



- | Linksgrüne Zwängerei
i.S. Parkplatzverordnung (S. 571)
- | Keine Fluglärmerschädigung
für nach dem 1.1.1961 erworbene
Liegenschaften (S. 574)

Dipl.Ing. **FUST**

auch im **Fust-Center**
Eschenmoser

Auch im Fust:
Superpunkte
sammeln!



Und es funktioniert. **Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

Preishit!



nur **749.-**
vorher ~~1499.-~~
-50%

**Sehr schonender
Wäschetrockner
NOVAMATIC TA 6606**

- 6 kg Fassungsvermögen
 - Vollelektronisch
 - Sensitive Drying System
 - EU-Label C
- Art. Nr. 107791

Setpreis nur **1749.-**

1/2 Preis! -50%



nur **1099.-**
vorher ~~1599.-~~
Sie sparen **900.-**

**Sehr leise
und sparsame
Waschmaschine
NOVAMATIC WA 1286**

- Einfache Bedienung
 - Fleckenprogramm
 - Handwaschprogramm
 - Mit Geräuschdämmung
- Art. Nr. 107717



Mit extrahoher Big Box

nur **724.-**
vorher ~~1449.-~~
-50%



Big Box



**Super Energiesparschränk
NOVAMATIC TF 17960.1-IB**

- 168 Liter Nutzinhalt
- 4 transparente Schubladen, davon 1 extra hohe Big Box
- H/B/T: 140x60x65 cm Art. Nr. 108506

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 Grünemarkt, 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

Linksgrüne Zwängerei

Im Juli hat der Gemeinderat der Stadt Zürich eine Teilrevision der städtischen Parkplatzverordnung (PPV) beschlossen. Dabei hat sich die linksgrüne Mehrheit aus ideologischen Gründen zu verschiedenen unnötigen und willkürlichen Bestimmungen hinreissen lassen. Nach dem Dafürhalten der Zürcher Wirtschafts- und Automobilverbände* steht die PPV in verschiedenen Teilen in Widerspruch zum kantonalen Recht, ist unverhältnismässig und verletzt die Bundesverfassung. Aus diesem Grund haben sie den Gemeinderatsbeschluss beim Bezirksrat angefochten.

Die PPV zwingt beispielsweise alle Grundeigentümer, gedeckte und diebstahlsichere Veloabstellplätze zu erstellen und zwar pro 40 m² Wohnfläche einen. Da der durchschnittliche Wohnbedarf einer Person gemäss Statistischem Jahrbuch 41,25 m² beträgt, macht das für jeden Einwohner der Stadt Zürich – ob jung oder alt und unabhängig davon, ob er tatsächlich ein Velo benützt oder nicht – einen gedeckten Veloabstellplatz. Dies ist absolut unverhältnismässig. Ganz nebenbei würden dadurch auch Vorgärten verschandelt.

Detailhandel und Dienstleistungs- und Restaurationsbetriebe stellt die PPV vor unlösbare Probleme. So muss pro 160 m² Verkaufsfläche bzw. pro 300 m² Bürofläche sowie pro 10 Sitzplätze in Restaurants ebenfalls je ein gedeckter und diebstahlsicherer Veloabstellplatz zur Verfügung gestellt werden. In der Zürcher Innenstadt müssten somit auf privatem Grund (!) Tausende von neuen

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Veloabstellplätzen errichtet werden – unter enormen Kosten und zulasten von Verkaufs- oder Zirkulationsflächen.

Auch in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr sieht die PPV massive Einschränkungen des Parkraumangebotes vor. So wird beispielsweise die Zahl der zulässigen privaten Abstellplätze durch das Heraufsetzen der massgeblichen Mindestwohnfläche von 100 m² auf 120 m² weiter reduziert. Mittelfristig wird damit jeder achte private Autoabstellplatz in der Stadt Zürich wegfallen und die Bewohner werden gezwungen, ihre Autos auf dem öffentlichen Grund abzustellen. Da die blauen Zonen bereits heute zu knapp bemessen sind, wird vor allem mittelständischen Personen, welche in kleineren Wohnungen leben, der Besitz eines Autos verunmöglicht.

Auch wenn man gegenüber der Förderung des Veloverkehrs durchaus aufgeschlossen ist, hat der linksgrüne Gemeinderat damit jedes Augenmass verloren.

* Hauseigentümerverband Zürich,
City Vereinigung Zürich, Gewerbeverband
Stadt Zürich, ACS Sektion Zürich

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 9/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Linksgrüne Zwängerei 571

Interview

Keine Fluglärmerschädigung für nach dem 1.1.1961 erworbene Liegenschaften 574

Statistik

Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich 577
Referenzzinssatz weiterhin unverändert 581

Impressum 585

Geoinformationen

www.geo.admin.ch – das Geoportal des Bundes 587

Vom Bauen

Schimmelvorkommen in Schweizer Wohnräumen senken 589

Messeauftritte

Informationen über den HEV Zürich... 593

Steuern

Der Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert 597
Die Weisung 2009 hat auch etwas Positives gebracht 599

Sachenrecht

Die Nebenkosten bei Stockwerkeigentum, Nutzniessung, Wohnrecht 601

Seminar/Workshop

Liegenschaftsverwaltung 605
Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 619

Mietrecht

Gründe für die Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete 607
Sicherheitsleistung des Mieters 611
Die Kündigung von Parkplätzen 615

Die Eigentumswohnung

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers 621

Drucksachen

Bestellformular 625

Drucksachenverkauf

Bauliteratur – Alles, was der interessierte Laie wissen möchte 629

Unser Garten

Der Traum von der Blumenwiese 631
Herbstfreuden 635

Zum Titelbild

Gräser – für alle Jahreszeiten 639

Aus dem Kantonalverband

Aus den Sektionen 641
Sektionen-Info 644
«Schröpfen» 647



Öffnungszeiten

Montag – Freitag
8.00 – 17.30

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Drucksachenverkauf

Tel. 044 487 1707

Rechtsauskünfte

Tel. 044 487 17 17

Montag – Freitag

8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte

Tel. 044 487 18 18

Montag – Freitag

8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

Internet:

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



Nicht nur Unterlage für Kuhfladen: Gräser. Mehr dazu auf Seite 639.
(Foto: Elisabeth Meier-Solfrian)

Verkaufen? Machen wir!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Interview mit Dr. Peter Ettler, ettlersuter Rechtsanwälte,
Zürich, zum Bundesgerichtsentscheid vom 8.6.2010

Keine Fluglarmentschadigung für nach dem 1.1.1961 erworbene Liegenschaften

Im Ostanflug auf Piste 28, dass heisst in den Gemeinden Kloten, Bassersdorf, Nürensdorf und Lindau, werden nur wenige Eigentümerinnen und Eigentümer wegen übermässigen Fluglärms entschädigt. Denn die meisten erwarben ihr Eigentum nach dem 1.1.1961. Dieser Stichtag soll gemäss Bundesgericht rund um den Flughafen gelten, insbesondere auch in der Sudanflugsschneise. Wenn es um Larmentschadigungen geht, zeigt es wenig Respekt vor dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 26 BV).

Peter Ettler, hat Sie der Entscheid überrascht?

Bereits 1968 stellte das Bundesgericht im Leitentscheid Werren¹ sehr hohe Hürden für Entschädigungen wegen Verkehrslärms auf. Solche seien nur ausnahmsweise geschuldet, denn sonst könnten keine Verkehrswege mehr gebaut werden. Wer an einem Verkehrsweg wohnt, soll daher u.a. dann keine Entschädigung beanspruchen können, wenn dessen Ausbau normal und vorhersehbar erscheint. Wir waren also vorgewarnt. Aber wir hatten gute Argumente. Daher wagten wir es, den 1995 festgelegten Stichtag des 1.1.1961 für die Vorhersehbarkeit für die spezielle Situation im Ostanflug in Frage zu stellen.

Der stete Ausbau des Flughafens war doch normal?

Ja, aber im Ostanflug gab es ausser bei starkem Westwind nie Anflüge von Grossflugzeugen. Zudem hatte der Kanton Zürich

Rechtsanwalt
Dr. Peter Ettler orientierte an der Präsidentenkonferenz des HEV Kanton Zürich vom 27.8. 2010 über den neuesten Bundesgerichtsentscheid i.S. Fluglarmentschadigung.



als Flughafenhalter mehrfach erklärt, die Piste 28 eigne sich für solche Anflüge nicht. Also war es doch kein normaler und vorhersehbarer Ausbauschritt, dass man gerade diese Piste im Jahre 2001 zur Hauptlandepiste am Abend und in der Nacht machte und sie dann auch noch mit einem Instrumentenlandesystem versah.

Warum sah das Bundesgericht dies anders?

Mehrere Äusserungen zeigen, dass es einen politischen Entscheid fällte. So sagte

es, «die Ausschüttung von Geld an einzelne Grundeigentümer (sei) nicht das geeignete Mittel zur Besserstellung der larmgeplagten Bevölkerung.» Die Ressourcen seien «zur Larmbegrenzung an der Quelle oder ... zum passiven Schallschutz» zu verwenden und sollten «den unmittelbar Betroffenen (insbesondere auch Mietern) zugutekommen».

Unsere Verfassung will zwar die Bevölkerung vor übermässigem Lärm schützen (Art. 74 BV). Aber sie schützt auch das Grundrecht auf Eigentum (Art. 26 BV). Unser oberstes Gericht ist an beide Verfassungsziele gebunden. Daher ist es falsch, über den Bevölkerungsschutz die Wertgarantie für über 90% der Eigentümerinnen und Eigentümer im Fluglarmgebiet abzuschaffen.

Aber das Bundesgericht sagte, mehr Entschädigungen könne sich der Staat nicht leisten.

Der Flughafen hätte die Entschädigungen im Ost- und im Sudanflug aus den Larmgebuhren refinanzieren können. Entsprechende Zahlen lagen dem Bundesgericht vor. Grosszugigere Entschädigungen am Flughafen hätten aber die Entschädigungspraxis für Strassen und Bahnlinien beeinflussen können. Möglicherweise hatte es davor Angst. Dass eine verfassungskonforme Entschädigungspraxis den Bau neuer Verkehrswege verhindern würde, stimmt aber heute – anders als 1968 – nicht mehr. Denn neue Bahnlinien und Strassen werden larmoptimiert und Larmentschadigungen sind nur noch selten geschuldet.

Was meinte das Bundesgericht zu den von Ihnen erwähnten Zusicherungen des Kantons?

Es ignorierte diese und ging überhaupt nicht auf den Vertrauensschutz ein. Das ist

eine krasse Rechtsverweigerung und sogar ein Rückschritt gegenüber dem Entscheid Werren. Denn das Bundesgericht hatte dort erklärt, wer sich nach Treu und Glauben auf Zusicherungen berufen könne, sei zu entschädigen.

Weil das oberste Gericht entschieden hat, ist das wohl hinzunehmen?

Wenn Grundrechte verletzt sind, können wir nicht einfach zur Tagesordnung übergehen. Wir überlegen uns, den Entscheid an den Menschenrechtsgerichtshof weiterzuziehen. Dieser hat nämlich auch schon verlangt, dass das letztinstanzliche staatliche Gericht zentrale Vorbringen von Parteien nicht einfach ignorieren darf. ■



Stockwerkeigentum und Vermietung

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

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70
www.simtra.ch



Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

¹ BGE 94 I 286



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



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

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

Leerwohnungsbestand im Kanton Zürich

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat in letzter Zeit immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben. Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat nun unter dem Titel «Dynamischer Zürcher Wohnungsmarkt» den aktuellen Bericht über Wohnbautätigkeit und Leerstand 2009/2010 herausgegeben. Wir drucken hier das Fazit ab. Entgegen der verbreiteten Ansicht, hat sich die Lage nicht verschärft.

Hohe Wohnbautätigkeit, hoher Siedlungsdruck

Die Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist heute in verschiedener Hinsicht durch die hohe Zuwanderung seit der Personenfreizügigkeit geprägt. Zum einen schuf das rapide Bevölkerungswachstum bei den Investoren ein Klima des Vertrauens in die Robustheit der Wohnungsnachfrage. Zahlreiche Wohnbauprojekte erhielten grünes Licht zur Ausführung. Dies nicht nur im Eigentumsbereich, wo tiefe Zinsen eine anhaltende Nachfrage erwar-

ten liessen, sondern auch im lange Zeit vernachlässigten Mietsegment. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreicht seit 2007 ein Ausmass, wie es seit der Hochkonjunktur in den 1970er-Jahren nie mehr erreicht wurde.

Da die ausländische Zuwanderung primär in den engeren Agglomerationsraum führt, erhitze sich der Wohnungsmarkt an den zentralen und bevorzugten Lagen besonders stark. Es wurde lukrativ wie nie zuvor, die schlummernden Nutzungsreserven in den bestehenden Liegenschaften zu aktivieren. So wurde seit 2005 immer mehr Altbausubstanz abgebrochen und durch verdichtete Siedlungen ersetzt.

