

Der Zürcher Hauseigentümer

7 | 2010



- | Wasserversorgung Stadt Zürich beweist:
Gebührensenkungen sind möglich (S. 435)
- | Grundstückgewinnsteuer:
Partner wären mir lieber ... (S. 495)



Dipl.-Ing. **FUST**
Und es funktioniert.
 auch **Fust-Center**
 im **Eschenmoser**

Jetzt Sonderverkauf!

Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Sonderverkaufs-Hit!

Der absolute Megahit!



AEG
 Electrolux
Lavatherm 7032 TKF
 • 6 kg Schontrömel
 • EU-Label C
 Art. Nr. 112101

Exklusivität **Fust**
-50%

Setpreis nur **1999.-**
1/2 Preis!

nur **1099.-**
 vorher 1999.-
 Sie sparen 900.-



Der Energiesparer
 Electrolux
PRIMOTECQ TF 165-IB
 • Nutzhalt von 165 Liter
 • Grosse Schubladen
 Art. Nr. 107360

nur **449.-**
 vorher 899.-
-50%

nur **1099.-**
 vorher 1999.-
 Sie sparen 900.-



AEG
 Electrolux
Princess 2252 F
 • 6 kg Fassungsvermögen
 • Diverse Spezialprogramme
 Art. Nr. 111671

Jetzt bis Fr. 400.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!
 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: Gratis-karte im Fust.

Affoltern a.A., im Ex-Jelmoli, 044 762 40 20 • 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 • Dietikon, 50 m vor Media Markt, 044 745 90 10 • 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-Dieselstrasse 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 • Volketswil, im Coop-Center, Ex WARO, 044 908 31 4 • Zürich, im Jelmoli (Untergeschoss), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • Zürich, Badenerstr. 109, 044 295 60 70 • Zürich, beim Stauffacher, Birnensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • Zürich, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • Zürich, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • Zürich, Letzli-park, 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

Die Wasserversorgung der Stadt Zürich beweist:

Gebührensenkungen sind möglich

Hartnäckigkeit lohnt sich. Dass der HEV in den letzten Jahren konsequent eine Überprüfung der Tarife der öffentlichen Hand fordert, hat offensichtlich zumindest bei gewissen Amtsstellen zu einem Umdenken geführt. Ab 1. Juli wird das Trinkwasser in der Stadt Zürich um 20 Prozent günstiger. Zudem vereinfachen sich die Verwaltungsabläufe für die Sanitärinstallateure. Um Missverständnissen vorzubeugen: Da die Abwasserpreise nicht gesenkt werden, wird sich die individuelle Wasserrechnung insgesamt natürlich nicht um 20 Prozent reduzieren.

Der durchschnittliche Preis für 1000 Liter Trinkwasser sinkt von derzeit durchschnittlich 2.50 Franken auf 2.00 Franken. Für die Wasserversorgung hat dieser Schritt gemäss Medienmitteilung aber Mindereinnahmen von rund 20 Mio. Franken zur Folge. Mit dem neuen Tarif ist auch eine Änderung bei den Installationen verbunden. Für Arbeiten an Haustechnikanlagen brauchten Installateure bisher eine Konzession für die Stadt Zürich. Neu reicht eine Berechtigung des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW) aus.

Gemäss Medienmitteilung ist diese Kostensenkung konsequentem Schuldenabbau und kostenbewusster Geschäftsführung sowie abnehmendem Abschreibungsbedarf der Anlagen und damit sinkenden Kapitalkosten zu verdanken. Obwohl die Verbraucher weniger bezahlen werden müssen, erachtet sich die Wasserversorgung in der Lage, weiterhin beträchtliche Summen zu investieren, um die Versorgungssicherheit aufrechterhalten zu können. Eine mässige Teuerung und ein leichter Rückgang des Wasserverbrauchs sind bei der neuen Berechnung einkalkuliert

Albert Leiser,
 Direktor Haus-eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich




und dennoch bleibt die Finanzierung der Wasserversorgung gesichert.

Der HEV begrüsst, dass die Zürcher Wasserversorgung mit dem guten Beispiel vorangeht und den Beweis dafür erbringt, dass Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen bei den öffentlichen Dienstleistern möglich sind, obwohl sie nicht dem Konkurrenzdruck ausgesetzt sind. Er ist sich bewusst, dass er mit diesem Anliegen nicht überall auf ein so offenes Ohr stossen wird wie bei dem für die Zürcher Wasserversorgung zuständigen Stadtrat Andres Türler, Mitglied der FDP und des HEV. Wir erwarteten aber dennoch, dass andere Dienststellen und auch andere Gemeinden diesem Beispiel folgen. Entscheidend ist offensichtlich der Wille, optimale Dienstleistungen zu attraktiven Preisen bzw. Gebühren anbieten zu können. Und zwar auch dann, wenn den öffentlichen Kassen ein Zustupf durchaus gelegen käme.

Albert Leiser
 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 7/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters Gebührensenkungen sind möglich	435
Mietrechtsrevision Hüst und Hott beim Mietrecht	439
Telekommunikation Nationaler Mustervertrag für den Anschluss an das Glasfasernetz	441
Registerharmonisierung Zürcher Wohnungsausweis	444
Impressum	447
Interview Beeinträchtigungen durch Mieter	450
Vom Bauen 41. Bauen & Modernisieren mit paralleler Eigenheimmesse Eigenheimmesse Schweiz Moderate Revision des Bauhandwerkerpfandrechtes	453 454 459
Seminar/Workshop Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme Der Mietzins Liegenschaftsverwaltung	457 463 469 475 479
Steuern Mustereinsprache betr. Eigenmietwert/Vermögenssteuerwert von Liegenschaften Steuerperiode 2009	466
Mietrecht Kündigung eines Mietverhältnisses während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens	471
Sachenrecht Vorkaufsrecht	472
Nachbarrecht Pflanzabstände in Zürich und bei Ferienliegenschaften	476
Drucksachenverkauf Mietrecht/Mietzins	481
Drucksachen Bestellformular	483
Unser Garten Frisch geschnitten	487
Zum Titelbild Clematis – Waldrebe	491
Aus dem Kantonalverband Sektionen-Info Partner wären mir lieber ...	492 495



HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag – Freitag
8.00 – 17.30

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

**Drucksachen-
verkauf**
Tel. 044 487 1707


Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag – Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag – Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**

Weder Urwald noch Tropen, aber für Ferienstimmung durchaus geeignet – die Clematis. Mehr dazu erfahren Sie auf Seite 491. (Foto: Elisabeth Meier-Solfrian)

Verwalten? Machen wir!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



● 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 Wildeggen • 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

Hüst und Hott beim Mietrecht

Die Hoffnung, die unter einem schlechten Stern stehende Mietrechtsrevision könnte ein schnelles und schickliches Ende finden, hat sich zerschlagen. Anders als der Nationalrat ist der Ständerat nämlich auf sie eingetreten.

po. Nach dem Willen des Ständerates sollen die Mieten – wie schon in der bundesrätlichen Vorlage – nicht mehr an Hypothekarzinsen, Unterhalt etc., sondern nach einem Spezialindex angepasst werden. Demgegenüber sah der Kompromiss der Vermieter- und Mieterorganisationen vor, die Mietzinse nach dem Landesindex der Konsumentenpreise auszurichten. Der Problematik offensichtlich bewusst, hat er immerhin ein Notventil eingebaut, indem er die Möglichkeit vorsehen will, den Mietzins nach mindestens 5-jähriger Mietdauer an die statistisch erhobene Vergleichsmiete anzupassen. Die Nationalratskommission beharrt jedoch darauf, dass die Teuerungsanpas-

sung zu 100% erfolgen darf und verwirft den Spezialindex.

Der HEV steht nach wie vor zum Kompromiss als Gesamtpaket, zweifelt allerdings daran, dass dieser nach wie vor eine tragfähige Lösung der «Sozialpartner» darstellt. Denn der Westschweizer Mieterverband hatte den Kompromiss bereits wieder hinterfragt und mit dem Referendum gedroht. Eine politisch einvernehmliche Lösung ist daher kaum zu erwarten. Vielmehr besteht die Gefahr neuerlicher langwieriger politischer Konfrontationen. Vergessen wir nicht: Bereits 2003 und 2004 verwarf das Stimmvolk zwei unterschiedliche Mietrechtsvorlagen sehr deutlich. ■

Eigenmietwert abschaffen ist plötzlich aufkommensneutral

Nebst der Abschaffung der Eigenmietwertsbesteuerung will der Bundesrat die Abzüge massiv einschränken. Abzüge für Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten durch Dritte könnten nicht mehr, Schuldzinsen nur noch im Umfang von 80% der steuerbaren Vermögenserträge geltend gemacht werden. Dies hat die ungerechte Folge, dass private Eigentümer von Mietliegenschaften nach wie vor die vollen Mietzinseinnahmen versteuern müssen, aber nur noch einen Teil ihrer Hypothekarzins abziehen können.

Anders als in der Botschaft zur Vernehmlassung bezeichnet der Bundesrat diese Mehreinnahmen nun als «schwarze Null». Es mutet aber nach wie vor äusserst seltsam an, einer Volksinitiative zur Förderung des Wohneigentums auf dem Weg der Wohneigentumsbesteuerung einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, der statt zu einer steuerlichen Entlastung zu einer steuerlichen Mehrbelastung der Wohneigentümer führt. Dies ist aus Sicht des HEV Schweiz inakzeptabel.



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

Nachhaltig
renovieren,
nachhaltig
profitieren.
Mit der Nr.1
klappts.

Nationaler Mustervertrag für den Anschluss an das Glasfasernetz

Wie wir in HEV 2/10 vorankündigten, haben sich nun Swisscom und der HEV Schweiz auf den angekündigten Mustervertrag geeinigt, der die Details der Glasfasererschliessung zwischen Hauseigentümern und Netzanbietern beim Glasfaserausbau bis in die Wohnung (FTTH) regelt.

Ir. Damit haben die bereits im Frühling 2009 formulierten Positionen der Hauseigentümervetreter für die ganze Schweiz Gültigkeit erlangt. Im nun vorgestellten nationalen Mustervertrag wurden einige Punkte gegenüber dem «Zürcher Mustervertrag» vom ewz. zürinet weiterentwickelt. ewz hat sich bereit erklärt, alle bisher unterzeichneten Verträge durch den neuen nationalen Mustervertrag zu ersetzen und ab dem 1. Juli 2010 ebenfalls das neue Vertragswerk zu verwenden. Somit kommen in den Erschliessungsgebieten von ewz und Swisscom identische Bedingungen zur Anwendung.

Während im Mustervertrag von ewz.zürinet ein Kündigungsrecht vor Ablauf des Vertrages mit Kostenfolge für die Eigentümer (Rückerstattung Investition pro rata temporis) sowie ein ausserordentliches Kündigungsrecht über die ganze Vertragsdauer bei Nichterfüllung von vertraglichen Auflagen bestand, wurde dies nun anders geregelt: Im neuen Vertrag besteht vor Ablauf der 20-jährigen Laufzeit nur noch ein ausserordentliches Kündigungsrecht in bestimmten Fällen. Im Gegenzug entbindet der neue Vertrag die Hauseigentümer von finanziellen Kostenfolgen im Kündigungsfall.

