Der Zürcher **Hauseigentümer**

10|2010

- Zürcher mit Wohnungspolitik zufrieden (S.651)
- Mietrecht: Formularpflicht (S. 655) und Mietrechtsrevision abgeblockt (S. 727)

HEV

LOCHER

Locher Bauunternehmer AG
Allmendstrasse 92 Postfach 90 CH-8041 Zürich
Fon 044 488 17 17 www.locher-bau.ch

Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik

Zürcher mit Wohnungspolitik zufrieden

Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich

Immer wieder habe ich an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Stadtzürcher Regierung mit ihrer Wohnungspolitik Weitblick beweist und dass es daher um den Zürcher Wohnungsmarkt weit besser steht, als es die Medien gelegentlich wahrhaben wollen: «Der Zürcher Wohnungsmarkt – besser als sein Ruf», «Ausgewogene Stadtzürcher Wohnungspolitik» oder «Mehr Nüchternheit bei der Wohnungsdebatte», um nur ein paar Beispiele zu nennen. Noch im Februar, im Vorfeld der letzten Gemeindewahlen, habe ich gerade wegen der Wohnungspolitik vor einem weiteren Linksrutsch gewarnt.

Das klare Ja der Zürcher Stimmbürger zum Landverkauf an eine private Bauherrschaft könnte die Richtigkeit meiner Feststellungen nicht deutlicher bestätigen. Nicht weniger als 63,4 Prozent halten private Bauträger für geeignet, eine positive Rolle im Wohnungsbau zu spielen. Nicht einmal die Stadtkreise, in welchen das Referendum ergriffen worden war, stellten sich hinter dasselbe. Damit sollte allen endlich die Augen geöffnet worden sein, dass Wohnungspolitik in der Stadt Zürich sich weder als Wahlkampf- noch als Klassenkampfthema eignet. Auch nicht, wenn man die Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt in noch so düsteren Farben malt. Die Zürcher wollen keine sozialistischen Verhältnisse und glauben an die Notwendigkeit der Konkurrenz unter den Bauträgern. AL und Grünen, welche das Referendum ergriffen hatten, sollte das eine Lehre sein. Ihre extremen Positionen, Stichwort Kronenwiese, behindern den Bau von Wohnungen und werden von den Zürchern nicht goutiert.

Es war und ist unbestritten, dass es in Zürich auch günstige Wohnungen braucht. Aber eben nur «auch» nicht «nur». Stadt- und Gemeinderat haben daher in den letzten Jahren zu einer Wohnungspolitik gefunden, welche zwar für ein grosses Angebot an genossenschaftlichen und städtischen Wohnungen sorgt, daneben aber auch dem privaten Wohnungsbau Spielraum einräumt. Dieser ausgewogene Mix aus genossenschaftlich selbsttragendem einerseits und am Markt orientiertem Wohnungsbau anderseits ist der vielleicht parteipolitisch wenig ergiebige, wohnungspolitisch aber umso wirksamere Kern der Zürcher Wohnungspolitik. Dass die Stimmbürger trotz rot-grüner Mehrheit an ihm festhalten wollen, sollte der Linken zu denken geben.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 10/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters
Zürcher mit Wohnungspolitik zufrieden 651

Gebühren
Grünliberale als unliberale Gebührentreiber 656

Abstimmung 28. November 2010
Teilrevision Parkplatzverordnung 659

Energie
Energetische Sanierung hat sich gelohnt 661

Impressum 669

Nachbarrecht
Wasserablauf 671

Raumplanungsrevision
Massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit 674

Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter
Altersgerechtes Bauen – eine sinnvolle Investition für alle 676

Betreibungsverfahren
Die Verwertung des Grundstücks 681

Grundstückkauf
Formvorschriften beim Grundstückkaufvertrag 685

Mitgliederforum
Kloster Einsiedeln und Stiftsbibliothek 688

Die Eigentumswohnung
Wintergarten als Luxusobjekt? 691

Mietrecht
Formularpflicht bachab – diesmal endgültig? 655
Ist die unechte Option eine gute Option? 693
Die Kündigung – Termine und Fristen 695

Seminar/Workshop
Liegenschaftsverwaltung 701

Unser Garten
Oerlikoner MFO-Park gewinnt europäischen Gartenpreis 703
Farbenfrohes Frühlingsspektakel 705
Herbstpflanzung – der ideale Zeitpunkt 707

Zum Titelbild
Herbstlicher Feuerzauber 713

Drucksachenverkauf
Heizen und Lüften im Wohnhaus; richtiges Lüften 715

Leserseite
Unglaublich, aber wahr 717

Drucksachen
Bestellformular 719

Aus dem Kantonalverband
Aus den Sektionen 723
Sektionen-Info 724
Mietrechtsrevision – offenbar kein echtes Bedürfnis 727

H E V Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

Drucksachen-verkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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

Foto: Elisabeth Meier-Solfrian

Ahorn (div. Sorten), wilder Wein, Albizie julibrissin (Seidenbaum; neue Sorte mit braunen Blättern und im Herbst leicht lila) zu einem herbstlichen Feuerwerk komponiert. Mehr dazu auf Seite 703.