Schweizer Haushalte als Erstnachfrager

Interessanterweise ist das breite Neubau-Angebot aber nicht direkt mit der hohen Zuwanderung gekoppelt: Ausländische Zuzüger treten nicht als wichtigste Nachfrager nach neuerstem Wohnraum in Erscheinung. Es ist vielmehr die ansässige

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.alphasplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

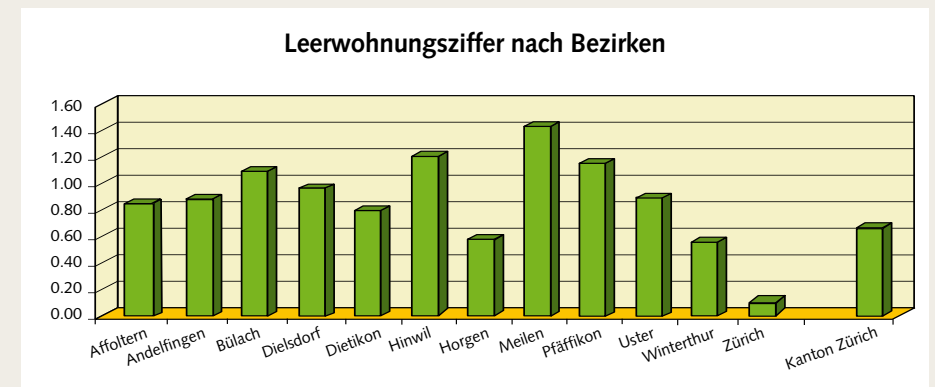
Treppenlifte

- Sitzlifte
- Rollstuhllifte
- Aufzüge

Weitere Informationen:
www.hoegglift.ch

HÖGG
LIFTSYSTEME

HÖGG LIFTSYSTEME AG
CH-9620 Lichtensteig
Telefon 071 987 66 80



Datenquelle: Statistisches Amt Kanton Zürich
Grafik: HEV Zürich

Bevölkerung, die sich vom Neuwohnungsangebot überzeugen lässt und für die Grundnachfrage in den Neubausiedlungen sorgt. Bei den neuerstellten Mietwohnungen sind die Nachfrager zu 60 Prozent, beim Stockwerkeigentum zu 75 Prozent und bei den Einfamilienhäusern zu 80 Prozent schweizerischer Nationalität.

Starke Zuwanderung erhöht Preisdruck im Mietsegment

Mehr als die Hälfte der ausländischen Zuzüger – pro Jahr rund 8000 Personen – lässt sich in älteren Mietwohnungen nieder. Hier ist die problematischste Auswirkung der hohen Zuwanderung auf den Wohnungsmarkt auszumachen. Denn in einem Umfeld mit hohem Wohnungsangebot und konkurrenzfähigen Neubauten würde ein Teil der demodierten Altwohnungen aus dem Wohnungsmarkt fallen, die Leerstände erhöhen und den allgemeinen Preisdruck mindern.

Das ist aber aufgrund der hohen Gesamtnachfrage gegenwärtig nicht der Fall. Auch qualitativ ungenügende Wohnungen finden dank des Wanderungsdrucks meist problemlos wieder Bewohner, ohne dass die Mieten

gegen unten angepasst werden müssten. Ein Preisauftrieb auf dem Mietwohnungsmarkt ist die Folge dieser Situation.

Erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum durch günstige Zinssituation

Die hohe Marktdynamik wird durch die einmalig tiefen Zinsen noch verstärkt. Obwohl die Grundnachfrage nach Wohneigentum an sich rückläufig ist und verschiedene Marktbeobachter vor einem strukturellen Überangebot an Wohneigentum warnen, findet neuerstelltes Wohneigentum derzeit noch problemlos Käufer. Der Leerstand im Eigentumssegment hat im letzten Jahr nochmals abgenommen.

Eine Erhöhung des Zinsniveaus, die mittelfristig unausweichlich scheint, könnte zu steigenden Leerständen besonders im Stockwerkeigentum führen – ein Szenario, das den Preisdruck bei den Mietwohnungen nochmals erhöht, denn die Eigentumsnachfrage würde sich verstärkt auf das Mietsegment verlagern.

Ausgeglichene Leerstandssituation

Die allseits hohe Intensität auf dem Zürcher Immobilienmarkt – hohe Produk-

Leerwohnungszahl seit drei Jahren konstant

Am 1. Juni standen im Kanton Zürich 4174 Wohnungen leer. Der Leerstand ist damit gegenüber dem Vorjahr um 136 Einheiten bzw. 3,2 Prozent zurückgegangen. In Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand entspricht die Leerstandsquote 2010 0,63 Prozent gegenüber 0,66 Prozent im Vorjahr.

Seit drei Jahren hat sich damit der Wohnungsleerstand im Kanton Zürich kaum mehr verändert. Und seit sechs Jahren fluktuieren die Leerstände zwischen 4000 und 5000 Einheiten. Diese Stabilität ist ungewöhnlich, denn der Immobilienmarkt tendiert stets zu zyklischen Schwankungen. Phasen von Über- und Unterproduktion von Wohnungen schlagen sich sehr direkt im Leerstand nieder, wie es in der Entwicklung der Leerwohnungsquote seit den Sechzigerjahren deutlich zum Ausdruck kommt (Grafik).

Im langfristigen Vergleich kann man das gegenwärtige Leerstandsniveau als mittelhoch bezeichnen.

tion auf der einen Seite, hohe Nachfrage auf der anderen Seite – bewirkte in den letzten Jahren ein Gleichgewicht bei der Zahl leerstehender Wohnungen. Weder erhöhte sich der Leerstand durch die hohe Bautätigkeit, noch verknappte sich der Wohnraum aufgrund der hohen Nachfrage.

In unmittelbarer Zukunft ist keine grundlegende Änderung dieser Situation absehbar. Denn zwar hat sich die Zuwanderung in den letzten Quartalen wieder auf ein normales Mass zurückgebildet, aber die latente Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum, die in letzter Zeit vom hohen Bevölkerungsdruck überlagert wurde, wird auch in den nächsten Jahren eine stabile Nachfrage gewährleisten. ■

WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT
 www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

Die Energiespar-Fenster der Schweiz
 Moderne Fenster senken Verbrauch und Kosten. Wir zeigen Ihnen gerne, womit Sie rechnen können.

SWISS WINDOWS
 kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch

Bäume im Herbst
 Sie haben die Bäume – Wir das Fachwissen

Stürme – Astausbrüche
 Pilze – Faulstellen
 Laub – Winterquartiere

Sicherheitskontrollen · Pflegearbeiten
 Baumschutz auf Baustellen

Kompetente Umsetzung durch den eidg. dipl. Baumpflugespezialisten

baumART
 Pflege und Diagnose für den Baum

Baumart AG
 Schlossmühle 1 · 8500 Frauenfeld · Tel. 052 722 31 07

Baumart Luzern GmbH
 Museggstrasse 25 · 6004 Luzern · Tel. 041 410 83 63

baumart@bluewin.ch · www.baumart.ch

Umbauen? Machen wir!



Teil- oder Gesamtanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall ja oder nein? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Baumanager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.



Giorgio Giani und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
 Telefon 044 487 18 10 Fax 044 487 18 20 giorgo.giani@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Referenzzinssatz weiterhin unverändert

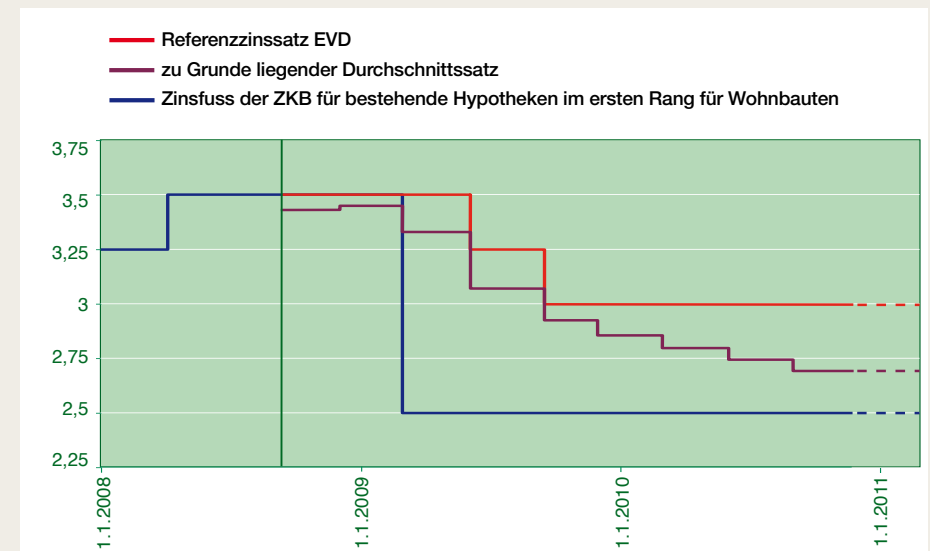
Die relativ stabile Zinssituation führt dazu, dass der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz sich nicht weiter dem bis 2008 entscheidenden Hypothekarzinsfuss der Zürcher Kantonalbank (ZKB) annähert.

po. Der Zinsfuss der ZKB für bestehende Hypotheken im ersten Rang für Wohnbauten wurde letztmals per 1. März 2009 geändert. Damals sank er auf 2,5%, wo er seither verharrt. Der Referenzzinssatz basiert aber auf dem von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkredite und entspricht somit den durchschnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Da rund 80% der Hypotheken Festhypotheken mit mehrjährigen Laufzeiten sind, ist ein Grossteil der Eigentümer und Vermieter

noch an ältere Festhypotheken gebunden und zahlt höhere Zinssätze, als sie heute für Neuhypotheken angeboten werden. Wie wir in HEV 6/10 erklärten, müsste der dem Referenzzinssatz zugrunde liegende Durchschnittssatz auf einen Wert von höchstens 2,68% fallen. Mit 2,69% hat er diese Limite knapp nicht erreicht.

Fragwürdige Kritik des Mieterverbandes an Festlegungsmethode

Der HEV Schweiz erinnert in seiner Medienmitteilung, dass die Berechnungsmethode des Durchschnittssatzes und die



darauf basierende Festlegung des Referenzzinssatzes 2008 in der Bundesratsverordnung festgeschrieben wurden und seinerzeit dagegen von keiner Seite lautstarke Kritik kam. Dass mit der Rundung eine gewisse Verzögerung der Zinsbewegung (Glättung) und damit des Anpassungsrhythmus der Mieten verbunden ist, war allen Beteiligten bekannt. Die Glättung der Zinsbewegungen begünstigt weder Mieter noch Vermieter, denn sie wirkt auf beide Seiten – also bei Zinssenkungen genauso wie bei Zinserhöhungen. Die Behauptung des Mieterverbands, «die unfaire Berechnungsmethode des BWO» führe dazu, «dass den Mietenden rund 800 Millionen Franken im Jahr an Mietzinssenkungen vorenthalten bleiben», ist daher völlig ungerichtet.

Mietzinsänderungen

Falls die Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 3% angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. In Mietverhältnissen, deren Mietzinse auf einem Zinssatz über 3% basieren, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen. Für Mietverträge mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist druckten wir in der Augustausgabe eine entsprechende Tabelle ab, in welcher wir vorsichtshalber eine mögliche Senkung des Referenzzinssatzes auf 2,75% mitberücksichtigten. Zur Anwendung kommt nun aber natürlich nur die zweithinterste Kolonne, mit dem Referenzzinssatz von 3%.

Für die Mietverträge mit 3-monatiger Kündigungsfrist werden wir im November eine analoge Tabelle abdrucken. Allfällige Mietzinsanpassungen können ja noch Anfang Dezember versandt werden, wenn auch der ab dann gültige neue Referenzzinssatz bekannt gegeben worden ist. Mit dem Mietzinstool auf www.hev-zh.ch lässt sich die konkrete Mietzinsanpassung individuell berechnen.

Der HEV Schweiz macht in der erwähnten Medienmitteilung auch darauf aufmerksam, dass gemäss Gesetz ein Senkungsanspruch nur besteht, wenn der Vermieter aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt.

Das Bundesgericht hat nämlich wiederholt bestätigt, dass ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, den Mietzins nicht senken muss. Lehnt der Vermieter aus diesem Grund ein Senkungsbegehren seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen. Als zulässig gilt eine Nettorendite, die maximal 0,5% über dem aktuellen Hypothekarzinsfuss liegt. ■

CRAMER
Abfall- und Laubsauger

Kompakt, einfachste Bedienung
Benzinmotor HONDA 4,0 PS
Arbeitsbreite 80 cm

Promotion CHF 1'750.-



Testen Sie jetzt auch unsere Rückenbläser.

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

Perfekter Küchenumbau aus einer Hand

• inkl. Markengeräte • inkl. Montage • inkl. VRG



nur 10'480.-
vorher 12'270.-
Sie sparen 1790.-

30 Jahre Erfahrung im Küchenbau!

Unser Service – alles aus einer Hand

- ✓ Beratung, Gestaltung und Gratis-Offerte durch unsere Planungsprofis
- ✓ Unser eigener Bauleiter organisiert alle Handwerker termingerecht
- ✓ Montage mit eigenen qualifizierten Schreibern
- ✓ Reparaturservice durch unsere Servicetechniker

Aktion*

Geschirrspüler mit mehr Flexibilität dank dritter Beladungsebene: die varioSchublade

Jetzt mit 24-teiligem Gratis-Besteckset von WMF im Wert von Fr. 150.-




SIEMENS
BOSCH

*gilt bei Bestellung einer Küche mit Geräten der Marken BOSCH oder SIEMENS bis 31. Oktober 2010


LEICHT Spitzenqualität mit lebenslanger GARANTIE

Küchen von Fr. 8000.- bis Fr. 80'000.- individuell gestaltet nach Ihren Wünschen.

KÜCHEN / BÄDER RENOVATION **FUST**


www.kueche.fust.ch Und es funktioniert.

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



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.

Malen Umbauen Fassaden



Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten mit Kompetenz und Erfahrung



043 333 33 33

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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



Sanitär
Heizung
Reparaturen

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

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



Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Zürich
Albisstrasse 28
Postfach
8038 Zürich

Telefon: 044 487 17 00

Fax 044 487 17 77

hev@hev-zuerich.ch

www.hev-zuerich.ch



Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr

Telefon 044 487 17 07

Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr

Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr

Telefon 044 487 18 18

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. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

Dr. Peter Ettl, Rechtsanwalt

Thomas Rinderknecht, eidg. dipl. Immobilien-
treuhänder, HEV Zürich (TR)

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, 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.

