Der Zürcher **Hauseigentümer**

5|2010

Zur Stadtzürcher Abstimmung vom 13. Juni:

- **Rot-Grün und die Spielregeln (S. 291)**
- **Nein zu unnötigen Mietgeschenken (S. 295)**

HEV

Dipl. Ing. Fust auch im Fust-Center Eschenmoser
Top-Beratung und Tiefpreisgarantie!*
Auch im Fust: Superpunkte sammeln!

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

Top Marken-Waschturm.

Kondenstrockner
Bauknecht TRK 9761
• 6 kg Fassungsvermögen
• EU-Label C
Art. Nr. 126051
nur 1099.– vorher 1999.– Sie sparen 900.–
-50% Setpreis nur 1999.– 1/2-Preis

nur 1099.– vorher 1999.– Sie sparen 900.–
Waschmaschine
Bauknecht WA 9561
• 6 kg Fassungsvermögen
• Startvorwahl bis 24 Stunden
• Handwäscheprogramm
Art. Nr. 126226
A+ A B
Exclusivité Fust

WAHNSINN
1200.– Rabatt
Wegen Grosserfolg verlängert bis 21.6.2010
Für nur Fr. 199.–* im Jahr: Täglich gesund und vitaminreich zu Hause essen!
*Rechnungsbeispiel: Verkaufspreis Fr. 2999.–: 15 Jahre Lebensdauer!
3-in-1: Backen, Grillieren und Steamen!
Backen: Nutzen Sie den Steamer auch als Heissluft-Backofen (ermöglicht gleichzeitiges Backen auf mehreren Ebenen).
Grillieren: Nutzen Sie den Steamer mit der Grillfunktion.
Steamen: Nutzen Sie den Steamer mit den fix vorprogrammierten Menüs zur individuellen Zubereitung Ihrer Speisen.

Beispiel für den Austausch eines Kochherdes
nur 2999.– vorher 4199.– Sie sparen 1200.–
Electrolux
Kombisteam
EB SL Profi Steam
Art. Nr. 156667
A

Jetzt bis Fr. 400.– Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!
Fr. 300.– auf Wärmepumpentrockner, 25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.–) auf Kühl- und Tiefkühlschränke der Energieklasse A++. Die subventionierten Modelle sind definiert. Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.

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

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

Rot-Grün und die Spielregeln

Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich

In einer Demokratie bestimmt die Mehrheit – aber nicht uneingeschränkt. In der langen Geschichte der Demokratie haben sich Schranken entwickelt, die verhindern sollen, dass sie zu einer Diktatur der Mehrheit wird. Daran musste der Bezirksrat die rot-grüne Stadtzürcher Mehrheit des Gemeinderates erinnern, nachdem diese die Spielregeln missachtet und eine Stellungnahme in der Abstimmungszeitung durchgedrückt hatte. Die Minderheit hat nun also Recht bekommen. Nützen tut es ihr allerdings wenig, da die Stimmbürger die Abstimmungszeitung längstens erhalten haben und die Abstimmung wie vorgesehen stattfindet.

Dabei wäre es möglich gewesen, den Druck zu stoppen oder die Abstimmung zu verschieben. Darüber, inwieweit dabei eine Rolle gespielt hat, dass der Präsident des Bezirksrats Teil von Rot-Grün ist, will ich gar nicht erst spekulieren.

Leider ist das kein einmaliger Ausrutscher, die Missachtung der demokratischen Spielregeln scheint Methode zu haben. Erinnert sei an den Gestaltungsplan Manegg. In einer Nacht-und-Nebel-Aktion wurde dort der Bauherr dazu gebracht, sich «freiwillig» zu höheren ökologischen Standards und einer kleineren Zahl von Parkplätzen zu verpflichten sowie einen Drittel des gesamten Wohnraums als gemeinnützige Wohnungen zu erstellen. Ein Hinweis reichte, dass es sonst mit der Annahme des Gestaltungsplans länger dauern könnte. Einen Bauherrn kann es bekanntlich teuer zu stehen kommen, auf seinem Recht zu beharren und es auf dem Rechtsweg durchzusetzen. Es braucht Nerven, Zeit und Geld und der Ausgang ist immer ungewiss. Sind juristische Prozesse mit vielen Unwägbarkeiten verbunden, sind es politische noch viel mehr. Kein Wunder, wenn sich da ein Bauherr lieber auf «freiwillige» Konzessionen einlässt.

Ich höre schon: Der Zweck heiligt doch die Mittel. Abgesehen davon, dass dieser Zweck nicht geeignet ist, irgendein Mittel zu heiligen, will mir aber scheinen, dass nichts wichtiger sein kann als eine funktionierende Demokratie. Die Spielregeln zu verletzen, welche das Fundament der Demokratie sicherstellen und verhindern sollen, dass die Mehrheit die Rechte aller anderen mit Füssen tritt, ist gefährlich. Meines Erachtens lässt sich das mit nichts rechtfertigen.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 5/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters
Rot-Grün und die Spielregeln 291

Stadtzürcher Abstimmung vom 13. Juni 2010
Nein zu unnötigen Mietgeschenken 295

Registerharmonisierung
Der Teufel steckt im Detail 299

Energie
Mehr Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus 301

Impressum 305

Telekommunikation
Vom Kupferkabel zur Glasfaser – Umrüstung für die Zukunft 307

Mietzinsgestaltung
Dreimonatige Kündigungsfrist 312

Die Eigentumswohnung
Das Reglement im Stockwerkeigentum (Erlass und Abänderung) 315

Seminar/Workshop
Die Wohnungsabnahme 319
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 327
Der Mietzins 337

Vom Bauen
Die Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuchs 323

Mietrecht
Mietvertragsverhandlungen – Rechte und Pflichten 329
Einseitige Vertragsänderung 333

Drucksachen
Bestellformular 339

Unser Garten
Gebetene und ungebetene Gäste im Garten 343

Zum Titelbild
Schwertlilien – Iris 347

Aus dem Kantonalverband
Sektionen-Info 348
Übung abbrechen 351

HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag – Freitag
8.00 – 17.30

Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Drucksachen-verkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

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

Titelbild: Königlich, wenn nicht gar göttlich: die Iris. Mehr dazu auf S. 347. (Foto: Elisabeth Meier-Solfrian)

Verkaufen? Machen wir!

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

Rita Eichenberger und ihr Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 80

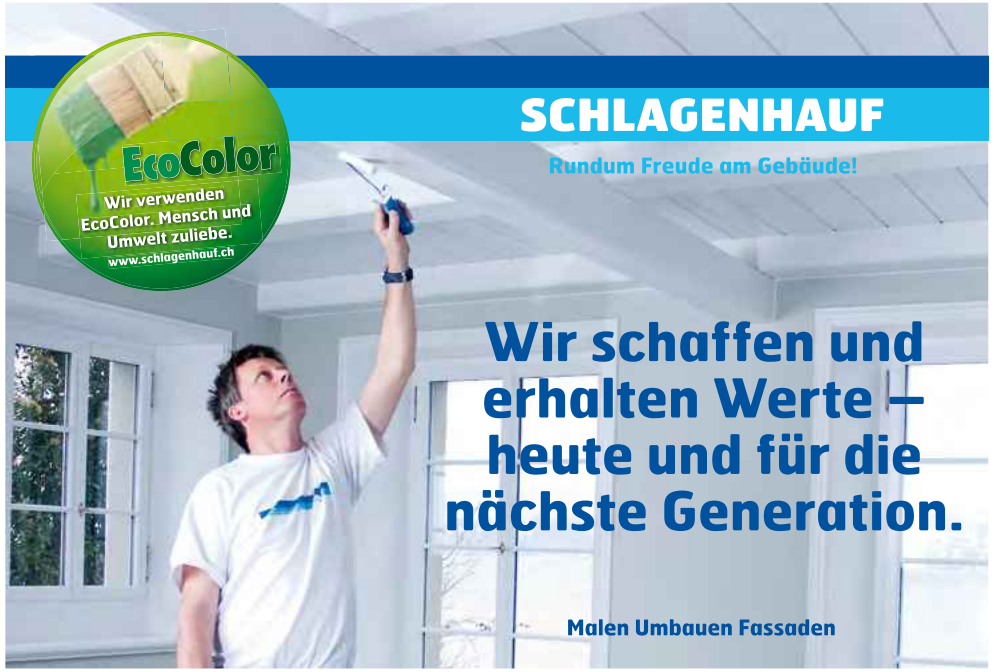
Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

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



Nein zu unnötigen Mietgeschenken

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen sowie SP, Grüne, Alternative Liste und CSP wollen das Prinzip der Kostenmiete für alle städtischen Wohnliegenschaften in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich festschreiben. Ihre Vorlage würde zu unnötigen Mietzinsverbilligungen aus Steuergeldern führen und ist deshalb abzulehnen.

Am 13. Juni 2010 stimmt die Stadt Zürich über die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Geschäftsräume in der Stadt Zürich» ab. Unter «bezahlbaren Wohnungen» verstehen die Initianten Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete – also ohne Gewinnabsicht – vermietet werden. Mit ihrer Initiative wollen sie erreichen, dass alle Wohnliegenschaften im Besitz der Stadt Zürich dem Kostenmiete-Prinzip unterworfen werden.

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass diese Forderung keineswegs revolutionär ist. Bei der überwiegenden Mehrheit der städtischen Wohnliegenschaften, namentlich bei den von der Stadt erstellten Wohnsiedlungen, wird das Prinzip der

Kostenmiete bereits heute angewendet. Anders sieht es bei rund 2600 Wohnungen in Einzelliegenschaften, die nicht von der Stadt selbst gebaut, sondern im Laufe der Zeit aus unterschiedlichen Gründen von der Stadt aufgekauft wurden. Einen Grossteil dieser Wohnliegenschaften findet man im Kreis 1.

Wenige profitieren zulasten der Steuerzahler

Die Bewohner der erwähnten 2600 Wohnungen könnten in Form von Mietzinsverbilligungen direkt von einer Annahme der Volksinitiative profitieren. Ob sie das überhaupt wünschen, ist fraglich. Klar ist hingegen, dass die Bewohner in vielen Fällen nicht darauf angewiesen sind, handelt es sich dabei doch oftmals um Personen, die durchaus in der Lage sind, mittlere- oder höherpreisige Mieten zu bezahlen.