Dipl.Ing. Fust
Und es funktioniert.
auch im Fust-Center Eschenmoser
Auch im Fust: Superpunkte sammeln!
Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Waschturm mit 50% Rabatt
Sehr schonender Wäschetrockner
NOVAMATIC TA 6606
• 6 kg Fassungsvermögen
• Voll elektronisch
• Sensitive Drying System
• EU-Label C
Art. Nr. 107791
nur 749.– vorher 1499.– -50%
Setpreis nur 1749.– -50%

Sehr leise und sparsame Waschmaschine.
NOVAMATIC WA 1286
• Einfache Bedienung • Fleckenprogramm • Handwaschprogramm
• Mit Geräuschdämmung • EU-Label: A+AB Art. Nr. 107717
nur 1099.– vorher 1999.– Sie sparen 45% A+

nur 1299.– statt 2099.–* Sie sparen 800.– *Mit Oekorabatt

Exclusivité Fust
Top Marken-Gefrierschrank.
Electrolux EUF 27301 W NoFrost
• Nutzinhalt von 245 Liter • Energiesparend
• Maxibox für voluminöses Gefriergut
• Hohe Lagerdauer bei Stromausfall
Art. Nr. 163213 A++

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

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

Affoltern a.A., im Ex-Jelmoli, 044 762 40 20 • **Bülach,** im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach,** Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf,** Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf,** Einkaufszentrum „CD" Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietikon,** 50 m vor Media Markt, 044 745 90 10 • **Frauenfeld,** Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum,** Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen,** Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen,** Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster,** im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur,** Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze,** Rudolf-Dieselstrasse 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss,** Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • Volketswil, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil,** beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Volketswil,** im Coop-Center, Ex WARO, 044 908 31 4 • **Zürich,** im Jelmoli (Untergeschoss), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich,** Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich,** beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich,** Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich,** Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich,** Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich,** Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon,** (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30
• **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111 (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 (Ortstarif) oder www.fust.ch**

Verkaufen? Machen wir!

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

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

H E V Zürich

Formularpflicht bachab – diesmal endgültig?

Im Kanton Zürich braucht man auch in Zukunft bei Mieterwechseln kein Formular. Am 13. September blockte der Kantonsrat einen entsprechenden Versuch des Zürcher Gemeinderates ab, die Formularpflicht wieder einzuführen.

po. Die Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt bietet den Medien immer wieder Anlass zu ausführlichen Berichten. Das scheint schon immer so gewesen zu sein und es ist zu befürchten, dass es sich auch in Zukunft nicht ändern wird. Denn die Wahrscheinlichkeit, dass es hier je so viele Wohnungen von der Grösse, mit dem Komfort, an der Lage, zu dem Preis geben wird, dass jedermann genau seinen Wohnwunsch erfüllen kann, ist ziemlich klein. Nicht zuletzt, weil die Ansprüche zwar immer grösser werden, die Preise aber unverändert bleiben sollten.

Gerade Letzteres hatte der Zürcher Gemeinderat im Auge, als er Anfang 2009 mit einer Behördeninitiative die Wiedereinführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln im Kanton Zürich forderte. Offenbar war er der Ansicht, von 1994 bis 1997 und von 2000 bis 2003 sei es den Mietern viel besser gegangen. In dieser Zeit musste man nämlich besagtes Formular verwenden. Falls damals auf dem Zürcher Wohnungsmarkt paradiesische Zustände herrschten, hat das die Allgemeinheit allerdings nicht mitbekommen. Oder erinnert sich jemand an entsprechende Medienberichte?

Die Geschichte des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses ist eine leidvolle. Die Möglichkeit, es auf kantonaler Ebene einzuführen, war eine der kreativeren Neuerungen, welche die Mietrechtsrevision 1990 brachte. Im Verzicht, die Formularpflicht wie die übrigen Regeln mit landesweiter Gültigkeit zu versehen, schwingen wohl schon die Zweifel an deren Tauglichkeit mit. Im Kanton Zürich wurde sie 1994 in Kraft gesetzt, von Herbst 1997 bis Frühling 2000 ausgesetzt und galt wieder ab 1. Mai 2000. Aufgrund einer parlamentarischen Initiative unseres Kantonalpräsidenten Kantonsrat Hans Egloff und weiteren Vertretern des HEV sprach sich der Kantonsrat 2002 für die Abschaffung aus. Da der Mieterverband das Referendum ergriff, musste sich schliesslich auch das Volk dazu äussern. Dass die Stimmbürger, obwohl mehrheitlich Mieter, sich 2003 überaus deutlich gegen den bürokratischen Leerlauf aussprachen, sagt eigentlich alles.

Was sich der Zürcher Gemeinderat von der Wiedereinführung versprach, wissen die Götter. Es ist jedenfalls zu hoffen, dass dieses Formular nun endgültig begraben ist und viele andere Formulare dasselbe Schicksal erleiden. Zu befürchten ist jedoch, dass es irgendwann wieder wie ein Untoter umgeht und bis zu seiner Vernichtung erneut grosse Umtriebe verursacht. Könnte man doch all die dadurch vergeudete Energie in den Wohnungsbau umleiten.

Grünliberale als unliberale Gebührentreiber

Voraussetzung für massvolle und einheitliche Gebühren ist der entsprechende politische Wille. Dem roten-grünen Zürcher Gemeinderat fehlt es offensichtlich daran. Am 22. September lehnte er die Überweisung einer Motion ab, die eine Vereinheitlichung der Gebühren für Unterflurcontainer verlangte – allerdings mit einer hauchdünnen Mehrheit von einer einzigen Stimme, zu welcher ihm die Grünliberalen verhalfen.

po. Seit Jahren kämpft der HEV auf allen Ebenen gegen überrissene Gebühren und hat auch nebst einigen konkreten Erfolgen erreicht, dass die zuständigen Behörden generell offener mit dem Thema umgehen und sich um mehr Transparenz bei der Festlegung von Gebühren bemühen (müssen).