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis Fr. 2.–, Jahresabonnement Fr. 20.–

(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

www.geo.admin.ch – das Geoportal des Bundes

Vor kurzem hat der Bund eine jedermann zugängliche Plattform für Geoinformationen eröffnet. Musste man früher, um an Informationen zu gelangen, von Pontius zu Pilatus pilgern, geht das nun ganz einfach über www.geo.admin.ch.

po. Über geo.admin.ch erhalten Sie Zugang zu einer Fülle von Informationen zu Geodaten aus den wichtigsten Lebensbereichen wie beispielsweise Umwelt, Bevölkerung, Gesundheit/Sicherheit, Wirtschaft und vielen weiteren Themen. Die dort zu findenden Geoinformationen sind keineswegs nur für Fachleute interessant, in der Fülle der abrufbaren Daten finden auch Sie und ich Antworten auf Fragen, die uns hin und wieder beschäftigen (Schwinden die Gletscher wirklich? Wie gross war mein Wohnort vor 100 Jahren? Wo wird Wasser zur Energiegewinnung entnommen?), oder nützliche Planungshilfen.

Zur Verfügung stehen mehr als 60 Geodatenätze von verschiedenen Bundesämtern. 20 thematische Fachportale des Bundes sind mit geo.admin.ch verlinkt.

Mittels Kartenviewer können die Geodaten betrachtet, ausgedruckt, bestellt und bezogen werden. Die gewünschten Geodaten sind als Pixelkarten, digitale Bilder, Vektordaten usw. in unterschiedlichen Mass-



stäben erhältlich. Als Dienstleistungen steht unter geo.admin.ch beispielsweise auch historisches Kartenmaterial zur Verfügung. Alle Daten verfügen über das amtliche «Eidgenossenschafts-Gütesiegel». Das Kartenportal wird vom Bund betrieben; es besteht kein Zugang zu Nutzerdaten von Dritten.

Die Daten können gebührenfrei betrachtet werden. Bei Bedarf können sämtliche öffentlich zugänglichen elektronischen Geodaten der Bundesverwaltung auch über das jeweilige Bundesamt bezogen werden. Das Portal gibt auch Auskunft über die Kosten. ■

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

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



HYPOTHEKENBÖRSE AG

Clever finanzieren.

Schoekle verleiht Flügel.
 Verlangen Sie ein Angebot.

Pianohaus Schoekle AG | Schwandelstr. 34 | 8800 Thalwil | Tel. 044 720 53 97 | www.pianohaus-schoekle.ch

Schimmelvorkommen in Schweizer Wohnräumen senken

Schimmel in Wohnräumen kann beträchtliche Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner haben und dem Gebäude schaden. Aus diesem Grund veröffentlichen das Bundesamt für Gesundheit (BAG), der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (MV), der Hauseigentümergebund Schweiz (HEV) und der Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft (SVIT) gemeinsam eine Broschüre zu Feuchtigkeit und Schimmel sowie einen Leitfaden für Fachleute. Merkblätter der Suva und des Schweizerischen Maler- und Gipserunternehmer-Verbands (SMGV), die als Grundlage für fachgerechte Sanierungen dienen, ergänzen diese Informationen.

Kleine bis grosse Feuchtigkeitsprobleme treten in der Schweiz in jedem vierten bis fünften Haushalt auf und können die Gesundheit beeinträchtigen. Die Verunsicherung bei den Betroffenen ist oft gross. Als Antwort darauf ist die BAG-Broschüre «Schimmel in Wohnräumen» in gemeinsamer Trägerschaft mit MV, HEV und SVIT entstanden. Auf einfache Weise können betroffene Personen wie Bewohner, Mieter und Vermieter damit ihr Schimmelproblem selbst einschätzen. Darüber hinaus wird erläutert, wie man bei Schimmelbewuchs am besten vorgeht und an welche Fachpersonen man sich wenden kann. Interessierte finden auch Erklärungen zu den möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen sowie Empfehlungen dazu, wie sich Schimmelbewuchs verhindern lässt.

Die Broschüre ist in acht Sprachen verfügbar und wird in den nächsten Monaten von diversen Partnern an die Bevölkerung verschickt. Sie ergänzt den kürzlich erschienenen und auch international beachteten Leitfaden zu Feuchtigkeit und Schimmel

(«Vorsicht Schimmel») derselben Trägerschaft.

Ungesunde Feuchtigkeit

Dass zu feuchte Wohnräume die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen können, ist unumstritten. Dabei nehmen mit dem Ausmass der Verschimmelung die Gesundheitsrisiken zu. Am häufigsten treten in Wohnungen mit Schimmelbewuchs Reizungen von Atemwegen, Augen und der Haut auf. Atemwegsreizungen können sich mit der Zeit zu einer chronischen Bronchitis und Asthma ausweiten. Seltener entstehen Allergien. Leiden Personen unter bestimmten Vorerkrankungen wie unter schwerem, chronischem Asthma, Cystischer Fibrose oder einem geschwächten Immunsystem, stellen Schimmelpilze zusätzliche Risiken dar.

Vorsicht bei der Schimmelpilzsanierung

Aus gesundheitlicher Sicht nicht zu unterschätzen ist die Belastungssituation während Schimmelpilzsanierungen. So kön-

Vom Bauen

nen Schimmelpilzbestandteile um das 1000- bis 10000-Fache ansteigen. Daneben können Staub und chemische Substanzen die Gesundheit belasten. Häufig fehlt es sowohl bei den Auftraggebern von Schimmelpilzsanierungen als auch bei kleineren Maler- und Gipsunternehmen an Kenntnissen darüber, wie fachgerecht und verantwortungsbewusst saniert wird. Die nötigen Informationen liefern nun die Merkblätter von Suva und SMGV. Sie stellen die Grundlage für fachgerechte Sanie-

rungen dar mit dem Ziel, eine Gefährdung von Bewohnern und Sanierern auszuschliessen. Dabei wird die Ursache für die zu hohe Feuchtigkeit abgeklärt und behoben. Die erforderlichen Schutzmassnahmen richten sich nach den bei den Sanierungsarbeiten zu erwartenden Belastungen. Überstreichen verschimmelter Wände mit Antischimmelfarbe wird nicht als fachgerechte Sanierung angesehen, da die übermässige Feuchtigkeit bestehen bleibt und die Schimmelbestandteile nicht entfernt werden. ■

Informationsmittel zu Feuchtigkeit und Schimmel:

- *Schimmel in Wohnräumen.* Informationen für Bewohner, Mieter und Vermieter (Deutsch, Französisch, Italienisch, Portugiesisch, Spanisch, Englisch [nur elektronisch], Albanisch [nur elektronisch], Serbisch [nur elektronisch]).
- *Vorsicht Schimmel.* Eine Wegleitung zu Feuchtigkeitsproblemen und Schimmel in Wohnräumen (Deutsch, Französisch, Italienisch).

Bestellung beider Broschüren unter www.bundespublikationen.admin.ch;

Download unter www.wohngifte.admin.ch > gesund wohnen > Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel

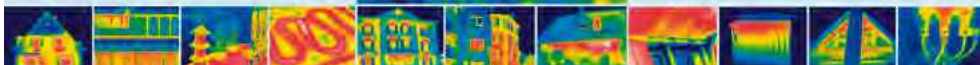
- *Schimmelpilzsanierungen in Innenräumen.* Sind Ihre Mitarbeitenden wirksam geschützt? Suva 2009. Bestellung und Download: www.suva.ch/waswo/44081
- *Schimmelpilzsanierungen: So geht man vor;* SMGV 2009. Bestellung: www.malergipser.com > Fachverlag > Shop

Ihr Gebäude verpufft Energie! Unsere Wärmebilder zeigen Ihnen wo.

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



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



ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



www.astor-kuechen.ch

ASTOR
K Ü C H E N

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG
Hauptsitz 8840 Einsiedeln 055 418 75 20
Ausstellung Luzern 6030 Ebikon 041 420 22 23
Ausstellung Zürich 8050 Zürich 043 333 57 47



Schweizer Produktion



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

LS Lenzlinger
Metallbau



Balkonverglasung
System Lumon



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

Informationen über den HEV Zürich...

Auch dieses Jahr haben viele Besucherinnen und Besucher der Messen «Bauen und Modernisieren» und «Eigenheimmesse» die Gelegenheit genutzt und sich mit dem Dienstleistungsangebot des Hauseigentümergebietes Zürich vertraut gemacht. Dabei konnten sie sich am HEV-Stand aus erster Hand über unsere Tätigkeiten der Abteilungen Baumanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung, Verkauf/Vermittlung, Bewertung/Expertisen und Rechtsberatung informieren. Einen besonderen Anklang fand auch dieses Jahr der Wettbewerb. Die Siegerinnen und Sieger des Messe-Wettbewerbs werden wir Ihnen in einer der nächsten Ausgaben vorstellen.



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich-Seebach

3½-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen

an angenehmer Wohnlage, im 2. Obergeschoss (Lift), NWF ca. 88 m², Baujahr 2003, eigene Waschküche, Verhandlungspreis Fr. 560 000.–, Einstellplatz in UN-Garage Fr. 35 000.–.



Rümlang

4½-Zimmer-Wohnung

an sonniger Lage, im 1. OG, Baujahr 1969, Vorplatz, erneuerte Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf Balkon, Essplatz/Diele, 3 Zimmer, Bad, sep. WC, Keller, Einzelgarage Verhandlungspreis Fr. 450 000.–.



Steg im Tösstal

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an sonniger Lage, einseitig angebaut, ca. 100 m², Baujahr ca. 1800, Wohnraum, Küche, 5 Zimmer, Bad/WC, Keller, grosszügiger Gebäudeumschwung mit Geräte-/Saunagebäude, Renovationsbedarf, Grundstücksfläche 1508 m² Verhandlungspreis Fr. 220 000.–.



Regensdorf

4½-Zimmer-Gartenwohnung

an zentraler und ruhiger Lage, ca. 119 m², Baujahr 2000, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Ausgang auf grossen Garten/Sitzplatz (ca. 300 m²) mit Gartenhaus, Küche, Bad/WC, Dusche/WC, 3 Zimmer, Keller, Einstellplatz in UN-Garage, Abstellplatz im Freien, Verhandlungspreis Fr. 690 000.–.

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



masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1

8057 Zürich

Fax 044 312 12 38

service@alarm24.ch

www.alarm24.ch



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

● **HEIZUNGS-SANIERUNGEN** vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

- **Ölheizung konventionell:** Fr. 9'900.-
mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Ölheizung Brennwert/Kondensation:**
Fr. 13'900.-
inkl. Kaminanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser:** Fr. 17'900.-
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde:**
Fr. 34'900.- inkl. 180 m Erdsonde.
fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler:** Fr. 3'300.-
300 Liter, fertig montiert

**Vergleichen Sie ruhig und
lassen Sie sich überraschen!**

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



swisstherm

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wetzswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

Der Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert

Der Unternutzungsabzug vom Eigenmietwert, der älteren Wohn-eigentümern zugestanden wird, weil sie nach dem Auszug der Kinder in überdimensionierten Räumen leben, kann laut einem neuen Urteil des Bundesgerichts nicht einfach auch von einem Sohn bean-sprucht werden, der mit den Eltern zusammenlebte und das Haus später alleine übernimmt. (Urteil 2C:87/2009 vom 7. Juli 2009)

Zu beurteilen war in Lausanne der Fall eines gut fünfzigjährigen Mannes, der allein ein Einfamilienhaus mit fünfeinhalb Zimmern bewohnt, das er im Jahre 2006 von seinem Vater erworben hatte, als dieser nach dem Tod der Mutter ins Altersheim zog. In seiner Steuererklärung machte er einen Unternutzungsabzug vom Eigenmietwert geltend, doch wurde ihm ein solcher von allen kantonalen Instanzen und nun auch vom Bundesgericht verweigert.



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

Laut dem Urteil aus Lausanne wollte der Gesetzgeber mit der Bestimmung vermeiden, dass alternde Ehepaare und alleinstehende ältere Personen aus fiskalischen Gründen aus ihren Eigenheimen vertrieben werden. Im Auge hatte das Parlament ältere Wohn-eigentümer, die nach dem Auszug der Kinder in überdimensionierten Räumlichkeiten leben. Ohne Unternutzungsabzug könnten sie wegen des hohen Eigenmietwerts gezwungen sein, ihr Heim zu verkaufen, was dem in der Bundesverfassung verankerten Ziel der Eigentumsförderung zuwiderlaufen würde.

Wortlaut ...

Der Eigenmietwert wird gemäss dem Gesetz über die direkte Bundessteuer – unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft – festgesetzt (Art. 21 Abs. 2). Dieser klare Wortlaut des Gesetzes mache den Abzug vom Eigenmietwert einzig davon abhängig, dass die Wohnung tatsächlich unternutzt sei, meinte der Steuerpflichtige. Der Fiskus dagegen ist der Auffassung, eine wörtliche Interpretation werde dem Willen des Gesetzgebers nicht gerecht, was nun vom höchsten Gericht auch bestätigt wurde.

... und Interpretation

Daraus wurden mehrere Voraussetzungen abgeleitet, die erfüllt sein müssen, damit der Eigenmietwert reduziert werden kann. Zunächst kann der Abzug nur für ein Eigenheim am Wohnsitz des Steuerpflichtigen gewährt werden, nicht also für eine Zweit- oder Ferienwohnung. Sodann muss die Unternutzung – wie etwa im Falle des Auszugs der Kinder oder des Todes des Ehegatten – auf Gründe zurückgehen, die der Betroffene nicht direkt beeinflussen kann.