Die Mietzinsverbilligungen – oder besser Mietgeschenke – gibt es nicht gratis. Sie fallen zulasten der Steuerzahler. Weshalb? Die kantonalen Haushaltsvorschriften sehen vor, dass sich die Mietzinse der rund 2600 Wohnungen am Markt orientieren. Diese Vorgabe ist umso nachvollziehbarer, wenn man bedenkt, dass viele schöne Altstadtwohnungen sowie Wohnungen an bester Lage (wie beispielsweise an der Schipfe) davon betroffen sind.

Am 13. Juni

NEIN

zur Volksinitiative
für bezahlbare Wohnungen
und Gewerberäume in der
Stadt Zürich

Würden diese marktpreiskonformen Mietzinse durch eine Annahme der Volksinitiative verunmöglicht und durch Kostenmieten ersetzt, entstünde ein Loch in der Staatskasse, wofür die Steuerzahler Jahr für Jahr mit ihrem Geldbeutel hinhalten müssten.

Keine Traumwohnungen mit Steuergeldern verbilligen

Im März dieses Jahres hat der «Tages-Anzeiger» über die Wohnungssuche an der Schipfe berichtet, die komplett im Besitz der Stadt und direkt von der Abstimmung vom 13. Juni betroffen ist. Bei der Wohnungsvergabe müssten «Miete und Einkommen in einem angemessenen Verhältnis» stehen, wurden da die Grundsätze der Wohnungsvermietung zitiert. Offen bleibt aber die Definition eines «angemessenen Verhältnisses». Interessant ist auch der folgende Ausschnitt aus dem Artikel: «Die Bedingungen werden mit den Jahren nicht überprüft. Wer eine Stadtwohnung hat, der darf bleiben.» Im Klartext: Auch wenn Miete und Einkommen nicht mehr in einem «angemessenen Verhältnis» stehen, hat dies für den Mieter keine Konsequenzen. Somit würden auch Personen von Mietgeschenken aus Steuergeldern profitieren, deren Einkommen und Miete in einem Missverhältnis stehen.

Übrigens: Der Artikel wurde unter dem Titel «Die Suche nach der Traumwohnung» veröffentlicht. Am 13. Juni lautet die Frage also nicht «Wollen Sie die Volksinitiative ‹Für bezahlbare Wohnungen und Geschäftsräume in der Stadt Zürich› annehmen?». In Tat und Wahrheit lautet die Frage «Wollen Sie Traumwohnungen mit Ihren Steuergeldern verbilligen?».

Gebr. Knabenhans AG
Hardstrasse 67 / 8004 Zürich
Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst
Telefon 044 493 30 10
Fax 044 493 30 14
info@knabenhans-ag.ch
www.knabenhans-ag.ch

Ihr Gärtner
jäten
zurückschneiden
düngen
rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.
ALPHAPLAN AG
Zürich • Basel • St. Gallen • Winterthur • Bern
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

MALER FEURER
KILCHBERG
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

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 planen, gestalten und pflegen Ihren Garten mit Kompetenz und Erfahrung

Spross

043 333 33 33

elektro scherzinger ag

seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80

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

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

100% WIR

CORTI – FELGER

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

seit 1936

MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

Opti Maler

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

Der Teufel steckt im Detail

po. Unsere Ausführungen in HEV 4/10, S. 233ff., über die von den Hauseigentümern zu liefernden Daten haben da und dort zu Unsicherheiten geführt. Deshalb hier eine kleine Präzisierung:

Im revidierten Gemeindegesetz legt der Kantonsrat mit Beschluss vom 11. Januar 2010 fest, dass Grundeigentümer und Liegenschaftsverwaltungen verpflichtet sind, notwendige Angaben für die Einführung der amtlichen Wohnungsnummer zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Grundlage erhebt die Post im Auftrag des statistischen Amtes zurzeit die folgenden Daten:

- Strasse, Hausnummer, PLZ und Ort, an dem das Gebäude steht;
- Stockwerk, Lage auf dem Stockwerk (aus Sicht des Haupteingangs, also zum Beispiel 3. Stock links);
- Anzahl Zimmer, Wohnfläche in m² *(sofern und so wie Angaben in den Unterlagen vorhanden sind)*;
- Mieter/Bewohner *(sofern bekannt)* mit Namen und Vornamen.

Nationalratskommission stimmt der parlamentarischen Initiative zum Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung einer selbstbewohnten Liegenschaft zu

po. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) hat sich von der Abfuhr, welche der Bundesrat Anfang April der Initiative noch erteilt hat (vgl. HEV 4/10, S. 219), nicht beeindrucken lassen. Nach der Meinung der Kommissionsmehrheit erhöht die Anwendung der relativen Methode beim Steueraufschub die Mobilität der Eigenheimbesitzer, deshalb entspricht sie eher dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung. Die WAK-N hält daher mit 12 zu 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen daran fest, dem Rat den ursprünglichen Vernehmlassungsentwurf mit dem Wechsel zur relativen Methode zu unterbreiten.

Der HEV ist darüber hocherfreut.

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Mülly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

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

ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

Mehr Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus

Jens Brüggemann, Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Mehrfamilienhaus-Eigentümer und -Bewohner profitieren vom neuen EKZ-Umwelt-Förderprogramm «Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus». Ausgangslage ist eine energetische Beurteilung der an den Allgemeinstrom angeschlossenen elektrischen Verbraucher. Förderaktionen motivieren zum Ersatz ineffizienter Geräte und Installationen.

In der Schweiz werden jährlich rund 60 Terawattstunden oder 60 Milliarden Kilowattstunden (kWh) Strom verbraucht, Tendenz steigend. Der zunehmende Verbrauch hebt die Stromkosten. Direkten Einfluss darauf hat jeder im Privaten, etwa in der eigenen Wohnung. Man kann Stand-by-Betrieb vermeiden, Elektrogeräte clever nutzen oder energieeffiziente Leuchtmittel einsetzen. In Mehrfamilienhäusern wird neben dem privaten auch sogenannter Allgemeinstrom verbraucht. Er fliesst beispielsweise in die Treppenhausbeleuchtung, den Heizungsraum oder die Waschküche. In diesen Bereichen ist häufig nicht die energieeffizienteste technische Lösung im Einsatz – das bedeutet unnötig hohe Nebenkosten für alle Bewohner.

Stromeffizienz im grossen Stil

Um die «Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus» zu steigern, haben die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) ein gleichnamiges Umwelt-Förderprogramm lanciert. Finanzielle Anreize motivieren die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, Stromfresser in ihren Liegenschaften aufzufinden und ineffiziente Beleuchtungsanlagen sowie Haushaltsgrossgeräte zu ersetzen. Der Einstieg in das Förderprogramm ist der EKZ-Stromcheck, eine vergünstigte Energieberatung.

Ineffizienz aufspüren

Mit dem EKZ-Stromcheck erhält der Hauseigentümer für 100 Franken pro Liegenschaft eine

Für Hauseigentümer

EKZ-Stromcheck
- Gemeinsamer Rundgang mit dem EKZ-Energieberater
- Voraussetzung für die Teilnahme an den Förderaktionen

Förderaktionen
- Effiziente Beleuchtungsanlagen und Haushaltsgrossgeräte
- Für maximal 400 Liegenschaften, bis 31. August 2011

Für Mieter

EKZ-Stromsparbox
- Wird im Rahmen des EKZ-Stromchecks allen Mietern kostenlos abgegeben
- Enthält Informationen für den effizienten Umgang mit Strom

energetische Bewertung der an den Allgemeinstrom angeschlossenen Verbraucher. Ein EKZ-Energieberater erfasst vor Ort den Istzustand der Anlagen und überprüft die Einstellwerte der Steuergeräte. Speziell die Beleuchtungseinrichtungen, zum Beispiel im Treppenhaus, werden genau unter die Lupe genommen. Die möglichen Massnahmen zur Verbesserung der Stromeffizienz werden in einem Bericht festgehalten.

Vom Stromcheck profitieren auch die Bewohner des Hauses. An alle Haushalte einer teilnehmenden Liegenschaft wird eine EKZ-Stromsparbox verteilt. Diese enthält neben einer modernen, stromsparenden LED-Lampe wertvolle Tipps, wie jeder Mieter ohne Komfortverlust seinen Stromverbrauch senken kann.

EKZ-Stromcheck als Zugang zu Förderaktionen

Die Durchführung des EKZ-Stromchecks berechtigt zur Teilnahme an verschiedenen Förderaktionen. Finanzielle Beiträge werden für den Ersatz alter, zur Liegenschaft gehörender Haushaltsgrossgeräte und für die energetische Modernisierung der allgemeinen Beleuchtungsanlagen gezahlt.

Für die Haushaltsgrossgeräte gilt: Es werden ausschliesslich neue Geräte der höchsten Energieeffizienzklasse gefördert, welche bei Topten (www.topten.ch) aufgeführt sind. Wäschetrockner und Waschmaschinen fördern die EKZ pro Gerät mit bis zu 500 Franken. Bei effizientesten Kühl- und Gefriergeräten profitieren die Hauseigentümer von maximal 450 Franken Förderung pro Gerät.

Im Bereich der Beleuchtungsanlagen werden der Leuchtenersatz sowie der Einbau einer Lichtsteuerung gefördert. Beim Leuchtenersatz werden Leuchten mit eingebautem elektronischen Vorschaltgerät mit maximal 75 Franken pro Leuchte unterstützt. Bei der Lichtsteuerung wird die Installation von Bewegungsmeldern mit 75 Franken pro Gerät und der Einbau einer Minuterie mit 200 Franken pro Anlage gefördert.

Wie weiter?

Förderberechtigt sind Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten, die von den EKZ mit Strom versorgt werden. Das Anmeldeformular für den EKZ-Stromcheck und weitere Informationen können unter www.ekz.ch/umwelt-foerderprogramm abgerufen oder telefonisch unter der Nummer 058 359 11 13 angefragt werden.

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

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

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

erdgaszürich

Erdgas Zürich AG · Aargauerstrasse 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich
Tel. 043 317 22 22 · Fax 043 317 20 20 · www.erdgaszuerich.ch

Jetzt energetisch modernisieren

Informationsanlässe in den Gemeinden des Kantons Zürich

Jetzt – energetisch modernisieren ist ein Gebäude-Effizienz-Programm und hilft Ihnen bis zu 70% des Energieverbrauchs in Ihrer Immobilie einzusparen. Informationen zur energetischen Modernisierung, zu Förderprogrammen und Beratung erhalten Sie auf den kostenlosen Informationsanlässen in Ihrer Nähe:

– Männedorf	1. Juni
– Schöfflisdorf	8. Juni
– Adliswil	17. Juni
– Rickenbach*	1. September
– Urdorf	8. September
– Niederhasli*	15. September
– Hirzel*	21. September
– Volketswil	28. September
– Affoltern a. Albis	4. November
– Dällikon	9. November
– Thalwil	16. November
– Nürensdorf	24. November

*Der ursprüngliche Termin wurde wegen des WM-Finalspiels verschoben.