Im Rahmen dieser Bestrebungen verlangte Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Stadt und Kanton Zürich, in einer vor zwei Jahren eingereichten und von einer ganzen Reihe von Mitunterzeichnenden unterstützten Motion, vom Zürcher Stadtrat eine Vereinheitlichung der Gebühren für Unterflurcontainer.

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, für deren Liegenschaft ein Unterflurcontainer auf öffentlichem Grund errichtet wurde, sollten für dessen Benützung eine gleich hohe Gebühr zu entrichten haben. Die Zuteilung zu den Unterflurcontainern bzw. die Verrechnung der jeweiligen Landpreise scheint nämlich insbesondere in der Altstadt willkürlich zu erfolgen. So werden für die identische Dienstleistung je nach Standort des Unterflurcontainers gänzlich unterschiedliche Gebühren verlangt. Konkret: für Kehrrichtsammelstellen in der Innenstadt eine Gebühr auf der Berechnungsbasis von bis zu Fr. 17371.00 pro m², an anderen Orten aber nur Fr. 889.00 pro m². Nebenbei bemerkt geht diese wahnwitzig hohe Gebühr voll zu Lasten des Portemonnaies der Hauseigentümer und der Mieter. Dies ist umso stossender, als die Leerung der Unterflurcontainer weniger aufwendig ist als das Einsammeln von zahlreichen kleinen Abfallmengen in Stadtgebieten ohne Unterflurcontainer. Die so erreichte höhere Effizienz sollte entsprechend zu tieferen Gebühren der Entsorgung führen und nicht umgekehrt.

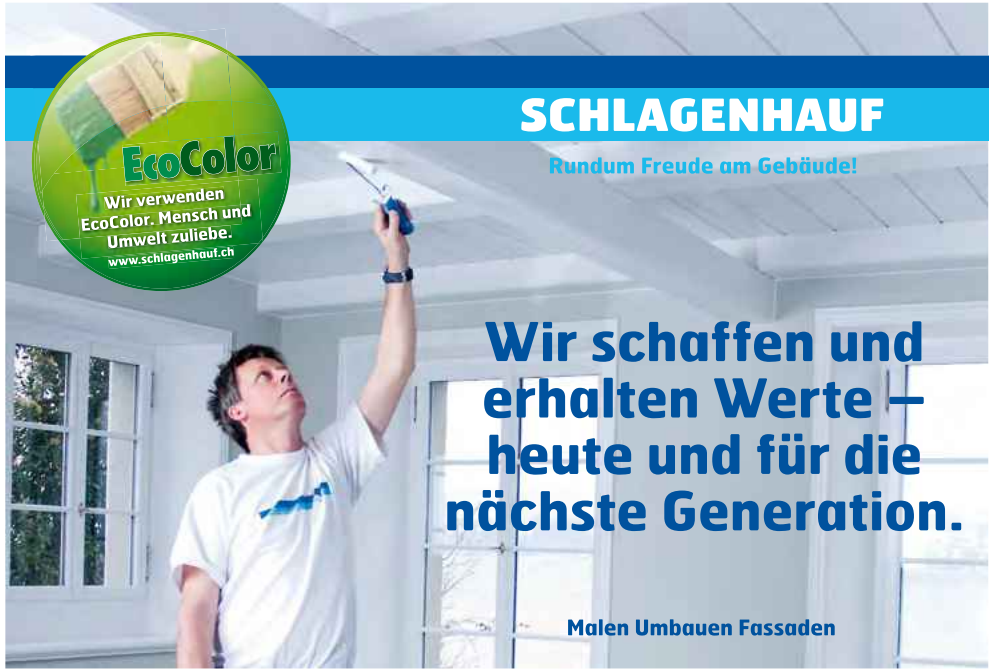
Die Motion verlangte daher, dass die Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich (VAZ) so geändert würde, dass die Berechnung der Gebühr für die Benützung öffentlichen Grunds für das ganze Stadtgebiet vereinheitlicht wird. Insbesondere sollte das Land, auf welchem die Sammelstelle steht, nicht als Bauland bewertet werden, da es bereits bebaut ist und de facto gar kein Bauland mehr ist. Die Vereinheitlichung sollte auch den Mietern zugute kommen, welche diese zusätzliche Gebühr letztlich zu tragen haben. Mit einer einheitlichen Gebühr wäre nicht zuletzt auch die Benachteiligung einzelner Gebiete innerhalb der Zürcher Stadtkreise vermieden worden.

Das soll nun aber nicht sein. Zwar unterstützten die Bürgerlichen die Motion geschlossen und eher überraschend mit den Stimmen der AL. Die Grünliberalen aber schlugen sich auf die Seite der Linken und besiegelten damit das Aus für die Motion. Dabei unterscheidet doch ein wirklich Liberaler zwischen «privat» und «öffentlich». Das Private unterliegt dem Markt und dessen Preisbildung. Der Boden, auf dem die Kehrichtsammelstelle errichtet wird, ist aber öffentlich und die Benutzung einer öffentlichen Sache muss für jeden Bürger gleich viel kosten. Der Marktpreis der umliegenden privaten Grundstücke hat damit nichts zu tun.

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

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



Teilrevision Parkplatzverordnung: Tausende* von neuen Pflicht-Veloplätzen für Zürich?