In der Stadt Zürich werden jeweils sämtliche Nutzungseinheiten einer Liegenschaft gleichzeitig erschlossen. Die Erschliessung der Nutzungseinheiten erfolgt spätestens bei der

ersten Service-Bestellung eines Endkunden. In Zürich gilt die kostenlose Ersterschliessung für alle bis Ende 2017 gebauten und bezugsbereiten Gebäude. Voraussetzung für die kostenlose Ersterschliessung – im Rahmen der Grunderschliessung – ist der rechtzeitig unterzeichnete Anschlussvertrag. Ersatzinstallationen wie auch Zusatzinstallationen – die gegebenenfalls durch einen Umbau notwendig werden – haben nach Vertragsabschluss durch den Hauseigentümer zu erfolgen.

Die Netzbetreiber sind zudem neu verpflichtet, vor dem Erstellen von Anschlüssen ein allfälliges Durchleitungsrecht vorgängig mit betroffenen Hauseigentümern verbindlich zu regeln. Schliesslich ist vorgesehen, dass jede Partei auf eigene Kosten einen Grundbucheintrag verlangen kann.

Die Zürcher Immobilien-Organisationen HEV Zürich, SVIT Zürich, SVW Regionalverband Zürich und VZI sind der Ansicht, dass der neue nationale Mustervertrag den Bedürfnissen und Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer entspricht, und empfehlen diesen zur Unterschrift. Weiter empfehlen sie, bereits abgeschlossene Verträge durch den neuen Vertrag zu ersetzen. Sie sind überzeugt, dass damit der Ausbau eines leistungsstarken Glasfasernetzes in der Stadt Zürich wie in der Schweiz erleichtert wird und damit schlussendlich der Standort profitieren kann.

Mehr dazu in jeder ZKB Filiale, direkt bei Ihrem ZKB Kundenbetreuer: Telefon 0800 801 041 oder www.zkb.ch/umweltdarlehen.

Die nahe Bank  **Zürcher Kantonalbank**

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

Bewerten? Machen wir!



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



Rita Eichenberger und ihr Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 25

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 25 Fax 044 487 17 18 rita.eichenberger@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



masteralarm

044 312 12 32

**Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz**

**Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie**



www.alarm24.ch

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

PHYSIO THERM®
Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt



Jetzt kostenlose Probe-Anwendung,
Sonderkonditionen für HEV-Mitglieder!

Die einzigartige Physiotherm
Niedertemperatur-Infrarottechnik kann:

- ☞ Verspannungen & Rückenschmerzen positiv beeinflussen
- ☞ die Entschlackung unterstützen und die Entgiftung fördern
- ☞ den Stoffwechsel verbessern
- ☞ das Immunsystem stärken u.v.m.

Information und Beratung im:
Physiotherm Beratungszentrum Zürich
Albisstrasse 131, 8038 Zürich
Telefon: 044 480 13 31
E-Mail: zuerich@physiotherm.ch
www.physiotherm-zuerich.ch

Zürcher Wohnungsausweis

Dieser Wohnungsausweis ist der Einwohnerkontrolle bei Anmeldung zu Niederlassung oder Aufenthalt in der Gemeinde sowie Umzug innerhalb der Gemeinde vorzulegen. Die Meldefrist beträgt 14 Tage ab Einzugsdatum. Bei Verlust des Wohnungsausweises besteht kein Anspruch auf Ersatz. Stattdessen ist der Mietvertrag zur Verfügung zu halten (§ 33 Abs. 2 und § 34 Abs. 1 Gemeindegesetz).

Kontaktadresse der Vermieterin / des Vermieters:

Zürcher Verwaltungs-AG
Fritz Huber
General-Guisan-Strasse 26
8001 Zürich
Tel. 044 299 00 00

Wohnadresse

Strasse und Hausnummer:

Bleicherweg 10a

PLZ und Ortschaft:

8001 Zürich

Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID)

210069421

Beginn des Mietverhältnisses

01.10.2010

Amtliche Wohnungsnummer (aWN)

213

Wohnhafte Personen (gemäss Mietvertrag)

1. Vertragspartner/-in:

Name: Müller

Vornamen: Peter Alexander

2. Vertragspartner/-in:

Name: Meier

Vornamen: Katja Annelies

Erläuterungen:

- Wohnadresse: Falls die aufgeführte Wohnadresse nicht der Gebäude- resp. Eingangsadresse gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnregister entsprechen sollte, wird mit dem Eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) die eindeutige Identifikation des Gebäudes sichergestellt.
- Wohnhafte Personen (gemäss Mietvertrag): Es sind alle Personen aufzuführen, die den Mietvertrag unterzeichnet haben.

Zürcher Wohnungsausweis

po. Wie in HEV 4/10 berichtet, werden im Rahmen der Registerharmonisierung amtliche Wohnungsnummern eingeführt. Wie auch bei der Erhebung der Daten hat das Statistische Amt des Kantons Zürich die Post damit beauftragt. Gemäss Planung sollen Vermieterinnen und Vermieter die Gebäude- und Wohnungsnummern (EGID und aWN) ab Februar 2011 mitgeteilt bekommen. Ab dann sollen die Vermieter bei Mieterwechseln neuen Mieterinnen und Mietern Wohnungsausweise übergeben. Die Koordinationsstelle für die Registerharmonisierung hat kürzlich ein Beispiel eines Wohnungsausweises präsentiert, das wir hier wiedergeben. Das Gesetz definiert nur den minimalen Inhalt des Wohnungsausweises, nicht aber die Gestaltung, die grundsätzlich frei gewählt werden kann. Geeignete Formulare werden zu gegebener Zeit auf unserer Website oder bei der Koordinationsstelle für die Registerharmonisierung zu beziehen sein.

Business einfach gemacht

Mietvertragsübersicht

Mietzinskontrolle

Mieterspiegel

Wohnungsausweis

EWID

Software
Immobilien-
verwaltung
comatic.ch

Comatic AG | Software Factory

Rathausplatz 9 - 6210 Sursee | Tel. 041 922 24 80 | www.comatic.ch

Software Factory
Comatic

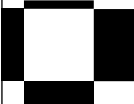
Ihr
Hauswart
 wischen laubrechen
 unterhalten reinigen
 kontrollieren jäten
 melden auswechseln
 rasenmähen
 Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



ALPHAPLAN AG

Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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



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



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
 detaillierten Unterlagen

fällag
 Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt,
 TBO Treuhand
 lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
 Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (Irr)
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
 Bernhard Stotz, wohnraumTV
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

Auflage: 57 645 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
 (z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,
 8038 Zürich, kathrin.atinger@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: Swissprinters Zürich AG

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich-Wollishofen 5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Ladenlokalität

an sehr zentraler, gut erschlossener Lage, einseitig angebaut, NWF ca. 151 m², Coiffeursalon und Nebenräume ca. 42 m², kleiner Garten mit Sitzplatz, 2 Parkplätze, Baujahr 1843/renoviert, Grundstücksfläche 159 m², Verhandlungspreis Fr. 1 350 000.–.



Oetwil an der Limmat 4-Zimmer-Wohnung

an ruhiger und zentraler Lage, im 2. OG, NWF ca. 85 m², Baujahr 1974, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée, 2 Balkone, eigene Waschküche, Einstellplatz in UN-Garage sowie Abstellplatz im Freien, Verhandlungspreis Fr. 450 000.–.



Langnau am Albis Freistehendes 8½-Zimmer-Landhaus mit landwirtschaftlichem Umschwung

an sehr idyllischer und ruhiger Wohnlage, Baujahr 1839, totale Modernisierung 1988, Werkstattgebäude (Anbau Bj. 1997), sep. Garagengebäude (Bj. 2003), Schopf (Bj. 1997), Stallgebäude (Bj. 1997), Grundstücksfläche 1262 m² (Wohnhaus und Weiher) und Grundstücksfläche (Weideland und Pferdestall) ca. 4337 m², Verhandlungspreis Fr. 2 950 000.– (siehe www.imwaldi.ch).

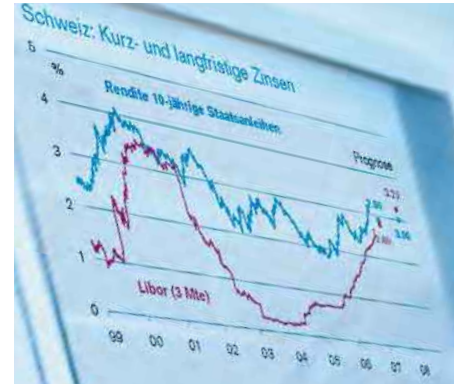


Langnau am Albis Mehrfamilienhaus mit drei 4½-Zimmer-Wohnungen

an sehr idyllischer und ruhiger Wohnlage, Baujahr 1996/97, Grundstücksfläche ca. 500 m², 3 Aussenabstellplätze, voll vermietet, Verhandlungspreis Fr. 1 950 000.–.

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

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



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



Clever finanzieren.

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

HYPOTHEKENBÖRSE AG



BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL

swiss made

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

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

Beeinträchtigungen durch Mieter

TV-Interview von Berhard Stotz, wohntraumTV, mit Rechtsanwalt Cornel Tanno, Leiter Rechtsberatung und Prozessführung HEVZürich



Wie geht man als Vermieter vor, wenn sich ein Mieter über seinen lärmigen Nachbarn beklagt?

Wird ein Vermieter mit einem solchen Vorwurf konfrontiert, muss er der Fairness halber dem angeblich lärmverursachenden Mieter die Möglichkeit zur Stellungnahme geben. Kommt er zum Schluss, dass die Vorwürfe zutreffen, sollte er den Mieter in schriftlicher Form abmahnen.

Und wenn er gegen den lärmverursachenden Mieter nichts unternimmt?

Der Vermieter begeht dann selber eine Vertragsverletzung, da Lärm einen Mangel im rechtlichen Sinn darstellt. Der Mieter kann wie bei anderen Mängeln die Beseitigung verlangen und allenfalls auch gerichtlich durchsetzen. Zudem hat der Mieter die Möglichkeit, den Mietzins zu hinterlegen, solange der Mangel besteht. Abgesehen davon riskiert der Vermieter natürlich, dass der beeinträchtigte Mieter kündigt; dieser geht, aber das Problem bleibt.

Kann der Vermieter dem störenden Mieter wegen des Lärms kündigen?

Ein einmaliger Vorfall dürfte meines Erachtens kaum für eine Kündigung ausreichen. Sollte sich hingegen die Situation trotz Abmahnung nicht bessern, ist der Vermieter berechtigt – aus der Sicht des gestörten Mieters vielleicht sogar verpflichtet –, die Kündigung auszusprechen, damit wieder Ruhe in das Mietobjekt einkehrt.

Was geschieht, wenn der Vermieter dem Mieter ohne Abmahnung oder vorheriges Gespräch kündigt?

