümer stellt in bestehenden Liegenschaften die vorhandene Infrastruktur (Steigzone, Kabelschächte) kostenlos zur Verfügung. ewz zieht die Glasfasern ein und stellt ihr Netz und die Datenleitungen den Fernmeldedienstleistern als Punkt-zu-Punkt-Verbindung zum Endnutzer gegen entsprechende Gebühren zur Verfügung. Die Fernmeldedienstleister wiederum können den Endkunden ihre Dienste (TV, Internet, Telefonie, Radio etc.) verkaufen.

Ganz anders ist das Angebot von Swisscom. Diese fährt im Gegensatz zu ewz eine Mehrphasenstrategie. In einer ersten Phase sollen in der Schweiz so viele Liegenschaften wie möglich angeschlossen werden. Swisscom baut die Abzweiger, die vom Swisscom-Netz zu einem Anschlusskasten im Keller führen (sog. horizontale Erschliessung). Dort ist aber vorerst Endstation. In einer zweiten Phase sollen vom Anschlusskasten im Keller je 4 Glasfasern durch die Steigzone in jede Wohnung gezogen werden (sog. vertikale Erschliessung). Die Finanzierung dieser zweiten Phase möchte Swisscom so weit wie möglich auf die Hauseigentümer abwälzen.

Dies ist jedoch nicht sachgerecht. Die Hauseigentümer wollen und können die entsprechenden Kosten nicht auf die Mieter überwälzen. Der Grund ist klar: Nicht alle Mieter wollen und sollen für eine neue Technologie bezahlen, die nicht notwendig ist und deren Nutzen erst in der Zukunft zum Tragen kommt. Der Hauseigentümer, der heute einen Swisscom-Vertrag oder einen sog. Site Akquisition Report unterzeichnet, bekommt nicht das Gleiche wie bei ewz. Wohl wird seine Liegenschaft horizontal angeschlossen, er muss aber damit rechnen, dass die vertikale Erschliessung an ihm selbst hängen bleibt. Die Immobilienverbände empfehlen daher, bis auf weiteres keine Swisscom-Dokumente zu unterzeichnen.

Wohnungswesen bedauern, dass die Swisscom nicht gewillt ist, von ihrer Strategie und der einseitigen Position abzurücken. Und dies trotz monatelangen ausführlichen Diskussionen und trotz konkreten Vorschlägen der Immobilienverbände für eine gemeinsame, über den Wirtschaftsraum Zürich hinaus gültige, praxisnahe Regelung. Swisscom möchte sich aus strategischen Gründen auf die horizontale Erschliessung konzentrieren. Es drohen wie bei den Kup-

ferleitungen ein neues faktisches Monopol und Preisdiktat auf der letzten Meile. Die Vorstellungen der Swisscom sind einseitig und auf eine Festigung ihrer bisherigen Marktdominanz angelegt. Der Versuch von Swisscom, noch während der Verhandlungen auf anderem Wege zu unterschriebenen Verträgen oder zum baulichen Zugang zu den Liegenschaften zu gelangen, unterstreicht ihre wenig partnerschaftlich orientierte Strategie. ■

#### Energie

Beim Beitrag «Strompreise – Übersicht im Internet» in HEV 10/09, S. 691, fehlte leider die genaue Internet-Adresse. Ihre Elektrizitätstarife für das Jahr 2009 und 2010 abrufen und auf einer Karte mit den Tarifen in anderen Gemeinden vergleichen können Sie auf der Strompreis-Webseite der ElCom: <http://www.strompreis.elcom.admin.ch/>



**Flachdach braucht Vertrauen**  
**Vertrauen braucht Kompetenz**  
**Kompetenz braucht Erfahrung**

„Dafür stehen wir ein“.

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

BURLET AG, Zürichstrasse 123, 8123 Ebmatingen  
 Tel 043 366 10 66 / [info@burletag.ch](mailto:info@burletag.ch) / [www.burletag.ch](http://www.burletag.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 Schneckerstrasse 4 • 9014 St.Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

**immobalance**  
 Röschli und Villiger

«immobalance  
 sorgt für eine ausgewogene  
 Immobilienverwaltung  
 aus einer Hand.»

Immobilienverwaltung  
 Immobilienkauf / -verkauf  
 Finanzbuchhaltung  
 Steuer- / Erbschaftsplanung  
 Hypothekarmanagement

immobalance, Röschli & Villiger  
 Tel.+41 43 444 03 38  
 admin@immo-balance.ch

**WIR INSTALLIEREN  
 ZUKUNFT**

www.elektro-compagnoni.ch



JAHRE

**ELEKTRO  
 COMPAGNONI**

**Herausgeber:**

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

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

**Redaktion:**

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

**Redaktor:**

lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**

lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhänder  
 lic. iur. Giuseppe D'Amato, HEV Zürich  
 lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
 Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz  
 lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz  
 Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich, Ir  
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
 lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

**Auflage: 57 645 (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.

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen  
 werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

**Über nicht bestellte Manuskripte kann keine  
 Korrespondenz geführt werden.**

**Druck: Swiss Printers AG, Schlieren**



**HypothekenBörse AG**, Finanzierungsberatung für  
Private und Firmen, Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster  
Telefon 043 366 53 53, Fax 043 366 55 83  
info@hypotheken-boerse.ch, www.hypotheken-boerse.ch



Clever finanzieren.

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

Gegen schleichende Enteignung

## Seeuferweg nicht zwingend unmittelbar am Wasser

po. Dass es an den Ufern des Zürichsees nicht schrittweise zu Enteignungen kommen wird, ist Exponenten der parlamentarischen Gruppe Wohn- und Grundeigentum, insbesondere Max F. Clerici und Carmen Walker Späh, zu verdanken. Von den bürgerlichen Parteien unterstützt, gelang es – wenn auch nur ganz knapp –, einen entsprechenden Passus aus dem Richtplanentwurf zu streichen. Dieser hatte einen durchgängigen Uferweg «möglichst nahe am See» vorgesehen. Zwar sollen nun auch die öffentlich zugänglichen Flächen am Ufer des Zürichsees ausgedehnt werden, doch muss in jedem einzelnen Fall eine sorgfältige Interessenabwägung vorgenommen werden. Damit ist ein weiterer Versuch der Ratslinken, den Eigentumsbegriff weiter auszuhöhlen, erfolgreich abgewehrt worden.

## Sicher...

...20 Jahre Garantie gegen Aufbruch am Standort!

## Exklusiv...

...Sie bestimmen die Ausführung Ihres Tresors!



www.tresore<sup>+</sup>ch  
**WALDIS**

**Die halten!  
Garantiert!**

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



**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

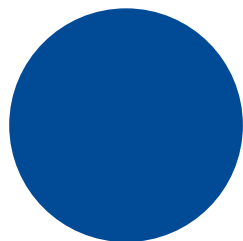
swiss made

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

**Wir wünschen frohe Festtage  
und ein gutes neues Jahr!**



# Hauswartungen

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



**sf home + garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

**Tel. 044 313 13 44**  
**Fax 044 311 91 35**  
E-Mail:  
[home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Horgen  
**5½-Zimmer-Wohnung, 1. OG**

NWF ca. 123 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus an bevorzugter Lage mit schöner Sicht ins Grüne. Gepflegte, neuwertige Wohnung mit Cheminée, Badezimmer, Dusche/WC, Wirtschaftsraum mit Waschmaschine/Tumbler. Verhandlungspreis Fr. 840 000.– + 2 Einstellplätze in der UN-Garage Fr. 50 000.–.



Weiningen  
**3½-Zimmer-Wohnung**

im Erdgeschoss, NWF ca. 90 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt in einem angenehmen Quartier, ist gegen Süd-Westen ausgerichtet und geniesst eine gute Besonnung. Gepflegte, gut unterhaltene Wohnung mit Cheminéeofen, Dusche mit Waschmaschine/Tumbler, Badezimmer, sep. Disponibelraum ca. 17 m<sup>2</sup>. Schön eingewachsene Gartenanlage mit Gartensitzplatz ca. 23 m<sup>2</sup>. Baujahr 1988. Verhandlungspreis Fr. 570 000.–, 2 Garagenplätze in UN-Garage Fr. 50 000.–.



Kappel am Albis  
**Freistehendes 6½-Zi.-Einfamilienhaus mit Innen- und Aussenbiotop**

an sehr ruhiger und sonniger Wohnlage in einem bevorzugten Landhaus-Quartier (über der Nebelgrenze). Das lichtdurchflutete Haus mit dem grosszügigen Innenbiotop und dem Schwedenofen vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl. NF ca. 185 m<sup>2</sup>, grosse Einzelgarage, Baujahr 1985, Grundstücksfläche 868 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 1 400 000.–.



Hedingen  
**Freistehendes Wohnhaus mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen**

ehemaliges Einfamilienhaus an sonniger, kinderfreundlicher Wohnlage, NF ca. 140 m<sup>2</sup>. Vom Obergeschoss geniessen Sie eine wunderschöne Weitsicht gegen Südwesten. Einzelgarage, Grundstücksfläche 696 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 720 000.–.

**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](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



# Erhöhen Sie den Wert Ihrer Liegenschaft. Jetzt mit ewz.zürinet.

Die wichtigsten Schritte zum Hausanschluss in Kürze: Sie schliessen einen Leitungsanschlussvertrag mit ewz ab. ewz erstellt und betreibt kostenlos die Glasfaser-Leitungen bis in die Wohnungen/Büros Ihrer Liegenschaft. Sie sind einzig für das Bereitstellen der Infrastruktur (Leerrohre, Steigzone oder Liftschacht) zuständig.

**Der ewz.zürinet-Leitungsanschlussvertrag. Geprüft und empfohlen von:**



[www.ewz.ch/zuerinet](http://www.ewz.ch/zuerinet)

## Wie ist konkret vorzugehen?

**Gut 130 Hauseigentümerinnen und -eigentümer aus dem ganzen Kanton Zürich informierten sich aus erster Hand, wie die energetische Sanierung einer Liegenschaft konkret angegangen werden soll und was es dabei alles zu beachten gibt.**

Ir. Bekanntlich kann mit gezielten Massnahmen fürs Wohnen viel Energie gespart werden. Das grosse Interesse an der Informationsveranstaltung des HEV Zürich – an einem Sonntag – zeigte klar, dass Hauseigentümerinnen und -eigentümer gewillt sind, sich zu engagieren. Klar wurde in den verschiedenen Referaten des Morgens auch, dass es keine Musterlösungen gibt, sondern dass jede Liegenschaft individuell betrachtet und entsprechende Massnahmen individuell entwickelt und angegangen werden müssen.