*Kosten sparen
Komfort schaffen
Saubere Luft atmen
Gute Tipps*

Bestellen Sie den kostenlosen
Ratgeber: Lüftungsreinigung
von Bad/WC-Räumen

Service-Telefon: 0848 852 856

info@rohrmax.ch

www.rohrmax.ch

ROHRMAX®
Lüftungsreinigung
Für Hygiene und Sicherheit

Wie sieht es hinter den gefliesten Wänden aus? Sorgen Sie für klare Verhältnisse.

Sauberkeit in den Abzugskanälen trägt zur Energieeffizienz bei, verlängert die

Lebensdauer der Lüftungsmotoren und schützt die Gesundheit.



Und schliesslich muss es sich um eine dauernde, längerfristige Unternutzung handeln, die nicht etwa nur wegen des befristeten Auslandsaufenthaltes eines Kindes eintritt.

In diesem Licht betrachtet ist der Unternutzungsabzug im konkret beurteilten Fall aus Sicht des Bundesgerichts verweigert worden. Zunächst einmal kann nicht von einer dauerhaften Unternutzung die Rede sein, ist die Situation doch erst im Verlaufe der fraglichen Steuerperiode entstanden, als der Vater ins Altersheim zog und das Haus dem Sohn übermachte. Dass der Sohn schon viel länger mit seinen Eltern

zusammenlebte, vermochte daran nichts zu ändern.

Im Weiteren ist es gemäss dem Urteil aus Lausanne im Zusammenhang mit dem erwähnten Artikel 21 des Gesetzes über die direkte Bundessteuer nicht einerlei, ob die Kinder aus dem Familienheim ausziehen oder aber die Eltern. Denn «grundsätzlich bezweckt diese Bestimmung nicht die Förderung von Wohneigentum im Allgemeinen, sondern die Bewahrung von schon bestehendem Eigentum, und ausserdem nicht generell innerhalb derselben Familie, sondern spezifisch zugunsten der bisherigen älteren Eigentümer».

FORSTER
SCHWEIZER
STAHLKÜCHEN

forster

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

Fragen Sie nach detaillierten Unterlagen:

AFG Küchenvertrieb (Schweiz) AG
Hardturmstrasse 122, 8005 Zürich
Telefon +41 44 444 11 44
forster.kuechen.zuerich@afg.ch
www.forster.kuechen.ch

Ein Unternehmen der
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG



Die Weisung 2009 hat auch etwas Positives gebracht

Gegenüber der früheren Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörde über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003 (kurz Weisung 2003 genannt) können Eigentümer von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern ab 2009 mit tieferen Vermögenssteuern rechnen.

TR. Folgendes Beispiel aus der Praxis zeigt den Unterschied:

Eigentümer K. deklarierte 2007 in der Steuererklärung für seine Liegenschaft in Sch. einen Liegenschaftsertrag von Fr. 369 289. Sämtliche Mieter-Nebenkosten rechnete er gemäss Mietverträgen separat ab (Betriebskostenabrechnung). Daraus errechnete er einen Vermögenssteuerwert von Fr. 5 238 000 (Fr. 369 289 kapitalisiert mit 7,05%), welchen er auch so beantragte.

Entsprechend der Weisung 2003 rechnete das Steueramt die Ausgaben für Wasserverbrauch (inkl. Gebühren), Abwasser, Kabelfernsehen und Müllabfuhr zur Bestimmung

des Vermögenswertes zum deklarierten Ertrag wieder hinzu und kapitalisierte somit einen Bruttoertrag von Fr. 407 269. Der Vermögenssteuerwert belief sich somit auf Fr. 5 776 000.

Gemäss der neuen Weisung 2009 müssen nun die Kosten für Radio und Fernsehen, Gebühren für Kehrrichtentsorgung sowie für Wasser, Abwasser und Abwasserreinigung nicht mehr aufgerechnet werden. Im vorliegenden Fall gilt somit für die Steuerperiode 2009 ein Vermögenswert von Fr. 5 238 000, Differenz Fr. 358 000 oder rund 9% weniger.

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

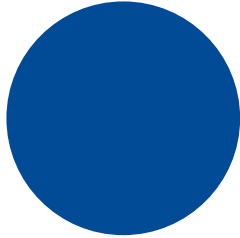
www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Die Nebenkosten bei Stockwerkeigentum, Nutzniessung, Wohnrecht

Kosten für die Gewährleistung der notwendigen Infrastruktur (Heizung, Wasser, Strom, Hauswartung, Gartenpflege etc.) fallen nicht nur bei einer Miete an. Auch bei anderen Wohnformen sind diese Nebenkosten von nicht minderer Bedeutung. Wie ist die Verteilung der Lasten und sonstigen Kosten beim Stockwerkeigentum, bei der Nutzniessung und beim Wohnrecht geregelt?

Stockwerkeigentum

Im Stockwerkeigentumsrecht fällt die Unterscheidung – wie es das Mietrecht vorsieht – zwischen nebenkostenfähigen und nichtnebenkostenfähigen Aufwendungen weg. Der einzelne Stockwerkeigentümer hat sich nicht nur an den Betriebskosten, sondern auch an den Unterhaltskosten zu beteiligen. Darum wird hier auch von gemeinschaftlichen Kosten und Lasten gesprochen.



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

Art. 712h Abs. 1 ZGB bestimmt, dass die Stockwerkeigentümer an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquote zu leisten haben. Weil diese Bestimmung jedoch nicht zwingend ist, können die Stockwerkeigentümer im Reglement bezüglich der Kostenverteilung eine vom Gesetz abweichende Regelung abmachen. Eine solche drängt sich insbesondere dann auf, wenn die quoten-proportionale Verteilung zu stossenden Ergebnissen führt und deshalb unbillig wäre. Das Gesetz selbst sieht in Art. 712h Abs. 3 ZGB auch eine Ausnahme von der Verteilungsregel nach Massgabe der Wertanteile vor. Danach

muss bei der Kostenverteilung zwingend berücksichtigt werden, wenn bestimmte gemeinschaftliche Teile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Eigentümern nicht oder nur in ganz geringem Umfange dienen. Der einzelne Stockwerkeigentümer kann die Beitragszahlung allerdings nur verweigern, wenn die Nichtbenutzung gemeinschaftlicher Räume, Anlagen oder Einrichtungen auf objektive Gründe zurück-

zuführen ist. Eine weitere gesetzliche Abweichung von der generellen Verteilregel nach Wertquoten besteht sodann im Energiebereich. Bei Stockwerkeinheiten mit mindestens fünf Wärmebezüglern besteht grundsätzlich die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA). Das bedeutet, dass die Heiz- und Wasserkosten nach effektivem Verbrauch zu belasten sind.

Für die Kostenverteilung im Allgemeinen und für die Änderung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels ist die Stockwerkeigentümerversammlung zuständig (Art. 712m Abs. 1 ZGB). Der entsprechende Beschluss erfolgt vorbehaltlich abweichender Regelung im Reglement mit einfachem Mehr der an der

Versammlung anwesenden Stockwerkeigentümer. Ist der Verteilschlüssel indes im Reglement festgelegt, bedarf es zu dessen Abänderung einer qualifizierten Mehrheit nach Köpfen und Anteilen (Art. 712g Abs. 3 ZGB). Kommt die nötige Stimmenmehrheit nicht zustande, kann unter Umständen die Durchsetzung durch den Richter verlangt werden.

Nutzniessung

Der Nutzniessungsberechtigte hat das Grundstück (Haus oder Eigentumswohnung) in seinem Bestande zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen (Art. 764 Abs. 1 ZGB). Wichtigere Arbeiten oder Vorkehrungen (Hauptreparaturen) zum Schutz des Grundstücks sind hingegen vom Eigentümer vorzunehmen.

Was zum gewöhnlichen Unterhalt der Sache gehört, richtet sich nach Übung und Ortsgebrauch. In Betracht kommen namentlich vor allem die periodisch anfallenden Wartungs- und Pflegearbeiten sowie die laufenden Reparaturen wie zum Beispiel das Einsetzen zerbrochener Fenster, Reinigungen, Unterhalt von Wegen, Zäunen, Leitungen etc. Für die Abgrenzung zu den vom Eigentümer zu tragenden Hauptreparaturen sind auch die Kosten zu berücksichtigen. Die Unterhaltungspflicht des Nutzniessers geht aber eher über das hinaus, was die Mieterschaft unter dem Titel «kleiner Unterhalt» zu begleichen hat, zumal der Nutzniesser den vollen Genuss aus der Sache ziehen kann (vgl. Art. 745 Abs. 2 ZGB). Nach einem Teil der Lehre rechtfertigt es sich sogar, den Nutzniesser bei lange dauernden Nutzniessungen an Liegenschaften auch an kostspieligen Arbeiten mitbeteiligen zu lassen. Dagegen

haftet er nicht für den durch ordnungsgemässen Gebrauch entstandenen Minderwert der Sache (Art. 752 Abs. 3 ZGB).

Nimmt der Nutzniesser seine Unterhaltungspflicht nicht wahr, kann sich der Eigentümer richterlich zur Ersatzvornahme ermächtigen lassen und Schadenersatz geltend machen. Kommt hinzu, dass der Nutzniessungsberechtigte die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt und die Bewirtschaftung des Grundstücks, die Zinsen für darauf haftende Kapitalschulden sowie die Steuern und Abgaben im Verhältnis zur Dauer seiner Berechtigung zu tragen hat. Werden die Steuern und Abgaben beim Eigentümer erhoben, so hat ihm der Nutzniesser in dem gleichen Umfang Ersatz zu leisten (Art. 765 Abs. 1 und 2 ZGB). Schliesslich hat der Nutzniessungsberechtigte auch ohne Vereinbarung für sonstige Nebenkosten aufzukommen, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

Wohnrecht

Gemäss Art. 778 Abs. 1 ZGB trägt der Wohnrechtsberechtigte die Lasten des gewöhnlichen Unterhalts, wenn er das Gebäude bzw. die Räumlichkeiten ausschliesslich benutzt. Die Unterhaltungspflicht des Wohnrechtsberechtigten entspricht mangels anderer Abrede jener des Nutzniessers. Der Wohnrechtsberechtigte hat also das Gebäude bzw. die Wohnung im Bestande zu erhalten und Ausbesserungen und Erneuerungen, die eben zum gewöhnlichen Unterhalt gehören, von sich aus vorzunehmen.

Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt sich zu vereinbaren, was für Unterhaltsarbeiten der Wohnrechtsberechtigte zu besorgen hat. Die Kosten für den Unterhalt sind vom Wohnrechtsberechtigten unabhängig davon zu bezahlen, ob das Wohn-

recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde. Auch hier jedoch kann eine ausdrückliche Befreiung vereinbart werden. Darüber hinaus hat der Wohnrechtsberechtigte zwar wie der Nutzniesser alle Nebenkosten zu übernehmen, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Indessen hat er im Gegensatz zu Letzterem nicht für Objektsteuern, Hypothekarzinsen und sonstige Abgaben und Lasten aufzukommen.

Zu bemerken bleibt noch, dass die Unterhaltskosten dem Eigentümer allein zufallen, sofern der Wohnrechtsberechtigte die Räumlichkeiten nur mitbenutzt (Art. 778 Abs. 2 ZGB).



Gemeinnützige Stiftung sucht Mehrfamilienhaus zur langfristigen Kapitalanlage.

Als sozial engagierte Käuferschaft setzen wir auf Nachhaltigkeit und eine zufriedene Mieterschaft! Auf Ihre Kontaktnahme freut sich: Gemeinschaftstiftung für soziale Vorsorge, Etzelstrasse 6, 8634 Hombrechtikon, vertreten durch Herr Josef Müller, Telefon 044 430 36 76.

Sicherheit
auf der
ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

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

Tel. 0848 22 33 66

Fax 0848 22 33 77

Filialen

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

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt

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

Gepflegte Erholungs- und Lebensräume

Ihr Gartenspezialist Bis ins Detail

Gartenplanung
Bepflanzung
Unterhalt



www.gangoo.ch
Telefon 0848 426 466

100 Jahre
Fit in die Zukunft

WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

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

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



Maler-Service

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

Schaub Maler AG

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



E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

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

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

ACKERMANN

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.



Liegenschaftsverwaltung

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

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- 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

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher
Dokumentation und Stehlunch an beiden
Kurstag

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

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:



Wohneigentum in Zürich-Wiedikon (Binz)

B.I.N.Z.: Bald Ihr Neues Zuhause. Die Eigentümerschaft des projektierten Mehrfamilienhauses an der Haldenstrasse im Binz-Quartier hat der Intercity Wohneigentum den Auftrag für die Vermarktung der fünf exklusiven Wohneinheiten erteilt.

Zusammen mit einem Team aus Planern und Bauherrschaft wird ein marktgängiges Konzept für moderne Eigentumswohnungen gehobenen Standards entwickelt. Von der Definition des Angebotes über die Grundrissmitgestaltung bis hin zur Definition des Baubeschriebes und der Ausgestaltung der rechtlichen Grundlagen wird ein in sich stimmiges Gesamtkonzept erarbeitet. Unter Beizug einer Werbeagentur wird der Brand: "B.I.N.Z – Bald Ihr Neues Zuhause" kreiert und als Widererkennungswert in sämtliche Werbemaassnahmen eingesetzt. Innert weniger Wochen nach Auftragseingang bei der Intercity Wohneigentum werden die fünf Eigentumswohnungen zum Verkauf am Markt angeboten. Innert kurzer Zeit werden die ersten Verkaufsgespräche ab Plan mit potentiellen Kaufinteressenten durchgeführt.