Der Vermieter muss im Streitfall den Grund für die Kündigung nachweisen oder zumindest glaubhaft machen. Bestreitet der Mieter die Vorwürfe, läuft der Vermieter Gefahr, dass er mit der Kündigung nicht durchdringt, und riskiert somit eine 3-jährige Kündungssperrfrist.

Was kann der Vermieter tun, wenn zwei Mieter miteinander streiten und nicht klar ist, wer schuld ist?



In einem ersten Schritt ist es sicherlich sinnvoll, mit den beiden Mietern das Gespräch zu suchen. Vielfach lassen sich Probleme im direkten Kontakt lösen. Wenn dem aber nicht so sein sollte, ist dem Vermieter zu raten, beide Mieter abzumahnern und auf die vertraglichen Pflichten hinzuweisen. Sollte dann immer noch keine Ruhe einkehren, kann der Vermieter einem oder beiden Mietern kündigen. Er hat dabei nicht abzuklären, wer die Hauptschuld an den Streitigkeiten hat. Er darf nur nicht derjenigen Mietpartei kündigen, welche keinerlei Schuld am Streit hat.

Zum Thema Grillsaison. Auf was ist hier besonders zu achten?

Sofern der Mietvertrag keine Einschränkungen vorsieht, hat der Mieter das Recht, im Garten oder auf dem Balkon zu grillieren. Aber auch hier gilt, dass auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen ist. Ein gänzlich Verbot zum Grillieren ist wohl nicht zulässig. Auf der anderen Seite kann aber meines Erachtens verlangt werden, dass nur Elektro- oder Gasgrill verwendet werden darf.

Welches sind in der Praxis die häufigsten Gründe für Reklamationen?

Lautstarker Streit in den Wohnungen, lautes Musikhören oder Musikspielen und im Sommer Grillieren bzw. die damit verbundenen Geruchsimmissionen. ■

wohn
traum.tv

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


Ausstrahlungszeiten unter:
www.wohntraum.tv
Wagistrasse 2, 8952 Schlieren
Telefon 044 738 55 55
info@wohntraum.tv



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch



Ackermann-Wellness
 Feldstrasse 50 CH-8180 Bülach
 +41 (44) 886 66 84
 www.ackermann-wellness.ch

Infrarot Sauna mit Wärme & Dampf
 Erleben Sie die kreislaufschonende Art zu Schwitzen

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

kindt partner

Blickfang
Fensterladen
 Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Widmer Rollläden AG
 Sunnehofstrasse 1 | 8625 Gossau
 Telefon 044 935 41 00 | www.widmer-rollladen.ch



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

41. Bauen & Modernisieren mit paralleler Eigenheimmesse

2.-6. September, Messezentrum Zürich



modernisieren bauen
2. – 6.9.2010
 Do–Mo 10–18
Messe Zürich
 www.bauen-modernisieren.ch

Rund 600 nationale und internationale Aussteller präsentieren auf einer Gesamtfläche von 30 000 Quadratmetern eine umfassende Produktvielfalt. Wer einen Hausbau oder Umbau plant, findet mit der Bauen & Modernisieren die ideale Informations- und Kontaktplattform.

Nirgends sonst erfahren Sie innerhalb so kurzer Zeit so vieles, erhalten Denkanstösse und können sich kompetent beraten lassen und Vergleiche anstellen wie an der Bauen & Modernisieren. Wer sein Wissen über die Messethemen vertiefen möchte, besucht die zahlreichen, kostenlosen Fachvorträge.

Highlights der diesjährigen Bauen & Modernisieren werden neben zahlreichen Innovationen der Aussteller im Bereich Haustechnik, den Trends in Küche und Bad mit entsprechend traumhaften Präsentationen die 14 spannenden Sonderschauen sein. Mehr als 60 Fachvorträge vertiefen zudem das Wissen rund ums Planen, Bauen und Erneuern. Einen besonderen Zulauf werden sicher die unter dem Patronat von EnergieSchweiz stattfindenden Vorträge zur energetischen Gebäudesanierung und zu den Förderbeiträgen haben.

Die 2000-Watt-Gesellschaft ist das Thema der erstmals stattfindenden Podiumsdiskussion «Clever Effizienz – Unterschiedliche Energielösungen». Den Fragen



stellen sich Verantwortliche von Dachverbänden aus den Bereichen Energie – fossil versus regenerativ – sowie ein staatlicher Vertreter.

Eigenheimmesse Schweiz

3.–5. September 2010, Messezentrum Zürich



Unter dem Motto «Alles rund ums Planen, Kaufen und Mieten» findet die Eigenheim-Messe parallel zur Bauen & Modernisieren ebenfalls im Messezentrum statt. Aussteller präsentieren ihre Dienstleistungen mit Schwerpunkt Bauprojekte, Immobilien, Architektur, Hausbau, Umbau und Finanzierung.

Im Rahmen dieser Messe zeigen Systembauer und Architekten ihre Projekte und Konzepte, kombiniert mit einer bedürfnisgerechten Beratung. Banken und Versicherungen vermitteln ihr Know-how und

orientieren über die verschiedenen Hypothekarmodelle sowie Angebote zu Baufinanzierung und Amortisation. Erfahrene Hausbauer und Architekten halten täglich Fachvorträge über Minergie und Nullenergiehäuser, die neuen Energievorschriften 2010 sowie die Frage, ob Holzsystembau oder Massivbau – im Zeichen von mehr Lebensqualität, Komfort und Nachhaltigkeit. Lebens- und wohnenswerte Gemeinden und Städte stellen sich vor, und zahlreiche Objektlisten liegen auf.



Der liebe Nachbar

Lösungsansätze von nachbarrechtlichen Streitigkeiten unter Berücksichtigung von Gesetz und Rechtsprechung

Donnerstag, 26. August 2010, 14.30 Uhr – ca. 15.30 Uhr | HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich

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



Referent:
lic. iur.
Tiziano Winiger

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

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

Ich freue mich darauf, auch Sie am 26. August zu begrüßen.
Ihre Katrin Widmer

Eintritt frei.

Schriftliche Anmeldung bis Freitag, 6. August, erforderlich.

Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Sollten Sie bis 14. August keine Bestätigung erhalten haben, konnten wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

Anmeldung Forum HEV Zürich, 26. August 2010

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

Personenzahl: Mitgliedernummer:
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine



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

Feinste Küchen traditional



wym WA

PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch



Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 24. September 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 24. 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

Wir schaffen Wohnräume. Mit Flexibilität.

Ob Neubau, Umbau, Renovationen,
Betonsanierungen oder Kundenarbeiten:
Die Gadola Bau AG schafft dauerhafte
Bauwerke. www.gadola-bau.ch



DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OEOCONOMIC SERVICE AG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Moderate Revision des Bauhandwerkerpfandrechts

Die eidgenössischen Räte haben in der letzten Wintersession die Revision des Bauhandwerkerpfandrechts abgeschlossen. Beschlossen wurde eine bescheidene Erweiterung des Pfandrechts¹ zu Lasten des Grundeigentümers. Die Referendumsfrist ist am 1. April 2010 ungenutzt abgelaufen. Die Inkraftsetzung ist auf 2012 vorgesehen.

Ziel der Revision war es, das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 bis 841 ZGB) der heutigen Praxis und Rechtsprechung anzupassen. Die Vorlage hat seit dem am 21. April 2004 veröffentlichten Vorentwurf einen weiten Weg hinter sich und überstand den langwierigen Gesetzgebungsprozess wenig verändert.



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

Pfandrecht des Subunternehmers bleibt bestehen

Heute können Handwerker oder Unternehmer zur Sicherung ihrer Forderungen ein Grundpfandrecht auf dem Grundstück errichten lassen, für das sie Arbeit und Material verwendet haben. Dieses Recht steht auch jenen Bauhandwerkern zu, die sich nicht gegenüber dem Hauseigentümer selber, sondern gegenüber einem Dritten, zum Beispiel einem Generalunternehmer, verpflichtet haben. Dies gilt auch dann, wenn der Hauseigentümer den Generalunternehmer bereits bezahlt hat. Für den Hausbesitzer besteht somit das Risiko, dass er bei einem Konkurs des General-

unternehmers doppelt bezahlen muss. Gegen diese Regelung wandte sich eine von Ständerat Rolf Schweiger angeführte Minderheit. Ein Handwerker kenne die Usancen der Branche und habe die besseren Möglichkeiten, sich gegen Nichtzahlungen des Generalunternehmers abzusichern als ein Hauseigentümer, der plötzlich vor der Situation stehen könne, zumindest teilweise

nochmals bezahlen zu müssen. Die Räte lehnten diesen Minderheitsantrag mit dem Hinweis ab, es gebe genügend Instrumente, welche es dem Grundeigentümer ermöglichen, einem Eintrag vorzubeugen.

Mieter, Pächter und weitere Dritte als Besteller

Gemäss bisherigem Wortlaut kann bei Arbeiten, die ein Mieter in Auftrag gibt, kein Pfandrecht eingetragen werden. Der neue Wortlaut trägt gegenüber einem Bundesgerichtsentscheid Rechnung, welcher Mieter einbauten unter bestimmten Voraussetzungen als pfandrechtsberechtigt anerkannt hat². Neu sind Arbeiten an einem Grundstück pfandrechtsberechtigt, die «den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unterneh-

¹ BBI 2009 8779

² BGE 116 II 677; 128 III 505 f, wobei sich der Umfang der Eintragung auf die effektiv erfolgte Wertvermehrung am Grundstück beschränkte

mer, einen Mieter, einen Pächter oder andere am Grundstück berechnete Person zum Schuldner haben». Damit kann auch ein Eintragungsanspruch ausgelöst werden, wenn Wohn- oder Nutznießungsberechtigte als Besteller auftreten. Diese sehr offene Formulierung wird insofern eingeschränkt, als dass bei Arbeiten, die ein Nichteigentümer in Auftrag gibt, die – mündliche oder schriftliche – Zustimmung des Grundeigentümers zur Ausführung der Arbeiten vorliegen muss.

Pfandberechnete Bauarbeiten

Die neue Regelung sieht vor, dass nicht nur Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechts hat, wer «zu Bauten oder der anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein» geliefert hat, sondern auch wer «zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geleistet hat». Die neue Fassung beendet einerseits kontroverse Diskussionen der Lehre. Sie schafft jedoch andererseits mit der offenen Formulierung (und dergleichen) neue Unsicherheiten, indem nur noch ein Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben verlangt wird, ohne dass wertvermehrende Leistungen erbracht werden müssen (so die Lieferung von Frischbeton oder von Auffüllmaterial). Gemäss Prof. Dr. Rainer Schumacher³ sind damit alle objektspezifischen Bauarbeiten, die im Rahmen der modernen und dynamischen Arbeitsteilung von spezialisierten Unternehmern geleistet werden, ebenfalls baupfandberechnete.