Am 28. November 2010 stimmen die Zürcher Stimmberechtigten unter anderem über die Teilrevision der städtischen Parkplatzverordnung (PPV) ab. Wird diese angenommen, sind Eigentümer von Wohn- und Geschäftsliegenschaften zwingend verpflichtet, bei Um- oder Neubauten

- pro 40 m² Wohnfläche
- pro 160 m² Verkaufsfläche
- pro 300 m² Bürofläche
- pro 10 Stühle in jedem Restaurant

je einen gedeckten, gesicherten Veloabstellplatz in unmittelbarer Nähe des Gebäudeeingangs zu erstellen.

Dies unabhängig davon, ob diese Veloabstellplätze auch tatsächlich gebraucht werden oder nicht. Das bedeutet: In der Stadt Zürich müssen Tausende* von neuen gedeckten und gesicherten Veloabstellplätze erstellt werden!

Velos sind sinnvoll, aber…

Wir haben nichts gegen Velos. Doch diese Zwängerei zu Pflichtveloplätzen von links-grüner Seite ist willkürlich, realitätsfremd und unverhältnismässig. Sie gefährdet Zürich als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Niemand wird auf Stadtgebiet mehr Zürich Wohnungen, Büro- oder Gewerberaum bereit stellen wollen, wenn er dafür mit Veloabstellplätzen bestraft wird.

Anzahl Parkplätze auf Stadtgebiet wird weiter reduziert

Auch in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr sieht die neue Parkplatzverordnung 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 in den Quartieren 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.

Dies scheint vorderhand ein «Stadtzürcher Phänomen» zu sein. Es wäre aber nicht das erste Mal, dass ein wohn- und grundeigentumsfeindlicher Trend auch von anderen Gemeinden aufgenommen wird. Deshalb gilt es diesem Ansinnen an der Urne eine Abfuhr zu erteilen.

* In der Stadt Zürich leben gemäss Statistischem Jahrbuch der Stadt Zürich 2008 380 499 Einwohnerinnen und Einwohner. Jede Einwohnerin, jeder Einwohner belegt im Durchschnitt rund 43 m² Wohnfläche. Nach der neuen Parkplatzverordnung würde also über kurz oder lang jede und jeder – egal ob Säugling oder Seniorin – einen eigenen Veloabstellplatz haben müssen.

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

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

SIMTRA
Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

MALER FEURER
KILCHBERG

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

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

Storen
Rollladen
Tore

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

HARTMANN
HARTMANN + CO AG
Servicestützpunkt
Glattalstrasse 521
8153 Rümlang

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

Energetische Sanierung hat sich gelohnt

Mit Karin und Beat Kessler, Hedingen,
sprachen Paco Oliver und Giorgio Giani vom HEV Zürich

Wenn man Ihr Haus sieht und auf diesem herrlichen Balkon sitzt, ahnt man es bereits, trotzdem, was hat Sie dazu bewogen, Ihr Haus zu sanieren?

Nun, es handelt sich um mein (Beat Kessler) Elternhaus, in dem ich aufgewachsen bin und mit dem mich sehr viele schöne Erinnerungen verbinden. Es wurde 1958 erstellt und meine Eltern haben es immer gut unterhalten und auch punktuell erneuert. Wir kamen aber zur Überzeugung, dass es energetisch zu wünschen übrig liess. Bei steigenden Heizölpreisen wurden die Heizkosten erschreckend hoch. Wir entschieden uns daher dafür, die Heizung zu erneuern. Wir dachten an eine Holzschnitzelheizung oder eine Erdsonde.

Offensichtlich haben Sie aber weit mehr als das gemacht?

Eigentlich ist die Heizung das Einzige, was wir (noch) nicht erneuert haben. Da es unter meinen privaten und beruflichen Bekannten verschiedene Baufachleute gibt, erkundigten wir uns bei denen, wie wir vorgehen sollten. Wir stellten bald fest, dass es wenig Sinn macht, eine neue Heizung zu installieren, bevor wir wussten, ob es effizientere Wege gibt, Energie zu sparen. Wir wandten uns daher an einen Architekten. Als dieser die Liegenschaft gesehen hatte, meinte er, am wirtschaftlichsten wäre es, das Haus abzubrechen und auf dem grossen Grundstück ein Zweifamilienhaus zu erstellen.

Stolze Bauherrschaft

Damit waren Sie von Ihrer ursprünglichen Idee ziemlich weit weg.

Genau. Das wollten wir aber nicht. Uns lag vielmehr daran, das Haus möglichst in seinem Charakter zu erhalten. Der Architekt hat daraufhin ein Projekt entworfen, aus dem dann schliesslich das geworden ist, was wir realisiert haben. Da energetische Fragen im Vordergrund standen, hat er einen Energieberater beigezogen. Der Architekt hat unsere Wünsche sehr gut verstanden und dank ihm konnten wir sie auch umsetzen.

Was sind die wichtigsten Elemente Ihrer Sanierung?

Ich nehme an, das sind bei solchen Objekten immer dieselben: Aussenisola-

tion, Dach und Fenster. Die Kellersituation ist bei uns etwas speziell, darum konnten wir auf eine Isolation gegen unten verzichten. Die Idee war, den Minergie-Standard zu erreichen. Das haben wir mit den Plänen auch geschafft. Allerdings ist der Standard inzwischen verschärft worden, so dass er im Endeffekt doch nicht erreicht worden ist. Was vielleicht noch nicht so viele Leute kennen, ist die kontrollierte Lüftung, die wir ebenfalls realisiert haben.

Bei «kontrollierter Lüftung» denkt man oft an geschlossene Räume und Fensteröffnungsverbot.