Benötigen auch Sie professionelle Unterstützung beim Verkauf Ihrer Liegenschaft?



Lassen Sie sich von Robert Künzler, Leiter Verkauf Wohneigentum, beraten:
Tel. 044 388 58 60 oder robert.kuenzler@intercity.ch

Intercity Zürich / Wohneigentum
Zollikerstrasse 141
8008 Zürich
www.intercity.ch

Gründe für die Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete

Es scheint schwierig oder fast unmöglich zu sein, zu verhindern, einen Untermieter in der Wohnung wohnen zu lassen. Die allerdings doch bestehenden Möglichkeiten sollen hier – in Ergänzung des Beitrages in HEV 4/10 – genauer erläutert werden.

Beim Art. 262 OR, der die Untermiete regelt, handelt es sich um eine relativ zwingende Bestimmung, was bedeutet, dass sie nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden kann. Das Recht zur Untervermietung kann daher nicht generell untersagt werden, auch nicht durch Parteivereinbarung. Zulässig sind aber Parteivereinbarungen in Ergänzung der gesetzlichen Regelung, zum Beispiel, dass der Mieter sein Gesuch zur Bewilligung schriftlich stellen muss.

Pauschal formuliert, ist die Untermiete grundsätzlich zulässig, es sei denn, es liegen Gründe zur Ablehnung vor:

Weigerung des Mieters, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben

Einerseits gibt das Gesetz klar vor, dass der Mieter die Bedingungen des Untermietvertrages bekanntzugeben hat. In der Praxis dagegen erfüllt der Mieter diese Vorschrift, indem er dem Vermieter einen vollständigen (schriftlichen) (Unter-)Mietvertrag vorlegt. Dadurch kann der Vermieter ja erst prüfen, ob ein Ablehnungsgrund vorliegt. Sollte der Mieter dies jedoch verweigern, schafft er Grund einerseits für eine Ablehnung der Untermiete und in der Folge allenfalls auch für eine Kündigung. In erster



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

Linie ist so der Mietvertrag die Grundlage für die Überprüfung, ob missbräuchliche Untervermietungsbedingungen vorliegen:

Missbräuchliche Untervermietungs-Bedingungen

Diese Norm richtet sich hauptsächlich gegen die Erzielung eines missbräuchlichen Untervermietungsgewinns. Der Mieter soll nicht, ohne eine eigene Leistung zu erbringen, einen Gewinn aus der Mietsache erzielen. Ist der Untermietzins höher als der Hauptmietzins, muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Differenz gerechtfertigt ist. In Literatur und Praxis finden sich mehrere Annäherungen, wie gross und aus welchen Gründen eine Differenz sein darf. Zum Teil werden so einerseits eigentliche Pauschalisierungen in Prozentsätzen abgelehnt, andererseits aber auch die Auffassung vertreten wird, dass geringe Gewinne bis 3% im Sinne einer Risikoprämie auf Mietzinsausfälle zulässig seien. Mindestens soll es dem Untervermieter möglich sein, eigene Investitionen, insbesondere bei einer möblierten Wohnung, oder allfällige Nebenleistungen durch einen Zuschlag abzusichern. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist leider zu dieser Thematik nicht sehr ergiebig. In einem Urteil wurde festge-

stellt, dass ein Gewinn des Mieters zwischen 30 und 40% missbräuchlich sei.

Wesentliche Nachteile für den Vermieter

Im Sinne einer Generalklausel dient die Norm Art. 262 Abs. 2 lit. c OR dem Schutze des Vermieters. Als wesentlicher Nachteil muss all das gelten, was entweder den Bestimmungen des Hauptmietvertrages oder sonst wie eine relevante Benachteiligung des Vermieters oder der Mietsache darstellt. In erster Linie ergeben sich solche Nachteile aus der Unvereinbarkeit zwischen Haupt- und Untermietvertrag betreffend Zweck und Modalitäten. In der Sprache der Gerichte ist jedoch nicht jede unbedeutende Abweichung relevant, und es muss im Einzelfall abgeklärt werden, ob die Benachteiligung eine wesentliche ist. Hierzu einige beleuchtende Beispiele:

Nicht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, aber nach einem Teil der Lehre soll unter Umständen wesentlich sein, dass das Untermietverhältnis länger dauert als das Hauptmietverhältnis, denn nach Beendigung desselben muss der Vermieter damit rechnen, dass der Untermieter das Mietobjekt nicht verlässt und ist gehalten, die Räumung gegebenenfalls gerichtlich zu erzwingen.

Eine Untervermietung auf unbestimmte Zeit ist grundsätzlich zulässig. Weder das Gesetz noch die geltende Rechtsprechung sieht eine Befristung vor. Hierzu verweisen wir für Details gerne auf die Ausführungen im eingangs erwähnten Beitrag.

Des Weiteren entstehen dem Vermieter wesentliche Nachteile dann, wenn er oder die Mietsache schlechter gestellt ist, als es ohne die Untermiete wäre. Dabei ist zu denken an eine erheblich stärkere Abnutzung der Mietsache durch den Untermieter, bei Geschäftsmietern etwa dann, wenn ein

starker Publikumsverkehr auftritt, oder bei Untervermietung an einen Konkurrenzbetrieb eines Mietmieters. Solches kann unter Umständen auch in der religiösen Ausrichtung der (Unter-)Mietparteien liegen oder wenn eine Wohnung in einer Liegenschaft mit ruhebedürftigen Pensionären an eine kinderreiche Familie untervermietet wird. Das bedeutet, dass wesentliche Nachteile auch dann angenommen werden können, wenn sie nicht den Vermieter direkt, sondern die übrige Mieterschaft betreffen, desgleichen, wenn die Untervermietung z.B. dem Zweck einer Wohngenossenschaft widerspricht.

Auch aus subjektiven Gründen, die in der Person des Vermieters resp. Untermieters liegen, können wesentliche Nachteile entstehen, z.B. aus ökologischen oder politischen Gründen, wenn sich ein umweltschützerischer Vermieter mit einem umweltverschmutzenden oder einem einer gegnerischen politischen Partei angehörigen Untermieter konfrontiert sehen würde.

Initiative des Vermieters gefragt

Aufgrund der Erfahrungen aus der telefonischen Rechtsauskunft kommt es vermehrt vor, dass der Mieter gar nicht um Bewilligung der Untermiete ersucht und der Vermieter dann zufällig entdeckt, dass andere Personen das Objekt bewohnen. In solchen Fällen sollte der Vermieter den Mieter schriftlich – wenn nötig per Einschreiben – auffordern, die Bedingungen des Mietverhältnisses offenzulegen. Aus der Reaktion auf diese Aufforderung kann der Vermieter aufgrund der oben genannten gesetzlichen Bestimmungen seine Rechte einfordern.

Sich in solchen Situationen zu emotionalen Entscheidungen hinreissen zu lassen, ist gefährlich. Denn eine unter den konkreten

Umständen nicht gerechtfertigte Kündigung könnte schlimmstenfalls zu einer Sperrfrist (Kündigungsschutz) führen. Klüger ist es, bei Fachpersonen um Rat nachzusuchen. Die Juristinnen und Juristen der telefonischen Rechtsauskunft des HEV Zürich bieten dazu kostenlos eine erste Vorabklärung an. In vielen Fällen ist es aber

unterlässlich, die komplexe Situation mit ihren Hintergründen und ihrer Vorgeschichte akribisch zu analysieren und die rechtliche Situation genau einzuschätzen, bevor über die Einleitung rechtlicher Schritte entschieden werden kann. Dafür stehen die Anwälte von «Rechtsberatung und Prozessführung HEV Zürich» zur Verfügung. ■

ISOTECH
Spezialabdichtungen AG
Ihre Abdichter und Sanierer.
www.spezialabdichtungen.ch
ISOTECH Spezialabdichtungen AG
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40
Betonsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze



Renovationen Unterhaltsarbeiten

Bodenbeläge Holz und Keramik
Maler- und Gipserarbeiten
Sanitär- und Elektroanlagen
Küchen • Fenster • Türen
Facility Service

Ihr Umbauspezialist kompetent • schnell • sauber

Die Handwerker GmbH • 8050 Zürich • Tel. 044 310 22 65 • info@dhg.ch www.dhg.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

Sicherheitsleistung des Mieters

Mit der Vermietung einer Sache geht der Vermieter ein gewisses Risiko ein, indem er den Besitz an der Mietsache dem Mieter überträgt und dadurch vorübergehend die Sachherrschaft darüber aufgibt. Demnach besteht aus der Sicht des Vermieters ein Bedürfnis nach Sicherheit.

In Art. 257e OR regelt das Gesetz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen die Sicherheitsleistung des Mieters. Eine Mieterkaution, wie eine derartige Sicherheitsleistung auch genannt wird, ist durch den Mieter nicht von Gesetzes wegen geschuldet, sondern muss von den Parteien vereinbart werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Sicherheitsleistung als Sicherung für sämtliche Vermieterforderungen aus dem Mietverhältnis dienen solle. Dabei ist bei der Miete von Wohnräumen speziell zu beachten, dass maximal drei Monatsmietzinse verlangt werden dürfen. Als Monatsmietzins gilt der geschuldete Bruttomietzins, d. h. inkl. allfälliger Nebenkosten unabhängig davon, ob Pauschal- oder Akontozahlungen vereinbart wurden.

Die Einschränkung von drei Monatsmietzinsen gilt jedoch nur für Sicherheitsleistungen, die in Geld oder Wertpapieren geleistet werden. Erfolgt die Sicherung hingegen z.B. durch eine Bürgschaft (nicht zu verwechseln mit Kautionsversicherungen bzw. Bürgschaftsversicherungen) oder Bankgarantie, sind die Parteien in der Bestimmung der Höhe dieser Sicherheit frei. Vorbehalten bleiben allfällige kantonale Bestimmungen sowie das allgemeine Rechtsmissbrauchs-



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

verbot. Im Kanton Zürich bestehen diesbezüglich jedoch keine speziellen Regelungen. Leistet der Mieter eine Mieterkaution in Geld oder Wertpapieren, so ist der Vermieter verpflichtet, dieses oder diese auf einem Sperrkonto (Mieterkautionskonto) einer Bank zu hinterlegen.

Dieses Konto hat auf den Namen des Mieters zu lauten, was zur Folge hat, dass der Mieter Eigentümer dieser Vermögenswerte bleibt. Falls sich der

Vermieter nach Erhalt der Kautionsleistung weigert, diese auf ein Sperrkonto zu überweisen, kann er klageweise dazu verpflichtet werden. Zudem besteht die Gefahr, dass der Mieter seine Mietzinsschuld mit der geleisteten Kautionsleistung verrechnen kann, was nach Eröffnung des Mieterkautionskontos nicht mehr möglich ist.

Erbringt der Mieter die vereinbarte Sicherheitsleistung nicht, so kann der Vermieter diese auf dem Wege der Schuldbetreibung durchsetzen. Da die Mieterkaution kein Bestandteil des Monatsmietzinses ist, kann der Vermieter dem Mieter das Mietverhältnis infolge unterlassener Sicherheitsleistung jedoch nicht wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR kündigen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mieterkautionskonto wieder auf-



Glabachstrasse, Zürich

Langfristige Geschäftsbeziehungen basieren auf Zufriedenheit und Vertrauen. Die positive Erfahrung eines unserer Kunden im Bereich Verkauf und Bewirtschaftung bewog ihn, uns auch mit der Bewirtschaftung dieses Mehrfamilienhauses zu beauftragen. Wir freuen uns doppelt, so kümmern wir uns um diese 5 Wohneinheiten mit gleichem Engagement wie für seine anderen uns anvertrauten Liegenschaften.

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



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

Mietrecht

zulösen. Hierfür bestehen grundsätzlich drei Möglichkeiten. Entweder sind sich die Parteien einig und weisen die Bank gemeinsam an, den Betrag vollständig oder teilweise an eine Partei auszubehalten, oder der Vermieter erwirkt einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil. Bleibt der Vermieter jedoch untätig, so muss die Bank nach Ablauf von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen des Mieters die Kautions an diesen herausgeben. Um dies zu verhindern, muss der Vermieter somit vor Ablauf dieser einjährigen Frist entweder die Betreuung oder eine Forderungsklage einreichen.



► **Fällarbeit**
 ► **Hackarbeit**
 ► **Stockfräsen**

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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

Spezialfällarbeiten

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

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

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



RUTZ

Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall
 und Kunststoff

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

- Ausgezeichnete Qualität
- Die beste Lösung
- Effizienz und Innovation

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

RUTZ

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

Wir schaffen Wärmeräume. Mit Zukunft.

Erdwärmesondenbohrungen der Gadola Bau AG für die effiziente Nutzung der natürlich vorhandenen Energie im Boden. www.gadola-bau.ch



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!

Die Kündigung von Parkplätzen

Wenn die Vermieterschaft ihren vermieteten Garagen- oder Parkplatz künden will, ist sie bezüglich der Vorgehensweise oft verunsichert, wie ihm Rahmen der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich immer wieder festzustellen ist. In der Tat, die Kündigung eines Garagen- oder Parkplatzes weist einige Besonderheiten auf, deren Kenntnis von Vorteil sein kann, um allfällige Streitigkeiten oder gar ein Gerichtsverfahren mit der Mieterschaft zu vermeiden. Dabei gilt es vorweg zu unterscheiden, ob solche Einrichtungen zusammen mit einer Wohnung respektive einem Geschäftsraum oder ob sie separat vermietet werden.

Kündigung bei gemeinsamer Vermietung

Zusammen mit der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen überlässt die Vermieterschaft der Mieterschaft regelmässig andere Sachen zum Gebrauch wie zum Beispiel Garagen oder Parkplätze. Diese sind den Wohn- und Geschäftsräumen gleichgestellt, sofern sie als Nebensachen gelten. Dies ist von Bedeutung, denn auf die Nebensachen finden die Bestimmungen betreffend Kündigungsschutz und Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ebenso Anwendung.