Verlängerte Eintragsfrist

Entgegen dem Antrag des Bundesrates haben die eidgenössischen Räte die Frist zur Eintragung des Baupfandrechts von drei auf vier Monate verlängert, um dem Zeitbedarf

der Handwerker Rechnung zu tragen. Es bleibt jedoch dabei, dass die Eintragung im Grundbuch bis zum Fristablauf zu erfolgen hat, was auch voraussetzt, dass die Pfandsomme bis dahin gerichtlich festgestellt oder vom Grundeigentümer anerkannt sein muss.

Schlussfolgerungen

Das Bauhandwerkerpfandrecht hat die Funktion des Risikoausgleichs. Es will präventiv den Handwerker darin unterstützen, für seine Bauleistung bezahlt zu werden. Damit wird ein Ausgleich dafür geschaffen, dass der Handwerker vorleistungspflichtig ist und für seine Leistung kein Retentionsrecht hat. Die Revision stärkt seine Rechtsposition, indem zusätzliche Arbeitsgattungen pfandrechtsberechnete werden, der Pfandrechtsanspruch aus Aufträgen von Nichteigentümern erweitert und zudem die Eintragsfrist von drei auf vier Monate verlängert wird. Auch gegenüber der öffentlichen Hand ist der Handwerker inskünftig besser gestellt⁴.

Für den Grundeigentümer bedeutet die Revision, dass der Kreis der pfandberechtigten Handwerker erweitert wird, nämlich dann, wenn der Grundeigentümer nicht selber als Bauherr auftritt, sondern er lediglich Bauarbeiten zulässt, z.B. wenn ein Wohnrechtsberechneter baut. In diesen Fällen wie auch in den anderen Fällen, bei Mietereingebauten oder vor allem auch wenn ein Subunternehmer beigezogen wird, ist eine vorgängige Absicherung wichtig. Bauherr oder

³ Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der «Verlängerung» zwischen Ständerat und Nationalrat in Jusletter vom 25. August 2008

⁴ Grundstücke, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (sog. Verwaltungsvermögen), dürfen nicht mit Pfandrechten belastet werden. Neu haftet der öffentliche Grundeigentümer nach den Regeln der einfachen Bürgerschaft, wenn Verwaltungsvermögen vorliegt.

Grundeigentümer können durch Verlangen von Erfüllungsgarantien, durch direkte Zahlungen an den Subunternehmer, durch Rückhalte u.ä. das Risiko der Doppelzahlung minimieren. Die Bestimmung, wonach der Grundeigentümer bei Bauaufträgen von Nichteigentümern zugestimmt haben muss, ist nur ein relativer Schutz, da einerseits die Zustimmung nur die Arbeiten selber betrifft, nicht aber die Wahl des Unternehmers. Zudem kann der Pfandrechtsanspruch schon entstehen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass der Grundeigentümer in irgendeiner Form mit den Bauarbeiten einver-

standen war, z.B. durch stillschweigende Duldung.

Grundeigentümer, die selber bauen, Eingebauten zulassen oder die eine neu erstellte Liegenschaft erwerben, sind sich häufig nicht bewusst, dass ihr Grundstück mit einem Handwerkerpfandrecht belegt werden kann, auch wenn sie selber in keinem Vertragsverhältnis zum Pfandgläubiger stehen. Es ist auf jeden Fall ratsam, sich über die möglichen Konsequenzen und die Absicherungsmöglichkeiten zu informieren, bevor ein Bauprojekt in Angriff genommen oder ein Neubau erworben wird. ■

Die Revisionsvorlage

Die Revision des Bauhandwerkerpfandrechts war Teil der Revision des Immobiliarsachenrechts (Art. 647–977 ZGB). Weitere Kernpunkte waren:

1. Die Einführung des papierlosen Schuldbriefs, des sogenannten Registerschuldbriefs, der für das Kreditgeschäft viele Erleichterungen bringt. Der Registerschuldbrief wird neben den bisherigen Papiersschuldbrief treten und für die Praxis viele Erleichterungen bringen. Ein Wertpapier wird nicht mehr ausgestellt, da die Übertragung im Grundbuch erfolgt. Dadurch entfallen die Kosten für die Ausfertigung, die Aufbewahrung und die Übermittlung. Zudem werden das Risiko des Verlustes und das aufwendige Kraftloserklärungsverfahren vermieden.
2. Die Ausdehnung der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung auf alle rechtsgeschäftlich begründeten Grundpfandrechte und auf alle Arten von Baurechten wie auch auf das Rechtsgeschäft über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit. Insgesamt soll in diesen Bereichen die Rechtssicherheit verbessert werden: Dem Grundbuchamt sollen zuverlässige Grundlagen für die Eintragungen zur Verfügung stehen, die Publizitätsfunktion des Grundbuchs soll weiter verbessert werden.
3. Ein weiterer Kernpunkt betrifft das Grundbuchamt, das als zeitgemässes Bodeninformationssystem Privaten, Verwaltung und Wirtschaft dienen soll. Die Grundbuchämter erhalten ein griffiges Instrumentarium, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. Durch die Bereinigungspflicht soll das Grundbuch übersichtlicher und aktueller werden. Im Weiteren soll die Pflicht bestehen, gesetzliche Grundpfandrechte des kantonalen Rechts sowie öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und weitere Anmerkungstatbestände im Grundbuch einzutragen. Damit soll die Publizitätsfunktion des Grundbuchs ebenfalls verbessert werden.

Den ganzen Sommer ohne Spinnweben



ADESECTIN

Die garantiert wirksame Lösung
gegen lästige Spinnweben

Zufriedenheit
oder Geld zurück
Garantie!

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

100 ml für
ca. 50 m²
nur
39.90



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

Bestellung



JA, senden Sie mir bitte gegen Rechnung:

Bestellnummer	Artikel	Menge	Preis	Total
136.100.382	100 ml AdeSectin mit Sprühflasche		39.90	
136.250.382	250 ml AdeSectin mit Sprühflasche		69.90	
	Versandkostenanteil			7.95
	Total			

Name/Vorname: _____

Str./Nr.: _____

PLZ/Ort.: _____

Tel.: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

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

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 8. Oktober 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL | Elio Pola, Projektleiter |
lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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 4871777, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. Oktober 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

Liebe Hauseigentümer/-innen, unterschreiben Sie für den Anschluss an die Zukunft.

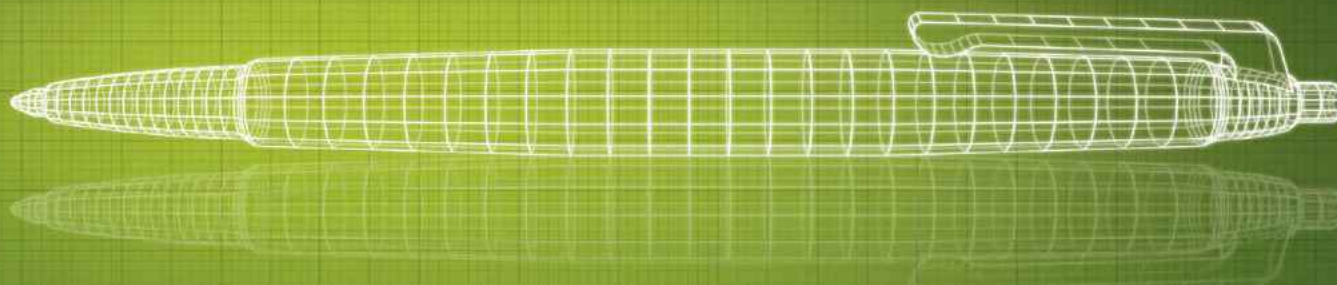
ewz.zürinet –
von Immo-Verbänden
der Stadt
Zürich empfohlen.



Fordern Sie noch heute den Vertrag für den kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Die moderne Glasfaser-Technologie wird in Zukunft zum Standard gehören, und Ihre Mieter/-innen können schon heute von den innovativen Anwendungsmöglichkeiten profitieren. 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



Mustereinsprache betr. Eigenmietwert/ Vermögenssteuerwert von Liegen- schaften Steuerperiode 2009

In HEV 2/10 schilderte RA Cornel Tanno, wie vorzugehen ist, falls die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte Ihrer Immobilien gem. Neueinschätzung stark von den früheren abweichen oder wenn die neuen Einschätzungen nicht akzeptiert werden. Falls Sie die Februar-Ausgabe nicht aufbewahrt haben, finden Sie den Text auf unserer Homepage (www.HEV-Zuerich.ch). An dieser Stelle möchten wir Ihnen mit einer Vorlage für eine allfällige Einsprache beistehen.

Einschreiben
Kantonales Steueramt Zürich
Registerabteilung
8090 Zürich

[Ort, Datum]

[Name, Vorname(n), Adresse]
Registernummer: [..... (Nummer vom angefochtenen Entscheid abschreiben!)]

Einsprache gegen den Einschätzungsentscheid für Staats- und Gemeindesteuern 2009 vom [..... (Datum des Entscheids!)]

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich (Wir) erhebe(n) hiermit rechtzeitig Einsprache* gegen den obgenannten Entscheid und stelle(n) folgende(n)

Antrag/Anträge

1. Es sei der Eigenmietwert auf 70% der Marktmiete 2009 meiner/unserer Liegenschaft in der geschätzten Höhe von CHF [..... (eigene Schätzung!)] herabzusetzen.

[und/oder]

2. Es sei der Vermögenssteuerwert auf 90% des Verkehrswerts meiner/unserer Liegenschaft per 31. Dezember 2009 in der geschätzten Höhe von CHF [..... (eigene Schätzung!)] herabzusetzen.

Begründung

Der Formeleigenmietwert von CHF [..... (siehe Zettel des Gemeindesteueramts!)] übersteigt 70% der erzielbaren Marktmiete in der Höhe von CHF [..... (Schätzung)]. Für die Richtigkeit der genannten Marktmiete offeriere(n) ich/wir ausdrücklich den Beweis, und zwar in dem Sinne, dass ein amtliches Gutachten über die massgebende Marktmiete eingeholt wird. Dies jedenfalls dann, wenn nicht auf mein/unser beiliegendes, nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten abgestellt wird**.

Gemäss der regierungsrätlichen Weisung 2009 Ziff. 86 ist der Eigenmietwert auf 70% der Marktmiete herabzusetzen.

[und/oder]

Der Formelvermögenssteuerwert von CHF [..... (siehe Zettel des Gemeindesteueramts!)] übersteigt den Verkehrswert meiner/unserer Liegenschaft per 31. Dezember 2009 in der geschätzten Höhe von CHF [..... (Schätzung)]. Für die Richtigkeit des genannten Verkehrswerts offeriere(n) ich/wir ausdrücklich den Beweis, und zwar in dem Sinne, dass ein amtliches Gutachten über den Verkehrswert eingeholt wird. Dies jedenfalls dann, wenn nicht [auch insoweit] auf mein/unser beiliegendes, nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten abgestellt wird**.

Der Verkehrswert ist gemäss Ziff. 82 der Weisung auf 90% des ermittelten Wertes festzusetzen.