Weitere Informationen unter:
www.energetisch-modernisieren.ch
www.energiezukunftschweiz.ch

Ein Programm von:

Programmpartner: Zürcher Kantonalbank, EKZ, WWF, HEV Kanton Zürich, Baudirektion Kanton Zürich AWEL Amt für

Impressum

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:
Jens Brüggemann, EKZ
lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Ruth Jehring, Grueber + Co. Baumschulen, Langnau am Albis
Claudia Pfisterer, EWZ
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, 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

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

Komplette Sanierung
für ein Einfamilienhaus, bei 2500 l Ölverbrauch/Jahr.

Preise für Altanlage demontieren und Neuanlage montieren !

- **Oelanlage: Fr. 8'800.–** inkl. Kaminsanierung mit Sytem Damp Control. (Preis gültig bis 5000 l/Jahr)
- **Wärmepumpen: Fr. 17'900.–** Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde: Fr. 34'900.–** inkl. 180m Erdsonde !
- **Wärmepumpenboiler: Fr. 3'300.–** 300 Liter, fertig montiert Sie sparen Fr. 400.–/Jahr beim Strom.

Vergleichen Sie ruhig und lassen Sie sich überraschen!

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft. Excl. 7.6 MwSt.

swisstherm

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch

Zweigniederlassungen: **Zürich-Säuliamt: Swisstherm AG** - 8907 Wettswil
Swisstherm Innerschweiz AG - 6018 Buttisholz • **Ostschweiz: Swisstherm AG** - 8280 Kreuzlingen

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei

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

- **Fensterläden**
- **Möbelstücke**
- **Gartenmöbel**

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

Schreinerei/Stuhlflechterei

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

- **Stühle flechten**
- **Möbelrestaurationen**
- **Serienarbeiten**

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.

Vom Kupferkabel zur Glasfaser – Umrüstung für die Zukunft

Claudia Pfister/ewz

Vor bald 100 Jahren brachten die Elektrizitätswerke den Stromanschluss in die Haushalte. Ähnlich diesem Siegeszug folgt jetzt das nächste grosse Infrastrukturprojekt: In den nächsten Jahren liefern sie den Hauseigentümern den Anschluss ans Breitbandnetz auf Glasfaserbasis.

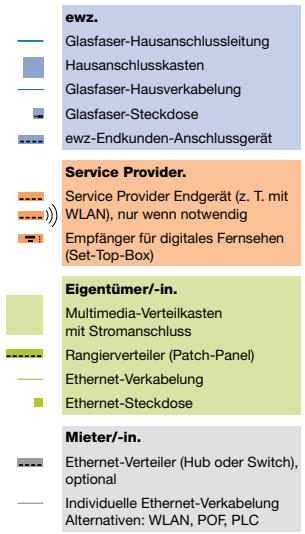
Die digitale Kommunikation entwickelt sich rasend schnell. Noch vor wenigen Jahren genügten die Kupferleitungen vollkommen, um Telefon und Internet zu nutzen. Bereits heute stossen diese Leitungen jedoch an ihre Grenzen, denn die Bandbreitenbedürfnisse nehmen kontinuierlich zu. Prognosen besagen, dass man allein fürs Internet in zwei bis drei Jahren doppelt so viel Bandbreite benötigt wie heute. Beim Fernsehen ist das hochauflösende TV (HDTV) auf dem Vormarsch. Im Kino wird unterdessen 3-D-Filme zum Standard und erste Fernseher mit dieser Technologie werden vermutlich bald folgen. Dabei steigt der Bandbreitebedarf nochmals um ein Vielfa-

Bau des Glasfasernetzes in der Stadt Zürich

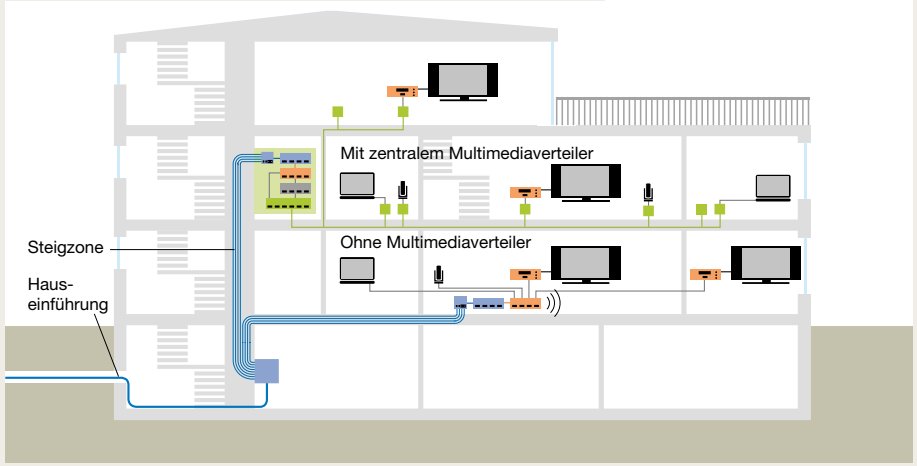
Kreis 1	Altstadt
Kreis 2	Enge/Wollishofen/ Leimbach
Kreis 3	Wiedikon
Kreis 4	Aussersihl
Kreis 5	Industrie Quartier
Kreis 6	Unterstrass/Oberstrass
Kreis 7	Hottigen
Kreis 8	Riesbach
Kreis 9	Altstetten/Albisrieden
Kreis 10	Höng/Wipkingen
Kreis 11	Oerlikon/Seebach/ Affoltern
Kreis 12	Schwamendingen

ches an. Während für den 2-D-Standard-TV eine Bandbreite von zwei Megabytes pro Sekunde (Mbps) genügt, ist für einen 2-D-HDTV bereits eine Bandbreite von 10 Mbps nötig. Bei einem 3-D-HDTV sind es bereits 280 Mbps.

Dieser Entwicklung ist das Kupferkabel mit einem Potenzial von 50 bis 100 Mbps nicht gewachsen. Wir stehen deshalb vor einem grossen Infrastrukturprojekt – dem flächendeckenden Anschluss mit Glasfaserleitung in alle Haushalte, in der Fachsprache «Fiber to the Home (FTTH)» genannt. Die Glasfaser hat ein Potenzial von etwa 2400 Mbps und ermöglicht eine parallele Nutzung. Ähnlich dem Badezimmer, das in einer Familie immer einen Engpass darstellt, wird das Kupferkabel zunehmend ein Nadelöhr bei der Kommunikation. Während der Vater einen spannenden HD-Film geniessen möchte, vergnügt sich der Sohn bei einem aufwendigen Online-Game, die Mutter ladet Bilder auf die Familien-Website und die Tochter telefoniert – alles gleichzeitig. Mit der Glasfaser kein Problem. Der Wechsel zur Glasfaser ist ein Generationenprojekt, das Kupferkabel wird noch einige Jahre in Betrieb bleiben. Wann es definitiv ausrangiert wird, hängt von der Nachfrage nach hohen Bandbreiten ab und vom Platz in den Kabelkanälen. Um Raum zu schaffen für die Glasfaser, müssen die Kupferkabel früher oder später entfernt werden.



ewz.zürinet.Hausverkabelung



Info

Hauseigentümer in der Stadt Zürich können bereits einen Leitungsanschlussvertrag bestellen, wenn Sie im ewz-Gebiet sind. Auf www.zuerinet.ch können Sie die Verfügbarkeit von Services durch Eingabe der Adresse Ihrer Liegenschaft prüfen sowie den Vertrag bestellen. Weitere Infos erhalten Sie unter der Telefonnummer 058 319 21 87.

Wie geschieht dieser Wechsel auf die Glasfaser?

Bereits haben mehrere Städte wie Zürich, St.Gallen, Bern und Basel begonnen, ein Glasfasernetz aufzubauen. Da die Elektrizitätswerke mit ihrem Stromnetz über ein grosses Know-how im Netzbau verfügen, gehören sie vielerorts zu den Pionieren. Beispiel Zürich: Swisscom und ewz, das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, haben eine Kooperation beim Glasfasernetz beschlossen. Dies ermöglicht einen effizienten Bau des Glasfasernetzes. Rund ein Viertel der Quartiere wird Swisscom erschliessen und die restlichen drei Viertel das ewz. Alle Haushalte erhalten einen Mehrfaseranschluss mit vier Fasern. Eine ist für ewz reserviert, eine für Swisscom und die restlichen zwei bilden eine Reserve für allfällige weitere Infrastruktur-Provider.

Freie Wahl bei Service-Providern

Bisher waren Infrastruktur-Provider wie die Swisscom, welche das Kupferkabel gebaut haben, auch gleich die einzigen Service-Provider, die Telefonie- und Internet-Services anbieten. Mit dem heutigen Mehrfaseranschluss ändert sich dies. ewz bietet selbst keine Services an, sondern gewährt allen Service-Providern diskriminierungsfreien Zugang. Bereits heute sind ein Dutzend Service-Provider auf dem Glasfasernetz ewz.zürinet verfügbar. Dies ermöglicht einen freien Wettbewerb und eine Chance für kleine, innovative Anbieter. Zum Beispiel kann die im Zürcher Oberland bekannte GGA Maur ihre Telefon-, Internet- und TV-Services jetzt auch in der Stadt Zürich anbieten.

Vorgehen beim Glasfaseranschluss?

Der Aufbau des Glasfasernetzes ist nicht nur in grossen Städten im Gange, auch in Gemeinden wie Meilen geht es voran. Viele Hauseigentümer werden deshalb in den nächsten Jahren einen Leitungsanschlussvertrag erhalten. In der Stadt Zürich zum Beispiel von ewz oder von Swisscom. Nach Unterzeichnung erfolgt eine gemeinsame Begehung der Liegenschaft, um den Hausanschluss zu besprechen. Mit einem Kunststoffrohr von 7 mm Durchmesser wird die Glasfaser in den Keller gezogen, der einen Hausanschlusskasten erhält. Dann können die Mieter Services bestellen. Sobald eine Bestellung vorliegt, werden sämtliche Wohnungen und Büros kostenlos bis hin zur Glasfaser-Steckdose erschlossen. Das für den Betrieb erforderliche Endkunden-Anschlussgerät wird ebenfalls von ewz installiert und zur Verfügung gestellt. Die Komponenten für die einzelnen Services, zum Beispiel Modems, liefern die entsprechenden Service-Provider. Der Anschluss ist für Hauseigentümer gratis, sie sind einzig für das Bereitstellen der vorhandenen Rohrkörper und Steigzonen zuständig. Ein schöner Nebeneffekt ist dabei die kostenlose Wertsteigerung der Liegenschaft.