Ein Garagen- oder Parkplatz gilt dann als Nebensache eines Wohn- oder Geschäftsraumes, wenn zwischen den beiden Objekten ein funktioneller Zusammenhang besteht. Entscheidend ist also, dass der Garagen- oder Parkplatz nur wegen der Wohnung bzw. Geschäftsräumlichkeit zum Gebrauch überlassen wird. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die zwei Objekte in einem oder zwei separaten Verträgen vermietet werden. Ebenfalls nicht von Belang ist, ob sie zum gleichen oder späteren Zeit-



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

punkt vermietet werden. Freilich unerlässlich ist, dass es sich bei den Parteien beider Mietverträge stets um dieselben Personen handelt.

Stellt der Garagen- oder Parkplatz eine Nebensache dar, kann er nur zusammen mit der Wohnung bzw. Geschäftsräumlichkeit gekündigt werden. Der Grund dafür ist, dass der Vertrag oder eben die zwei Verträge als Einheit betrachtet werden. Damit steht auch fest, dass eine alleinige Kün-

digung des Garagen- oder Parkplatzes nicht möglich ist. Eine solche würde als unzulässige Teilkündigung betrachtet werden.

Wird hingegen die Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit als Hauptsache gekündigt, dann gilt der Garagen- oder Parkplatz ohne weiteres als mitgekündigt.

Für die Kündigung hat die Vermieterschaft selbstverständlich das amtliche Formular zu gebrauchen und die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine zu befolgen.

Erwähnenswert ist auch, dass bei einer Mietzinserhöhung in Bezug auf den Garagen- oder Parkplatz die Schutzbestimmun-

Mietrecht

gen, die für die Wohn- und Geschäftsräume gelten, Anwendung finden, sofern der funktionelle Zusammenhang zwischen beiden Objekten bejaht wird.

Will die Vermieterschaft eine Kopplung – und die damit einhergehenden entsprechenden Wirkungen – zwischen Garagen- oder Parkplatz und Wohnung bzw. Geschäftsräumlichkeit vermeiden, ist die Aufnahme einer Klausel im Mietvertrag zu empfehlen, wonach die Parteien vereinbaren, dass besagte Objekte separat und unabhängig voneinander vermietet werden.

Kündigung bei selbständiger Vermietung

Wird der Garagen- oder Parkplatz gesondert vermietet, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht. Im Gegenteil, dann kann der Garagen- oder Parkplatz nach Art. 266e OR mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden. Diese Frist ist als Mindestfrist zu verstehen. Das heisst, die Parteien können vertraglich zwar eine längere, jedoch nicht eine kürzere Kündigungsfrist vereinbaren (vgl. Art. 266a Abs. 1 OR)

Kommt hinzu, dass die Vermieterschaft für die Kündigung grundsätzlich kein amtliches Formular zu benutzen hat. Es genügt,

wenn die Vermieterschaft mit einfachem Brief – vorzugsweise per Einschreiben – die Kündigung mitteilt.

Dennoch schreiben gewisse Mustermietverträge für Garagen, Autoein- und Abstellplätze, wie dasjenige des Zürcher Hauseigentümergebietes, erlaubterweise für die Kündigung die Benutzung des amtlichen Formulars vor. Diese Mustermietverträge gehen nämlich davon aus, dass der Garagen- oder Parkplatz in der Regel als Nebensache vermietet wird. Natürlich darf der Mustermietvertrag auch für die gesonderte Vermietung benutzt werden, was dann aber zur Folge hat, dass die Parteien an die vertragliche Regelung gebunden sind.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass beim gesondert vermieteten Garagen- oder Parkplatz die Schutzbestimmungen bezüglich Mietzinsanpassung keine Geltung haben. Die Vermieterschaft kann somit jederzeit eine sogenannte Änderungskündigung aussprechen. Diese stellt die Mieterschaft vor die Wahl, entweder die neuen Bedingungen – wie beispielsweise einen höheren Mietzins – oder die Beendigung des Mietverhältnisses infolge Kündigung zu akzeptieren. Eine Anfechtungsmöglichkeit der Änderungskündigung seitens der Mieterschaft ist ausgeschlossen. ■



Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

Mit der neuen Bürki Kombi-Sauna haben Sie erstmals die Wahl aus 3 Anwendungen: finnisch, soft oder Infrarot. Dank der Energie sparenden Isolierverglasung sparen Sie jetzt auch Strom und Geld.

www.saunabau-buerki.ch



Ausstellung:
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77
info@saunabau-buerki.ch

BÜRKI SAUNABAU AG
Langmoosstr. 66
8135 Langnau a. A.

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

CORTI - FELGER
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

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

seit 1936

Opti Mäler



Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch

PHYSIO THERM®
Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt

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 Beratungscenter Zürich
Albisstrasse 131, 8038 Zürich
Telefon: 044 480 13 31
E-Mail: zuerich@physiotherm.ch
www.physiotherm-zuerich.ch

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



wärmedämmend
schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

weru
Fenster und Türen fürs Leben

Informationen und Angebote:

Katrin Ketzler
tel 078 909 1136
email k.ketzler-kleinag@thurweb.ch

Firmenkontakt:

leimbachstrasse 19
8134 adliswil
tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54
email horstkleinag@hispeed.ch

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 | Garantearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Gutschein



ERA
Immobilien

**Kostenlose
Beratung**

Gerne führen wir mit
Ihnen ein kostenloses
Bewertungsgespräch

0848 372 669
www.era-partner.ch

Immobilienverkauf
mit ServiceGarantie!

Ungestört schlafen
mit
**INSEKTENSCHUTZ-
ROLLOS**

Rollos – Türen – Spannrahmen

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

Rufen Sie an!

Martin Keel
Insektenschutznetze
Schwerzenbach
Tel. 044 826 08 17



Es hat sich gelohnt



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



Besuchen Sie unsere Ausstellung

Kunststoff-Fenster
Fensterläden Balkonverglasungen Wintergärten



Verlangen Sie unsere Unterlagen

biberbau

Industriestr. 2 8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45 Fax 055 418 45 46
www.biberbau.ch

124-313.801

Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

In Art. 649b ZGB wird der Ausschluss eines Miteigentümers gesetzlich geregelt. Die Bestimmung sieht vor, dass ein Miteigentümer durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden kann, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt wurden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Welche Voraussetzungen müssen nun erfüllt sein, damit eine solche Ausschlussklage Erfolg haben kann?

Vorab ist festzuhalten, dass die Klage auf Ausschluss aus der Gemeinschaft gemäss Art. 649b ZGB einerseits auf die Miteigentümerschaft, andererseits aber auch auf die Stockwerkeigentümerschaft Anwendung findet. Die Klage bezweckt den Ausschluss aus der Gemeinschaft und greift damit einschneidend in die Rechtsstellung des jeweiligen Eigentümers und in seine Eigentumsfreiheit ein. Da der Ausschluss ein schwerwiegender Eingriff in die Rechtsposition des Betroffenen bildet, stellt das Gesetz entsprechend hohe Anforderungen.

1. Die Klage als letzte Möglichkeit (ultima ratio)

Bevor die Klageerhebung erfolgen kann, müssen vorerst alle anderen möglichen und zumutbaren Mittel ausgeschöpft worden sein. Als solche kommen Aussprachen an der Stockwerkeigentümersammlung, mehrmalige schriftliche Abmahnungen mit und ohne Androhung der Ausschlussklage,



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

eine Mediation oder weniger weit gehende rechtliche Massnahmen (Zuhilfenahme der Polizei, nachbarrechtliche Rechtsbehelfe) in Frage. Sind die vorgenannten Mittel letztlich ohne Erfolg geblieben, d.h. der störende Eigentümer konnte nicht zur Vernunft gebracht werden und zeigt sich weiterhin uneinsichtig, muss zum äussersten Mittel – der Ausschlussklage – gegriffen werden.

Schwere Pflichtverletzung

Als weitere Voraussetzung muss eine schwere Pflichtverletzung vorliegen. Mit anderen Worten muss die Pflichtverletzung derart sein, dass den übrigen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Darunter fallen beispielsweise ein «andauernd unverträgliches, streitsüchtiges, gewalttätiges und arglistiges Verhalten des Miteigentümers, wenn dadurch ein friedliches Zusammenleben und ein nachbarlicher Verkehr, wie er unter Hausgenossen Brauch

Die Eigentumswohnung

und Sitte ist, verhindert wird.» Insbesondere ein dauerndes Verursachen von übermässigen Immissionen wie Lärm oder ideale Beeinträchtigungen sowie Nutzungsänderungen (Erotik-Etablissements) können unter Umständen als schwere Pflichtverletzung qualifiziert werden.

Im Folgenden einige weitere Beispiele für pflichtwidriges Verhalten, welches das Verbleiben eines Stockwerkeigentümers in der Gemeinschaft unzumutbar machen kann:

- wiederholte schwerwiegende Missachtung der Gemeinschaftsordnung, indem sich der Störer ständig über reglementarische oder gesetzliche Vorschriften hinwegsetzt
- schwerwiegende Verstösse gegen gemeinschaftliche Teile, wie regelmässige grobe Sachbeschädigung
- Beschimpfungen, Tötlichkeiten, gewalttätige und grob ungehörige Handlungen gegen Miteigentümer
- grobe Verstösse gegen Zweckbeschränkungen einer Einheit
- Nutzungsänderungen, welche den übrigen Eigentümern nicht zugemutet werden können: z.B. durch Umwandlung eines Restaurants in ein Erotik-Etablissement
- Eigenmächtige Veränderungen gemeinschaftlicher Teile und hartnäckiges Widersetzen der berechtigten Forderung nach Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes oder Weigerung, den Schaden zu ersetzen.

Es ist unerheblich, ob die Pflichtverletzung vom Eigentümer selbst oder von einer Person, welche zum Gebrauch der Sache obligatorisch (z.B. Mieter) oder dinglich (z.B. Nutzniesser) berechtigt ist oder für welche der Eigentümer einzustehen hat (z.B. Kinder), ausgeht.

2. Verfahren

Ein Stockwerkeigentümer kann erst auf Ausschluss eines anderen Stockwerkeigentümers klagen, wenn er durch die Stockwerkeigentümergeinschaft entsprechend ermächtigt wurde. Die Bewilligung liegt vor, wenn der Beschluss (Zustimmung) mit der Mehrheit aller Eigentümer (ein Teil der Lehre verlangt lediglich die Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer) gefällt wird, wobei der Betroffene selbstredend nicht mitgezählt wird.

Gestützt auf den Beschluss der Versammlung muss der (oder die) betroffene(n) Stockwerkeigentümer auf Ausschluss klagen. Weder die Stockwerkeigentümergeinschaft noch der Verwalter, noch die Berechtigten eines dinglichen oder persönlichen Rechtes sind aktivlegitimiert (zur Klageerhebung berechtigt).

Örtlich zuständig ist das Gericht entweder am Ort der gelegenen Sache oder am Wohnsitz oder Sitz der beklagten Partei (vgl. Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG). Der Prozess wird im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Wird die Klage vom Gericht gutgeheissen, so setzt das Gericht der beklagten Partei eine Frist für den Verkauf der Eigentumswohnung mit gleichzeitiger Androhung der öffentlichen Zwangsverwertung im Unterlassungsfall.

Die Dauer der Frist muss durch Interessenabwägung zwischen der Lage des Beklagten und den Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. des Klägers festgelegt werden. Eine sehr kurze Frist von einem Monat wurde vom Bundesgericht als angemessen beurteilt (BGE 94/1969 II 17/25). Eine derart kurze Frist muss hingegen durch eine äusserst kritische Situation in der Stockwerkeigentümergeinschaft gerechtfertigt sein. ■

Lassen Sie den Zustand Ihrer Liegenschaft seriös beurteilen ...

Lassen Sie sich aufzeigen, wie und in welchen Zeitphasen Ihre Liegenschaft unterhalten, instandgestellt und erneuert werden kann ...



Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

zucolraumbau

Architektur | Projektmanagement | Promotion

Büro Rapperswil

Christian Zucol
Kreuzstrasse 44 www.zucolraumbau.ch
8640 Rapperswil eMail christian.zucol@bluewin.ch

zubus von zucolraumbau

Architektur | Projektmanagement | Promotion

das zustandsbeurteilungssystem

Wir beurteilen Ihre Liegenschaft nach folgenden Aspekten ...

- | | |
|------------------|--|
| Daten | Aufnahme von vorhandenen Daten und Angaben zur Liegenschaft |
| Zustand | Analyse von sämtlichen Bauteilen (Böden, Decken, Dächer, Wände, Balkone, Fenster, Sonnenschutz, Türen, Kellerräume, Eingänge, Treppenhäuser, Wohnungen, Haustechnik, Aufzugsanlagen, Wasserentsorgung, Umgebung) |
| Potential | Instandstellungs- und Erweiterungskonzept mit Antrag von Etappierungen je nach Dringlichkeit inkl. Kosten- und Zinskonzsequenz |

... und zeigen Ihnen auf, welches Potential in Ihrer Liegenschaft liegt.

Dies alles zu einem Richtpreis je nach Liegenschaftsgrösse zwischen Fr. 150.– und Fr. 250.– pro Wohneinheit.

Büro Rütli

Christian Zucol	Telefon 055 250 50 50
Rapperswilerstrasse 80	Fax 055 250 50 55
8630 Rütli	Mobil 079 550 20 00

Partnerbüro

 **ks-architekten ag**

Lichtiges Design!

DE NOSI HÄT'S!