Ich (Wir) bitten abschliessend nochmals um Gutheissung meines(r)/ unseres(r) Antrags/Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

[Unterschrift(en)]

Beilagen:

1. Einschätzungsentscheid vom [..... (Datum)].
2. [Eventuell, sofern vorhanden] Gutachten über Marktmiete [und/oder] Verkehrswert vom [..... (Datum)].

* Die Einsprache muss spätestens 30 Tage nach der Zustellung des Einschätzungsentscheids einer schweizerischen Poststelle übergeben werden (eingeschrieben!).

** Wenn irgend möglich sollte ein solches, selber (auf eigene Kosten) in Auftrag gegebenes Gutachten der Einsprache beigelegt werden. Ist dies nicht möglich, wird Sie voraussichtlich der Steuerkommissär im Einspracheverfahren auffordern, ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Schätzungsgutachten innert einer angesetzten (erstreckbaren!) Frist beizubringen. Eine derartige Aufforderung ist zwar gesetzlich nicht ganz korrekt, verhindert aber möglicherweise einen weiteren Rechtsstreit.



Interessiert Sie ein Geschäftshaus in Dällikon, in dem noch echte Schweizer Qualität entsteht?

Das solide und zweckmässig erstellte Geschäftshaus besticht durch eine einfache und intelligente Skelettbauweise und bietet teilweise langjährigen Mietern unterschiedlichster Branchen eine Arbeits- und Wirkungsstätte. Im Gespräch mit den Mietern wird schnell klar, dass in diesem Gebäude eine breite Palette unterschiedlichster Produkte hergestellt wird. Begeisterte Technikfreunde werden sich verweilen können. Qualitätsfreunde werden freudig hören, dass teilweise Produkte marktführend in die ganze Welt geliefert werden.

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 Geschäftshaus 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 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 Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Minerwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 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:



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 Nachfolgeregelungen



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

/// Storen ≡ Rolladen ||| Tore

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



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

Pikettendienst
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

WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT
www.elektro-compagnoni.ch

60 JAHRE

ELEKTRO COMPAGNONI

Kündigung während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens

Während eines mietrechtlichen Verfahrens zu kündigen, ist grundsätzlich unzulässig. Eine Kündigung ist jedoch erlaubt, wenn sie nur zur Behebung eines Formmangels ausgesprochen wird.

Nichtige erste Kündigung

Dem Entscheid des Bundesgerichts (B'Ger 4A_432/2008 vom 17. 2. 2009) lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Vermieterin kündigte einem Ehepaar den Mietvertrag über eine 6-Zimmer-Wohnung. Sie schickte dabei den Ehegatten (lediglich) ein einziges Formular.

Die Ehegatten fochten in der Folge die Kündigung mangels separater Zustellung bei der Schlichtungsbehörde an. Zwischenzeitlich stellten die Mieter bei der nämlichen Behörde ein Mietzinsherabsetzungsbegehren. Beide Verfahren wurden vereint und anlässlich der Verhandlung mit Blick auf einen Vergleich suspendiert.

Zweite Kündigung anfechtbar?

Die Vermieterin wiederholte gut ein halbes Jahr später die Kündigung, und zwar dieses Mal mit separater Zustellung des amtlichen Formulars an beide Ehegatten. Diese Kündigung wurde in der Folge erneut angefochten.

Von Gesetzes wegen kann eine Kündigung beanstandet werden, wenn sie während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ausgesprochen wird. Eine

solche Kündigung ist anfechtbar (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR). Dies wurde von den Mietern vorliegend geltend gemacht.



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

Keine Rache Kündigung

In dem zu beurteilenden Fall war unstrittig, dass die Vermieterin die zweite Kündigung ausgesprochen hat, um den Formmangel zu beheben, welcher die erste Kündigung nichtig machte.

Wie bereits die Vorinstanzen stellte das höchste schweizerische Gericht fest, dass vorliegend die im Gesetz (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR) vorgesehene gesetzliche Vermutung der Missbräuchlichkeit einer während der Schutzfrist (während eines hängigen Verfahrens) ausgesprochenen Kündigung dahinfällt.

Die zweite Kündigung entspreche nämlich nicht einem Rachewunsch der Vermieterin, sondern will vielmehr einen früher begangenen Formfehler korrigieren, indem nun in formell korrekter Weise das Mietverhältnis aufgelöst werde. Dieser Entscheid sei in Wirklichkeit bereits vor dem Zeitpunkt des ersten Schlichtungsverfahrens gefällt worden.

Die Beschwerde der Mieter, dass eine Verletzung von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR vorliege, wurde somit abgewiesen.

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ermöglicht und erlaubt es dem Vorkaufsberechtigten, wann immer das betreffende Grundstück (i.S.v. Art. 655 ZGB) verkauft wird (= Vorkaufsfall), anstelle des kaufwilligen Dritten in den Kaufvertrag einzutreten und die Liegenschaft zu kaufen.

Gesetzliches Vorkaufsrecht

Gesetzliche Vorkaufsrechte (Art. 680 ff. ZGB) zeichnen sich dadurch aus, dass sie ohne Vertrag und Grundbucheintrag von Gesetzes wegen bestehen. Sie können auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden (an der Steigerung selbst zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Ersteigerer zugeschlagen wird). Sie können weder vererbt noch abgetreten werden.



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

Miteigentümer: Wenn ein Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil verkauft, so hat jeder Miteigentümer von Gesetzes wegen ein diesbezügliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmiteigentümer. Sollten mehrere Miteigentümer ihr Recht geltend machen, so wird der zu verkaufende Anteil unter ihnen im Verhältnis ihrer bisherigen Anteile aufgeteilt (Art. 682 Abs. 1 ZGB).

Dies gilt aber NICHT im Stockwerkeigentum, welches eine spezielle Form des Miteigentums darstellt. Soll im Stockwerkeigentum ein Vorkaufsrecht für die anderen Stockwerkeigentümer vorgesehen werden, so wird dies mit Vorteil schon bei der Gründung im Reglement so festgehalten.

Baurechtsbelastete und -inhaber: Am Recht resp. am Grundstück haben der Baurechtsbelastete resp. der Baurechtsinhaber jeweils ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB).

Landwirtschaftlicher Grundbesitz: Interessierte finden Details betreffend das gesetzliche Vorkaufsrecht des Pächters nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht im Band 218 der Zürcher Studien zum Privatrecht (Lorenz Strebel).

Auf das gesetzliche Vorkaufsrecht wird in diesem Artikel nicht weiter eingegangen, weil mit einigen Ausnahmen die Regeln des vertraglichen Vorkaufsrechts anwendbar sind (Art. 681 Abs. 1 in fine ZGB).

Vertragliches Vorkaufsrecht

Das vertragliche Vorkaufsrecht (Art. 216 ff. OR) ist ein Gestaltungsrecht, welches vom sich dadurch belastenden Grundstückseigentümer einem Vorkaufsberechtigten erteilt wird. Dieses Recht ermöglicht es dem daraus Berechtigten, im Vorkaufsfall bereits durch einseitige Willenserklärung (sog. Gestaltungserklärung) die Übertragung des Grundstücks zu fordern.

Limitiertes Vorkaufsrecht: Handelt es sich um ein sogenanntes limitiertes Vorkaufsrecht (Art. 216 Abs. 2 OR), ist der Kaufpreis bereits im Voraus bestimmt oder mindestens bestimmbar. Damit dieses limitierte Vorkaufsrecht gültig ist, muss der Vertrag notariell beurkundet werden.

Bei einem limitierten Vorkaufsrecht ist es empfehlenswert, im Vorkaufsvertrag festzu-

halten, wie etwaige Wertveränderungen (d.h. -verminderungen oder -vermehrungen) Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Unlimitiertes Vorkaufsrecht: Charakteristisch für ein unlimitiertes Vorkaufsrecht (Art. 216 Abs. 3 OR) ist, dass sich der massgebliche Kaufpreis erst aus dem Vertrag mit dem Dritterwerber ergibt. Dieses unlimitierte Vorkaufsrecht kann im Gegensatz zum limitierten Vorkaufsrecht einfach schriftlich vereinbart werden, also etwa in einen Mietvertrag integriert werden. Es ist aber dringend zu empfehlen, einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu veranlassen, um sicherzustellen, dass das Vorkaufsrecht im Vorkaufsfall auch wirklich ausgeübt werden kann.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte gehen den vertraglichen Vorkaufsrechten vor. Ein Vorkaufsrecht im vorderen Rang geht jeweils demjenigen in einem späteren vor (Art. 681 Abs. 2 ZGB).

Vorkaufsbelasteter

Vorkaufsbelastet ist der Eigentümer eines Grundstücks, der einem Vorkaufsberechtigten ein Vorkaufsrecht einräumt und sich damit verpflichtet, diesen im Vorkaufsfall darauf hinzuweisen und ihm auf seine einseitige Erklärung hin, das Grundstück zu übertragen.

Vorkaufsberechtigter

Vorkaufsberechtigter ist jeweils ein Dritter, der weder Käufer noch Verkäufer ist. Dem der Verkäufer jedoch das Recht eingeräumt hat, mittels Ausübung seines Vorkaufsrechts, d.h. mittels einseitiger Erklärung, die Übertragung des Grundstücks zu Eigentum zu beanspruchen, also in die Rechte und Pflichten des Käufers einzutreten und, so wie wenn ein Kaufvertrag abgeschlossen worden wäre, Eigentümer zu werden.

Beispiele zu diesem Erwerbsprivileg, das oft prohibitiver Natur ist

Nachkommen/Verwandte: Wenn befürchtet wird, dass die Erben die Liegenschaft gleich nach dem Todesfall extern verkaufen würden, kann einem Angehörigen, der die Liegenschaft in der Familie behalten würde, ein Vorkaufsrecht erteilt werden.

Kaufinteressent: Wenn sich jemand sehr für ein Grundstück interessiert, der Eigentümer dieses aber (noch) nicht verkaufen möchte und sich in seiner Entscheidungsfreiheit bezüglich Verkaufszeitpunkt und der übrigen Verkaufsbestimmungen (noch) nicht festlegen möchte.

Stockwerkeigentümer (Art. 712c Abs. 1 ZGB): Die Erteilung des Vorkaufsrechts an Stockwerkeigentümer kann bereits im Begründungsakt vorgenommen werden. Soll einem oder mehreren Stockwerkeigentümern erst später ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, muss dies in der Regel in einem einstimmigen Beschluss erfolgen (siehe dazu auch HEV 05/10).

Mieter: Ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Mieter, wie es bereits andere europäische Staaten kennen, existiert in der Schweiz nicht. Dennoch ist es möglich, dass der Vermieter dem Mieter ein solches vertraglich gewährt.

Andere wichtige Punkte im Zusammenhang mit der Erteilung des Vorkaufsrechts

Un- oder Entgeltlichkeit, Ein- oder Wechselseitigkeit: Das Vorkaufsrecht kann un- oder entgeltlich, ein- oder wechselseitig erteilt werden. Je nach Situation kann es erforderlich sein, zu vereinbaren, dass mit Wegfall der Grundbeziehung, z.B. Miete, Nachbarschaft, das Vorkaufsrecht dahinfällt (siehe dazu auch HEV 03/03).