In der Podiumsdiskussion nach dem Imbiss standen Vertreterinnen und Vertreter von Hochbaudepartement und Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich sowie der Kantonalen Feuerpolizei den Teilnehmenden Red und Antwort und zeigten auf, welche Bewilligungen



Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, begrüsst die Teilnehmenden und führt durch den Anlass «Energetisch Sanieren konkret» im ewz Unterwerk Selnau.

nötig sind und wie vorzugehen ist, damit diese am einfachsten erteilt werden.

Die Referate der Veranstaltung «Energetisch sanieren konkret» können auf der Website des HEV Zürich ([www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)) eingesehen werden unter dem Navigationspunkt «Energetisch sanieren konkret».



Teilnehmende der Podiumsdiskussion «Sanieren konkret: Wie vorgehen?» (v.l.): Jürg Neeracher, Leiter Kantonale Feuerpolizei, GVZ, Hansruedi Hug, UGZ, Energietechnik und Bauhygiene, Patrick Gmür, Amt für Städteplanung, Stadt Zürich, Drazenka Dragila-Salis, Amt für Baubewilligungen, Stadt Zürich. Moderation: Albert Leiser, Direktor HEV Zürich.

# 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**

## FORSTER SCHWEIZER STAHLKÜCHEN

**forster**

In einer Welt, die komplexer wird, setzt Forster auf die Schlichtheit. Das Schlichte ist das Starke, im Material und im Design. Stahl bleibt unerreichbar, wo es um Dauerhaftigkeit und Ästhetik geht. Klare Formen, bündige Linien und glatte Flächen waren immer schon Avantgarde. So sind Forster Küchen auch in 50 Jahren noch modern. Konzentration auf das Wesentliche ist eine Qualität, die auch morgen noch stimmt. Es ist Schlichtheit, die am längsten währt.

Fragen Sie nach detaillierten Unterlagen:

Forster Küchen- & Kühltechnik AG  
Egnacherstrasse 37, CH-9320 Arbon  
Telefon +41 71 447 46 45, Telefax +41 71 447 46 50  
forster.kuechen@afg.ch, www.forster-kuechen.ch

Ein Unternehmen der  
**AFG**  
Arbonia-Forster-Holding AG



## Energetisch Sanieren aktueller denn je

**Mit dem Programm «Jetzt – energetisch sanieren» bietet der Kanton Zürich zusammen mit weiteren Partnern Informationen, Beratung und finanzielle Unterstützung zur energetischen Sanierung von Liegenschaften an.**

Ihr. Das Programm will für Hauseigentümerinnen und -eigentümer klare Entscheidungsgrundlagen für eine energetische Modernisierung vermitteln. Da Situation und Zielsetzung sehr unterschiedlich sein können, bietet das Programm drei Beratungsangebote an, welche teilweise durch den Kanton Zürich und/oder Energieversorger vergünstigt werden:

### Heizungersatz:

Beratung für eine energetische Heizung

### Gebäudecheck:

Überblick über zweckmässige Massnahmen an Gebäudehülle und Heizung

### Gebäudemodernisierung:

Überblick über Massnahmen zur langfristigen und umfassenden Modernisierung einschliesslich Kosten-Nutzen-Verhältnis ■

Informieren Sie sich an einer der nebenstehend angezeigten Veranstaltungen oder unter: [www.energetisch-modernisieren.ch](http://www.energetisch-modernisieren.ch)

Die Partner von «Jetzt – energetisch sanieren» sind:



### Informationsanlässe 2010: (Änderungen vorbehalten)

- Fehraltorf, 11. Januar
- Rüti und Dürnten, 12. Januar
- Elgg, Hagenbuch, Hofstetten und Schlatt, 20. Januar
- Illnau-Effretikon, 28. Januar
- Wiesendangen, Elsau und Bertschikon, 2. Februar
- Fällanden mit Maur und Schwerzenbach, 11. Februar
- Wetzikon, 10. März
- Ottenbach mit anderen Gemeinden, 18. März
- Stadel evtl. mit Bachs, Weiach und Neerach, 23. März
- Geroldswil mit Unterengstringen, Weiningen und Oetwil, 13. April
- Turbenthal mit Zell und Wila, 20. April
- Laufen-Uhwiesen mit Nachbarn, 18. Mai
- Männedorf, 1. Juni
- Schöfflisdorf, Ober-/Niederweningen und Schleinikon, 8. Juni
- Adliswil, 17. Juni
- Rickenbach mit Dinhard, Altikon, Ellikon und Hettlingen, 29. Juni
- Niederhasli, 2. Juli
- Hirzel, 7. Juli

**Jetzt**  
energetisch modernisieren

## Der Traum vom Zweitwohnsitz

Michael Meuter\*

Holz kann bei der Erfüllung des Traums vom Ferienhaus als Baumaterial besonders bei Umnutzungen gute Dienste leisten. Wenn es darum geht, alte Gemäuer wie etwa ein aufgelassenes Tessiner Rustico für Ferienzwecke oder sogar für mehr wieder bewohnbar zu machen, besteht ein kluger Weg oft darin, mit einer Holzkonstruktion sozusagen ein Haus im Haus zu schaffen, welches die Konturen des vorhandenen Baus übernimmt. Zwischen alter und neuer Bausubstanz finden die Installationen Platz. Dieses Vorgehen ist dank Vorfabrikation des Holzeinbaus schnell, immissionsarm und zudem auch kostengünstig.

Dass sich in einem auf diese Weise zu neuem Leben erweckten Haus sehr wohl auch mehr als nur Ferien machen lässt, beweist der ganzjährig bewohnte Umbau eines Chalets oberhalb von Troistorrents im

Wallis (Titelbild und weitere Bilder auf dieser Seite; Architekten: Bonnard Woeffray Architectes, Monthey). Das hölzerne Haus im Haus, das in die bestehende Bausubstanz eingeschrieben wurde, schafft Komfort auf der einen Seite und spannende Beziehungen zur alten Hülle auf der anderen. Der Grundriss entwickelt sich aus der Gliederung des früheren Bauernhauses. Die alten Wohnräume blieben erhalten und wurden saniert. Das Beispiel zeigt eindrücklich, wie viel dauerhafte Wohnqualität sich mit dem Haus-im-Haus-Konzept erzielen lässt.

\*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)



Chaletterneuerung oberhalb Troistorrents VS von Bonnard Woeffray Architectes, Monthey.

Bilder Hannes Henz, Zürich/Lignum

## Jetzt ist Service-Zeit für Ihre Motorgeräte



### Garten- und Arealpflege



**Service- und Reparaturarbeiten an allen Marken.**

Unser Abhol- und Liefersdienst macht es Ihnen bequem. Rufen Sie uns an.

[www.voegeli-berger.ch](http://www.voegeli-berger.ch) – E-Mail: [info@voegeli-berger.ch](mailto:info@voegeli-berger.ch)



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

## Die Bautenschutz Profis

**Sanieren – Abdichten – Schützen von:**

Betonmauerwerk, Fassaden, Böden aller Art, Mauerentfeuchtung, Grundwasser einbruch.

- Injektionen System SUTER



**SUTER – Bautenschutz AG**

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

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

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



**8032 Zürich**  
8132 Egg

**Hansruedi Grimm**  
**Dipl. Gipseremeister**

**Rütistrasse 30**  
Pappelweg 9

**Tel. 044 251 56 08**  
Fax 044 251 56 04

[www.grimm-hansruedi.ch](http://www.grimm-hansruedi.ch)

[info@grimm-hansruedi.ch](mailto:info@grimm-hansruedi.ch)

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



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

0844 **heizoel**

oder 052 235 12 12

[www.kuebler.ch](http://www.kuebler.ch), 8400 Winterthur

## Sind Sie am Erwerb dieses Wohn- und Geschäftshauses in Zürich-Altstetten 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 Wohn- und 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 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)



Mitglied der Schweizerischen  
Maklerkammer SMK

# Schaden durch Schneefall von Dächern

lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz

**In den letzten Jahren wurden wir nicht gerade mit weissen Wintern beglückt. Wenn Schnee aber kam, dann in Massen. Nebst der Frage, wer für die Schneeräumung verantwortlich ist, stellt sich diejenige nach der Haftbarkeit für Schäden, die von Schneefall von Dächern und Bäumen verursacht werden.**

### Hauseigentümer zuständig

Für die Schneeräumung auf privaten Grundstücken ist der Hauseigentümer zuständig. Dies gilt auch für die Schneeräumung auf den Hausdächern. Der Hauseigentümer ist als Werkeigentümer im Sinne von Art. 58 des Obligationenrechtes verpflichtet, den gefahrlosen Zugang zu seiner Liegenschaft sicherzustellen. Kommt jemand infolge mangelhaften Unterhaltes zu Schaden (z.B. Ausrutschen auf dem eisigen Zugangsweg zur Liegenschaft, Verletzung durch vom Dach fallenden Schnee), haftet der Werkeigentümer dafür. Ein Verschulden des Werkeigentümers ist nicht vorausgesetzt. Der Hauseigentümer ist also grundsätzlich dafür verantwortlich, zur Gefahrenabwehr nicht nur den Zugang zur Liegenschaft, sondern auch das Hausdach von Schnee zu befreien. Die Schneeräumungspflicht auf dem Dach ist besonders dann von besonderer Dringlichkeit, wenn Liegenschaften unmittelbar an Fusswegen und Strassen liegen, dass heisst, wenn eine akute Gefahr besteht, dass Passanten oder Fahrzeuge von Dachlawinen getroffen werden. Auf der gartenseitigen Dachseite kann der Hauseigentümer allerdings auf grössere Räumungsarbeiten verzichten, sofern er sichergestellt hat, dass Familienangehörige und Gäste über die Dachlawinengefahr im Bilde sind. Der Haus-

eigentümer muss auf jeden Fall nicht damit rechnen, dass Fremde ohne seine Erlaubnis sein Grundstück betreten. Tun sie es dennoch, tragen sie das Risiko, von herabfallendem Schnee getroffen zu werden.

Der Hauseigentümer kann nur für die mangelhafte Unterhaltung der Liegenschaft haftbar gemacht werden. Aus diesem Grunde kann er – wie bereits erwähnt – die Schneeräumung auf die Stellen des Daches und der Umgebung beschränken, die einen möglichst gefahrlosen Zugang zu seiner Liegenschaft bzw. die sichere Passage auf Fusswegen und Strassen sicherstellen.