**Grosser Showroom
täglich geöffnet**

NOSERLIGHT CH-8909 Zwillikon
Telefon 044 701 81 81

www.noserlight.ch



HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO²-AUSSTOSS!

Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

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

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

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



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



OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

HEV Zürich

Bestellformular

Drucksachen

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
	franz. ital. engl. span.	_____	4.50	5.50
	türk. alb. serbokr.	_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	franz. ital. engl. span.	_____	4.50	5.50
	türk. alb. serbokr.	_____	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (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 (Neu überarbeitete Ausgabe 2010)	_____	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.-
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010) Neu Set à 2 Stk.	1.20	1.80
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990) Set à 2 Stk.	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	9.-	11.-
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	1.80	2.30
Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.-	32.-
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50	15.-
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.-	45.-
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2009)	29.-	29.-
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.-	25.-
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.-	104.-
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	157.-	187.-
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.-	187.-
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.-	227.-
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)	4.-	5.-
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.-	37.-
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.-	28.-
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010) Subskriptionspreis bis 30.09.2010	19.-	23.-
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 effektiver Portokosten). Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



**Bänninger
Zolliker**

Ihr Spezialist für umweltbewusstes Heizen
 Energieberatung und Sanierung
 Öl- und Gasheizungen, Wärmepumpen und Solaranlagen
 Service Öl- und Gasfeuerungen

Dorf 38 • 8704 Herrliberg • 043 277 30 30 • www.baenninger-zolliker.ch • info@baenninger-zolliker.ch

Zusammen ein starkes Team am rechten Zürichsee

Projektierung und Sanierung
 Neubauten
 Wohnungen
 Büro und Gewerbe



Kugelgasse 8708 Männedorf Heizung Lüftung Klima Elektro
 044 790 41 69 www.kosterag.ch info@kosterag.ch



GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

**Seit 60 Jahren
empfehlen wir uns für**

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



Fensterladen drehen | schieben | falten

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Christen Rolladen AG
 Industriestrasse 1 | 8157 Dielsdorf
 Telefon 044 854 70 00 | www.christenrolladen.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



CITECS AG, 8185 Winkel

Jean-Luc Cornaz

Dr. oec. HSG, MBA, Boston Univ., Masch. Ing., HTL

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

**Ihr Partner für
erfolgreiche
industrielle
Nachfolge-
regelungen**



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

**Zwischen Gross und Klein
ist de Capitani.**

Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprech-
partner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



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

.Jonsered

**So einfach sind die
neuen Sägen zu
starten!**

NEUHEIT



**CS 2141 S / CS 2145 S
mit SPIN-Start**
Ausgezeichnete
Allroundsägen –
starten wie ein Jo-Jo.

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



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



**Mario
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

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

Drucksachenverkauf



Bauliteratur – Alles, was der interessierte Laie wissen möchte

Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Ratgeber mit vielen anschaulichen Abbildungen und Tabellen.

Hans Stoller, 2007, 163 Seiten

Mit einem sorgfältigen und systematischen Vorgehen dafür sorgen, dass das Bauvorhaben nicht zum Alptraum gerät. Das Buch zeigt Risiken auf und weist auf Massnahmen hin, mit welchen diese Risiken reduziert werden können.

Aus Bauschäden lernen

Dr. Jürgen Blaich, 166 Seiten, 2008, Rund 200 Bilder und Tabellen

Anschauliche Darstellung von Schadensfällen an Fassadenkonstruktionen, Dächern, Dachterrassen, Balkonen, Fussböden, Innenwänden und Fenstern. Schwerpunkte bilden Algen auf Fassaden, Schimmel in Wohnungen, Risse, Wasserdurchtritte, Ausblühungen, optische Mängel und Korrosion. 43 repräsentative Fallstudien mit Darstellung des Sachverhalts, Erläuterung der Schadensursache, Sanierungsempfehlung und Hinweisen auf die Regeln der Baukunde sowie Angaben zu Messmethoden.

Unterhalt, Renovation und Sicherheit

Bruno Ehrensperger, Guy Lanfranco, Urs Wiederkehr, 118 Seiten, 2002

Praktische Hilfestellungen und Ratschläge zu Fragen rund um Unterhalt, Renovation und Sicherheit des eigenen Heims mit kompakten und verständlichen Informationen über Leitungsdefekte, nicht funktionierende Heizungen, fehlerhafte Flachdächer, Algen an der Fassade, Hausschwamm bis hin zu Sicherheitsanlagen für Einfamilienhäuser.

Bestellformular siehe Seite 625

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Seminar «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

Freitag, 8. Oktober 2010

Info und Anmeldeformular auf Seite 619.

schädeli gartenbau – gartenpflege

Kügelillostrasse 39
8046 Zürich
Telefon **044 371 41 30**
Telefax 044 311 91 35

Wir arbeiten am Lebensraum
der Zukunft und empfehlen uns für:

- Gartenunterhalt, wie
Rasenmähen, Hecken- und
Sträucherschneiden
- Gartenumänderungen
- Gartenrenovationen



Der Traum von der Blumenwiese

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Haben Sie auch schon davon geträumt, einen Teil Ihres Gartens in eine Blumenwiese zu verwandeln? Haben Sie sich vorgestellt, wie Schmetterlinge über den Blüten schweben, Grillen zirpen und Bienen summen, wie Sie mitten in der Idylle im Liegestuhl liegen und lesen, anstatt Rosen zu schneiden, Rasen zu mähen, Stauden zu stützen, den Teich zu putzen usw.? Haben Sie etwa gar eine Wiese ansäen lassen, aber traumhaft schön war sie nicht, sondern fett und artenarm?

Als wir vor dreissig Jahren unser Haus beziehen konnten, träumte auch ich von einer Magerwiese mit Margeriten, Wiesen-salbei, Flockenblumen, Witwenblumen, Wundklee, Klappertopf, Glockenblumen, Kuckuckslichtnelken, Wiesen-Pippau und Zittergras. Ich erinnerte mich an Kindertage, an die Sträusse, die ich zusammen mit meiner Mutter gebunden hatte, an die

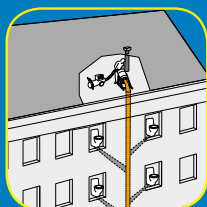
ersten Blumen, die ich beim Namen nennen konnte.

Der Traum aber blieb ein Traum, denn ich hatte nicht beachtet, dass wir auf einer fetten Wiese wohnten, die vom Gärtner zudem tüchtig gedüngt worden war, damit der braune Hang möglichst bald grün werde. Viele Gräser, Klee, Hahnenfuss und Löwenzahn sowie Kerbel und vereinzelte

KRT Kanal – Service GmbH Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

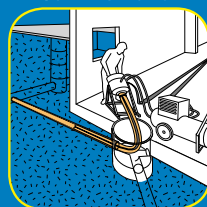
Ableitungen von
Hausinstallationen



Ableitungen von
Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum
Sammelkanal



Die Lösung: Schlauch – Lining mit Flexiliner
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich
Glattalstrasse 63, CH – 8052 Zürich

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52
Fax: ++41 (0)44 301 52 56
E-mail: admin@krtag.ch
Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum
Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30
Fax: ++41 (0)41 462 71 35
E-mail: admin@krtag.ch
Internet: www.krtag.ch

Wallwurz (die im Zürcher Weinland ziemlich verbreitet ist) deuteten auf stickstoffreichen, nahrhaften Boden hin. Meine Versuche, Akelei, Margeriten und Wiesenstorchenschnabel einzupflanzen, misslangen kläglich, denn die kräftigen Gräser verdrängten die Blütenstauden nach kurzer Zeit.

Bald vergessen war der Traum von der Magerwiese, denn die Fettwiese abtragen zu lassen und dann eine zwei bis drei Zentimeter dicke Schicht Kies und eine ebenso dicke Schicht Sand einzuarbeiten, schien uns ein zu grosser Aufwand zu sein. Zudem konnten wir uns nicht vorstellen, dass die auf diese Weise hergerichtete abgemagerte Wiese wie von Geisterhand von Pflanzen besiedelt werden sollte, wenn man Geduld habe. Wir konzentrierten uns lieber auf den Anbau von Gemüse und stöhnten beim Mähen der Fettwiese, bis sich unsere Nachbarn anboten, ihre Schafe in unserem «Garten» weiden zu lassen.

Es sollte einige Jahre dauern, bis uns das Gartenfieber wieder packte und wir mit grossem Eifer daran gingen, die Fettwiese am Hang in einen artenreichen Stauden- und Gehölzgarten zu verwandeln. Dazwischen lagen Versuche mit Osterglocken in der Wiese (was glückte), mit Tulpen (die

bald verschwanden) und Wildformen von Pfingstrosen (die sich nicht durchsetzen konnten).

Meine Interesse an Wildstauden aber blieb: Wenn ich in einer Wiese Wiesenstorchenschnabel sah, wenn ich die Frauenschuhkolonie in Barga besuchte, wenn ich in Osterfingen den wilden Diptam fand oder in einer feuchten Wiese auf Knabenkräuter stiess, freute ich mich. Einige Wildpflanzen fanden daher Einzug im Staudenbeet: Der Geissbart erinnert mich an das letzte Heufuder nach der Ernte, welches die Bauern im Dorf meiner Kindheit mit einem Geissbartstrausch schmückten. Die vielen Osterglocken, die wir nicht mehr loswurden, lassen mich an die wilden Geschwister im englischen Lake District denken, wo sie überall am Wegrand blühen. Wenn ich die kleinen Gänseblümchen im Rasen betrachte, denke ich an die Ketten, die wir als Kinder daraus flochten. Akeleien vermehren sich besser, als mir lieb ist. Die hellblauen Blüten des Wiesenstorchenschnabels gehören noch immer zu meinen Favoriten, obwohl einige Zuchtformen der Gattung länger blühen und keinen Mehltau bekommen. Auch Blutweiderich, Seifenkraut, akeleiblättrige Wiesenraute, Zypressenwolfsmilch,



Frühlingsplatterbse und Lungenkraut haben neben vielen anderen Wildkräutern ihren Platz in unserem Garten gefunden.

Während vieler Jahre hatte ich den Traum von der blühenden Wiese verdrängt, bis ich im September letzten Jahres in einem Garten in England eine blühende Wiese sah. Zwar blühten da nicht die Blumen einer Magerwiese, aber rosa Spinnenpflanzen zusammen mit weissem Kosmos, blaue Lobelien und wilde Möhren schienen um die Wette zu wachsen. Als ich dann im nächsten Garten auf eine ähnliche Wiese traf, erkundigte ich mich nach dem Blütenwunder, dem «Ornamental Lawn», wie die Engländer die an der Universität Sheffield entwickelte Mischung von einjährigen Blumen nennen. Alle waren begeistert und wollten die Samenmischung wieder aussäen.

Im Juni dieses Jahres dann konnte ich die Blumenwiesen wieder besuchen. Natürlich sahen sie ganz anders aus (wie die Fotos zeigen), denn am Anfang der Blütezeit überwiegen roter Mohn und Kornblumen, die später von anderen Einjährigen abgelöst werden. Selbstverständlich erkundigte ich mich nach den Erfahrungen der Gärtnerinnen. Beide betonten, wie geschickt die Samenmischung zusammengestellt sei, nämlich so, dass starke Pflanzen die schwa-

chen nicht verdrängen, dass die Blumenwiese bis Ende September gut ausgesehen habe und dass Jäten nicht nötig sei. Sie erzählten aber auch, dass sich die gute Vorbereitung des Bodens lohnte: Unkrautfrei und locker sollte er sein, damit im April das Saatgut ausgebracht werden kann. Zudem sei es sinnvoll, darauf zu achten, dass die Samen und Keimlinge im Anfangsstadium bewässert werden. Nachher sei keine Pflege mehr nötig. Im einen Garten war die Aussaat etwas aufwändiger geworden, da die im vergangenen Jahr erprobte Samenmischung auch mehrjährige Stauden wie Storchenschnabel und Katzenminze enthalten hatte. Diese blieben stehen, während neue einjährige Blumen darum herum eingesät wurden.

Selbstverständlich habe ich mich sogleich mit Samen eingedeckt, um dann zu Hause zu realisieren, dass ich keinen Platz für eine Blumenwiese habe, ohne dass ich mich vorher von einem Beet mit mehrjährigen Stauden trenne. Deshalb blieben die Samen liegen, in der Hoffnung, dass sie auch ein Jahr später noch keimen würden. Zu meiner Überraschung aber fand ich im Katalog der Firma Samen Mauser nicht nur das Titelblatt mit einer Blumenwiese geschmückt, bereits auf den ersten Seiten werden verschiedene Blumenmischungen unter dem Namen «Blütensymphonien» angepriesen. Schon bald werden also auch wir Schweizer einen «Oriental Summer», eine «Blütensymphonie Rustique», ein «Feuerwerk» oder einen «Romantischen Garten» haben und müssen nicht nach England reisen, um uns mit Samen einzudecken, obwohl eine Reise in die englischen Gärten immer verlockend ist! Ich aber werde nächstes Jahr ein Staudenbeet «opfern», um mir den Traum von der Blumenwiese wenigstens im Kleinen zu erfüllen. ■



bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER
Solopark, Buche ungedämpft

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

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

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

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

Herbstfreuden

Text und Bilder: PdM, Colour your Life

Die Tage werden kürzer, die Temperaturen sind nicht mehr so hoch wie noch vor einigen Wochen – langsam verabschiedet sich der Sommer und damit ändert sich auch die Stimmung im Garten. Jetzt beginnt eine Jahreszeit, die viele Garten- und Pflanzenfreunde besonders geniessen: Das Licht wird weicher, die Farben werden wärmer und die Pflanzenwelt zeigt ihren grossen Reichtum, denn es ist Erntezeit. Manche Beerenobstgehölze wie die Johannisbeeren trugen schon im Juli Früchte, doch im September beginnt die Haupterntezeit. Jetzt reifen Brom- und Himbeeren, Preiselbeeren, Wein und auch Wildobstarten wie Holunder, Apfelbeere und Sanddorn tragen jetzt Früchte. Bei den sogenannten Wildobstgehölzen handelt es sich um Pflanzen, die bisher züchterisch wenig oder gar nicht bearbeitet wurden. Sie bieten besondere Geschmackserlebnisse, weil die Früchte, auch in verarbeiteter Form, nicht zum Standardsortiment im Handel gehören.