Das stimmt natürlich. Wir möchten sie aber nicht mehr missen. Im Sommer schränkt sie sowieso nicht ein; da öffnen wir die Fenster wie eh und je und die Lüftung ist abgestellt. Im Winter wird Luft von aussen mit einer Pumpe angesogen und durch mehrere Meter im Erdboden verlegtes Rohr geleitet, wo sie sich erwärmen kann. Danach wird sie vom Keller aus in jeden Raum einzeln verteilt. Es ist viel angenehmer als vorher, wo wir immer bei gekipptem Fenster schliefen. Wir können es nur empfehlen. Allerdings darf man nicht verschweigen, dass es dazu geführt hat, dass Geräusche sich im Haus stärker verbreiten, weil die Türen unten so gekürzt werden mussten, dass immer etwas Luft zirkulieren kann.

Haben Sie in puncto Energieeffizienz schon etwas gemerkt?

Ganz eindeutig. Nicht nur ist das Klima im Haus ausgeglichener, wohliger, auch verbrauchen wir 60% weniger Heizöl. Dabei hatten wir seit der Renovation zwei sehr kalte Winter. Insofern hat es sich ganz klar gelohnt. Wenn wir etwas Erfahrung gewonnen haben, werden wir die Heizung ebenfalls erneuern. Aber es eilt jetzt nicht mehr so. Wir können in aller Ruhe evaluieren.

Die Renovation hat sich nicht auf den energetischen Aspekt beschränkt, nicht wahr?

Klar. Wenn man das Dach praktisch neu macht, will man das Dachgeschoss natürlich besser nutzen. Das haben wir auch gemacht und sind sehr glücklich über

Südwestfassade vor und nach der Sanierung.

den dazugewonnenen Platz. Wir haben sodann die Gelegenheit genutzt, den Balkon zu vergrössern. Mit der Aussenisolation wäre er ja noch enger geworden. Jetzt haben wir hier enorm Wohnfläche gewonnen und darunter erst noch einen Unterstellplatz.

Das tönt alles sehr positiv unkompliziert. Gab es nie Probleme?

Probleme vielleicht nicht, aber einen enormen Papier- und Formalitätenkrieg. Auch da war der Architekt eine Riesenhilfe. Nebst den üblichen Bewilligungen brauchten wir wegen der Aussenisolation auch noch Näherbaurechte, die man samt Gegenrechten sauber regeln musste. Nerven braucht man schon.

Bauseits lief alles rund?

Wir hatten einen erstklassigen Bauleiter, der alles stets im Griff hatte. Das war auch nötig, denn Überraschungen gehörten schon fast zur Tagesordnung. Wir hatten nämlich keine genauen Baupläne und wussten daher nie genau, was zum Vorschein kommen würde.

Zwischen einer Heizungserneuerung und einer solchen Sanierung liegen finanziell Welten. War das nicht ein Schock?

Der Grundsatzentscheid, statt ein paar Zehntausender einige Hunderttausender zu investieren, fiel uns schon nicht einfach. Aber als das einmal feststand, erlebten wir keine bösen Überraschungen mehr. Die Bausumme war auf Fr. 400 000 berechnet worden und abschliessen konnten wir mit Fr. 415 000. Wir sind auch unter diesem Gesichtspunkt sehr zufrieden.

Kamen Sie in Genuss irgendwelcher Subventionen? Und wie sah es i. S. Steuern aus?

Vom «Klimarappen»* erhielten wir Fr. 9760. Das macht den Braten sicher nicht feiss, aber das Geld kommt uns natürlich sehr gelegen. Wir haben es für die Heizungssanierung eingeplant. Was den Un-

* Mit dem Klimarappen kann man heute nicht mehr rechnen. Über die aktuellen Förderbeiträge berät Sie Ihr Energieberater.

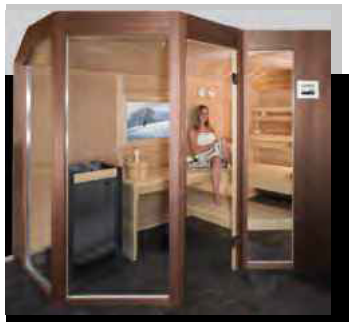
Für solchen Platzgewinn wurde der Estrich gerne aufgegeben.

terhaltsabzug bei den Steuern anbelangt, mussten wir mit dem Kanton etwas verhandeln, war aber nicht wirklich ein Problem. Diesbezüglich hat uns die Schätzung der Gebäudeversicherung sehr geholfen. Die unterscheidet ja immer zwischen Unterhalt und Wertvermehrung.

Woran wir nicht gedacht hatten: Der Eigenmietwert ist jetzt um rund die Hälfte höher als vorher. Das ergibt sich halt aus dem höheren Gebäudeversicherungswert.

Alles in allem scheinen Sie mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Würden Sie heute etwas ganz anders machen?

Es gibt wohl immer Kleinigkeiten, die man anders hätte machen können. Aber Grundsätzlich würden wir alles wieder genauso machen. Wir sind wirklich rundum zufrieden und möchten alle, die ein vergleichbares Haus besitzen, dazu ermuntern, eine Sanierung in Betracht zu ziehen. Wir sind jedenfalls überzeugt, unser Geld gut angelegt zu haben.



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

BÜRKI SAUNABAU AG

Ausstellung:
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

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

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

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

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

Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei

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

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

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

Schreinerei/Stuhlflechterei

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

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

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

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

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

- **Oelheizung konventionell: Fr. 9'900.–**
  mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Oelheizung Brennwert/Kondensation:**
  Fr. 13'900.–
  inkl. Kaminsanierung, 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, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

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!

Verwalten? Machen wir!