Der Hauseigentümer muss also nicht in jedem Fall mehrfach aufs Dach steigen, um in schwindelerregender Höhe Schnee und Eis zu entfernen. Unter Umständen kann es genügen, Warntafeln aufzustellen bzw. die betroffenen Stellen mit Absperrvorrichtungen zu sichern. Sollen Warnschilder und Absperrvorrichtungen auf öffentlichem Grund (Trottoir, Strassen etc.) angebracht werden, ist dies ohne Zustimmung der Gemeinde nicht zulässig.

### Kippende Bäume

Wie verhält es sich nun mit der Schneelast auf den Bäumen? Bäume sind keine Werke im Sinne von Art. 58 OR, was zur Folge hat, dass keine Werkeigentümerhaftung besteht.

## Haftung

Eine Schadenshaftung des Baumeigentümers (für kippende Bäume bzw. von Schneefall von Bäumen verursachte Schäden) kann gegenüber dem Nachbargrundstück aus der Grundeigentümerhaftung resultieren (die zwar ebenfalls verschuldensunabhängig gegeben ist, aber eine Eigentumsüberschreitung des Grundeigentümers voraussetzt), und zwar beispielsweise dann, wenn der Baumeigentümer gegen morschen oder kranken Baumbestand nichts unternimmt und es deswegen bei Schneefall zu Schäden durch kippende Bäume kommt (kippt ein gesunder Baum infolge der Schneelast, ist eine Haftung des Baumeigentümers dagegen in der Regel ausgeschlossen). In einem derartigen Fall riskiert der Baumeigentümer unter Umständen auch, dass er dem Benutzer von Fusswegen und Strassen gegenüber haftbar wird, wenn dieser durch einen kippenden morschen oder kranken Baum getroffen wird.

Da Bäume allerdings keine Werke sind, ist der Hauseigentümer nicht gehalten, ständig Bäume zu kontrollieren und zu schütteln, können doch bei Bäumen nicht dieselben strengen Anforderungen gestellt werden wie bei Gebäuden und Werken. Es ist dem Haus-

eigentümer allerdings zu empfehlen, Bäume an exponierten Stellen in Zeiten starken Schneefalls zu kontrollieren und unter Umständen zumindest teilweise von der Schneelast zu befreien, um unnötige Gefahren zu reduzieren und Schadensfälle zu vermeiden.

### Schneeräumung – zu welchen Zeiten

Wann muss nun Schnee geschaufelt werden? Der Umfang der entsprechenden Arbeiten richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Bei starkem Schneefall kann nicht erwartet werden, dass der Schnee jeweils vollständig weggeräumt wird. Dies gilt auch für die Schneebeseitigung auf dem Dach.

Die Schneeräumungspflichten bestehen in der Regel nur in der Zeit des Fussgängerverkehrs, also zwischen 7 Uhr morgens und ca. 21.00 Uhr. Dasselbe gilt für die Schneebeseitigung auf den Dächern. Der Hauseigentümer muss also nicht während der Nacht aktiv werden. Es kann zudem ohne Weiteres erwartet werden, dass sich die Fussgänger und Autofahrer den jeweiligen Witterungsverhältnissen anpassen und sich bei winterlichen Verhältnissen entsprechend vorsichtig verhalten. ■

**Die in unserer Gegend übliche Hausordnung (gemeinsam herausgegeben von HEV, SVIT und VZI, Ausgabe 2007) sieht vor, dass die Schneeräumung ums Haus herum – nicht aber auf dem Dach – von den Mietern besorgt wird:**

### 2. Reinigung

«Sofern kein Hauswart für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile, wie z.B. Treppenhaus, Kellergang, Hausgang, Estrich und die Schneeräumung usw. zuständig ist, ist sie von den Mietern zu besorgen. Ohne anderslautende Abmachungen übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses (inklusive Fenster) im Bereiche seines Mietobjektes. Dem Parterremieter obliegt die Reinigung der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten und der Zugänge. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss. Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und Parkplätze und besorgen deren Eis- und Schneeräumung.»

## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

 **FRANZ PFISTER**

044 308 80 40 · [www.franzpfister.ch](http://www.franzpfister.ch)

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>th</sup>**  
Service

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN

SBW

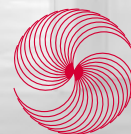
ZÜRICH

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

[sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

## Maler-Service

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



**Schaub  
Maler AG**

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, [info@schaub-maler.ch](mailto:info@schaub-maler.ch)  
[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

## UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

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



Neues Design  
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

industriestrasse 4  
6345 neuheim

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben

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

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

## HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO<sup>2</sup>-AUSSTOSS!

### Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

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

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

Der Einsatz von TiziCALOR bei Heizungen spart Energiekosten in erheblichem Umfang, wie namhafte Unternehmen im praktischen Einsatz nachweisen und ist auch **eine wirksame Massnahme zur Reduktion von CO<sup>2</sup>-Gasen und Klimaerwärmung.**



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



**OECONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

## Das Näherbaurecht

**Will ein Eigentümer ein bestimmtes Bauprojekt realisieren, kann es vorkommen, dass wegen der Grundstückgrösse oder -form die baurechtlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden können. Zur besseren Nutzung ihrer Grundstücke können benachbarte Eigentümer deshalb untereinander ein Näherbaurecht vereinbaren.**

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG kann durch nachbarrechtliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Mit der Vereinbarung kann festgelegt werden, dass nachbarliche Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden dürfen, und zwar sowohl die kantonalen wie auch die kommunalen. Mit der Gewährung eines Näherbaurechtes verzichtet der jeweilige Nachbar teilweise auf eine Ausübung seiner Rechte in Belangen wie Licht, Besonnung, Aussicht, allenfalls verbunden mit zusätzlichen Immissionen.

Die Gewährung eines Näherbaurechtes kann vom Nachbarn ohne Voraussetzung verweigert werden. Wird jedoch zugestimmt, sind die erwähnten Vorbehalte von Wohnhygiene und feuerpolizeilichen Vorschriften einzuhalten. So kann es vorkommen, dass trotz Vereinbarung die Abstandsunterschreitung von der Behörde verweigert werden kann und muss. Ob wohnhygienische Bedenken am Platze sind, hat die Behörde im konkreten Einzel-



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

fall zu prüfen. Beim Brandschutz sind in der Regel zumindest die Schutzabstände der gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien einzuhalten. Diese können ausnahmsweise unterschritten werden, wenn geeignete Ersatzmassnahmen getroffen werden.

### Wer ist als Nachbar berechtigt, das Näherbaurecht einzuräumen?

Vorab ist das der Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstückes. Handelt es sich um einen einzelnen Grundeigentümer, kann er die Zustimmung allein erteilen. Handelt es sich um Gesamthandgemeinschaften, wie etwa eine Erbengemeinschaft, ist die Zustimmung aller Gesamteigentümer notwendig. Bei Miteigentums- oder Stockwerkeigentumsgemeinschaften ist für die Einräumung einer Dienstbarkeit grundsätzlich ein einstimmiger Beschluss der Mit- oder Stockwerkeigentümer erforderlich.

Nicht erforderlich ist die Zustimmung eines allfälligen Mieters. Dieser ist an der Sache bloss obligatorisch berechtigt, seine Rechtsstellung wird durch die Einräumung eines Näherbaurechtes nicht tangiert. Dasselbe gilt für einen Wohnberechtigten oder Nutzniesser. Anders beim Baurechtsnehmer. Da dieser vom Näherbaurecht unmittelbar berührt wird, ist es gerecht-

fertigt, dass seine Zustimmung vorausgesetzt wird.

Nicht zu prüfen hat die Behörde nach der Rechtsprechung grundsätzlich, ob privatrechtliche Benützungsrechte durch das eingeräumte Näherbaurecht tangiert werden. Zivilrechtliche Fragen sind daher nicht vorfrageweise durch die Baubehörde zu beurteilen, sondern beim Zivilrichter geltend zu machen. Ebenso wenig ist zu prüfen, ob beschränkte dingliche Rechte oder obligatorische Ansprüche von Mietern berührt würden.

#### Formvorschriften

Laut Gesetz ist eine Vereinbarung über das Näherbaurecht formlos und somit auch mündlich gültig. Natürlich ist Schriftlichkeit aus Gründen der Beweisbarkeit immer dringend empfohlen. In der Praxis wird dies unumgänglich sein, da die Behörden die Vereinbarung in der Regel bei der Einreichung des Baugesuches oder spätestens vor Erteilung der Bewilligung verlangen werden.

Die Vereinbarung über das Näherbaurecht ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, eine privatrechtliche Vereinbarung, und kann deshalb, wenn gültig zustande gekommen, nicht einseitig von einer Partei widerrufen werden. Den Parteien ist es natürlich freigestellt, das Näherbaurecht nur zu Gunsten des einen Eigentümers oder auch beidseitig zu vereinbaren. Sollte der eine Grundeigentümer im Zeitpunkt der Vereinbarung kein aktuelles Interesse an einem Näherbaurecht haben, will sich ein solches aber für die Zukunft vorbehalten, empfiehlt es sich, das Näherbaurecht als Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Dadurch hat es auch gegenüber allfälligen Rechtsnachfolgern Wirkung und kann auch gegenüber dem neuen Nachbarn durchgesetzt werden, zum Beispiel bei einem späteren Umbauvorhaben. Der Dienstbarkeitsvertrag muss nach Art. 680 Abs. 2 ZGB beim zuständigen Notariat öffentlich beurkundet werden. Dadurch erlangt er seine dingliche Wirkung. ■

## Liegenschaften in der Steuererklärung 2009

Freitag, 22. Januar 2010, 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr

Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG Zürich

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

#### Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- effektiv oder pauschal?
- Dumontpraxis
- Hypothekarzins
- Vermögensteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbgemeinschaften
- Steuerauscheidung

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 «Steuern» vom 22. Januar 2010

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

#### 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 Veranstaltung

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.

### Infrarot-Wärmekabinen\* und Saunen mit Garantievorteil

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

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

25  
Jahre  
\*Garantie



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

**BUERKI**

SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER



## Stockwerkeigentum und Vermietung

Wir verwalten seit 15 Jahren mit Freude und vollem Einsatz. Kompetent und zuverlässig.