Lenzlinger
Metallbau

Metallbau Stahlbau Glasbau

Lenzlinger Söhne AG
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster
Tel. 058 944 58 58, Fax 058 944 54 70
mb@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Sie schlafen auch nicht gerne in fremden Betten?

Verwandeln Sie Ihre Terrasse in Ihr Lieblingsferiendomizil!

Interessiert?
Wertvolle Informationen und Designimpulse rund um die Terrassen- und Wintergartengestaltung finden Sie auf
www.silvedes.ch

Silvedes
Terrassen·Wintergärten·Interiorscape

Silvedes AG Bellevue 8311 Brütten 052 355 01 02

PWG
STIFTUNG

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

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

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

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

www.astor-kuechen.ch

ASTOR
KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

Hauptsitz	8840 Einsiedeln	055 418 75 20
Ausstellung Luzern	6030 Ebikon	041 420 22 23
Ausstellung Zürich	8050 Zürich	043 333 57 47

Schweizer Produktion

Dreimonatige Kündigungsfrist

Mietzinsänderungen nach Art. 269a lit. b und e OR unter Berücksichtigung
– der Hypothekarzinsänderungen[1]
– der Teuerung des risikotragenden Kapitals[2]
– der Kostensteigerungen[3]

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

Berechnet am 6. Mai 2010
(halbjährlich aktualisierte Tabelle unter www.hev-zh.ch/Mietzins)

---

[1] Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. (Hintergrundinformation in HEV 10/08). Dieser wird mit Stichtag 30.9.09 wieder neu berechnet und am 1. Dezember publiziert. Es besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass er von gegenwärtig 3% auf 2,75% gesenkt wird. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Damit Sie für diese Eventualität gewappnet sind, haben wir sie in unserer Tabelle bereits vorweggenommen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige Kolonne, welche dem am 1. Dezember in den Medien veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht.

[2] 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.

[3] Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z.B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehricht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.
– In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 bis 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.
– Wird eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, das heisst ohne Beleg, nur 0,25–0,5% pro Jahr akzeptiert werden.
– Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.

[4] Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde, oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist – der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen bzw. berechnen zu lassen.

[5] Falls die Hypothekarzinssenkung von 3,25 auf 3% noch nicht auf den 1.10.2005 berücksichtigt wurde.

[6] Falls die Hypothekarzinssenkung von 3,25 auf 3% bereits auf den 1.10.2005 berücksichtigt wurde.

[7] Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3 auf 3,25% noch nicht auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.

[8] Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3 auf 3,25% bereits auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.

[9] Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3,25 auf 3,5% noch nicht auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

[10] Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3,25 auf 3,5% bereits auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. Oktober 2010	
	Hypothekarzinssatz/ Referenzzinssatz[1]	Indexstand[2]	Hypothekarzinssatz/ Referenzzinssatz[1] 3.00%	Hypothekarzinssatz/ Referenzzinssatz[1] 2.75%	Teuerung des risikotragenden Kapitals[2] bis Ende April 2010 110.2 Pte	Kostensteigerungen[3] bis Ende April 2010	Referenzzinssatz[1] 3.0%	Referenzzinssatz[1] 2.75%
per[4]	%	Punkte	Monat	Mietzinsänderung im Detail %	%	%	Total %	%
1. 4.2005	3.25	104.3	10.04	–2.91	–5.66	2.26	5.50	4.85	2.10
[5] 1.10.2005	3.25	105.0	4.05	–2.91	–5.66	1.98	5.00	4.07	1.32
[6] 1.10.2005	3.00	105.0	4.05	0.00	–2.91	1.98	5.00	6.98	4.07
1. 4.2006	3.00	105.7	10.05	0.00	–2.91	1.70	4.50	6.20	3.29
1.10.2006	3.00	106.2	4.06	0.00	–2.91	1.51	4.00	5.51	2.60
1. 4.2007	3.00	105.9	10.06	0.00	–2.91	1.62	3.50	5.12	2.21
[7] 1.10.2007	3.00	106.6	4.07	0.00	–2.91	1.35	3.00	4.35	1.44
[8] 1.10.2007	3.25	106.6	4.07	–2.91	–5.66	1.35	3.00	1.44	–1.31
[9] 1. 4.2008	3.25	107.3	10.07	–2.91	–5.66	1.08	2.50	0.67	–2.08
[10] 1. 4.2008	3.50	107.3	10.07	–5.66	–8.26	1.08	2.50	–2.08	–4.68
1.10.2008	3.50	109.1	4.08	–5.66	–8.26	0.40	2.00	–3.26	–5.86
1. 4.2009	3.50	110.1	10.08	–5.66	–8.26	0.04	1.50	–4.12	–6.72
1.10.2009	3.25	108.7	4.09	–2.91	–5.66	0.55	1.00	–1.36	–4.11
1. 4.2010	3.00	109.1	10.09	0.00	–2.91	0.40	0.50	0.90	–2.01

Seit 75 Jahren zuverlässig, prompt und professionell

Leistungen:
- Beratung
- Planung
- Realisation
- Unterhalt
- **24-Stunden-Notfallservice**

Haustechnik:
- Sanitär
- Heizung
- Kälte
- Solar-/ Alternativenergie

Bedachung:
- Flachdach
- Steildach
- Spenglerarbeit
- Blitzschutz
- Spezialabdichtungen

preisig

Preisig AG • Siewerdtstrasse 9 • 8050 Zürich • Telefon 044 315 41 41
Fax 044 315 41 55 • www.preisig.ch • info@preisig.ch

Wir sind vom Fach – für Wasser, Wärme, Dach
75 JAHRE – SEIT 1934

Wir schaffen Arbeitsräume. Mit Überblick.

Ob verputzte Aussenwärmedämmung oder vorgehängte, hinterlüftete Fassaden: Die Gadola Fassaden AG schafft dauerhafte Bauwerke. **www.gadola-bau.ch**

gadola fassaden

Das Reglement im Stockwerkeigentum (Erlass und Abänderung)

Das Reglement dient der Umschreibung der Rechtsstellung des einzelnen Stockwerkeigentümers innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Es enthält Bestimmungen und Verhaltensregeln, welche von den Stockwerkeigentümern vereinbart wurden. So erfüllt das Reglement eine ähnliche Funktion wie die Statuten eines Vereins oder einer Aktiengesellschaft.

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

Obschon das Reglement eine grosse praktische Bedeutung hat, ist es nicht notwendigerweise Bestandteil des Begründungsaktes. Es besteht nämlich keine gesetzliche Verpflichtung zum Erlass eines Nutzungs- und Verwaltungsreglements. Den Stockwerkeigentümergemeinschaften ist hingegen dringend zu empfehlen, ein solches Reglement zu erstellen. Von Gesetzes wegen besteht zudem ein Anspruch jedes Stockwerkeigentümers auf Erlass eines solches Reglements (Art. 712g Abs. 3 ZGB).

In der Praxis wird das Reglement in der Regel bereits in den Begründungsakt integriert. Wird das Reglement hingegen nicht beim Begründungsakt erlassen, so kann dies auch später jederzeit erfolgen. Hierfür ist ein Beschuss der Stockwerkeigentümer mit qualifiziertem Mehr (Mehr der Personen und nach Anteilen) erforderlich.

Das Reglement ist grundsätzlich auf Dauer ausgelegt. Auf der anderen Seite dient das Reglement dem Stockwerkeigentum und nicht umgekehrt. Entsprechend muss es den wandelnden Bedürfnissen der Stockwerkeigentümer angepasst werden können, so z.B. wenn sich einzelne Bestimmungen im Laufe der Zeit als unpraktikabel oder aufgrund veränderter Strukturen als unzweckmässig herausstellen. Die Abände-

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

100 Jahre Fit in die Zukunft

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

WINKLER
SCHREINEREI INNENAUSBAU AG

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

rung des Reglements bedarf grundsätzlich eines mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten gefällten Beschlusses. Es ist in der Literatur umstritten, ob diese Mehrheitsbestimmung für die Abänderung des Reglements erleichtert werden kann (einfaches Mehr). Einzelne Bestimmungen können allerdings nur durch einen einstimmigen Beschluss geändert werden, so z.B. Änderung des Sonderrechtes sowie Aufhebung, Änderung oder Einführung von Vorkaufsrechten.

Daneben gibt es Bestimmungen, welche aufgrund ihrer zwingenden Natur weder aufgehoben noch abgeändert werden können. Darunter fallen z.B. unentziehbare Rechte des Stockwerkeigentümers wie das Stimmrecht, das Recht auf Einsetzung und Abberufung des Verwalters oder der Anspruch auf Erlass eines Reglements.

Denkbar wäre auch die Aufhebung des Reglements. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird hingegen kaum über die Aufhebung des Reglements befinden, ohne dass eine neue Fassung in Kraft treten soll. Es stellt sich die Frage, ob die Aufhebung des Reglements (ohne dass ein neues in Kraft tritt) einstimmig oder mit qualifiziertem Mehr beschlossen werden muss. Literatur und Praxis schweigen sich mehrheitlich über diese Frage aus. Meines Erachtens müsste ein solcher Beschluss einstimmig gefasst werden. Da die Aufhebung des Reglements praktisch nie vorkommt, dürfte der Beantwortung dieser Frage wohl nur theoretische Bedeutung zukommen. ■

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

IMMOBILIEN
KULTUR

Bubikon, Wolfhausen

Dieses stattliche, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit 8½ Zimmern in Wolfhausen an sonniger und ruhiger Lage zu verkaufen, erforderte viel Fingerspitzengefühl, da ein Familienmitglied der Auftraggeber weiterhin in der Einliegerwohnung zu wohnen wünschte. Die Suche erforderte entsprechend Geduld und Fantasie, zumal das Zusammenleben auf demselben Grundstück gegenseitige Toleranz erfordert. Im Frühjahr 2010 ist es uns schliesslich gelungen, einen geeigneten Käufer zu finden, der mit seiner Partnerin diese in menschlicher Hinsicht anspruchsvolle Konstellation mit Begeisterung angenommen hat.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen. Salvatore Leggio, Mitglied GL

Immobilienkultur AG | Dufourstrase 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