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

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

HEV Zürich

Schimmel aufgrund feuchter Mauern

Ist Ihnen dieses Bild vertraut? Sind auch Sie mit der Problematik von Schimmelbefall im Keller oder Erdgeschoss konfrontiert?

Experten schätzen, dass in der Schweiz 60 bis 70 Prozent der Bausubstanzen mit Schimmelpilzen belastet sind. Dies häufig auf Grund feuchter Mauern, welche den optimalen Nährboden für Pilzsporen bilden.

Heute kann man die Mauerfeuchtigkeit und den damit verbundenen Schimmelbefall dank der Technologie der Mauertrockenlegung, welche auf Forschungen physikalischer Grundlagen basiert, endgültig verbannen.

home-dry gmbh betreibt seit über 18 Jahren erfolgreich die elektrophysikalische Mauerentfeuchtung zur Bekämpfung des kapillaren Wassertransports, insbesondere der aufsteigenden und seitlich eindringenden Mauerfeuchtigkeit.

Dauerhaft und garantiert trockene Mauern
Mit unserem Schweizer Produkt OMBRELLO ist es möglich, dem Hauseigentümer, Bewohner oder der Liegenschaftsverwaltung eine Trockenlegungsgarantie zu bieten. Der Nachweis der Trockenlegung wird durch Feuchtigkeitsmessungen mit den entsprechenden Messprotokollen dokumentiert, festgehalten und belegt. Die Nachmessungen und Betreuung erfolgt bis zur Materialausgleichsfeuchte.

Ohne Chemie
Die Trockenlegung erfolgt ohne Chemie, Erdarbeiten oder bautechnische Veränderungen und ist umweltfreundlich, wirtschaftlich, ökologisch, dauerhaft sowie ohne Elektrosmog.

Gerne offerieren wir Ihnen die **kostenlose** und unverbindliche **Objektanalyse.**

Rufen Sie uns an, Telefon 055 264 25 55, oder schreiben Sie ein E-Mail an:
info@home-dry.ch, www.home-dry.ch

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

home-dry™
TECHNOLOGIE für GEBÄUDETROCKENLEGUNG

home-dry gmbh
Hasenweid
8634 Hombrechtikon

H E V Kanton Zürich

Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28
Postfach
8038 Zürich

Telefon: 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch
www.hev-zh.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

Impressum

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

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

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

Redaktor:
lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:
lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Ruth Jehring, Grueber + Co. Baumschulen, Langnau am Albis
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

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

Abonnemente:
HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,
8038 Zürich, kathrin.attinger@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:
Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,
8021 Zürich, Markus Turani
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,
inserate@hev-zuerich.ch

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar.

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.
Verkaufspreis Fr. 2.–, Jahresabonnement Fr. 20.– (für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40–42
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Wie schon in früheren Ausgaben soll hier eine weitere wasserrechtliche Bestimmung des ZGB erläutert werden. Diese Bestimmungen muten zum Teil in deren Wortwahl heutzutage etwas altertümlich an, können aber in der Praxis durchaus noch relevant sein.

Wasserablauf

Art. 689 ZGB regelt den Wasserablauf zwischen zwei Grundstücken, die ober- resp. unterhalber einander liegen. Ein Grundeigentümer ist somit verpflichtet, das Wasser, das vom oberen Grundstück natürlicherweise abfliesst, aufzunehmen. Dazu zählt Regen- und Schneewasser und Wasser aus ungefassten Quellen. Art. 690 ZGB regelt die Rechtslage bei Entwässerungen.

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

Diese Bestimmung ist eine Lex specialis zum allgemeinen Verbot von übermässigen Immissionen. Ob eine künstliche Veränderung vorliegt, die einem Nachbarn einen Schaden verursacht, ist deshalb nach dieser Bestimmung zu beurteilen und nicht nach Art. 684 ZGB (übermässige Immissionen).

Der Eigentümer des tiefer gelegenen Grundstücks ist somit verpflichtet, das abfliessende Wasser entschädigungslos aufzunehmen. Damit ist in erster Linie Oberflächenwasser gemeint, kann aber auch auf Grundwasser angewendet werden. Keine Aufnahmepflicht besteht für künstlich zugeleitetes Wasser, auch nicht für etwa Abwasser, insbesondere dann, wenn der Oberlieger Neubauten erstellt. Das Wasser muss zudem in seiner natürlichen Beschaffenheit auf das unterliegende Grundstück gelangen und die Aufnahme kann verweigert werden, wenn der Abfluss von verunreinigtem Wasser eine übermässige Immission i.S.v. Art. 684 ZGB darstellt.

Die Aufnahmepflicht des Unterliegers kann u.U. über eine blosse Duldung hinausgehen, dies selbst dann, wenn dem tiefer gelegenen Grundstück ein Schaden entsteht. Immerhin verbietet das Gesetz gemäss Art. 684 Abs. 2 ZGB dem Nachbarn, den natürlichen Wasserfluss zum Schaden des anderen zu verändern. Massnahmen, die ein Anheben des Grundwasserspiegels zur Folge haben, stellen ebenfalls eine (unzulässige) Veränderung des Wasserablaufes im Sinne der Bestimmung dar. Wird der natürliche Wasserablauf nicht wegen künstlicher Veränderungen, sondern wegen eines Naturereignisses beeinflusst, ist ein allfälliger Schaden vom Betroffenen zu tragen. Der Oberlieger muss auch keine besonderen Vorkehrungen zum Schutze

des Unterliegers treffen. Trotzdem: Solange gemäss Art. 684 ZGB eine Schädigung nicht als übermässig zu gelten hat, sind gewisse künstliche Veränderungen des Wasserablaufs zulässig. Dazu zählen solche, die bei der normalen Bewirtschaftung des Grundstücks entstehen. Voraussetzung dazu ist, dass das Wasser dem Unterlieger ohne die künstliche Veränderung ebenfalls zugeflossen wäre resp. die Wassermenge nicht vergrössert wurde.