Verlangen Sie unsere Offerte  
044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)



Stockwerkeigentum  
Vermietung  
Verkauf



- Tankrevisionen
- Tanksanierungen
- Neutankanlagen
- Boilerentkalkungen

Tel. 052 235 12 22

[www.kuebler.ch](http://www.kuebler.ch), 8400 Winterthur

## Feinste Küchen traditional



wym WA

**PFISTER KÜCHEN**  
Turenthal

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

**GLAS MÄDER**  
DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887  
Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · [info@glas-maeder.ch](mailto:info@glas-maeder.ch)

**GLAS**  
044 299 20 00  
**türen**

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

[www.glas-maeder.ch](http://www.glas-maeder.ch)

## Die Berechnung des Vermögenssteuerwertes bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern

**Wie bereits in HEV 10/09 besprochen, hat der Regierungsrat die Weisung 2003 über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte durch die Weisung 2009 ersetzt<sup>1</sup>. Die veränderte Berechnung des Bruttomietwertes gibt Anlass, das Thema nochmals aufzunehmen und allfällige Unklarheiten auszuräumen.**

Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken sind (wie bisher) ausschliesslich zum Ertragswert zu bewerten. Der Substanzwert spielt somit keine Rolle. Mit dieser Berechnungsart bleiben weitere Kriterien wie etwa das Alter der Liegenschaft unberücksichtigt. Der Steuerwert hängt somit ausschliesslich davon ab, wie hoch die Mieten sind. Unter Geschäftshäusern werden Liegenschaften verstanden, deren Ertrag überwiegend durch geschäftliche Nutzung bestimmt wird (Bank-, Büro- und Ladengebäude mit kleinem Wohnanteil usw.).

### Zu kapitalisierender Ertrag

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern zu kapitalisieren. Bei Mehrfamilienhäusern umfasst der zu kapitalisierende Ertrag grundsätzlich die Gesamtheit der von den Mietern geleisteten Entschädigungen.

<sup>1</sup> Siehe [www.steuern.ch](http://www.steuern.ch) unter Erlasse und Merkblätter.

<sup>2</sup> In der Regel 30% als Einschlag auf dem Marktmietwert oder individueller Abzug wegen Härtefall.



Martin Byland,  
lic. iur. Rechtsanwalt,  
TBO Treuhand AG,  
Zürich

Zu diesem Betrag sind alle Unterhaltskosten und Abgaben dazuzählen, welche üblicherweise vom Eigentümer bezahlt werden, aber im konkreten Fall vom Mieter übernommen wurden (z.B. Liftunterhalt). Begründet wird dies gemäss Rechtsprechung damit,

dass im Kapitalisierungssatz auch Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind. Nicht zu den dazuzählenden Aufwendungen gehören schon bisher die Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung, da dies Kosten sind, die typischerweise vom Mieter selber getragen werden. Mit der neuen Weisung 2009 müssen auch Empfangsgebühren für Radio und Fernsehen, Gebühren für die Kehrrichtentsorgung sowie Gebühren für Wasser, Abwasser und für die Abwasserreinigung nicht mehr dazugezählt werden. Auch sie fallen somit inskünftig für die Berechnung des massgebenden Mietertrags ausser Betracht. Diese Regelung gilt grundsätzlich unabhängig davon, wer welche Kosten

übernommen hat. Hat also der Eigentümer Nebenkosten wie Heizung oder Wasser anstelle des Mieters selber bezahlt, kann er diese Kosten vom Gesamtmietvertrag in Abzug bringen.

Grundsätzlich ist auf den tatsächlich erzielten Mietertrag abzustellen. Nur bei nicht- oder nur teilweise vermieteten Objekten (z.B. Neubau) oder bei Vermietung zu Vorzugsbedingungen ist der erzielbare Ertrag in die Berechnung einzubeziehen. Bei Wohnungen, welche vom Eigentümer selber bewohnt werden, ist der Mietertrag ohne Berücksichtigung eines eventuellen Einschlags<sup>2</sup> zum Mietertrag dazuzuzählen. Bei Geschäftshäusern gelten diese Regeln sinngemäss.

#### Unveränderter Kapitalisierungssatz

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Ertrag aller Mehrfamilien- und Geschäftshäuser zu einem Satz von 7,05% zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungssatz setzt sich

zusammen aus dem Basiszinssatz und einem Zuschlag. Der Basiszinssatz berücksichtigt die aktuelle Zinssituation und die Zinserwartungen der Zukunft. Er wurde mit 4,75% eingesetzt. Dazu kommt ein Zuschlag von 2,3% zur Deckung der Verwaltungs- und Betriebskosten und zur Bildung angemessener Rücklagen für den Unterhalt der Bauten.

#### Schlussbemerkung

Die Neuberechnung des zu kapitalisierenden Ertrages ist eine der zwei Änderungen bei der Weisung 2009, die sich zugunsten des Steuerpflichtigen auswirken. Im Rahmen der Überprüfung der bisherigen Weisung 2003 wurde der seit 1999 unveränderte Kapitalisierungssatz von 7,05% ebenfalls überprüft, eine Anpassung aber verworfen. Auch bei den ausschliesslich zum Ertragswert bewerteten Liegenschaften gilt, dass der Vermögenssteuerwert den Verkehrswert nicht übersteigen darf. ■

## Der Hypothekarvertrag

**Gespräche über die allfällige Erneuerung einer Festzinshypothek finden oft am Telefon statt. In der Folge kann daher strittig sein, was besprochen wurde. Nachstehend ein dem Bankenombudsman zugetragener Fall.**

Rund anderthalb Monate nach einem solchen Telefongespräch stellte die Bank dem Kunden einen ausformulierten Vertrag über eine zweijährige Festzinshypothek zu und forderte ihn auf, diesen unterschrieben zurückzuschicken. Der Kunde nahm umgehend mit der Bank Kontakt auf und teilte mit, dass er lediglich eine Offerte gewünscht und kundgetan habe, er hole Konkurrenzofferten ein. Der Bankmitarbeiter bestand darauf, eine Zusage für den Abschluss einer neuen Festzinshypothek erhalten zu haben. Wenn der Kunde den am Telefon mündlich geschlossenen Vertrag nicht einhalte, müsse er für die durch die Auflösung des Vertrages anfallenden Kosten aufkommen.

Verträge kommen grundsätzlich formlos zustande, also auch mündlich, sofern sie keinen besonderen Formvorschriften unterstellt sind. Dies gilt auch für den Vertrag über eine Hypothek, wie der Ombudsman festhielt. Wenn man sich am Telefon über die wesentlichen Vertragspunkte geeinigt hat, stellt die nachträgliche Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages lediglich die Bestätigung des bereits mündlich geschlossenen Vertrags dar. Entscheidend ist, ob sich die Parteien am Telefon geeinigt haben. In der Regel lässt sich im Nachhinein der Gesprächsinhalt mangels Zeugen kaum mehr eindeutig ermitteln. So wandte der Ombudsman den allgemeinen Grundsatz der Beweislast an, wonach derjenige, der



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

den Abschluss eines Vertrags behauptet, dies auch beweisen muss, weshalb die Beweispflicht der Bank obliege.

Im vorliegenden Fall hatte der Kunde bei anderen Banken weitere Offerten eingeholt und sich bereits vor Zustellung des strittigen Vertrags für ein anderes Angebot entschieden. Da es als unlogisch erscheint, dass jemand, der einer neuen Hypothek zugestimmt hat, trotzdem weitere Offerten einholt, schien ein Missverständnis vorzuliegen. Da davon auszugehen war, dass die Bank das Risiko der Beweislosigkeit trug, und nicht geklärt werden konnte, was tatsächlich besprochen worden war, empfahl der Ombudsman der Bank, auf die Kosten aus dem behaupteten nicht Zustandekommen resp. der Auflösung des Vertrages zu verzichten. Die Bank folgte dieser Empfehlung. Um ähnliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, sollten bei derartigen Telefongesprächen missverständliche oder interpretationsträchtige Aussagen unterbleiben. Zwar ging der vorliegende Fall für den Hauseigentümer gut aus, da der Bankenombudsman die Bank überzeugen konnte. Je nach Begleitumständen sind aber auch andere Ergebnisse denkbar. ■

Ihr Gebäude verpufft Energie! Unsere Wärmebilder zeigen Ihnen wo.

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



**ADC AG**  
Advanced Datacommunication Consulting  
Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
Telefon 044 485 40 50  
info@adc-ag.ch, www.adc-ag.ch



# www.homegate.tv



Präsentiert von:



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

## X homegate.ch

Das Immobilienportal

## Der Willensvollstrecker – Teil 3: Prozessuale Rechtsstellung/ Verantwortlichkeit/Vergütung

**Zu einer korrekten Aufgabenerledigung des Willensvollstreckers gehört die Möglichkeit, Rechte und Pflichten des Erblassers, soweit nötig, gerichtlich feststellen zu lassen. Von nicht minderer Bedeutung ist, dass den Willensvollstrecker für seine Tätigkeit eine persönliche Verantwortung trifft und er Anspruch auf eine Vergütung hat. Darum werden in diesem dritten und letzten Teil die Grundzüge dieser drei Bereiche besprochen.**

### Prozessuale Rechtsstellung

Die Befugnis des Willensvollstreckers zur Führung von Prozessen ergibt sich aus seiner Aufgabe und selbständigen Stellung. Sie ist ein Ausfluss der Verwaltungsbefugnis bzw. -pflicht und besteht nur insoweit, als sie den Bestand des Nachlasses betrifft. Dies hat zur Folge, dass die Erben im Allgemeinen nicht zur Prozessführung berechtigt sind, soweit dieses Recht dem Willensvollstrecker zusteht.

Die Prozessführungsbefugnis bezieht sich sowohl auf Prozesse, die nach dem Tod des Erblassers eingeleitet werden, als auch auf unerledigte Prozesse des Erblassers selbst, sofern sie den Nachlass betreffen. Kommt hinzu, dass sie umfassend ist. Das heisst, die Prozessführungsbefugnis des Willensvollstreckers erstreckt sich einerseits auf streitige, andererseits auf nichtstreitige Zivil-, Verwaltungs- und andere Verfahren und umfasst alle Arten von Klagen bzw. Eingaben.

Der Willensvollstrecker tritt im Prozess unter Angabe seiner Funktion selbständig und in eigenem Namen auf, handelt aber auf Rechnung der Erbschaft. Selbstver-



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

ständig muss der Willensvollstrecker den Prozess nicht zwingend selber führen. Er kann auch einen Dritten – in der Regel einen Rechtsanwalt – mit der Führung des Prozesses beauftragen.

Die Prozesskosten trägt der Nachlass, soweit Nachlasssachen im Streit liegen.

### Persönliche Verantwortung

Übt der Willensvollstrecker seine Tätigkeit nicht rechtmässig aus, läuft er Gefahr, persönlich zur Verantwortung gezogen zu werden. In Frage kommt eine Haftung zivilrechtlicher, strafrechtlicher oder disziplinarischer Natur.