Vererblichkeit und Abtretung: Nach Art. 216b OR sind vertraglich vereinbarte Vorkaufsrechte genauso wenig abtretbar wie die

gesetzlichen. Diese Regelung ist dispositiver Natur, was bedeutet, dass die Parteien (Vorkaufsbetaster und -berechtigter) gültig das Gegenteil vereinbaren können, sofern sie die Formvorschriften der Begründung beachten (Art. 216 Abs. 2 und 3 OR). Ist nichts speziell abgemacht, so sind die vertraglichen Vorkaufsrechte aber im Gegensatz zu den gesetzlichen vererblich.

Grundbucheintrag: Nur wenn ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen ist (Art. 959 ZGB), kann sichergestellt werden, dass die Wohnung nicht dennoch ohne das Wissen des Vorkaufsberechtigten die Hand wechselt. Denn die Wirkungen des nicht eingetragenen Vorkaufsvertrags sind auf die darin genannten Vertragsparteien beschränkt (= obligatorisches Recht). Sollte ein neuer Eigentümer bereits im Grundbuch als solcher eingetragen sein, wäre der Vorkaufsverpflichtete zwar gegenüber dem Vorkaufsberechtigten schadenersatzpflichtig, Letzterer könnte aber nicht verlangen, dass er Eigentümer wird. Durch die Vormerkung im Grundbuch wird der Vorkaufsberechtigte ermächtigt, direkt gegen jeden Dritterwerber auf Realerfüllung zu klagen (Art. 216e OR; [= dingliche Berechtigung]). Der Ausweis zur Vormerkung des persönlichen Rechts ist beim limitierten Vorkaufsrecht die öffentliche Beurkundung des Vorkaufsvertrags und beim nicht limitierten Vorkaufsrecht der schriftlich unterzeichnete Vertrag (Art. 71 GBV).

Maximale Dauer: Ein Vorkaufsrecht kann man für maximal 25 Jahre vereinbaren resp. vormerken lassen (Art. 216a OR).

Vorkaufsfall (Art. 216c OR)

Ein Vorkaufsfall liegt in erster Linie dann vor, wenn die Liegenschaft verkauft wird. Alle anderen Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen, werden gleich

behandelt (z.B. entgeltliche Übertragung von Eigentum auch ohne Kaufvertrag).

Anders verhält es sich z.B., wenn die Liegenschaft verschenkt, im Rahmen einer Erbteilung an einen Erben zugewiesen wird oder zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erworben wird. Ebenso wenig gilt die Zwangsversteigerung bei den vertraglichen Vorkaufsrechten als Vorkaufsfall. Der Vorkaufsfall kann von den Parteien auch speziell definiert werden.

Mitteilungspflicht des Vorkaufsfalls

Der Verkäufer (Vorkaufsrechtsbetaster) muss dem Vorkaufsberechtigten den Vorkaufsfall anzeigen (schriftlich eingeschrieben [aus Beweisgründen] betreffend Abschluss des Kaufvertrags und dessen Inhalt; siehe auch Art. 216d Abs. 1 OR).

Ausserdem verpflichtet Art. 969 Abs. 1 ZGB den Grundbuchverwalter, die Beteiligten von grundbuchlichen Verfügungen, welche ohne ihr Wissen erfolgen, entsprechend Anzeige zu machen; das gilt auch für im Grundbuch vorgemerkte sowie für gesetzliche Vorkaufsrechte.

Ausübung des Vorkaufsrechts

Art. 216e OR schreibt dem Vorkaufsrechtsberechtigten vor, dass er, wenn er sein Recht ausüben will, dies innert drei Monaten seit Mitteilung bzw. Kenntnis des Abschlusses und Inhalts des Vertrages gegenüber dem Verkäufer (Vorkaufsvertragspartner) oder falls es im Grundbuch eingetragen ist oder sich aus dem Gesetz ergibt gegenüber dem Eigentümer eintreffend bis spätestens am letzten Tag der Frist geltend machen muss. Die Erklärung ist bedingungsfeindlich und hat vorbehaltlos zu sein.

Der das Vorkaufsrecht korrekt ausübende Vorkaufsberechtigte tritt mit allen Rechten und Pflichten in der Stellung des Käufers in den Kaufvertrag ein. ■

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: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen |
Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneue-
rung» 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 1777, 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

Pflanzabstände in Zürich und bei Ferienliegenschaften

Ob in Zürich oder in einem anderen Kanton, Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage nach dem Pflanzabstand bildet Art. 688 ZGB. Nach diesem sind die Kantone befugt, für Anpflanzungen die Abstände vom nachbarlichen Grundstück vorzuschreiben. Die kantonalen Regelungen sind recht unterschiedlich, so dass man sich bei seiner Ferienliegenschaft nicht einfach an die Zürcher Variante halten kann. Das sei hier am Beispiel Tessin gezeigt.

Bäume und Sträucher

Der Kanton Zürich regelt die Abstände von Bäumen und Sträuchern zum Nachbargrundstück in den § 169ff. EG ZGB (ZH). Dabei gelten folgende Grenzabstände:

- Für einzelne Waldbäume, grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume, Platanen und Nussbäume 8 m.
- Für Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume wie etwa die Weissbuche und den Goldregen 4 m.
- Für Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher 60 cm, wobei diese überdies bis auf 4 m von der Grenze so unter der Schere gehalten werden müssen, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.
- Sträucher, die eine Einheit bilden, die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 60 cm. Das heisst für eine 140 cm hohe Hecke gilt der Grenzabstand von 70 cm, für eine 100 cm hohe der Mindestabstand von 60 cm.



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

- Für andere Einfriedungen, wie so genannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, welche höher als 150 cm sind, die Hälfte der Höhe über 150 cm, d.h. für eine 2 m hohe Hecke 25 cm. Bis zu einer Höhe von 150 cm dürfen solche Vorrichtungen auf der Grenze angebracht werden.
- Der Kanton Tessin regelt die Abstände von Bäumen und Sträuchern im eigenen Einfriedungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. In den Artikeln 139ff. EG ZGB (TI) werden dabei die Höhe und der Grenzabstand von Pflanzen und Einfriedigungen von der Grenze wie folgt geregelt:
- Hecken müssen mindestens 0,50 m von der Nachbarsgrenze entfernt gepflanzt werden und dürfen Maximum 1,25 m Höhe erreichen.
 - Tote Hecken, Holzwände oder Mauern dürfen an die Grenze angebracht werden. Diese dürfen aber nicht für Mensch und Tier gefährlich sein. Deren maximale Höhe wird kommunal und durch Ortsgebrauch festgelegt. Der minimale

Grenzabstand von Hecken aus weissem oder schwarzem Maulbeerbaum beträgt 1 m und die maximale Höhe beträgt 2,50 m. Der minimale Abstand zwischen den Pflanzen wird gesetzlich geregelt und beträgt 2 m.

Für hochstämmige Bäumen wie Kiefer, Rote und Weisse Tanne, Zypresse, Birke, Lindenbaum, Buche, Weide, Ulme, Rosskastanie, Magnolie, Akazie, Kastanienbaum, Nussbaum, Eiche, Palme, Mimose und Bambus gelten folgende Abstandsvorschriften:

- 8 m von Gebäuden oder Gemüsegärten, Gärten und Rebbergen
- 6 m von anderen Gebäuden oder anderen angebauten Grundstücken
- 0,5 m von Wald

Für Obst- und Zierbäume wie Apfelbaum, Birnbaum, Kirchbaum, Feige, Pflaumen- bzw. Zwetschgenbaum, Olivenbaum, Mispelbaum, Haselnuss, Kamelie, Eibe, einzelne Lorbeer oder Maulbeerbäume sind folgende Abstände einzuhalten:

- 4 m von Gebäuden oder Gemüsegärten, Gärten und Rebbergen
- 3 m von anderen Gebäuden oder anderen angebauten Grundstücken
- 0,5 m von Wald

Für Pfirsichbäume gilt ein Minimalabstand von:

- 2 m von Gebäuden oder Gemüsegärten, Gärten und Rebbergen
- 2 m von anderen Gebäuden oder anderen angebauten Grundstücken
- 0,5 m von Wald

Für niederstämmige Bäume und Sträucher wie Quittenbaum, Hage- oder Weissdorn, Wisteria sinensis (auch unter dem Name Glizinie bekannt), Kletterrose, Waldrebe, Oleander, Stechpalme, Flieder und Hortensie haben folgende Abstände zu gelten:

- 0,5 m von der Grenze
- Reben müssen in einem Abstand von mindestens 0,25 m von der Grenze gepflanzt werden.

Individuelle Abmachungen

Sowohl in Zürich wie im Tessin können diese Vorschriften durch Abmachung der Nachbarn abgeändert, d.h. die Abstände vergrössert, verkleinert oder ganz aufgehoben werden. Soll eine solche Vereinbarung allerdings auch für einen Rechtsnachfolger bindend sein, sollte die Dienstbarkeit zur Duldung der kleineren Abstände ins Grundbuch eingetragen werden.

Verjährung

In Zürich hat der betroffene Nachbar gemäss § 173 EG ZGB die Möglichkeit, innert 5 Jahren seit der Anpflanzung die Beseitigung des betreffenden Baumes bzw. Strauches zu verlangen. Der Anspruch auf Zurückschneiden einer Pflanze im Unterabstand verjährt grundsätzlich nicht. Im Tessin beträgt die Verjährungsfrist für den Beseitigungsanspruch 10 Jahre, wobei diese Frist schon durch Protest unterbrochen werden kann.

Hecken

Steht eine Hecke auf der Grenze, wird in Zürich vermutet, dass sie im Miteigentum steht. Nach Art. 138 Abs. 1 EG ZGB (TI) wird bei Hecken, die sich auf der Grundstücksgrenze befinden und zwei Grundstücke scheiden, Miteigentum der beiden Nachbarn vermutet, es sei denn, dass nur eines der beiden Grundstücke eingefriedet ist.

Rückschnitt

Nach Art. 140 EGZGB (TI) muss der Eigentümer die Hecken einmal pro Jahr

schneiden, um die maximale Höhe einzuhalten. Unterlässt der Eigentümer die Hecke zu schneiden, dann muss der Nachbar ihm eine angemessene Frist setzen. Falls der Nachbar keine Folge leistet, dann kann der Nachbar die Hecke auf Kosten des Eigentümers schneiden lassen.

Beseitigungsrecht

Steht eine Pflanze im Unterabstand, so steht dem Eigentümer ein Beseitigungsrecht zu. Bei Pflanzen, die unter der Schere gehalten werden müssen, kann er zudem statt die Beseitigung oder Versetzung lediglich das Zurückschneiden anordnen.

Der Beseitigungsanspruch steht grundsätzlich nur dem Eigentümer zu, so muss der lediglich obligatorisch am Grundstück berechnete Nachbar (Mieter oder Pächter) über die bundesrechtliche Besitzschutzklage gemäss Art. 928 und Art. 929 ZGB innert Jahresfrist seit Beginn der Störung die Beseitigung und allenfalls Schadenersatz verlangen.