Auf der einen Seite hat der Unterlieger eine Aufnahmepflicht des natürlich abfliessenden Wassers, auf der anderen aber auch einen Anspruch auf dieses. Zudem darf er keine Bauten und Anlagen errichten, die den natürlichen Wasserlauf stören. Der Oberlieger ist also verpflichtet, dem Nachbarn dieses zukommen zu lassen, und er darf es nicht zurückbehalten oder auf ein anderes Grundstück ableiten. Das für das untere Grundstück notwendige Abwasser darf nur so weit entzogen werden, als es für das obere Grundstück unentbehrlich ist. Wird zufliessendes Wasser aufgrund von menschlichem Zutun verunreinigt (z.B. Jauche), kann eine übermässige Immission vorliegen.

Bei gefassten Quellen kann der Oberlieger über das entsprechende Wasser frei verfügen, und der Unterlieger hat keinen Anspruch darauf, denn die Quellen gehören gemäss Art. 667 Abs. 2 demjenigen Eigentümer, dessen Grundstück sie entspringen.

Berechtigt und verpflichtet sind nicht nur die angrenzenden Nachbarn, sondern alle Grundeigentümer wie auch am Grundstück nur dinglich oder obligatorisch Berechtigte.

Entwässerung

Gemäss Art. 690 ZGB muss der Unterlieger auch hier das ihm schon vorher auf natürliche Weise zugeflossene Wasser entschädigungslos aufnehmen. Durch diese Bestimmung wird das Veränderungsverbot gemäss Art. 689 Abs. 2 ZGB durchbrochen. Wird er jedoch durch die Zuleitung geschädigt, kann er verlangen, dass der Oberlieger die Leitung auf eigene Kosten durch das untere Grundstück weiterführe (Abs. 2). Die Pflicht zur Wasserabnahme setzt voraus, dass das Wasser vorher bereits auf natürliche Weise zufloss. Wird dieses auf ein anderes Grundstück abgeleitet, hat dieser Unterlieger keinen Anspruch auf die Aufnahme des Abflusses. Der Oberlieger könnte sich u.U. aber ein Durchleitungsrecht einräumen lassen.

Sofern dem Unterlieger aus dem Wasserzufluss kein Schaden entsteht, hat er diesen auch hier ohne Entschädigung zu dulden. Wird er aber geschädigt, weil etwa durch die Entwässerungsanlage die Wassermenge wächst oder der Wasserfluss konzentriert wurde, muss der Zufluss immer noch geduldet werden, der Oberlieger ist aber verpflichtet, die Drainageröhre auf eigene Kosten durch das unterliegende Grundstück weiterzuführen. Ist bereits Schaden entstanden, hat der Unterlieger Anspruch auf Ersatz. Der Oberlieger muss auch die Kosten für Vergrösserung oder Neuerstellung der (bereits vorhandenen) Installationen übernehmen.

Bei Streitigkeiten über die gegenseitigen Rechte und Pflichten ist der Zivilrichter zuständig. Zu beachten ist ebenfalls, dass die in diesen Bestimmungen genannten Duldungs- und Unterlassungspflichten durch Rechtsgeschäft aufgehoben oder abgeändert werden können. Damit diese aber auch gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung entfalten, müssen sie öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...

Kommt Ihnen das bekannt vor? Ja. Dann schützen Sie sich mit dem DOM Protector-Zylinder. Innert Sekunden ist dieser umprogrammiert.

Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.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 Baumesse Emmenbrücke

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

Lenzlinger
Metallbau

Metallbau Stahlbau Glasbau

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

Massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit

HEV Schweiz

Der HEV Schweiz begrüsst die klare Ablehnung der Initiative «Raum für Mensch und Umwelt (Landschaftsinitiative)» (vgl. HEV 9/08) im Ständerat. Die Initiative würde die Schweiz in ein zu enges Korsett zwingen. Bei einer Annahme würden diejenigen Kantone und Gemeinden benachteiligt, die bisher zurückhaltend Bauland eingezont haben. Die bauliche Entwicklung würde sich an die Peripherie verlagern, da nur dort noch Bauland vorhanden wäre.

Unter dem Druck der Landschaftsinitiative hat der Bundesrat im Eilzugstempo eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ausarbeiten lassen. Dieser indirekte Gegenvorschlag kommt den Initianten sehr weit entgegen. Der Gesetzestext wurde ohne Eigentümervertreter erarbeitet. Die im Gesetzestext geforderten Bauverpflichtungen und erzwungenen Landumlegungen sowie die Massnahmen zur Siedlungserneuerung greifen zu stark in die Eigentumsrechte ein. Bis zur Bewilligung der neuen Richtpläne gäbe es auch im Gegenvorschlag keine neuen Einzonungen. Dies verknappt und verteuert das Angebot an Bauland und beschneidet die Gemeindeautonomie.

Der Ständerat geht nun mit Regelungen zur Abgabe auf planerischen Mehrwerten noch einen Schritt weiter als der Bundesrat. Er will bereits im RPG regeln, wie die finanziellen Vorteile, die dem Eigentümer aus Ein- und Umzonungen entstehen, abzuschöpfen sind. Diese Mehrwerte werden aber bereits heute durch die Grundstückgewinnsteuer und die Vermögensbesteuerung weitgehend erfasst. Der HEV Schweiz lehnt eine zusätzliche Mehrwertabgabe deshalb entschieden ab.