Bei der zivilrechtlichen Verantwortung handelt es sich regelmässig um eine vertragsähnliche Verschuldenshaftung. Mit anderen Worten haftet der Willensvollstrecker dann, wenn er die ihm übertragenen Geschäfte nicht getreu oder unsorg-

fältig ausführt und ihn ein Verschulden trifft (vgl. Art. 398 Abs. 2 OR). Das erforderliche Mass der Sorgfalt richtet sich dabei nach den konkreten Umständen.

Ein Verschulden fehlt, wenn Erben oder die Aufsichtsbehörde einer vom Willensvollstrecker beabsichtigten Handlung zustimmen. In einem solchen Falle ist die Haftung des Willensvollstreckers also ausgeschlossen.

Das Risiko einer strafrechtlichen Verfolgung des Willensvollstreckers ergibt sich insbesondere bei den Tatbeständen der ungetreuen Geschäftsführung gemäss Art. 158 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) oder der Veruntreuung nach Art. 138 StGB.

Schliesslich kann den Willensvollstrecker auch eine Disziplinarmassnahme treffen, wenn er Beamter, Behördenmitglied, Rechtsanwalt oder Notar ist, denn ein allfälliges Fehlverhalten kann unter dem geltenden Personal- oder Standesrecht Konsequenzen haben.

### Vergütung

Der Willensvollstrecker hat für die Ausführung seiner Aufgaben Anspruch auf einen angemessenen Lohn sowie auf Ersatz von Spesen und Auslagen. Für die Beurtei-

lung der Angemessenheit wird immer auf den Einzelfall abgestellt. Kriterien dabei sind die aufgewendete Zeit, die Schwierigkeit, der Umfang und die Dauer des Auftrages sowie die damit verbundene Verantwortung. Ein Honorarabzug ist dann gerechtfertigt, wenn der Willensvollstrecker nach den Umständen des Falles und seiner Berufsqualifikation nachlässig gehandelt hat.

Vergütung und Spesenersatz sind in der Regel bei Beendigung der Tätigkeit zu leisten. Bei einer länger dauernden Tätigkeit kann der Willensvollstrecker jedoch selbstständig zu Lasten des Nachlasses Akontozahlungen beziehen. Er hat freilich dabei zu beachten, dass diese nicht die Höhe der Gesamtvergütung übersteigen. Auch ist er zur periodischen Vorlage einer detaillierten Abrechnung über seine geleistete Arbeit und bezogene Entschädigung verpflichtet.

Vergütung und Spesenersatz stellen Erbgangsschulden dar. Daraus folgt unter anderem, dass für sie neben der Erbschaft grundsätzlich auch die Erben persönlich solidarisch haften.

Im Streitfall legt der ordentliche Richter die Höhe der Vergütung und den Spesenersatz fest. Sodann sei noch erwähnt, dass beide Ansprüche grundsätzlich mit Ablauf von zehn Jahren verjähren. ■

**ISOTECH**  
Spezialabdichtungen AG

**Ihre Abdichter und Sanierer.**

www.spezialabdichtungen.ch

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

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

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 5. Februar 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

<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 044 487 1777, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 5. Februar 2010

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



### 3-Zimmer-Wohnung in Zürich, Kreis 5

Die ruhig gelegene, 65 m<sup>2</sup> grosse Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem hundertjährigen Mehrfamilienhaus im pulsierenden Zürcher Stadtkreis 5 in der Nähe von zahlreichen Kreativen, die für sich im ehemaligen Industriequartier eine Nische gefunden haben. Die hervorragende Infrastruktur und die gute verkehrstechnische Lage sprachen für sich: Zahlreiche Interessierte wollten sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen lassen. Den Zuschlag erhielt ein Käufer, der zur Erweiterung seines Immobilienportfolios darin ein ideales Objekt sah.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.  
Andrea Flüeli, Sachbearbeiterin Immobilien



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

## Cheminée entzündet endlosen Nachbarstreit

**Die allgemein anerkannte Funktion des gemeinschaftlichen Gartens besteht darin, den Stockwerkeigentümern als Ort der Ruhe und Erholung innerhalb der Wohnsiedlung zu dienen. Diesen Zweck hat auch der Stockwerkeigentümer, dem ein ausschliessliches Nutzungsrecht an einem einzelnen Gartenanteil eingeräumt wurde, zu beachten.**

Das dem nicht immer so sein muss, zeigt ein zwischenzeitlich über fünf Jahre andauernder Streit zwischen Stockwerkeigentümern. Konkret geht es darum, dass ein Stockwerkeigentümer auf «seinem» Gartenanteil ein Gartencheminée samt Fundament und Stehlampe erstellt hat. Nachdem jahrelang die vorgenannte Gestaltung des Gartens nie Anlass zu Beanstandungen gab, verlangen nun einige Stockwerkeigentümer (infolge des zwischenzeitlich abgekühlten nachbarschaftlichen Verhältnisses), die Anlage, die Stellriemen samt Terrainaufschüttung, diverse Pfosten und Drahtgespanne, aber auch die Holzpalisaden, Gartenbeete, Steinplatten etc. seien zu entfernen.

Die Gerichte, welche sich bis anhin mit der Angelegenheit zu beschäftigen hatten, waren sich bezüglich des Cheminée einig. Ein Cheminée von so erheblicher Massigkeit stelle eine bauliche Veränderung der Umgebung dar, zu der die (Stockwerk-)Eigentümerschaft ausdrücklich und protokolliert hätten zustimmen müssen. Weil es an einer solchen Zustimmung mangle, sei das Cheminée «unzulässig.» Hinsichtlich der an die Grenze zum Nachbarn erstellten massiven Palisade (aus eingerammten Rundhölzern) kam das Obergericht hingegen zum Schluss, dass dadurch die Überbauung nicht verunstaltet werde. Es verlangte jedoch,



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

dass die Palisade auf die zulässige Höhe von 1,50 m gekürzt werde. Zudem hielt das Gericht fest, der Stellriemen halte sich ohne Weiteres im Rahmen dessen, wie ein individueller Garten auch in einem Mehrfamilienhaus zu sein pflege. Er sei daher zulässig. Und dass das Terrain angehoben

(aufgeschüttet) worden sei, könne im besten Fall mit der Lupe festgestellt werden. Auch die Gartenbeete und Steinplatten müssten nicht verschwinden. Die ein wenig überraschende Begründung des Obergerichtes lautet, es könne aus dem Reglement nicht abgeleitet werden, dass der dem betreffenden Stockwerkeigentümer überlassene Gartensitzplatz zwingend aus einer Rasenfläche bestehen müsse. Man könnte mit guten Argumenten hier sicherlich auch eine andere Ansicht vertreten. Da das Obergericht in derartigen Streitigkeiten nicht die letzte gerichtliche Instanz darstellt, können wir gespannt sein, ob der «salomonisch» anmutende Entscheid, welcher wohl bei beiden Parteien nicht auf Zustimmung stossen wird, eine weitere Runde erfährt. ■



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

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

**QUADRAGARD\***   
**EINBRUCHSCHUTZ**

**Martin Eichholzer AG**

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



► 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**

## Massiv Steuern sparen

**und dabei die Umwelt entlasten!**

Für fachmännische Beratung wenden Sie sich an  
**Solar-Strom • Solar-Wärme**  
**Solar-Keiser**

Alternative Heizsysteme  Heizung Sanitär Solaranlagen

Unterwerkstrasse 6, 8192 Zwiidlen,  
Telefon 044 867 38 67

## Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft bedient sich zur Erledigung ihrer anfallenden Geschäfte meist eines Verwalters. Dies ist in der Schweiz gesetzlich nicht vorgeschrieben, erleichtert aber die Organisation einer Stockwerkeigentümergeinschaft insbesondere ab einer gewissen Grösse. Denn das nur sporadische Zusammenkommen der Stockwerkeigentümer in einer Versammlung ist ungeeignet, um die gemeinschaftliche Kostenadministration und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Gebäude und Anlagen sicherzustellen.

### Persönliche Voraussetzungen eines Verwalters

Der Verwalter kann eine natürliche oder eine juristische Person sein. Für das Verwaltungsmandat kommt eine aussenstehende Person genauso in Frage, wie ein Stockwerkeigentumsmitglied. Wichtig ist, dass sich die Gemeinschaft vorab über die Befähigung informiert und dazu auch Referenzen einholt. Für die Funktion als Verwalter sind nicht nur fachliche Qualitäten entscheidend, sondern auch die Persönlichkeit des Verwalters. Ausdauer, Verhandlungsgeschick und Diplomatie sowie ein dickes Fell sind u.a. unabdingbare Eigenschaften eines Verwalters.



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

### Stellvertreter des Verwalters

Damit das Funktionieren der Stockwerkeigentümergeinschaft auch bei Abwesenheit oder Interessenskollision des Verwalters gewährleistet werden kann, ist es sinnvoll,

bei der Wahl des Verwalters sogleich auch dessen Stellvertretung zu regeln, es sei denn, das Mandat wurde einer Verwaltungsgesellschaft übertragen. Diesfalls ist letztere für die interne Organisation verantwortlich.

### Bestellung

Die rechtliche Beziehung zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter setzt sich aus zwei Elementen zusammen. Einerseits ist ein organschaftlicher Beschluss erforderlich und andererseits ist ein schuldrechtlicher Vertrag notwendig («Einheitstheorie»), damit der Verwalter für die Stockwerkeigentümergeinschaft handeln kann.

### Wahl

Die Gemeinschaft wählt also den Verwalter (zur Ausnahme der richterlichen Bestellung siehe HEV 12/2008). Dabei müssen die Voraussetzungen zur Beschlussfassung der Stockwerkeigentümergeinschaft gewahrt werden. Die Wahl an sich muss also traktantiert sein, wobei der Verwalter grundsätzlich nicht namentlich erwähnt zu sein braucht. Wenn das Stockwerkeigentümerreglement

nichts anderes vorsieht, kann die Wahl durch einfachen Mehrheitsbeschluss der anwesenden resp. gültig vertretenen Stockwerkeigentümer erfolgen. Bei mehreren Kandidaten ist in einem ersten Wahlgang das absolute Mehr notwendig.