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

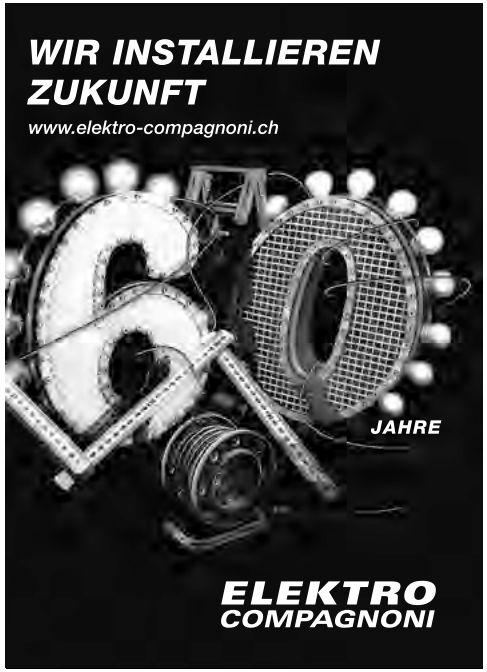
Martin Eichholzer AG
Bristenstrasse 12
CH-8048 Zürich
Telefon 044 434 10 10
Fax 044 432 28 94
www.quadragard.ch
info@quadragard.ch

Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten – Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden, Böden aller Art, Mauerentfeuchtung, Grundwassereinbruch.
• Injektionen System SUTER

SUTER – Bautenschutz AG
Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03
www. suterbautenschutz.ch
e-mail: info@suterbautenschutz.ch



Die Wohnungsabnahme

Freitag, 3. September 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 Abnützung/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-/Kunstharzmattfarben/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:
14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 3. September 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

ewz.zürinet – von Immo-Verbänden der Stadt Zürich empfohlen.

SVW Zürich · SVIT Zürich · VZI Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen · HEV Zürich

Liebe Hauseigentümer/-innen, unterschreiben Sie für enorme Datengeschwindigkeiten.

Fordern Sie noch heute den Vertrag für einen kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Die ultraschnelle Datenübertragung erlaubt eine professionelle und gewinnbringende Nutzung von neuen, digitalen Telekommunikations- und Multimediadiensten. Durch die grosse Bandbreite können die einzelnen Dienste ohne Einschränkung gleichzeitig genutzt werden. Weitere Infos sowie einen Vertrag zum Downloaden erhalten Sie unter www.zuerinet.ch oder telefonisch unter 058 319 47 22.

Standort ewz.zürinet-Infopoint.
ewz-Kundenzentrum
Beatenplatz 2
8001 Zürich
zuerinet@ewz.ch

ewz
Die Energie

Ein Unternehmen der Stadt Zürich

VZNERBOREL

MÖKAH
Kanalisations- und Strassenwerterhalt

Wann haben Sie letztmals das Abwassersystem Ihrer Liegenschaft reinigen lassen?

Sichern Sie den Wert Ihrer Liegenschaft. Verlassen Sie sich auf unsere über 50jährige Erfahrung.

MÖKAH AG, 8444 Henggart
Telefon 052 305 11 11, www.moekah.ch

Henggart •• Oberglatt •• Schaffhausen •• St. Gallen
Kanalreinigung •• Kanalinspektion •• Kanalsanierung
Flächenreinigung •• 24-h Service 0848 305 11 11

Storen
Rollladen
Tore

- Neuinstallationen
- Ersatz
- Automatisierung
- Indoorprodukte
- Mückenschutz
- Unterhalt und Reparaturen aller Produkte

HARTMANN
HARTMANN + CO AG
Servicestützpunkt
Glattalstrasse 521
8153 Rümlang

Service Hotline 0844 786 736

info@hartmanncoag.ch
www.hartmanncoag.ch

Hauswartungen
Gartenunterhalt
à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettdienst
Schilderdienst
Winterschnitt

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

Die Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuchs

Will jemand ein Bauvorhaben realisieren, hat er bei der zuständigen Baubehörde ein entsprechendes Gesuch einzureichen. Dabei stellt sich unter anderem die wichtige Frage, welche Personen überhaupt zur Einreichung berechtigt sind.

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

Grundsätzliches

Der Begriff der gesuchstellenden Person bzw. Bauherrschaft wird sehr weit gefasst. Der Grund liegt darin, dass die Baubewilligung, obschon sie einer bestimmten Person erteilt wird, sich nur auf das Bauvorhaben in seiner konkreten Gestalt und Ausführung richtet. Mit anderen Worten sind für die Baubewilligung lediglich die sachlichen Merkmale des Vorhabens entscheidend und nicht die Person des Gesuchstellers. Für die Baubehörde ist in personeller Hinsicht allein wesentlich, dass ihr eine für das Bauprojekt verantwortliche Person gegenübersteht. Demnach kann auch ein Architekt oder Generalunternehmer als Gesuchsteller auftreten. Sodann sind juristische Personen ebenso berechtigt zur Einreichung wie natürliche Personen. Erwähnenswert ist ausserdem, dass das Recht, die Baubewilligung zu beanspruchen, nicht nur dem ursprünglichen Ge-suchsteller, sondern auch einem allfälligen Rechtsnachfolger (z.B. Käufer des Grundstückes) zukommt.

Berechtigung im Einzelnen

a) Grundeigentümer

Der Eigentümer eines Grundstücks, auf dem eine Baute erstellt werden soll, ist stets befugt, ein Baugesuch zu stellen. Liegt gemeinschaftliches Eigentum (Mit- oder Gesamteigentum) vor, ist je nach Umfang des Bauvorhabens und der Ausgestaltung des Eigentums-verhältnisses die Zustimmung aller Eigentümer oder auch lediglich einer Mehrheit nötig (vgl. Art. 647c ff. und 653 ZGB).

b) Baurechtsnehmer

Der Baurechtsnehmer ist wie ein Grundeigentümer alleinverfügungsberechtigt. Das bedeutet, dass er zu seinem Bauvorhaben keine separate Zustimmung des Grundeigentümers braucht. Dies gilt, solange der Baurechtsnehmer sich an dem im Grundbuch umschriebenen Umfang des Baurechts hält. Bei einer Überschreitung seiner Befugnisse ist es Sache des Eigentümers des Baugrundstücks, sich dagegen juristisch zu wehren. Die Baubehörde klärt also nicht selbst ab, ob der Grundeigentümer durch das Bauvorhaben in unrechtmässiger Weise beeinträchtigt wird. Nur ausnahmsweise bei ganz offensichtlichen Verstössen wird die Baubehörde unter Androhung eines Verzichts der Projektbe-urteilung einen Berechtigungsnachweis verlangen.

c) Stockwerkeigentümer

Beim Stockwerkeigentum ist zu differenzieren: Für Bauvorhaben, die zu Sonderrecht

zugeteilte Räume betreffen, kann der jeweilige Stockwerkeigentümer in der Regel alleine ein Baugesuch einreichen, zumal er in der Gestaltung dieser Räume grundsätzlich frei ist. Bezieht sich das Bauprojekt hingegen auf das gemeinsame Eigentum, so bedarf es der Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer. Das Beschlussquorum bestimmt sich dabei je nach Art und Umfang des Vorhabens bzw. Ausgestaltung des Stockwerkeigentümerreglements.

d) Andere Personen

Andere Personen, die am Baugrundstück nicht oder nicht ausschliesslich berechtigt sind, können ebenfalls ein Baugesuch einreichen. Zu denken ist etwa an Mieter, Pächter oder Bauunternehmer im Rahmen von Werkverträgen. Sie haben aber gemäss § 310 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümer vorzuweisen.

Bringen diese Drittpersonen die schriftliche Erlaubnis nicht bei, obwohl sich klar ergibt, dass das Bauprojekt nicht ohne Zustimmung weiterer am Grundstück beteiligter Personen verwirklicht werden kann, wird die Baubehörde regelmässig auf das Gesuch erst eintreten, wenn die fehlenden Zustimmungen vorliegen.

Prüfung der Berechtigung

Die Baubehörde ist nur zu einer summarischen Prüfung der Legitimation verpflichtet. Denn es ist ihr nicht zuzumuten, die dingliche Berechtigung am Baugrundstück durch anspruchsvolle und zeitraubende Abklärungen zu überprüfen. Ist die Befugnis daher nach einer ersten Würdigung der Verhältnisse aus privatrechtlichen Gründen unklar, kann die Baubehörde entweder die Behandlung des Gesuches bis zum Entscheid des Zivilrichters sistieren oder die baurechtliche Prüfung vorziehen. In der Regel wird sie schon aus verfahrensrechtlichen Gründen die erste Variante wählen. Kommt hinzu, dass sie auf diese Weise dem Berechtigten erspart, die Erstellung der fraglichen Baute auf dem zivilrechtlichen Weg zu verhindern. Entscheidet sich die Baubehörde hingegen trotz strittiger Berechtigung für die baurechtliche Prüfung des Bauvorhabens, muss sie die Baubewilligung gestützt auf § 310 Abs. 1 PBG erteilen, sofern die materiellrechtlichen Vorschriften erfüllt sind. In einem solchen Falle können sich die Grundstücksberechtigten nur auf dem zivilrechtlichen Weg wehren. Das heisst, dass Ihnen gegen den Entscheid der Baubehörde, sich mit dem Bauprojekt zu befassen, keine rechtliche Handhabe zur Verfügung steht.

Es hat sich gelohnt

8813 Horgen-Arn
Telefon 044 718 17 50
www.e-fierz.ch
fierz KÜCHEN
Besuchen Sie unsere Ausstellung

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Zwei klassische Mehrfamilienhäuser bei Suhr AG zu verkaufen.

Die zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 28 Wohnungen, 8 Garagenparkplätzen und 13 Aussenplätzen wurden 1997 teilsaniert. Unter anderem wurden die Küchen ersetzt, sowie der Dachstock ausgebaut. Die Liegenschaften sind zu 82 % vermietet, da zurzeit eine Bereinigung der Mieterstruktur vorgenommen wird. Die Mietpreise bewegen sich im günstigen orts- und quartierüblichen Segment. Der Verkaufspreis liegt bei CHF 5'400'000.– mit einer momentanen Rendite von 5.5 %. Die Bruttorendite beträgt bei einer Vollvermietung 6.7 %. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne die Verkaufsunterlagen zur Verfügung.