Leckere Vielfalt

Obst aus dem eigenen Garten – frischer geht es nicht. Einige Beerenobstarten wie Brom- und Himbeeren sind ideal für die Ernte als Naschobst, denn die Früchte eignen sich nicht nur für selbstgemachte Delikatessen, sondern können auch direkt vom Strauch gegessen werden. Sie sind eine leckere und gesunde Abwechslung zwischendurch. Die Früchte anderer Gehölze, zum Beispiel von Sanddorn- und Apfelbeersträuchern, müssen dagegen erst in der Küche verarbeitet werden. Brombeeren

sind besonders genügsam und anspruchslos. Mittlerweile gibt es auch viele Sorten ohne Stacheln. Sie lassen sich wegen ihrer langen Triebe genauso wie Himbeeren am besten an einem Gerüst ziehen. Wer wenig Platz im Garten hat und trotzdem eigenes Obst ernten möchte, kann Beerensträucher in Stämmchenform pflanzen. Johannis- und Stachelbeersträucher als Stämmchen passen zum Beispiel gut in einen kleinen Ziergarten oder in einen Kübel oder grösseren Kasten auf die Terrasse oder auf den Bal-



Brombeeren sind ideal für die Ernte als Naschobst, denn ihre leckeren Früchte können direkt vom Strauch gegessen werden.



Zum Pflücken viel zu schade: Zieräpfel.

kon. Weisse, rote und schwarze Johannisbeeren bieten mit ihren dichten Trauben reiche Ernten und sind auch optisch ein Genuss. Bei Stachelbeeren gibt es ebenfalls eine grosse Auswahl. Sie haben gelbe, grüne oder rote, lange haltbare Früchte. Mittlerweile sind auch hier Sorten erhältlich, die keine oder nur noch wenige Stacheln haben.

Startvorteil durch Herbstpflanzung

Der Herbst ist aber nicht nur Erntezeit, sondern auch Pflanzzeit. Die meisten Gehölze, auch die meisten Beerensträucher, pflanzt man am besten vor dem Winter, so dass sie noch in diesem Jahr gut anwachsen und neue Wurzeln bilden können. Dadurch können sie im nächsten Jahr mit voller Kraft

durchstarten. Dies kann schon im ersten Jahr eine gute Ernte sichern. Hinsichtlich der Reifezeit gibt es bei manchem Beerenobst sortenbedingte Unterschiede. Bei den Himbeeren sind zum Beispiel im Sommer oder im Herbst reifende Sorten erhältlich. Wer Pflanzen mit unterschiedlicher Reifezeit kombiniert, kann sich so über einen besonders langen Zeitraum an dem leckeren Naschobst erfreuen. Manche Obstgehölze sind nicht nur wegen ihrer leckeren Früchte wertvolle Gartenpflanzen, sondern auch wegen der schönen, schmückenden Blätter: Die grossen Blätter der Weinreben beispielsweise können Wände oder Pergolen begrünen, die kleinen Blätter der zierlichen Preiselbeeren sind immergrün und schmücken die Pflanzen auch im Winter. So können sie, in Töpfe oder Blumenkästen gepflanzt, in der kalten Jahreszeit auch Farbe auf den Balkon bringen.

«Kirschäpfel» als Winterschmuck

Manche Früchte sind zum Essen fast zu schade. Zieräpfel haben kleine Miniaturäpfel als Früchte. Sie eignen sich zum Beispiel für leckere Gelees oder Säfte, doch sie sind eigentlich zu schön zum Pflücken. Diese Apfelbäume werden sehr gerne zu Zierzwecken gepflanzt, denn sie bringen über einen langen Zeitraum Farbe in den Garten: Die kleinen, manchmal nur kirschgrossen Früchte erscheinen in grosser Zahl und bleiben je nach Sorte bis weit in den Winter hinein an den Zweigen. Weil sie so klein sind, werden die Zieräpfel manchmal auch als Kirschäpfel bezeichnet. Zusätzlich zu dem Fruchtschmuck begeistern Zierapfelbäume oder -sträucher auch mit ihrer Blütenpracht: Sie sind im Frühling dicht an dicht mit schneeweissen, rosafarbenen oder roten Blüten bedeckt. ■

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

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

SUNDS

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

Storen
Rolladen
Tore

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

HARTMANN
HARTMANN + CO AG
Servicestützpunkt
Glattalstrasse 521
8153 Rümlang

Service Hotline 0844 786 736
info@hartmanncoag.ch
www.hartmanncoag.ch



Pflanzen für schönere Gärten

Platzsparendes Säulenobst für 1 m²

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge
- Pfirsich
- Aprikose

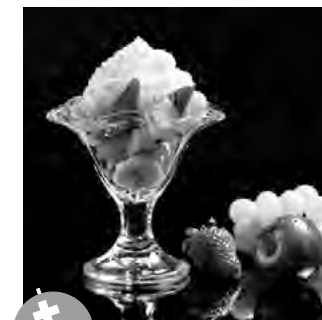
Hauenstein Rafz

BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel
Zürich · Winterthurerstrasse 709
Baar · Frübergstrasse/Im Jöchler
www.hauenstein-rafz.ch · Tel 044 879 11 22



Feinste Küchen traditional



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

wym WA

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

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)**
Badewanne eine Tür ein.

Absolut wasserdicht!

Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

Magic Bad®

www.magicbad-zuerich.ch
Auskunft und Beratung

076 424 40 60



Zum Titelbild



Gräser – für alle Jahreszeiten

po. Bei Gras denken wir wohl zuerst an Wiesen und weidende Kühe. Na ja, jedenfalls die meisten von uns. Hier geht es aber weder um diejenigen, welche eher an «getrocknete Teile der Hanfpflanze» denken, noch um andere Rindviecher. Es soll nur versucht werden, mit ein paar Fotos zu zeigen, dass sich Gräser im Garten zu jeder Jahreszeit überaus gut machen können. Sie lassen sich hervorragend mit Blütenstauden kombinieren und kommen auch als Solitäre zur Geltung. Praktisch in jeder Gärtnerei werden ganz verschiedene Sorten angeboten, die in unseren Breiten ohne Fisimatenten gedeihen.

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich

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.

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

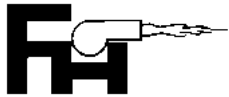
FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24^h
Service**

Alles aus einer Hand



F.H. Wärmetechnik
F. Häseker, P. Häseker
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40 / Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/ fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

www.ROLLFENSTER.ch

Die preiswerte Alternative zum Wintergarten

8487 Zell


Tel. 052 394 07 59

info@rollfenster.ch

**Für Balkon, Sitzplatz,
Terrasse, Fumoir, Carport usw.**

Beratung - Verkauf - Montage

Aus den Sektionen

**HEV** Küssnacht und Umgebung

EINLADUNG

Samstag 9. Oktober 2010
für Präsentation/Film und Baustellenrundgang
der Durchmesserlinie Hauptbahnhof Zürich



Interessieren Sie sich für die Hintergrundinformationen rund um die Planung und den Bau der Durchmesserlinie? In dieser Führung erfahren Sie alles über das Projekt «Mitten durch Zürich – überallhin». Erleben Sie die Durchmesserlinie in der Ausstellung im HB Zürich.

Programm

- 8.50 Uhr** Besammlung vor Kiosk in der Bahnhofhalle Sihlquai (Diese befindet sich im Untergeschoss am Ende des Perrons 18 und ist von dort oder von der Tramhaltestelle Sihlquai aus [Tram Nr. 4 und 13] mit der Treppe bequem erreichbar.)
- 9.00 Uhr** Beginn des Rundgangs
- 11.00 Uhr** Ende der Führung mit anschliessendem Apéro in der Brasserie Fédéral im Hauptbahnhof

Kosten pro Person: Fr. 25.– (Führung und Apéro)
(Inkasso vor Ort)

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf **50 Personen** beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum **1. Oktober 2010** erforderlich ist. Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von Fr. 20.– erhoben.

Einsenden an: Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel./Fax 01 918 26 29, lilo.rieder@sunrise.ch

Anmeldung für Rundgang Durchmesserlinie HB Zürich vom 9. Oktober 2010

Personenzahl:

Mitgliedernummer:

(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:

Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.:

E-Mail:

(Bitte in Blockschrift ausfüllen)



bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER



Wyco, Wyss + Co AG
Inneneinrichtungen
Bodenbeläge, Parkett, Teppiche

Rötelstrasse 135 8037 Zürich
Telefon 044 366 41 41
Fax 044 366 41 42
info@wyco.ch | www.wyco.ch

wyco



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Der Hauseigentümergebiet Dübendorf & Oberes Glattal lädt Sie ein zu einem interessanten Vortrag zum Thema

Optimale Hypothek

Sie erhalten Informationen über die optimale Finanzierung ihrer Liegenschaft. Bei der heutigen Zinssituation ist die Finanzierung schnell geregelt, doch was, wenn die Zinsen steigen? Wie finden Sie langfristig die optimale Finanzierung?

Referent: Peter Bannwart, HypothekenZentrum AG Zürich

Donnerstag, 23. September 2010, 20.00 Uhr im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstrasse 37/Lindenplatz, Dübendorf

Eingeladen sind alle Interessierten, auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Eine Anmeldung ist nicht notwendig.



HEV Wetzikon und Umgebung

Öffentliche Informationsveranstaltung

«Der liebe Nachbar»

Nachbarschaftsrecht und Stockwerkeigentum

Wann: Donnerstag, 28. Oktober 2010

Wo: Gasthof Hirschen, Zürichstr. 2, 8340 Hinwil

Zeit: 19.30 Uhr – max. 21.30 Uhr

Referent: Herr Tiziano Winiger, lic. iur. Hauseigentümergebiet Zürich

Wir freuen uns auf eine interessierte Zuhörerschaft!

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,
 Birchwilstrasse 4, 8303 Bassersdorf,
 Telefon 044 803 03 04,
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

P: Markus Dudler
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00
 Tel. 044 266 15 00

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti + Umgebung www.hev-rueti.ch

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

Schlieren www.hev-schlieren.ch

P: 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

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



*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



Beton Fräs & Bohr AG

Apollostrasse 6 | 8032 Zürich | Tel. 044 388 47 45 | Fax 044 422 68 34
Bäckerstrasse 5 | 8952 Schlieren | Tel. 044 731 93 40 | Fax 044 731 93 30

Ich begleite und vertrete Sie mit grosser Erfahrung bei
Unterhalt – Renovation oder Umbau Ihrer Liegenschaft

Beratung – Planung – Bauleitung – Abrechnung

Ernst Rööfli Architekt Klopstockstrasse 9 8002 Zürich
Telefon 044 202 03 87 ernst.roeoegli@bluwin.ch



Edwin Höhn

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

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

«Schröpfen»

Schröpfen ist ein Heilverfahren, bei welchem unterschiedlich grosse Saugglocken auf die Haut, in der Regel auf dem Rücken aufgesetzt werden. Die Saugglocken werden «Schröpfköpfe» genannt. Diese Heilmethode erfreute sich vor allem im Mittelalter grosser Beliebtheit, wird aber auch heute noch praktiziert!

Schröpfen ist jedoch auch die Bezeichnung für die Ausnutzung jeglicher Art, wobei der Begriff insbesondere im Zusammenhang mit der Ausbeutung von Menschen durch Menschen verwendet wird. Die Begriffe Schröpfen und Ausbeutung wurden unter anderem in marxistischen Theorien genauer bestimmt. Sie kommen auch in der Strafrechtswissenschaft vor. Ob die Ausbeuter auch «Schröpfköpfe» genannt werden entzieht sich leider meiner Kenntnis.

Ohne das Thema wirklich zu wechseln, dies: In letzter Zeit werden die Forderungen nach der Einführung einer Mehrwertabgabe in der Raumplanung in «Bundesbern» (Regierung, Parlament und Verwaltung) und vor allem aus linken Kreisen wieder lauter. Aus mehreren Gründen ist diesem Ansinnen mit Vehemenz entgegen zu treten. Einerseits werden Mehrwerte nicht nur durch Planung oder Umzonung geschaffen, sondern zumindest teilweise auch durch den Eigentümer selber, indem er etwa die Kosten der Erschliessung zu tragen hat. Werden Mehrwerte tatsächlich realisiert, so werden diese andererseits durch die Vermögenssteuer und die



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich

Grundstückgewinnsteuer erfasst, selbst wenn der Mehrwert einzig auf die Inflation zurück zu führen ist.

«Mehrwertabschröpfungen» sind aber auch deshalb unangebracht, da Eigentümer im umgekehrten Fall Einbussen durch planerische Nachteile (Auszonung), Änderungen in der Verkehrsplanung oder auch Minderwerte durch Auflagen des Natur- und Heimatschutzes erdulden müssen, ohne dafür auch nur einigermaßen entschädigt zu werden. Im Gegenteil, aufgrund der Rechtsprechung ist die Entschädigungslosigkeit trotz klarem Wortlaut in den Gesetzen gerade die Regel. Bestimmt verstehen Sie spätestens jetzt die etwas abwegige Einführung zum Thema... ■

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