**Vertrag**

Die Wahl ist ein Angebot der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber dem Kandidaten. Letzterer muss diese annehmen, damit der Vertrag – vorausgesetzt die Parteien haben sich über die wesentlichen Vertragspunkte geeinigt – zustande kommt; es kann folglich niemand gezwungen werden, das Amt des Verwalters zu übernehmen. Der Vertrag zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem Verwalter erfordert nicht notwendigerweise die Schriftform. Aus beweistechnischen Gründen ist dies aber zu empfehlen. Im Verwaltungsvertrag können die Rechte und Pflichten sowie Bedingungen, Aufgaben und Kompetenzen zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem Verwalter festgehalten werden. Sind solche Zuständigkeiten oder andere Details betreffend der Verwaltung im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festgehalten,

muss dieses zum Bestandteil des Verwaltungsvertrages gemacht werden, wenn es gegenüber dem Verwalter Verbindlichkeit erhalten soll. Des Weiteren sind neben den Aufgaben und Zuständigkeiten des Verwalters sowie der Parteibezeichnungen (inkl. Vereinbarung betreffend Zulässigkeit der Stellvertretung), die Vertragsdauer und die Entschädigung zu regeln. Letztere kann als Fixum, d.h. pauschal oder aber auch variabel, sprich im Stundenansatz vereinbart werden und/oder eine Spesenregelung sowie Zusatzentschädigungsvorschriften vorsehen. Da der Verwaltungsvertrag oft ein Auftrag i.S.v. Art. 394 ff. OR ist, können Verwaltungshandlungen auch unentgeltlich geleistet werden.

Der Hauseigentümerversand Zürich hat einen Mustervertrag mit den dazugehörigen allgemeinen Vertragsbedingungen zur Verwaltung von Stockwerkeigentum herausgegeben. Der Hauseigentümerversand Schweiz hat dieses Jahr im April eine Checkliste für die Ausschreibung von Verwaltungsmandaten im Stockwerkeigentum verfasst. Die obengenannten Dokumente können beim HEV Zürich bezogen werden. ■



**Wir planen, bauen, pflegen**

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

**Sanierung einer vermieteten Liegenschaft**

Freitag, 26. März 2010, 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 | Auftragsvergebung | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantiearbeiten

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

**Anmeldung für Seminar/Workshop  
 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
 vom 26. März 2010**

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

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

150 Jahre

## 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!

## Unentbehrliches Wissen



Die fünfmal jährlich erscheinende juristische Informationsbroschüre «MietRecht Aktuell» ist das geeignete Hilfsmittel, um mietrechtlich stets am Ball zu bleiben. Ausgewiesene Mietrechtsspezialisten vermitteln darin in allgemeinverständlicher Form die neuesten Informationen und Entwicklungen zum Mietrecht. Die Autoren stellen Gesetzes- und Verordnungsänderungen sowie aktuelle Bundesgerichtsentscheide und Urteile kantonaler Instanzen vor. Jeder Entscheid wird vom Autor speziell kommentiert. Es wird auf dessen Bedeutung und die Konsequenzen für Vermieter und Mieter hingewiesen und der Autor gibt Tipps, wie darauf reagiert werden kann.

info@mraverlag.ch oder Fax: 043 268 57 60

MRA Verlag Zeitschrift, Postfach 1173, 8032 Zürich

Hiermit bestelle ich das Jahresabonnement der Zeitschrift MietRecht Aktuell, ab 2010, Jahresabonnementspreis Fr. 108.00 (inkl. 2,4% MWST):

Name:  Vorname:

Strasse:

PLZ, Wohnort:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine.

## 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



**www.elektroasper.ch**  
**043 311 1111**  
 Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

**Spezialfällarbeiten****Ganze Schweiz**

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

prompt | sicher | zuverlässig

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



**DHG – Die Handwerker GmbH**  
 Bodenbeläge – Malerarbeiten – Sanitär – Hausdienste

**Wir durften im 2009 viele neue Werte für unsere Kunden schaffen.  
 Dafür danken wir Ihnen bestens!!!**

**Auch im neuen Jahr können Sie auf unsere Erfahrungen zählen.  
 Wir wünschen Ihnen einen guten Rutsch in das 2010 und viel Erfolg.**

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



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

## Die «Teilkündigung»

**Grundsätzlich ist eine Kündigung von Teilen des Mietobjektes unzulässig, wenn das Mietverhältnis ein einheitliches Ganzes bildet. Zulässig sind dagegen einseitige Vertragsänderungen, soweit sie für den Mieter zumutbar und nicht missbräuchlich sind.**

Im gegenseitigen Einvernehmen kann ein Vertrag jederzeit abgeändert werden. Wie muss der Vermieter aber vorgehen, wenn er das Einverständnis des Mieters nicht herbeiführen kann?



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

### Teilkündigung

Hat das Mietverhältnis mehrere Teilobjekte zum Gegenstand, empfiehlt sich, die separate Kündbarkeit der Teilobjekte ausdrücklich zu vereinbaren. Haben die Parteien nichts über die Möglichkeit einer Teilkündigung vereinbart, so ist für die Beurteilung einer späteren Kündbarkeit massgebend, ob die Teilobjekte zueinander in einem besonderen Zusammenhang stehen, wobei dieser nach persönlichen, sachlichen und zeitlichen Aspekten zu beurteilen ist. Bilden mehrere Mietobjekte Gegenstand desselben Vertrags und stehen sie in einem besonderen Zusammenhang zueinander, so können sie nicht einzeln gekündigt werden. Wird zum Beispiel ein Restaurant zusammen mit der Wirtwohnung in einem einzigen Vertrag als Einheit vermietet, können die Parteien die Wirtwohnung nicht alleine kündigen.

Schliessen die Parteien separate Verträge über die Mietobjekte ab, dann wird vermutet, dass sie diese Mietobjekte auch separat kündigen können wollen. Als klares

Indiz für die separate Kündbarkeit der Mietobjekte wird in der Praxis die Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen angenommen.

### Entzug eines Teils des Mietobjektes durch einseitige Vertragsänderung

Anstatt zu kündigen, darf der Vermieter den ursprünglichen Leistungsumfang des Vermieters oder die Pflichten des Mieters einseitig verändern, wenn die Vertragsänderung für den Mieter zumutbar und nicht missbräuchlich ist (Art. 269d Abs. 2 OR). Er hat dies dem Mieter wie eine Mietzinserhöhung mit amtlich genehmigtem Formular und unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine anzuzeigen. Geringfügige Änderungen, welche das Austauschverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht beschlagen, dürfen auch ohne amtliches Formular angekündigt werden. Der Entzug wesentlicher Befugnisse

### Beispiele einseitiger Vertragsänderungen aus der Praxis:

- Entzug der Benutzungsrechte für allgemein zugängliche Flächen, wie Waschküche oder Velokeller
- Entzug von individuell gemieteten Nebenräumen, wie Estrichabteil, Keller, Garage
- Entzug eines Teils der Gartenbenutzung, eines Hundezwingers, einer Rasenfläche oder einer Liegewiese

oder Benutzungsrechte, die für den Mieter nach objektiven Kriterien für den Abschluss des Vertrages entscheidend waren, ist dagegen für diesen unzumutbar und daher unzulässig. So zum Beispiel der Entzug von Flächenanteilen, eines Zimmers oder von Archivflächen bei Büroräumlichkeiten. In einem solchen Fall müsste das Mietverhältnis

als Ganzes gekündigt werden. Demnach kommt eine Veränderung des Leistungsumfanges des Vermieters bzw. der Pflichten des Mieters durch einseitige Vertragsänderung nur in Fällen zur Anwendung, bei denen die betroffene Leistung für den Vertragsabschluss zwar nicht entscheidend war, aber auch nicht nebensächlich ist. ■



## ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

### Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

**Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch**

## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 12. März 2010, 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/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Minderwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 12. März 2010

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

## Mietrecht heute (Neuauflage)

lic. iur. Thomas Oberle

Der Vermieter muss sich nicht bloss Kenntnisse über den Abschluss eines Mietvertrags aneignen, sondern ist vor allem dann gefordert, wenn es zu Streitigkeiten mit oder unter den Mietern kommt. Der vorliegende Ratgeber «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung) und gibt dem Leser wertvolle Hinweise und Empfehlungen für den Vermieteralltag. Zu den Themen des Ratgebers gehören u.a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

4. überarbeitete Auflage 2009 / 112 Seiten



Preise	Mitglieder	Nichtmitglieder
	Fr. 24.–	Fr. 28.–

## Die Fristwahrung im Mietrecht

lic. iur. Tobias Bartels, Zürich

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

2003 / 40 Seiten



Preise	Mitglieder	Nichtmitglieder
	Fr. 20.–	Fr. 25.–

Bestellformular siehe Seite 863

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

## Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.	
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</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 (2007)	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	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 (2007)	_____	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 (1993)	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 (1995)	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
30000	Kündigungformular	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 4-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 (2008)	_____	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	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 (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10071	Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten STWE (2009)	_____	7.–	9.–
10072	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)	_____	5.–	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10050	Bauvertrag	Set à 2 Stk. _____	8.50	11.–

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau)	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinsenerhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung	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 (2007)	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2009)	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 Liegenschaftsverwaltung 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 (2009)	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.–	29.–
40089	Ratgeber: Pensionierung (2009)	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.–
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](mailto: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: \_\_\_\_\_

**STIFTUNG PWG**

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



**Umzüge**  
 seit 1854

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

**Möbellagerung**

**Räumungen &  
 Entsorgungen**

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

[www.gimpert-bischof.ch](http://www.gimpert-bischof.ch)

**Hauswartungen  
 Gartenunterhalt**

*à la carte*

Unterhaltsarbeiten      Pikettdienst  
 Reparaturen      Schilderdienst  
 Winterschnitt






**CasaRep AG**  
 Hauswartungen  
 Liegenschaftenservice  
 Scherstrasse 3  
 8006 Zürich  
 044 350 64 64  
 info@casarep.ch  
 www.casarep.ch

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG



**Die Sicherheits-  
 Fenster der Schweiz**

Einbruchsichere Fenster: Wir zeigen Ihnen gerne, was heute besser schützt.

**SWISS  
 WINDOWS**  
 kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 [www.swisswindows.ch](http://www.swisswindows.ch)

## Eine Infrarotkabine für Ihre Gesundheit Das Wellness-Center für zuhause.

Schwitzen bei angenehmer Temperatur mit Farb-, Aroma- und Musiktherapie.

Tiefenwärme hilft bei Verspannungen, fördert Konzentration und guten Schlaf, braucht wenig Platz -> eine Steckdose genügt.