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

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Besprechen Sie mit Claudia Spalinger in einem vertraulichen Gespräch die weiteren Details:
Tel. 044 388 58 80 oder **claudia.spalinger@intercity.ch**

Intercity Zürich AG / Anlageimmobilien
Zollikerstrasse 141
8008 Zürich
www.intercity.ch

Die **Intercity Group** ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's Great Estates). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel und Genf (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. **alaCasa.ch** für Wohneigentum.

svit SMK SCHWEIZ

Bruchsch Liecht?

www.noserlight.ch

Showroom mit grosser Ausstellung

Ladenöffnungszeiten:
Mo-Fr 9.00-12.00 / 13.30-18.30, Sa 9.00-16.00 durchgehend

NOSERLIGHT AG

CH-8909 Zwillikon, Telefon 044 701 81 81
Fax 044 761 86 12, info@noserlight.ch

Küchenumbau mit professioneller Bauleitung!

Fust nova casa
Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

Alles aus einer Hand!

Unsere Spezialisten organisieren alle Handwerker termingerecht – mit Garantie!

BON Fr. 500.–

bei Auftragsvergabe an FUST Novacasa bis 30. Juni 2010!

Ihre Vorteile im FUST:
✔ **Gratis-Offerte** nach Mass
✔ **Küchen** ‹online› **selber planen:** www.fust.ch/kuechenplaner
✔ **Montage** mit eigenen Schreinern
✔ **Coop-Superpunkte** beim Küchenkauf

Rapperswil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 • **Hinwil,** Wässeristrasse 40, 044 938 38 65 • **Horgen,** Seestrasse 149, vis-à-vis Migros, 044 718 17 67• **Spreitenbach,** Tivoli-Center, 056 418 14 20 • **Volketswil,** beim Volkiland, In der Höh 36, 044 908 31 51 • **Winterthur,** Obergasse 20, 052 269 22 69 **Wohlen,** Zentralstrasse 52a, 056 619 14 70 • **Zürich,** im Jelmoli (3. Stock), 044 225 77 17 • **Weitere Studios: Telefon 0848 844 100 (Ortstarif)**

KÜCHEN / BÄDER RENOVATION
www.fust.ch
Und es funktioniert.

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 18. Juni 2010, 8.30 bis ca. 12.00 Uhr
Referenten: Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/ Bewirtschaftung | Sandra Heinemann, lic. iur.
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen
Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten | Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden | Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis
Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten | Unterschiede je nach Vertragslage | Der Verteilschlüssel | Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten | Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten | Das Recht auf Einsicht

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:
14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 18. Juni 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

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

40.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.
Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

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

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

Holen Sie sich schon heute den Bonus für Ihre Liftsanierung!

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Bauverordnung SN EN 81-80: 2003 mit ihrem Schreiben vom 16.9.08 an die Gemeinden in Kraft gesetzt.

Dies bedeutet für die betroffenen Hauseigentümer, dass Liftanlagen, die vor 2001 installiert wurden, in den nächsten 5 – 10 Jahren den neuesten ESBA-Sicherheitsstandards im Kanton Zürich angepasst werden müssen.

Sichern Sie sich schon heute Ihren Sanierungsbonus.
Unterlagen finden Sie bei der Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufzentrale unter www.oeconomic.ch für
- Sanierungsbonus /-Angebot
- Günstigen Liftservice für alle Marken (Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen, Lift AG etc.)

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

Mietvertragsverhandlungen – Rechte und Pflichten

Das Mietverhältnis beginnt mit der gegenseitigen Unterzeichnung des Mietvertrages. Doch bereits vor Abschluss des Mietvertrages finden regelmässig Kontakte zwischen der Mieterschaft und Vermieterschaft statt. Dazu gehören vor allem das Lesen eines Inserates, die Besichtigung der Mietsache und die Anmeldung bei der potenziellen Vermieterschaft. Auch kommt es in der Praxis oft vor, dass die Parteien schriftlich oder mündlich miteinander verkehren, um den Inhalt des Mietvertrages zu besprechen.

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

Informationsrechte bzw. -pflichten

Will sich ein Interessent für die Mietsache bewerben, ist der Vermieterschaft zu empfehlen, von diesem eine schriftliche Anmeldung zu verlangen, welche insbesondere Angaben über die Person, den Beruf, Name des Arbeitgebers und die ungefähre Höhe des Einkommens enthält. Ebenso soll die Vermieterschaft auf die Einreichung eines aktuellen Betreibungsauszuges beharren. Diese Informationen dienen der Vermieterschaft nämlich nicht nur für die Beurteilung der einzelnen Bewerber, sondern erleichtern ihr auch die Entscheidfindung.

Zu bemerken bleibt, dass ein Mietinteressent zwar von Gesetzes wegen nicht verpflichtet ist, die zuvor erwähnten Informationen der Vermieterschaft zu liefern. Regelmässig wird er jedoch von sich aus die angeforderten Unterlagen möglichst exakt und vollständig ausgefüllt einreichen, um den Zuspruch für die Mietsache zu erhalten. Dasselbe dürfte für die Angaben von Referenzen gelten, obwohl die Vermieterschaft Referenzauskünfte bei der aktuellen Vermieterschaft oder beim Arbeitgeber nur mit Zustimmung des Mietinteressenten einholen darf. Kommt hinzu, dass sich die Vermieterschaft anlässlich der Referenzauskünfte grundsätzlich darauf zu beschränken hat, die Angaben des Mietinteressenten im Bewerbungsformular zu überprüfen. Sollte die Bewerbung nach Ansicht der Vermieterschaft wider Erwarten unvollständig bzw. mangelhaft sein, ist ihr anzuraten, diese bei der Auswahl von vornherein nicht zu berücksichtigen.

Bei der Einholung weitergehender Auskünfte ist Vorsicht geboten. Diese darf die Vermieterschaft nämlich nur anfordern, wenn besondere Umstände vorliegen. Insbesondere Auskünfte, welche den Persönlichkeitsschutz eines Mietinteressenten verletzen können, sind zu unterlassen. Zu denken ist dabei an Fragen über das Vorliegen chronischer Krankheiten, das Verlangen der Einreichung eines Strafregisterauszuges oder zusätzlicher Informationen über die finanzielle Situation des

Mietinteressenten, welche über die Angabe der ungefähren Höhe des Einkommens hinausgehen (z.B. Angaben über Abzahlungskäufe, Leasingverträge etc.).

Abbruch von Vertragsverhandlungen

Im Allgemeinen sind die Vermieterschaft und der Mietinteressent frei, Vertragsverhandlungen jederzeit abzubrechen, wenn und aus welchen Gründen es ihnen beliebt. Demzufolge muss die Partei, welche die Vertragsverhandlungen nicht weiterführen will, die andere Partei für deren getätigten Aufwand grundsätzlich nicht entschädigen (z.B. Aufwand für ergangene Korrespondenzen, für die Ausarbeitung eines Mietvertrages oder auch für die aufgewendete Zeit mit den Verhandlungen). Nicht selten finden sich in Antragsformularen Klauseln, welche eine pauschale Entschädigung zugunsten der Vermieterschaft vorsehen, wenn ein Mietinteressent nach der Zusage vom Abschluss eines Mietvertrages absieht. Es ist aber anzunehmen, dass eine solche Forderung unbegründet ist, weshalb eine entsprechende Klausel in einem Antragsformular gerichtlich wohl kaum durchsetzbar sein wird.

Schadenersatz

Die Möglichkeit, die Vertragsverhandlungen jederzeit abzubrechen, erlaubt den Vertragspartnern allerdings nicht, sich rechtsmissbräuchlich zu verhalten. Im Gegenteil, sie haben die Vertragsverhandlungen nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu führen. Das bedeutet, dass die Parteien vor allem ernsthaft gemäss ihren echten Absichten zu verhandeln haben. Auch sollen sie sich gegenseitig über Tatsachen aufklären, die deren Entscheid über Vertragsschluss oder -bedingungen beeinflussen können. Das Mass der Aufklärungspflicht hängt dabei von den Umständen des einzelnen Falles ab.

Verletzt nun eine Partei die Regeln von Treu und Glauben, so kann sie ausnahmsweise schadenersatzpflichtig werden. Diese sogenannte Vertrauenshaftung kann beispielsweise entstehen, wenn die Partei, welche die Vertragsverhandlungen unterbricht, die Gegenpartei darüber nicht oder erst verspätet orientiert, sodass Letzterer unnötige Zusatzkosten entstehen. Folglich ist es in der Praxis wichtig, dass sich die Verhandlungspartner nach Treu und Glauben verhalten, die Verhandlungen nicht unnötigerweise verzögern und sich gegenseitig vollständig sowie – wenn möglichst – schriftlich informieren. Eine solche Transparenz hilft nicht nur, allfällige Missverständnisse rechtzeitig zu erkennen und aus dem Weg zu räumen, sondern vermindert auch das Risiko, sich einer möglichen Schadenersatzklage auszusetzen.

Zieht eine Partei eine Klage aus Vertrauenshaftung in Betracht, hat sie schliesslich unbedingt auf die Verjährungsfristen zu achten. Die Klage verjährt innerhalb eines Jahres ab der Kenntnis des Schadens und der Person, die den Schaden verursacht hat bzw. auf jeden Fall zehn Jahre nach der schädigenden Handlung.

Für Infos rund um die Uhr:
www.hev-schweiz.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-zuerich.ch

Sanitär
Heizung
Reparaturen
044 438 80 30

ROBERT BLUM
Blum Haustechnik AG
Girhaldenstrasse 28, 8048 Zürich
www.blum-haustechnik.ch
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

Günstige Dächer erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist
WEBER
Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt
seit über 100 Jahren
WEBER DACH AG
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!
www.spaltenstein-gartenbau.ch
Spaltenstein GartenBau AG
8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

Wir suchen ein Mehrfamilienhaus für ein Familienunternehmen …
… welches als langfristiges Anlageobjekt mit den bestehenden Mietern weitergeführt werden soll. Das Haus darf gerne auch einen Haustechnik-Sanierungsbedarf aufweisen. Als HEV können wir Ihnen eine sichere, zuverlässige und diskrete Abwicklung garantieren.
Unser Herr Salzmann freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme auf der Nummer 052 212 67 70.
HEV Winterthur und Umgebung
Lagerhausstrasse 11, 8401 Winterthur
roger.salzmann@hev-winterthur.ch
HEV Winterthur und Umgebung

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz

Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35
E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

Einseitige Vertragsänderung

Die Einführung einer Sicherheitsleistung im laufenden Mietverhältnis stellt eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR dar und ist grundsätzlich zulässig. Die verlangte Kaution darf jedoch nicht übersetzt sein, dass heisst, sie muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken stehen und für den Mietenden zumutbar sein.