Bei Verletzung des Abstandes und trotz der kantonalrechtlichen zeitlichen Beschränkung der Klagemöglichkeit hat das Bundesgericht (BGE 126 III 452) festgelegt, dass sich ein Beseitigungsanspruch auch aus bundesrechtlichem Nachbarrecht ergeben könne, weil dem Immissionschutz nach ZGB die Bedeutung einer Mindestgarantie zukomme. Allerdings gilt dies nur, wenn die Einwirkung auf das Nachbargrundstück übermässig ist. Zur Beurteilung der Übermässigkeit steht dem Richter ein relativ grosser Ermessensspielraum offen. Im erwähnten Entscheid handelte es sich um mehrere Waldbäume im Kanton Zürich mit einer Höhe von mehr als 20 Metern, deren Schattenwurf im betreffenden Fall als übermässig angesehen wurde.

Kapprecht

Vom Beseitigungsanspruch ist das Kapprecht nach Art. 687 ZGB zu unterscheiden, wonach der Nachbar überragende Äste und eindringende Wurzeln kappen und für sich behalten kann, wenn sie sein Eigentum schädigen (z.B. durch starke Beschattung, Feuchtigkeit oder Lichtentzug, Behinderung der Aussicht, das Anziehen von Insekten) und auf seine Beschwerde hin nicht beseitigt werden.

Sind die Voraussetzungen für eine Kappung erfüllt und werden die schädigenden Wurzeln und Äste nicht innert angemessener Frist zurückgeschnitten, kann der geschädigte Nachbar zur Selbsthilfe greifen und die störenden Pflanzen kappen, wobei er Eigentümer des gekappten Materials wird und für die Kappung auch selbst bezahlen muss.

Hat der Nachbar Zweifel über das Vorliegen der Voraussetzungen für das Kapprecht oder will er, dass der Nachbar selbst für die Kosten der Kappung aufkommen muss, dann muss der Nachbar auf Feststellung des Kapprechtes oder einer unzulässigen Eigentumsüberschreitung nach Art. 641 Abs. 2 ZGB klagen. Dabei kann er verlangen, dass die Kappung auf Kosten des Eigentümers angeordnet wird unter Androhung der Ungehorsamkeitsstrafe nach Art. 292 StGB.

Strassenabstände

Die Abstände von Pflanzen und Sträuchern von öffentlichen Strassen werden im Kanton Zürich in der Strassenabstandsverordnung geregelt (keine Anwendung für die Stadt Zürich und Winterthur). Auch im Tessin gelten für den Abstand von öffentlichen Strassen besondere Vorschriften, Reglemente und der Ortsgebrauch, der bei der Gemeinde nachgefragt werden kann. ■

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 12. und 26. November 2010 (2-Tages-Kurs), 8.30 bis 16.30 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsvernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Seminarkosten inklusiv ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 750.-
	Ehepaar:**	Fr. 1400.-
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 850.-
	Ehepaar:**	Fr. 1600.-

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop
«Liegenschaftsverwaltung»
vom 12. und 26. November 2010

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

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



**modernisieren
bauen**

2. – 6.9.2010
Do–Mo 10–18

Messe Zürich
www.bauen-modernisieren.ch

Patronat

H E V Schweiz

Parallelmesse
**EIGENHEIM
MESSE
SCHWEIZ**
www.eigenheim-schweiz.ch
Messe Zürich
3.–5. September 2010

Mietrecht/Mietzins

Mietrecht heute

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

Mietrecht heute, überarbeitete Auflage 2009, Thomas Oberle, 112 Seiten, Mitglieder Fr. 24.00 / Fr. 28.00 Nichtmitglieder

Der Mietzins

Nach der Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) per 1. Januar 2008, welche bei der Mietzinsgestaltung ein paar Änderungen brachte, wie den Ersatz des Hypothekarzinsfusses durch den Referenzzinssatz oder dass seither energetische Sanierungen mietzinsrelevant sind und wie wertvermehrende Investitionen behandelt werden, überarbeiteten Monika Sommer, lic. iur., eid. dipl. ImmobilienTreuhanderin, und Thomas Oberle, lic. iur., den 2007 erschienenen Ratgeber «Der Mietzins» des HEV Schweiz. Der Ratgeber umfasst die Bereiche «Mietzins» und «Nebenkosten». Die Informationen sind in der zeitlichen Reihenfolge behandelt, wie sie bei der Vermietung typischerweise anfallen.

Der Mietzins, überarbeitete und erweiterte Auflage 2008, Monika Sommer/Thomas Oberle, 128 Seiten; Mitglieder Fr. 25.50 / Fr. 29.50 Nichtmitglieder

*Nicht nur notwendiger, sondern auch nützlicher Helfer bei Mietzinsanpassungen:
Das Mietzinsserhöhungsformular. Neben der neuesten Ausgabe 2010, bei welcher die Nebenkosten der aktuellen Ausgabe des Zürcher Mietvertrags angepasst wurden, ist die Ausgabe 1990 nach wie vor gültig.*

Mietzinsänderungsformular Ausgabe 2010

Für Mitglieder Fr. 1.20 / Fr. 1.80 für Nichtmitglieder

Mietzinsänderungsformular Ausgabe 1990

Für Mitglieder Fr. 1.20 / Fr. 1.80 für Nichtmitglieder

Siehe Bestellformular Seite 485

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Besuchen Sie auch unsere
bewährten Seminare:
Der Mietzins (S. 475)
Liegenchaftsverwaltung (S. 479)





Protokollauflage

Das Protokoll der Generalversammlung des HEV Zürich vom 15. April 2010 liegt vom Montag, 2., bis Freitag, 13. August 2010, während der Geschäftszeit in unserer Geschäftsstelle, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des HEV Zürich auf.

Einsichtnahme nur mit Mitgliederausweis.

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!



Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	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
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 3.50	4.50
10501	Zusatz über Einfamilienhaus (1993)	Set à 2 Stk. 3.50	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 3.50	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 3.50	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 3.50	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk. 3.50	4.50
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 Hauswartzdienste	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à 2 Stk. 7.50	8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung	3.50	4.30
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 1.80	2.30
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.	Nichtmitglieder Fr.
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau)	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinsänderung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	1.80	2.30
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	Hauschädlinge (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
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	19.–	23.–
Subskriptionspreis bis 30.09.2010			
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: _____



Algen im Teich?



Nephro Swiss hat die Lösung.

Mit den biologischen Wasserpflegeprodukten von biobird für Teiche, Biotope und Schwimmteiche schaffen Sie ein optimales Klima für gesunde Fische, klares Wasser und prächtige Pflanzen.

Teichpflege leicht gemacht Starterpakete für Schwimmteiche, Gartenteiche und Biotope

Schwimmteich-Set

für Schwimmteiche, Badeseen, Fischteiche, Koiteiche usw.

- hilft gegen Algen
- reduziert Trübstoffe
- baut Schadstoffe ab
- vermindert organische Schlammablagerungen
- hält Stechmücken fern
- erreicht Langzeitwirkung



Kennenlern-Sparset Faden-Algenkiller

für Teiche, Bachläufe und Flachwasserzonen und Fadenalgen

- für die erfolgreiche Bekämpfung von Schmier- und Fadenalgen
- Verschleisschutz für Teichfolien, Schläuche und Pumpen
- kurbelt die Biologie des Teiches an



Gartenteich-Set

für Biotope, Weiher, kleine und grosse Teiche

- beseitigt schnell und zuverlässig Schweb- und Fadenalgen
- reduziert organischen Schlamm
- erhöht den Sauerstoffgehalt
- verbessert die Wasserqualität
- für das biologische Gleichgewicht



Die biologischen Wasserpflegeprodukte von biobird sind für Fische, Pflanzen und Menschen toxikologisch unbedenklich und auch in grösseren Gebinden erhältlich.

Ihr kompetenter Teichwasser-Spezialist

Nephro Swiss GmbH

Nephro Swiss-Beratungshotline:
 044 8111793, www.biobird.ch

Bestelltalon Einführungsangebot:

Schwimmteich-Set CHF 239.- statt CHF 298.-
 Inhalt: 2 biobird Algenkiller a 150g
 1 BRILLIANT 1kg
 (ausreichend für 40000 Liter)

Gartenteich-Set CHF 107.50.- statt CHF 132.50.-
 Inhalt: 1 biobird Algenkiller 150g
 1 biobird Kombi 500g
 1 biobird Starter-Bakterien 150g
 (ausreichend für 10000 Liter)

Kennenlern-Sparset Faden-Algenkiller CHF 107.50.-
 Inhalt: 1 Algenkiller Protect 150 g
 1 Faden-Algenkiller 500 g und
 1 Starter-Bakterien 150 g
 (ausreichend für 10000 Liter)

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Datum _____

Unterschrift _____

Talon bitte einsenden oder faxen an:
 Nephro Swiss GmbH, Wallisellerstrasse 30b, CH-8152 Glattbrugg, Fax 044 810 34 07



... vielfältig, sicher, schön.



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

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



Pflanzen für schönere Gärten

Obstbäume für kleinere Gärten und Gefässe

Zwergobst: Apfel · Birne · Mandel · Pfirsich
Nektarine · Weichsel

Säulenobst: Apfel · Aprikose · Birne · Kirsche · Zwetschge

Hauenstein Rafz

BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel

Zürich · Winterthurerstrasse 709

Baar · Früebergstrasse/Im Jöchler

www.hauenstein-rafz.ch · Tel 044 879 11 22



Frisch geschnitten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Ein kühler Sommermorgen. Alles ist feucht, denn während der Nacht hat es geregnet. Der richtige Moment, um mit der Schere durch den Garten zu gehen und Blumen für ein Arrangement zu schneiden.

Bevor ich mit Spankorb und Schere durch den Garten gehe, bereite ich den Steckschwamm vor, schneide ihn zurecht und wässere ihn gründlich. Dabei stelle ich mir vor, wie mein Kunstwerk aussehen soll. Die Farben sind gegeben: rosa, blau bis lila und weiss. Verblühte *Alchemilla mollis* (Frauenmantel) und Fruchtstände der aufrechten *Clematis recta* (staudige Clematis) werden als «Füller» dienen und Blätter verschiedener *Hosta* (Funkien) bilden den Rahmen.

Bereits beim Auswählen der ersten Hostablätter muss ich meinen Plan ändern. Ein kurzer und von den meisten kaum wahrgenommener Hagel hat die Blätter verletzt. Kleine Risse sind zwar kaum zu erkennen, aber das satte Grün wirkt wegen der Wunden dumpf. Der leichte Glanz fehlt. Ich muss mich nach etwas anderem umsehen: Gelbbunte Zweige des *Ligustrum ovalifolium* «Aureum» (Goldliguster), hellgelb panaschierte Triebe der *Weigelia florida* «Nana Variegata», glänzend grünel-

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



Sicherheit auf der ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

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

Tel. 0848 22 33 66

Fax 0848 22 33 77

Filialen

Emmenbrücke LU
Trimmis GR

St. Gallen SG
Näfels GL

Steinhausen ZG
Oberentfelden AG

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt

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

be Zweige des *Buxus sempervirens* «Gold-tip», die stacheligen Blätter des *Osmanthus heterophyllus* «Goshiki» (Duftblüte) und das dunkle Rot des *Cotinus cogyggria* «Purpurea» (rotblättriger Perückenstrauch) sind ein guter Ersatz. Auch von der üppig wachsenden immergrünen *Lonicera* (Heckenkirsche) schneide ich frische Triebe. Hans Simon, ein deutscher Staudenfachmann und Autor, hat sie mir vor vielen Jahren geschenkt und dabei bemerkt, dass er sie ganz neu aus Asien bekommen habe und sie noch nicht bestimmt sei.