### Das Physiotherm Prinzip



Niedertemperatur-Infrarottechnik  
patentierte Lavasand-Technologie  
sanfte Tiefenwärme ohne Unterbrechung

**Grosse Auswahl für jedes Budget!**

Physiotherm Beratungscenter Zürich  
Tel. 044 480 13 31 - [zuerich@physiotherm.ch](mailto:zuerich@physiotherm.ch)  
[www.physiotherm-zuerich.ch](http://www.physiotherm-zuerich.ch)

*Verlangen Sie Produktunterlagen  
Besuchen Sie unsere Ausstellung*

**PHYSIO THERM**  
Infrarotkabinen

Spezialangebot für HEV-Mitglieder

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

**UNSERE KERNKOMPETENZ!**

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

**OMIT**  
IMMOBILIEN AG

Mühlebachstrasse 43 • CH-8008 Zürich  
Telefon 044 251 11 15 • Telefax 044 251 25 50  
[info@immo-omit.ch](mailto:info@immo-omit.ch) • [www.immo-omit.ch](http://www.immo-omit.ch)



Royal Steps und Cosmic Evolution Garden

## Möchten Sie auch einen roten Teppich im Garten haben?

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Christine Facer, eine renommierte Naturwissenschaftlerin und Expertin für Malaria und Immunologie, beschloss vor rund zehn Jahren, etwas Neues zu beginnen und wandte sich der Gartenarchitektur zu. Througham Court, ein Haus aus dem 17. Jahrhundert, umgeben von einem Garten im Arts-and-Crafts-Stil aus den 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts, das

sie nun mit ihrem Mann bewohnt, ist zu ihrem Lehr- und Meisterstück geworden.

Wer durch den Hof in den Garten tritt, merkt erst beim näheren Hinsehen, dass hier nicht alles gleich ist wie anderswo. Zunächst sieht man in Form geschnittene Buchs- und Eibenfiguren, tadellos gepflegten Rasen, alte, überwachsene Mauern und romantische Ecken, gekonnt bepflanzte

Rabatten und geniesst den Blick über ein unverbautes Tal in die weiten Hügel von Gloucestershire. Aber schon bald wird man mit einer andern Welt konfrontiert.

Wer sich mit Christine auf einen Rundgang begibt, geht zuerst durch den Arts-and-Crafts-Garten, der sehr gepflegt und harmonisch wirkt, gerade so, wie man sich einen englischen Garten vorstellt. Die erste Überraschung erlebt man, wenn man über eine Wiese zu einem alten Gartentor geht und von dort in das kleine, unberührte Tal blickt, wo rotschwarze Flaggen im Wind flattern. Beim genaueren Hinsehen entdeckt man einen geschwungenen Rasenweg, der, gesäumt von einer weissen Kreidelinie (wie auf einem Fussballplatz) und weisstämmigen Birken, ins Weite zu führen scheint. Aber weshalb stehen die Birken in unregelmässigen Abständen zueinander? – Sie sind nach einem Gesetz des italienischen Mathematikers Leonardo Fibonacci gepflanzt. Die ersten beiden im Abstand von einem Meter, dann zwei, dann

drei, dann fünf, dann acht, dreizehn Meter usw. voneinander entfernt. (Jede weitere Zahl ist die Summe der beiden vorhergehenden Zahlen:  $1 + 1 = 2$ ;  $1 + 2 = 3$ ;  $2 + 3 = 5$ ;  $3 + 5 = 8$  usw.). Diese Gesetzmässigkeit trifft man in der Natur häufig an, im Aufbau der Handknochen genauso wie in jenem einer Artischocke oder eines Schneckenhauses. Christine Facer ist überzeugt, dass man solche Gesetzmässigkeiten der Natur kennen und in seine Planung miteinbeziehen muss, um ein harmonisches Ganzes gestalten zu können. Ein Gedanke, der auch von vielen Architekten/-innen vertreten wird. Die weisse Linie dem Rasenweg entlang hingegen dient dazu, das Auge zu führen, und steht symbolisch für den Eingriff des Menschen in die Natur.

Weiter gehts über den roten Teppich, genannt «Royal Steps», in den «neuen Garten». Die Wiese ist mit traditionellen Elementen der englischen Gartenkunst, wie geschnittenen Hecken, Linden auf Stelzen, Wegen und Rasenplätzen in verschiedene

Räume unterteilt. Was sich hingegen hinter den Hecken verbirgt, ist erstaunlich. Zum Beispiel das kleine Labyrinth aus verschiedenen Bambusarten: Wer die Mitte erreicht, kann sich an einen kleinen Tisch setzen, durch einen vom Bambus gebildeten Ring in den Himmel schauen und über den im Boden eingelassenen Spruch NEVER LET YOUR MEMORIES BE GREATER THAN YOUR DREAMS (frei übersetzt: Vergiss über deinen Erinnerungen deine Träume nicht) sinnieren.

Als Nächstes trifft man auf eine Metallskulptur, die wiederum nach der Gesetzmässigkeit von Fibonacci gestaltet ist und zeigt, wie eine imaginäre Kugel immer grössere und weitere Sprünge macht, wie es unsere Gedanken manchmal auch tun sollten. Ganz unverhofft tritt man darauf in einen kleinen, dschungelartig dicht bepflanzten Gartenteil. Hier sind alle Lieblingspflanzen der Besitzerin in Zickzackbeeten vereint, eng beieinander, als ob sie Schutz suchen wollten. Dann ein Wasserspiel, kreisförmig angeordnete Schieferplatten ragen aus dem Boden und begrenzen einen kleinen Springbrunnen. Man wagt dieses Kunstwerk kaum zu betreten, aber kein Weg führt daran vorbei. Die Schiefer wirken bei Trockenheit alle gleich grau, werden sie aber benetzt, schimmern sie in den verschiedensten Tönen bis zu Schwarz, stammen sie doch aus verschiedenen Steinbrüchen.

Im nächsten Gartenzimmer, dem «Cosmic Evolution Garden», sitzen auf dem Rasen sechs Sandsteinkugeln auf ovalen Spiegeln, welche Himmel und Wolken spiegeln. Auf jeder Kugel ist eine geheimnisvolle Zahl eingraviert. Sie stehen für die Ausdehnung des Universums nach einer Theorie des Astronomen Martin Rees. Ebenso tiefsinnig wie witzig ist die Chromstahlilie,



Gartenbibliothek by Tim Shutter

die ins «Schwarze Loch» führt. Wer sich darin betrachtet und sich dabei langsam von ihr entfernt, sieht sein Spiegelbild entschwinden!

In einem elliptischen Border ganz in Gelb und Schwarz finden wir sodann lauter Pflanzen, die in ihren Namen auf den Kosmos hinweisen (Cosmos bipinnatus «Cosmonaut», Ligularia «The Rocket» oder Ophiopogon planiscapus «Nigrescens») – ein überzeugendes Beispiel dafür, dass die Gartendesignerin nicht nur ästhetische Objekte mit Symbolik zu platzieren, sondern auch gekonnt mit Pflanzen umzugehen weiss. An einem weiteren, in Violetttönen gehaltenen Border vorbei geht es zum «Chaosgate», dem Chaostor. Nach einem Entwurf der Gestalterin lösen sich darauf regelmässi-



Chiral Terrace



Die roten Flaggen im Tal

ge Zacken nach einem bestimmten Muster auf, bis sie im Chaos enden. Damit will sie daran erinnern, dass chaotische Systeme trotz ihres scheinbar irregulären Verhaltens bestimmte, typische Verhaltensmuster zeigen. Fast langweilig kommt einem dann der traditionelle, gepflegte Gemüsegarten dahinter vor. Eine weitere Überraschung erwartet uns dafür in der Gartenbibliothek: ein Büchergestell aus Stein, gefüllt mit Büchern. Ein einziges darf man herausnehmen. Es ist dem Bildhauer Tim Shutter gewidmet, eine gewichtige Lektüre!

Christine Facer führt uns schliesslich durch den traditionellen «Sunken Garden» (abgesenkter Garten), den sie nach ihrem eigenen Geschmack neu bepflanzt hat, und wartet mit der letzten Überraschung auf, der «Chiral Terrace»: Grosse rhombenförmige Platten aus schwarzem Granit, weissem Kalkstein und rotem Kunststein werden von einem Chromstahlring, in dem sie sich spiegeln, eingefasst. Gleich daneben spiegelt sich in einer Wasserrinne mit schwarz gefärbtem Wasser das spiegelverkehrte Wort Chirality. Chiralität oder Händigkeit ist

ein Begriff aus der Chemie, respektive der Kristallographie. Man versteht darunter die räumliche Anordnung von Atomen, bei denen bestimmte Symmetrioperationen nicht zu einer Selbstabbildung führen. Allgemein ist ein Objekt genau dann chiral, wenn es keine Drehspiegelachse besitzt. Gängige Beispiele aus dem Alltagsleben sind rechte und linke Hand oder rechts- bzw. linksgewundene Schneckenhäuser.

Auch diese Theorie verstehen wir bloss annähernd und sind froh, dass wir uns nach dem spannenden, aber anstrengenden Rundgang ins neue Gästegartenzimmer setzen dürfen, um den Blick auf die friedliche Landschaft mit den roten Flaggen nochmals zu geniessen. ■

PS: Der rote Teppich hat übrigens einen ganz banalen Grund: Die Stufen der hölzernen Treppe waren nämlich bei nassem Wetter glitschig. Mit dem rot gefärbten Rasenteppich ist das Problem gelöst!

Christine Facer öffnet ihren Garten nur für angemeldete Gruppen mit mindestens 20 Personen: [www.christinefacer.com](http://www.christinefacer.com).

## 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.

**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

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

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

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

**Rostwasser?**  
**Wasserleitungen**

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

über 20 Jahre Erfahrung

**Lining Tech**  
Die Nr. 1  
für Rohr-Innensanierung

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

## Dachstock gesucht

- zur Wohnung ausbaubar
- mindestens 70m<sup>2</sup>
- in der Stadt Zürich

Unser Traum: einen ungenutzten Dachstock zu kaufen und zur Wohnung auszubauen. Über eine unverbindliche Kontaktaufnahme freuen wir uns!

Tel. 079 521 30 12 / E-Mail: [andrea.iltgen@xeit.ch](mailto:andrea.iltgen@xeit.ch)



## Vergünstigungen für HEV-Mitglieder

Ausführliche Informationen unter  
[www.hev-schweiz.ch/home/verguenstigungen/](http://www.hev-schweiz.ch/home/verguenstigungen/)

### RAUM UND WOHNEN

#### Häuser modernisieren, Das Einfamilienhaus und Raum und Wohnen

HEV-Mitglieder profitieren von 30% Rabatt auf die Jahresabos der Zeitschriften Häuser modernisieren. Das Einfamilienhaus und Raum und Wohnen. Der Rabatt wird ausschliesslich bei Online-Bestellungen gewährt.

### Hertz®

#### Günstige Mietwagen für HEV-Mitglieder

HEV-Mitglieder profitieren von vergünstigten Tarifen für die Miete von Personenwagen und Nutzfahrzeugen.