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

Die Einführung einer Sicherheitsleistung wäh-rend der Vertragsdauer ist als einseitige Vertragsänderung zu qualifizieren. Sie ist den Regeln über die Mietzinserhöhungen unterstellt und somit durch den Mieter auch anfechtbar. Das Gesetz unterlässt es zu sagen, wann eine einseitige Vertragsänderung materiell zulässig ist. Eine einseitige Vertragsänderung darf jedoch für den Vermieter nicht zu einem übersetzten Ertrag aus der Mietsache führen. Eine Sicherheitsleistung des Mieters generiert keinen Ertrag, sondern stellt lediglich eine Gegenleistung dar, die zu Sicherungszwecken vom Vermieter auf den Namen des Mieters hinterlegt wird (Art. 257e OR).

Trotzdem darf sich die geforderte Sicherheitsleistung nicht als übersetzt erweisen. Sie muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken stehen, für welche sie der Vermieter abzusichern hat. Zudem ist zu prüfen, ob eine einseitige Vertragsänderung dem Mieter vernünftigerweise zugemutet werden kann. Diesbezüglich müssen die Nachteile, welche die verlangte Änderung für den Mieter nach sich zieht, und die Gründe, die seitens des Vermieters geltend gemacht werden, gegeneinander abgewogen werden. Insbesondere muss sich die Änderung auf sachliche Gründe stützen.

In einem vom Gerichtspräsidium Muri beurteilten Fall haben die Mietparteien einen Geschäftsmietvertrag abgeschlossen. Eine Sicherheitsleistung wurde nicht vereinbart. Nachträglich teilte der Vermieter dem Mieter mittels amtlichen Formulars mit, dass er eine Sicherheitsleistung in Höhe von Fr. 17 280.– einführe. Als Begründung führte der Vermieter «Sicherung des Mietzinses, Allfällige Beschädigungen des Mietobjektes; Höhe 6 Monatszinsen gemäss Kündigungsfrist» an. Diese einseitige Vertragsänderung wurde in der Folge vom Mieter als missbräuchlich angefochten.

Einführung einer Sicherheitsleistung sachlich gerechtfertigt

Das Gerichtspräsidium stellte vorab fest, dass die Einführung der Sicherheitsleistung in formeller Hinsicht (form- und fristgerecht) nicht zu beanstanden ist. Die Missbräuchlichkeitsprüfung hat hernach ergeben, dass die Einführung einer Sicherheitsleistung im Umfang von Fr. 5760.– in vorliegendem Fall als angemessen erschien. In der Begrün-

dung führte das Gericht einerseits die bescheidenen finanziellen Verhältnisse beim Mieter an. Die Sicherheitsleistung in der vom Vermieter geforderten Höhe hätte einschneidende Folgen für den Mieter. Im Weiteren reduzierte das Gericht die Höhe der vom Vermieter geforderten Sicherheit mit dem Argument, dass die Einwendungen des Mieters, die Einführung der Sicherheitsleistung ziele ausschliesslich darauf ab, den Mieter aus dem Mietverhältnis zu entfernen, nicht gänzlich unbegründet sei. Es wäre missbräuchlich, die Einführung der Sicherheitsleistung mit dem Ziel zu verlangen, die Kündigung des Mietverhältnisses herbeizuführen. Auf der anderen Seite gestand das Gericht dem Vermieter durchaus sachliche Gründe für die (nachträgliche) Einführung einer Kaution ein. Aufgrund der Abwägung der gegenseitigen Interessen zwischen Vermieter und Mieter entschied das Gericht sodann, dass eine Sicherheitsleistung über den Betrag von Fr. 5760.– nicht missbräuchlich sei.

Fazit

Zusammenfassend ist demzufolge festzuhalten, dass die Einführung einer Sicherheitsleistung während des Mietverhältnisses grundsätzlich zulässig ist. Als einseitige Vertragsänderung untersteht sie denselben formellen Anforderungen wie eine Mietzinserhöhung (Art. 269d OR). Ob und letztlich in welcher Höhe eine nachträglich eingeführte Sicherheitsleistung vom Vermieter verlangt werden kann, ist (im Streitfall) aufgrund der Umstände des Einzelfalles zu beurteilen.

Genossenschaft
BauPro Altburg

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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Sicherheit auf der ganzen Linie!
MORF AG

Markierungen und Signalisationen
- Parkplätze
- Areale
- Industriehallen
- Sportplätze
- Spielfelder
- Individuelle Lösungen

Tel. 0848 22 33 66
Fax 0848 22 33 77

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

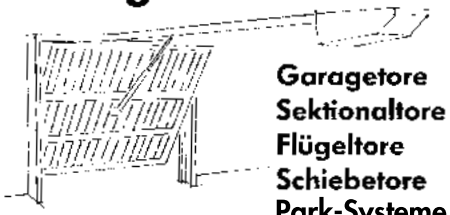
Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt
www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch

Ginesta
IMMOBILIEN
Wir lieben das Besondere

[Fingerspitzengefühl]

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

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

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

TPD
Technische Produkte Dällikon
E. Meier GmbH
Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

Balkonkonstruktionen . . .

. . . harmonisch, elegant, formschön.

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

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

Werbeinserat_3_4f

Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall und Kunststoff

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

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

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

RUTZ

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

Der Mietzins

Freitag, 20. August 2010, 8.15–12.00 Uhr
Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt | lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt
Seminarort neu: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:
Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen
Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung
Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinssenkungen
Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:
14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Der Mietzins» vom 20. August 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

Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

Auch unsere Bäder und Installationen haben schöne Formen.

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

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

prompt | **sicher** | **zuverlässig**

Maler-Service

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

Schaub Maler AG

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

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

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

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

HEV Zürich

Drucksachen

Bestellformular

Bestellnummer			Anzahl	Preise Mitglieder Fr.	Preise Nichtmitglieder Fr.
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)					
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
	☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.		_____	4.50	5.50
	☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.		_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch		_____	1.80	2.30
	☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.		_____	4.50	5.50
	☐ türk. ☐ alb. ☐ 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
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)					
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk.	_____	1.20	1.20
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		_____	1.20	1.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	_____	2.80	3.80
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	_____	5.50	6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		_____	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
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)					
40018	Bewerbung für Hauswartsdienste		_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste 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
Diverse Verträge (inkl. 7,6% MwSt.)					
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.	Preise Nichtmitglieder Fr.
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)					
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner		_____	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau)	Set à 2 Stk.	_____	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)		_____	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	_____	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle		_____	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»		_____	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		_____	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»		_____	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften		_____	1.80	2.30
Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)					
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)		_____	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)		_____	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (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 Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM		_____	157.–	187.–
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen		_____	197.–	227.–
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)		_____	4.–	5.–
40086	Hausschädlinge (2006)		_____	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)		_____	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)		_____	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (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
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		_____	7.20	8.–
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)		_____	28.–	32.–
40085	Stockwerkeigentum (2009)		_____	43.–	48.–
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)		_____	5.–	8.–
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)		_____	9.–	10.–
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2009	**Neu!**	_____	21.–	25.–
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)		_____	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)		_____	28.–	32.–

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch
Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zuzüglich effektive Portokosten). Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: _____ (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: _____ Vorname: _____

Strasse: _____ PLZ/Ort: _____

Tel.-Nr.: _____ E-Mail: _____

Lenzlinger
Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Ausstellung Mühle Niederuster:
Montag-Freitag 9-12/13-18 Uhr
Samstag 9-13 Uhr

Ausstellung Brunau Zürich:
Montag-Freitag 13-17 Uhr
oder nach Vereinbarung

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

Ausstellung Brunau Zürich:
Lenzlinger Söhne AG
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich
Tel. 058 944 58 68, Fax 058 944 58 69
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

CITECS AG, 8185 Winkel

Jean-Luc Cornaz
Dr. oec. HSG, MBA Boston Univ., Masch.Ing. HTL

- KMU-Nachfolgeregelungen
- Übergangsmanagement bei Generationenwechsel
- Geschäftsführung auf Zeit
- Firmenschätzungen mit Marktpotentialanalysen
- Ablöse-/Übergangsfinanzierungen
- Minderheits-/ Mehrheitsbeteiligungen/ Verkauf

Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolge-regelungen

Dr. Jean-Luc Cornaz
Lägernweg 10
8185 Winkel
T: 044 862 31 51
F: 044 862 31 52
www.cornaz.net
cornaz@cornaz.net

HONDA
POWER EQUIPMENT

Motorsensen

der Mikro-4-Takt-Motor ist in allen Lagen (von 0° bis 360°) voll funktionsfähig

leichtstartend
vibrationsarm
umweltfreundlich
sparsam
komfortabel

Besuchen Sie unsere permanente Ausstellung.

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

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

Pflanzen für schönere Gärten

Bambus Mode!

- starke Qualität
- vom Bodendecker bis zum haushohen Solitär
- sehr breites Sortiment
- Original-Rhizomsperre für die Vitalen
- detaillierte Infos unter: www.hauenstein-rafz.ch

Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel
Zürich · Winterthurerstrasse 709
Baar · Früebergstrasse/Im Jöchler

SUISSE GARANTIE

Hornissennest

Gebetene und ungebetene Gäste im Garten

Ruth Jehring, Grueber + Co. Pflanzenschulen, Langnau

Wer gebeten oder ungebeten ist, entscheidet der Gartenbesitzer selbst. Wie ein altes Sprichwort sagt: Was dem einen sin Uhl, ist dem andern sin Nachtigall.

Eine Beobachtung aus meiner langjährigen Tätigkeit als Baumschulistin ist, dass in der Natur sich relativ rasch etwas verändert, wenn man ihr ihren Lauf lässt. Die kleinsten Biotope (= Lebensräume) werden wichtig. Letzthin entdeckte ich im Gewächshaus eine Rose dicht besiedelt mit zahlreichen Läusen. Es war ein lauer Frühlingstag und ich dachte mir, ich stelle die Pflanze unbehandelt ins Freie. Die Läuse waren in ein paar Stunden fein säuberlich, ohne die Rose zu beschädigen abgelesen, und auf unserem Balkon begann ein Kohlmeisen-Päärchen mit ihrem Nestbau. Diese kleine Begebenheit zeigt zwei wichtige Grundlagen: Die Natur braucht Platz und ihre Bewohner brauchen Nahrung. Wer dies versteht und berücksichtigt, der kann fast alle Tiere in seinem Garten ansiedeln oder fern halten. Je sauberer geputzt ein

Garten dasteht, umso weniger wird er bewohnt werden.