Ob ich es bei meinem Rundgang durch den eigenen Garten auch schaffe, nur das Schöne zu sehen? Die vielen *Hydrangea*-blüten lassen mich tatsächlich vergessen, dass ich dringend jäten und schneiden müsste. Einmal mehr sehe ich, dass die verschiedenen *Hydrangea serrata* (sie stammen aus japanischen und koreanischen Bergwäldern) in unserem Garten besonders gut wachsen. Ich schneide eine rosabläulich überhauchte, flach ballförmige Blüte der Sorte «Preziosa» und freue mich über die halbgefüllten rosa Randblüten der japanischen Sorte «Miyama yae murasaki». Die aus Nordwales zurückgebrachte *Hydrangea serrata* ohne genauere Bezeichnung hat im Austrieb rote Blätter. Sie blüht dieses Jahr zum ersten Mal mit weissen Blüten, die einen feinen roten Rand haben. Die bewährte «Bluebird» hätte ich vor lauter Freude fast vergessen. Sie blüht zwar längst nicht mehr blau, sondern rosa, da unser Boden nicht sauer ist. Die gewollte üppige Fülle meines Arrangements werde ich zudem mit einer grossen Blüte der *Hydrangea quercifolia* «Snowflake» erreichen, deren halbgefüllte, rispenförmige Blüten mich immer wieder faszinieren.

Blaue Blüten mag ich fast noch lieber als weisse. Deshalb freue ich mich, dass das



gefüllte *Geranium pratense* «Violaceum» (gefüllter Wiesenstorchenschabel) noch blüht. Wie winzige Röschen werden die violettblauen Blüten über den *Hydrangea* schweben. Blau und für ein Gesteck sehr geeignet sind auch die kugeligen Blüten des *Echinops ritro* «Veitch's Blue» (Kugeldistel). Selbstverständlich schneide ich einige Rispen der *Nepeta* «Walker's Law» (Katzenminze) und freue mich, dass die kleinen blaulila *Aster sedifolius* «Nanus» bereits blühen. Blau sind auch die nickenden Blüten der im Sommer blühenden *Clematis viticella*. Zwei der kleinen Glocken werden ebenfalls über dem Arrangement tanzen.

Überall sehe ich prächtige *Hemerocallis* (Tagililien) blühen, aber da die meisten gelb sind, lasse ich sie stehen und wende mich den weiss blühenden Stauden zu. Unter-

wegs kann ich es aber nicht lassen, eine karminrote *Monarda didyma* (Goldmelisse) mitzunehmen. Sie ist dunkler als die Art, aber den Namen kenne ich nicht. Ich habe sie in einem Blumenladen gekauft, weil sie mir wegen des dunklen Rots aufgefallen ist. Da ich nun bereits bei Karminrot angelangt bin, obwohl ich mich für ein weiss-rosablaues Arrangement entschieden hatte, schneide ich eine dunkelrote *Astilbe* japonica «Koblentz» (Prachtspiere) ab. Fast weiss blühen die zarten Rispen der *Calamintha nepeta* subsp. *nepeta* (Steinquendel) und die Ähren des *Veronicastrum virginicum* «Album» (Virginischer Ehrenpreis). Im Halbschatten finde ich ein paar *Astrantia major* (Sterndolde). Die grünweissen, beinahe knopfartigen Blüten gefallen mir, und ich freue mich, dass sie sich in unserem

Garten gut vermehren. Schier zum Unkraut geworden ist das mir ebenso liebe *Eryngium giganteum*, das mich an Miss Willmott erinnert, die die weissgraue, zweijährige Distel der Sage nach bei ihren Besuchen in andern Gärten heimlich ausgesät hat. Ich Sorge ebenfalls für die Verbreitung der Staude, allerdings verschenke ich Pflänzchen.

Ich brauche noch etwas wirklich Weises: Gleich wie das *Eryngium* ist das *Tanacetum parthenium* «Plenum» (Gefülltes Mutterkraut) zweijährig, aber da es sich gut aussät, wächst es immer wieder an andern Stellen im Garten. Ich habe auch schon den Namen «Hemdenknopf» gehört, ein Name, der zu den kleinen weissen Pompoms sehr gut passt. Noch fehlen ein paar rosarote Farbtupfer. Auf die bewährte kleinblütige *Rosa* «Fairy» kann ich mich verlassen. Auch die winzigen Glöckchen der *Persicaria campanulata* (Knöterich aus dem Himalayagebiet) blühen bereits.

Ich kann mit dem kreativen Teil meiner Arbeit beginnen und fange mit dem Blattarrangement an, bevor ich dann mein Werk weiter aufbaue. Bereits freue ich mich darauf, das Arrangement einer Freundin zu bringen. Schon längst habe ich nämlich beschlossen, es nicht selber zu behalten, sondern es zu verschenken.

Bevor ich fertig bin, merke ich, dass noch ein paar Lücken zu stopfen sind. Wie schön! Nochmals gehe ich in den Garten zurück. Zwei kugelige *Allium scorodoprasum* (Schlangenlauch) werden zur *Monarda* und zur dunkelroten *Astilbe* genauso wie zu den dunklen Blättern des *Cotinus* passen. Ob ich mit den orangeroten Früchten des *Hypericum inodorum* «Orange Flair» (Johannisstrauch) eine gute Wahl getroffen habe, wird sich beim Stecken erweisen. – Nun, mir gefällt's! ■

Einzelvermietungen Umfassende Beratung im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen

Möchten Sie Ihre Wohnung professionell vermieten lassen? Benötigen Sie die Berechnung von Wertquoten, ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und die Begründung von Stockwerkeigentum?



Johann Geisser berät Sie gerne.
Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

Hauseigentümerversand Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 40, Fax 044 487 17 32
johann.geisser@hev-zuerich.ch, www.hev-zuerich.ch



Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

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

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich



Clematis – Waldrebe

po. Haben Sie in sehr jungen Jahren, als man als Raucher noch nicht als Paria behandelt wurde, auch gelegentlich eine Niele geraucht, bis sich Ihr Gesicht grünlich verfärbte? Dass es sich beim wilden, verholzenden Gestrüpp um eine Waldrebe handelt, interessierte uns damals keinen Deut, leuchtet uns im Nachhinein aber durchaus ein. Dass es aber irgendetwas mit den strahlen-

den Schönheiten, die wir als Clematis kennen, zu tun haben könnte, fällt schon schwerer zu glauben. Und doch ist es so. Am ehesten erkennt man die Verwandtschaft im Herbst an den Tschuderheueli, den silbrig behaarten Früchten. Heute erfreuen wir uns aber an der Pracht der grossen sternförmigen Blüten und paffen, wenn es denn schon sein muss, etwas Besseres. ■

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 Schneebeil
 R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,
 Tel. 044 763 70 80

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

P: Jörg 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 Zika, 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 Zottete
 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: Peter Voser
 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

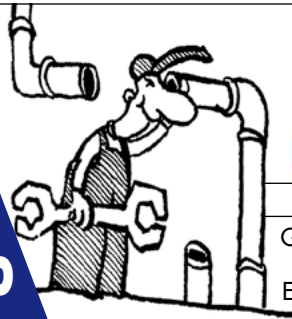
Schätzung und Immobilienverkauf

- 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.

**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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

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

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

Partner wären mir lieber...

Vor rund sieben Jahren konnte der HEV Kanton Zürich einen tollen Erfolg feiern. Gegen die Empfehlung des Zürcher Regierungsrates und gegen eine Übermacht von Stadt- und Gemeinderäten hiess der Souverän unsere Volksinitiative zur Abschaffung der Handänderungssteuer in der Abstimmung gut.

Tatsache ist, dass den Gemeinden – kurzfristig – Steuersubstrat verloren ging. Obwohl damals viele Gemeinden jammerten, haben – jedenfalls mit der Begründung «Wegfall der Handänderungssteuer» – nur einige wenige Gemeinden Korrekturen beim Steuerfuss vorgenommen. Trotz Finanzkrise haben seit dem 1. Januar 2005 62 Gemeinden einen tieferen, 60 den gleichen und nur gerade 49 Gemeinden einen leicht höheren Steuerfuss. Allerdings sind Grundsteuern eigentlich auch nur für Infrastrukturkosten und Investitionen zu verwenden, weshalb ein Zusammenhang zum Steuerfuss nur beschränkt besteht.

In diesen Tagen verabschiedet der Regierungsrat seine Stellungnahme zu unserer Initiative. Bestimmt wird darin vom Eigentum als staatstragendem Element und dessen volkswirtschaftlicher Bedeutung die Rede sein. Ebenso, dass Wohnbau- und Wohneigentumsförderung äusserst wichtig wäre. Leider werde mit der Volksinitiative aber ein falscher Weg beschritten, sie würde sich hinsichtlich der genannten Ziele sicher als unwirksam erweisen oder der Zeitpunkt für solche Anpassungen sei doch denkbar ungünstig...

Vor einigen Tagen durfte ich als Gast an der Jahresversammlung des Gemeindepräsidentenverbandes teilnehmen und war auf ein Podium geladen, um dort den Standpunkt der Initianten zu vertreten. Obwohl quasi in

Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich



die Höhle von 171 Löwinnen und Löwen geraten, fühlte ich mich ausgesprochen wohl. Es gibt stichhaltige Argumente für unsere Initiative, mit denen sich die Gegnerschaft auseinandersetzen müssen. So sind die Werke der Gemeinden – Hauptbegründung für die Steuer – bereits bezahlt. Die Rechnungssaldi der Gemeinden sind trotz jeweils anderslautender Budgets und Prognosen praktisch durchwegs positiv.

Noch niemand konnte mir bisher plausibel erklären, weshalb über die Grundstückgewinnsteuer auch Inflationsgewinne besteuert werden dürfen. Zu guter Letzt kann es doch nicht sein, dass Personen, die über die dritte Säule steuerprivilegiert sparen, besser fahren als Hauseigentümer, die ihre Altersvorsorge in ein Eigenheim investieren.

Ich freue mich auf eine sachliche Auseinandersetzung – auch mit den Gemeindevertretern. Diesen habe ich angeboten, mich mit ihnen an einen Tisch zu setzen, um gemeinsam für alle akzeptable Kompromisse zu finden. Noch warte ich auf die vom Gemeindepräsidentenverband versprochenen Studien und Erhebungen... und auf die Einladung. Gesprächspartner sind mir lieber als Abstimmungsgegner.

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