### alpamare®

#### Alpamare

Gegen Vorlage einer gültigen HEV-Mitgliederkarte an der Alpamare-Kasse gewährt Alpamare dem HEV-Mitglied sowie maximal drei Begleitpersonen einen Rabatt von 15% auf den Eintrittspreis.

### Adam-Touring

Stark in Reifen und Autoservice

#### Adam-Touring

Gegen Vorlage einer gültigen HEV-Mitgliederkarte in einer Adam-Touring-Verkaufsstelle gewährt Adam-Touring Spezialkonditionen auf Reifen und Alufelgen.

### Schweizer Familie annabelle Sonntagszeitung

#### Abonnemente zum Vorzugspreis

Tamedia offeriert den HEV-Mitgliedern die Jahresabos der Schweizer Familie, annabelle und der Sonntagszeitung mit 30% Rabatt. Der vorgenannte Rabatt wird von der Tamedia ausschliesslich bei Online-Bestellungen gewährt.

### NZZ NZZ am Sonntag

#### NZZ und NZZ am Sonntag zum Vorzugspreis

Div. Sonderangebote für Neuabonnenten, Details unter <http://www.hev-schweiz.ch/home/verguenstigungen/>

### Sprüngli

#### Der HEV Schweiz versüsst seinen Mitgliedern das Leben!

Sprüngli gewährt HEV-Mitgliedern einen Rabatt von 10% auf den Bestellwert. Achtung: nur auf Online-Bestellungen.

### Fleurop

Fleurop. The power of flowers.

#### Fleurop

Fleurop gewährt HEV-Mitgliedern bei Online-Bestellungen einen Rabatt von 10% auf den Blumenwert.

### KOCH OPTIK

#### Rabatt auf das gesamte Sortiment

Gegen Vorlage einer gültigen HEV-Mitgliederkarte erhalten der Inhaber sowie im gleichen Haushalt lebende Personen einen Rabatt von 10% auf das gesamte Sortiment von Kochoptik.

### SCHULER

ST. JAKOBSKELLEREI 1694

#### Schuler St. JakobsKellerei

Als Mitglied des Hauseigentümergebietes profitieren Sie bei Internet-Weinbestellungen von 10% Rabatt auf die erwähnten Listenpreise bei Schuler St. JakobsKellerei.

### IdealesHEIM

Das Schweizer Wohnmagazin

### UMBAUEN +RENOVIEREN

DAS SCHWEIZER MAGAZIN FÜR MODERNISIERUNG

#### IdealesHEIM und Umbauen+Renovieren

HEV-Mitglieder profitieren doppelt: Wenn Sie IdealesHEIM oder Umbauen+Renovieren abonnieren, erhalten Sie einen Rabatt von bis zu 35% und dazu ein Willkommensgeschenk!

### MIGROL

#### Migrol Private Card mit Spezialkonditionen für Mitglieder des HEV

Als Mitglied des HEV profitieren Sie von tollen Migrol-Private-Card-Vorzugskonditionen.

## Sektionen-Info

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

### Adliswil [www.hev-adliswil.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)

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
 Barbara Zikka, Tel. 044 874 46 46  
 P: Rudolf Ackeret  
 R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
[mail@egger-immobilien.ch](mailto:mail@egger-immobilien.ch),  
 Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
 Telefon 044 803 03 04,  
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### Küsnacht [www.hev-kuesnacht.ch](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 Zottete  
 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)

VP: Rolf Rothenhofer  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 250 22 22

### 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

### Weiningen [www.hev-weiningen.ch](http://www.hev-weiningen.ch)

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

### Wetzikon [www.hev-wetzikon.ch](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: Mo–Fr: 9.00–11.30  
*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*



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** Telefon 044 784 25 88  
www.corti-felger.ch

MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

Opti Mäler

seit 1936

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



**WEBER** Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
Zürich 044 482 98 66 weberdach@bluewin.ch



**GRAF** empfiehlt sich für

**Gartenbau AG**  
8952 Schlieren / Urdorf

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

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

HÄUSER  
GÜNSTIG RENOVIEREN,  
MIT LIEBE UND LEIDENSCHAFT OPTIMIEREN.  
IDEEEN OHNE ENDE, UNIKATE PROFESSIONELL REALISIERT!  
IHR PARTNER R. BRUNNER IN ARCHITEKTUR, 8008 ZÜRICH, TELEFON 044 422 29 22

## Zeitpunkt für Steuererhöhungen ist falsch

**Der im August 2009 publizierte Beschluss des Zürcher Regierungsrats, Vermögenssteuern und Eigenmietwerte der Hauseigentümer für die Steuerperiode 2009 zu erhöhen, bewegt die Gemüter nach wie vor sehr. So folgten gut 300 Hauseigentümerinnen und -eigentümer der Einladung des Hauseigentümerversands Kanton Zürich zur Orientierung und Diskussion des brisanten Themas.**

In ihrem Eröffnungsreferat zeigte Regierungsrätin Ursula Gut auf, dass im Kanton Zürich die Immobilienpreise innerhalb der letzten Jahre stark gestiegen seien. Diese Wertsteigerungen müssen nun laut Gut durch Erhöhungen angepasst werden, damit geltende Gesetze und die Rechtsprechung eingehalten würden. Darauf erläuterte Adrian Hug, Chef Kantonales Steueramt, in seinem Referat im Detail die Änderungen gegenüber der früheren Weisung 2003.

In der anschliessenden Diskussion unter der Leitung von Karl Lüönd wies Präsident und Kantonsrat Hans Egloff darauf hin,

dass durch höhere Vermögenssteuern und Eigenmietwerte die steuerliche Belastung insbesondere des Mittelstandes weiter ansteige. Diese Mittel würden dann beim Konsum fehlen, insbesondere bei Investitionen zur Reduktion des Energieverbrauchs. Für Thomas Rinderknecht, Leiter Bewertung/Expertisen des HEV Zürich, gibt es klare Anzeichen, dass sich die Entwicklung der Immobilienpreise heute auf einem Kulminationspunkt befinde und damit zu rechnen sei, dass die Preise wieder sinken werden. Die Steuern könnten also sehr bald auf zu hohen Werten basieren. Die Frage von



Teilnehmende der Podiumsveranstaltung «Besteuerung Eigenmietwert/Weisung 2009»

(V.l.) Thomas Rinderknecht, Leiter Bewertung/Expertisen, HEV Zürich, Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich und Kantonsrat, Regierungsrätin Dr. Ursula Gut, Vorsteherin Finanzdirektion, Adrian Hug, Chef Kantonales Steueramt, Karl Lüönd, Gesprächsleiter und Journalist.



Regierungsrätin Dr. Ursula Gut, Vorsteherin Finanzdirektion; Adrian Hug, Chef Kantonales Steueramt

Lüönd, ob die Anpassungen nach unten ebenfalls so rasch umgesetzt würden wie jetzt die Erhöhungen, konnte nicht abschliessend beantwortet werden.

#### «Milchkühe» sind keine «trägen Rindviecher»

Ein Teilnehmer meinte, die Hauseigentümer seien zwar die Milchkühe des Kantons, sie seien trotzdem keine «trägen Rindviecher», die sich nur auf Grasfressen konzentrieren und sich alles gefallen lassen wür-

den. Eher bedenklich war das Votum eines anderen Teilnehmers, der befürchtet, dass er seine Eigentumswohnung, die er sich als Alterswohnsitz und zur Altersvorsorge erworben hat – und nicht als Spekulationsobjekt –, vermutlich bald verkaufen muss, weil er sich die steigende Steuerbelastung nicht mehr leisten kann. Den Hinweis, dass es Ausnahmeregelungen für solche Härtefälle gäbe, quittierte er mit der Aussage, er wolle für sich selber sorgen können und habe so etwas nicht nötig. ■



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

## Eine erste Bilanz

Die Rückschau auf das bald endende Geschäftsjahr wird Gegenstand der Delegiertenversammlung im kommenden Frühjahr sein. Wie jedes Jahr werden Sie Ende März einen Jahresbericht in gedruckter Form zugestellt erhalten. Trotzdem möchte ich bereits heute eine erste Bilanz wagen und einige Hochs und Tiefs im ablaufenden Vereinsjahr nochmals Revue passieren lassen.

Wie so oft lagen die Highlights und Enttäuschungen für den Verband und Sie als Mitglieder nahe beisammen. Ein grosser Erfolg war bestimmt der Abschluss der Unterschriftensammlung und die Einreichung der beiden Volksinitiativen «Sicheres Wohnen im Alter» und «Eigene vier Wände dank Bausparen». Es ist eine grosse Freude, in einem Verband mitzuwirken, der in der Lage ist, eigenständig Volksinitiativen zu lancieren.

Arg getrübt wurde die Gefühlslage allerdings durch die Reaktionen in Bern. Vom Bausparen will der Bundesrat mehr oder weniger kommentarlos nichts wissen. Beim Thema Eigenmietwert wurde ein indirekter Gegenvorschlag vorgestellt, bei welchem der Eigenmietwert tatsächlich abgeschafft würde. Allerdings sind weitere Bestimmungen vorgesehen, durch welche die Hauseigentümer alleine an Bundessteuern rund 100 Millionen Franken zusätzlich abzuliefern hätten. Kommentar überflüssig!

Nach der Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuern für Nachkommen und der Abschaffung der Handänderungs-



**Hans Egloff,**  
Präsident Hauseigentümerversand  
Kanton Zürich

steuer, beides nach Abstimmungen zu von unserem Verband lancierten Initiativen, konnte nun auch die Initiative für eine faire Grundstückgewinnsteuer eingereicht werden. «Begleitmusik» waren die Glocken der Milchkühe aus dem Stall des neu in den Regierungsrat gewählten Ernst Stocker.

Die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit war wichtig, um auf unsere Unzufriedenheit über die Weisung 2009 zu den Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerten aufmerksam zu machen. In dieser Sache soll das letzte Wort noch nicht gesprochen sein.

Zum Jahresende möchte ich Ihnen für Ihre Unterstützung «in guten wie in schlechten Zeiten» herzlich danken. Ich wünsche Ihnen, geschätzte Wohn- und Grundeigentümer, eine besinnliche Vorweihnachtszeit, ein frohes Fest, alles Gute im neuen Jahr und wie immer – geniessen Sie Ihr Heim. ■

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**WIR WÜNSCHEN IHNEN**

**FROHE FESTTAGE UND**

**EIN GLÜCKLICHES**

**2010**



**home service<sup>®</sup>**

**Für zeitgemässe Hauswartung**

Tramstr. 109 8050 Zürich Tel. 044-311 51 31 Fax 044-312 38 24  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch) e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)