Nützlich Hornissen

Spannend für viele Menschen sind Insekten. Das einzige nachtjagende bei uns ist die Hornisse. Unter www.wespenschutz.ch (einheimische Wespenarten) kann sich jeder über Hornissen erkundigen. Auch mit ihnen haben wir eine lange Zeit auf unserem Balkon gelebt. Eine Hornisse in der Wohnung ist kein Problem. Mit etwas Honig auf dem Finger und etwas Geduld lässt sie sich ins Freie tragen. Hornissen mögen zwei Dinge nicht. Man darf ihnen nicht in ihrer Einflugschneise im Wege stehen (sie kommen alle immer im selben Winkel angeflogen) und man darf in der Nähe ihres Nestes keinen Lärm machen. Das macht die friedlichen Tiere angriffig, und sie könnten einen zu stechen versuchen. Hornissen fressen im Frühjahr kurze Zeit Nektar und steigen sehr schnell auf Insekten um. Wer Hornissen hat, hat kaum Läuse und kaum Wespen. Sie lassen sich auch hervorragend «umplatzieren», wenn sie an einem unerwünschten Ort ihre Zelte aufschlagen. Manchmal ziehen sie auch mitten im Sommer um, wenn ihre Behausung zu eng wird oder ihnen der Ort nicht gefällt. Für Hornissen gibt es Nisthilfen, die relativ weit über Boden mit dem Einflugloch in Richtung Süden angebracht werden müssen. Ihr Wachstum und ihre Betriebsamkeit mitzuerleben, ist etwas ganz Grossartiges.

Liebenswerte Igel

Die meisten Leute mögen Igel. Die stachligen Gesellen haben es allen angetan, weil sie als Schneckenvertilgungsmitttel dienen. Der Igel frisst aber nur Schnecken, weil alles andere, was er bevorzugt, kaum mehr vorhanden ist. Igel mögen Laufkäfer, Würmer und Obst aller Sorten. Treffen Sie tagsüber Igel an, bringen Sie diese bitte zum nächsten Tierarzt. Die Tiere sind oft auf Hilfe angewiesen, machen ihnen ihre Stacheln doch das Putzen so gut wie unmöglich, weshalb sie oft voller Parasiten sind. Füttern Sie ihnen niemals Milch, das tut den Tieren nicht gut. Als Winterquartier legt man irgendwo einen Reisighaufen an, mit Ästen, die man von seinen Sträuchern geschnitten hat. Igel mögen es bequem. Ein Häufchen altes Laub unter dem Reisig wissen sie sehr zu schätzen. Wer sie im Sommer gerne sehen möchte, kann sie mit Obststückchen anlocken. Igel verhalten sich wie «Schweine-Igel» wenn sie fressen. Sie schmatzen richtig laut und können riesige Berge an Nahrung zu sich nehmen. Das brauchen sie auch, um heil über den Winter zu kommen.

Unverbesserliche Katzen

Von meinen Kunden weiss ich, dass es immer wieder Probleme mit Katzen und den frischen Beeten gibt. Leider lassen sich Katzen nicht erziehen. Sie laufen dort durch, wo sie mögen, und verrichten ihr Geschäft dort, wo der Gärtner frische Beete angelegt hat. Ich habe gute Erfahrungen gemacht, mit Wasser. Die Beete feucht halten, was auch den frisch gepflanzten Setzlingen gut tut. Offensichtlich mögen sie keine nassen Pfoten. Es gibt im Handel «Verpiss Dich»-Pflanzen. Sie gehören zu den einjährigen Pflanzen und werden von Hund und Katze gemieden. Katzen im Garten sind aber natürlich nicht nur lästig, sie fangen auch Mäuse weg, was mich persönlich sehr versöhnlich den Tieren gegenüber stimmt. ■

Hornissen lieben reife Äpfel.

Stachelig, aber lieb.

Feinste Küchen traditional

wym WA

PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Ungestört schlafen
mit

INSEKTENSCHUTZ-ROLLOS

Rollos – Türen – Spannrahmen

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

Rufen Sie an!

Martin Keel
Insektenschutznetze
Schwerzenbach
Tel. 044 826 08 17

Wir heben uns ab...

msdc
IMMOBILIEN GMBH

Verwaltung - Beratung - Handel

Im Handschüssel 6
8472 Seuzach
fon/fax +41 (0)52 720 87 83
info@msdc.ch
http://www.msdc.ch

svit

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich

Schwertlilien – Iris

po. Der botanische Name der Schwertlilie hat nichts Geheimnisvolles (vgl. HEV 4/10, S. 275 ff.) an sich. Es genügt zu wissen, dass die alten Griechen die Göttin des Regenbogens Iris nannten. Schwertlilien gibt es denn auch in fast jeder Farbe und Farbkombination. Ein Traum für jeden, der Wert auf ganz bestimmte Farbkompositionen in seinem Garten legt. Schade nur, dass die Blütezeit der Iris eher kurz ist. Umso schöner, wenn es einem gelingt, sie durch die Kombination von Sorten mit verschiedenen Blütezeitpunkten etwas zu verlängern. Iris brauchen mageren, trockenen, durchlässigen, etwas kalkhaltigen Boden und einen sehr sonnigen Standort; keine Staunässe, auch keine andauernde Nässe – wenn man von den Sumpfiris absieht.

Falls Sie ihn noch nicht kennen, besuchen Sie unbedingt einmal den Irisgarten, der 1986 im unteren Teil des Belvoirparks gebaut wurde. ■

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

Albis **www.hev-albis.ch**
P: Jakob Schneebeli
R: *Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00, Tel. 044 763 70 80*

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

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

Dielsdorf **www.hev-dielsdorf.ch**
P: Ernst Schibli
R: *Tel. 044 840 60 36*

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

Dübendorf **www.hev-duebendorf.ch**
P: Jörg Gossweiler
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**
P: Fritz Rakeseder
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Horgen **www.hev-horgen.ch**
P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch
R: *RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher*
Mediatorin SVM
Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77
GS: Verwaltungsbüro Hofmann,
Schinzenhof Horgen, alte Landstr. 24,
8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14

Kilchberg **www.hev-kilchberg.ch**
P: Jürg Lehner info@hev-kilchberg.ch
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

Kloten **www.hev-kloten.ch**
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,
Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,
Telefon 044 803 03 04,
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

Küsnacht **www.hev-kuesnacht.ch**
P: Markus Dudler
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00*
Tel. 044 266 15 00

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

Richterswil **www.hev-richterswil.ch**
P: Othmar Zottele
R: *keine tel. Auskünfte;*
pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats im Gemeindehaus, 2. Stock

Rüti + Umgebung **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

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

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

Uster **www.hev-uster.ch**
P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
Tel. 044 250 22 22

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

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

Weiningen **www.hev-weiningen.ch**
P: Dr. Furio Molteni
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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

Winterthur + Umgebung **www.hev-win.ch**
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Markus Hutter
R: *Mo–Fr: 9.00–11.30*
pers. Beratung nach Vereinbarung

Zürich **www.hev-zuerich.ch**
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Dr. Christian Steinmann
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00*
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung

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.

GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf
Tel. 044 730 47 21
Fax 044 730 48 80
info@grafgartenbau.ch
www.grafgartenbau.ch

Seit 60 Jahren empfehlen wir uns für
- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann
Ein Beruf im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung und der Energieeinsparung.
Heinz Eggenberger
eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann
8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch **www.eggenberger.ch**

kindt partner
Fensterladen
drehen | schieben | falten
Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe
Christen Rolladen AG
Industriestrasse 1 | 8157 Dielsdorf
Telefon 044 854 70 00 | www.christenrolladen.ch
Christen Rolladen AG

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

Übung abbrechen

Hans Egloff, Präsident Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Immer wieder hatten Exponenten des Mieterverbandes gefordert, das Mietrecht müsse endlich grundlegend revidiert bzw. die Mietzinse müssten von den Hypothekarzinsen abgekoppelt werden. Schon zweimal hat das Stimmvolk Gesetzesvorlagen, welche ein ähnliches Ziel verfolgten, deutlich verworfen. Aus Vermietersicht wurde eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen bisher nicht aktiv angestrebt. Ein Grossteil der privaten Vermieter steht denn einer Abkoppelung nach wie vor skeptisch bis ablehnend gegenüber.

Vor rund einem Jahr schien die Revision mit dem Wechsel von der Kosten- zur Indexmiete auf recht gutem Weg. Die Verbände von Mietern und Vermietern hatten auf Initiative und unter Leitung unserer Wirtschaftsministerin Doris Leuthard einen Kompromiss ausgehandelt, der beiden Seiten deutliche Zugeständnisse abverlangte. Die Mietervertretung akzeptierte dabei die Möglichkeit der jährlichen Anpassung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise, demgegenüber hatten wir Hauseigentümer die fette Kröte des Verzichts auf Mietzinsanpassungen nach Handänderungen zu schlucken. Bundesrätin Leuthard hatte damals an die unterzeichnenden Verbände appelliert, nun nicht wieder einzelne Teile des Kompromisses in Frage zu stellen, weil dadurch die ganze Revision gefährdet würde.

Irritierenderweise war es aber dann genau Frau Leuthard bzw. auf ihren Vorschlag hin der Bundesrat, welcher von diesem Kompromiss abweichen wollte. Bei der Mietzinsanpassung soll nicht dem üblichen, sondern einem eingeschränkten Index (ohne Wohn- und Energiekosten) folgend angepasst werden können.

Diese einseitigen Zugeständnisse des Bundesrates an die Mieterseite bleiben in der Sache und im Prozedere absolut unverständlich. Seit Jahren ist es bei langfristigen Mietverhältnissen möglich, die (volle!) Indexmiete zu vereinbaren, ohne dass sich je jemand daran stören würde. Eine eingeschränkte Indexmiete würde schliesslich für den Vermieter zu einer entsprechend reduzierten Kaufkraftsicherung führen, was auch von den selbsternannten Experten nicht in Abrede gestellt wird.

Die vorberatende Kommission des Ständerats will nun den Spielraum für Mietzinserhöhungen erweitern. Dies hat jetzt zur Folge, dass nicht nur wir Hauseigentümer und die Immobilienwirtschaft, sondern neu auch die Mieterverbände ihre Ablehnung zur Mietrechtsrevision bekannt gegeben haben. Eine tragfähige Lösung ist damit in weite Ferne gerückt. Jetzt bleibt zu hoffen, dass der Ständerat dem Nationalrat folgt und so auf eine weitere politische Auseinandersetzung über die Mietzinsgestaltung verzichtet. Auf den Punkt gebracht: Übung abbrechen!

AZB
Postfach
8038 Zürich

GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

REINIGUNG

SCHNEERÄUMUNG

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

Jetzt auch in Winterthur

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org®

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24
Zürichstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
web: www.homeserviceag.ch, e-mail: info@homeserviceag.ch