Die Streichung der Mehrwertabgabeartikel und weitere Nachbesserungen am Gesetzesentwurf, insbesondere bei den geforderten bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen, sind notwendig. Der HEV Schweiz zählt hier auf eine Korrektur der Vorlage im Nationalrat. Er wird sich weiter für investitions- und eigentümerfreundliche Lösungen in der Raumplanung einsetzen. Falls notwendig, wird der HEV Schweiz auch das Referendum gegen die Gesetzesvorlage ergreifen.

Abstimmung vom 28. November

Willkürlich, realitätsfremd und unverhältnismässig und teuer!

NEIN zur Teilrevision Parkplatzverordnung (PPV)

(vgl. S. 659)

Altersgerechtes Bauen – eine sinnvolle Investition für alle

Wann: **Dienstag, 23. November 2010, 11.30 bis 13.30 Uhr**
Wo: **Verwaltungszentrum Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich**
(es stehen keine Parkplätze zur Verfügung)

Hintergrund und Ziel dieser Veranstaltungsreihe

Schon heute wünscht ein grosser Teil der älteren Menschen, bis zum Lebensende in den eigenen vier Wänden zu leben. Dieser Trend wird in Zukunft noch weiter zunehmen und Wohnungsvermieterinnen und -vermieter werden vermehrt mit den Bedürfnissen älterer Mieterinnen und Mieter konfrontiert. Mit dieser Veranstaltungsreihe möchte die Stadt Zürich Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern, Liegenschaftsverwaltungen und Genossenschaften wichtige Aspekte des Wohnens im Alter näher bringen.

Altersgerechtes Bauen – eine sinnvolle Investition für alle

Auf vielseitigen Wunsch greifen wir das Thema altersgerechtes Bauen ein zweites Mal auf. Das Interesse an diesem Thema ist erfreulich, denn je mehr altersgerechte Wohnungen es gibt, desto mehr ältere Menschen können so leben, wie es ihrem Wunsch entspricht. Und nicht nur das, alle Generationen schätzen den Komfort altersgerechter Bauten. Es lohnt sich also für Hauseigentümerinnen und Verwalter, bei Bauvorhaben auf diesen Aspekt zu achten. Denn altersgerechte Liegenschaften sind für alle Mieterinnen und Käufer interessant.

Drei Fachleute beleuchten das Thema aus unterschiedlichen Perspektiven: Heinz Aeberli, Leiter Planung und Bau der Familienheim Genossenschaft Zürich, führt Sie

aus Sicht des Praktikers in das altersgerechte Bauen ein. Roger Bayard, als Spitex-Fachmann bestens im Bild über die Wohnbedürfnisse älterer Menschen, schildert die kleinen Fallen des Alltags, denen ältere Menschen oft ausgesetzt sind.

Michael Doser von der Firma Waldmann aus Villingen-Schwenningen ist Spezialist für Lichtkonzepte. Er zeigt auf, welche Bedeutung das Licht für die Wohnqualität und die Sicherheit in den eigenen vier Wänden hat.

Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter

Programm

Stadt Zürich
Gesundheits- und Umweltdepartement

11.30 Uhr **Begrüssung**
Stadträtin Dr. Claudia Nielsen, Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich

11.35 Uhr **Was heisst altersgerechtes Bauen?**
Heinz Aeberli, Leiter Planung und Bau, Familienheim Genossenschaft Zürich

11.55 Uhr **Die kleinen Fallen des Alltags**
Roger Bayard, Zentrumsleiter, Spitex-Zentrum Albisrieden

12.15 Uhr **Licht, ein unscheinbar scheinender Helfer**
Michael Doser, Leiter neue Geschäftsfelder,
Herbert Waldmann GmbH & Co. KG, Villingen-Schwenningen

12.40 Uhr **Offene Diskussion**
mit Stadträtin Claudia Nielsen und den Referenten

13.00 Uhr **Stehlunch**

Anmeldung bis 15. November 2010 an
Stadt Zürich, Gesundheits- und Umweltdepartement
Walchestrasse 31, Postfach 3251, 8021 Zürich
Fax 044 412 28 20, E-Mail gud@zuerich.ch

Veranstaltungsort: Verwaltungszentrum Werd (siehe Titelseite)

Der Anlass wird mitgetragen von

HEV Zürich
Hauseigentümerverband Zürich

SVIT ZÜRICH
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Zürich

SVW Zürich
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Sektion Zürich
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

DOMICIL
Stiftung Domicil

VZI VEREINIGUNG ZÜRCHER IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Anmeldung zur Impulsveranstaltung für Wohnungsvermieter «Altersgerechtes Bauen – eine sinnvolle Investition für alle»

Dienstag, 23. November 2010, 11.30 bis 13.30 Uhr

Name, Vorname

Institution

Adresse

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Ergänzende Angaben (für internen Gebrauch)
Sind Sie Mitglied einer der folgenden Organisationen?
Wenn ja, bitte ankreuzen. ❑ **HEV** ❑ **SVIT** ❑ **SVW** ❑ **VZI**

Bitte bis spätestens 15. November 2010 einsenden!
Anmeldung auch per E-Mail an gud@zuerich.ch möglich.
Es werden keine Teilnahmebestätigungen verschickt.

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

8032 Zürich
8132 Egg

Rütistrasse 30 **Tel. 044 251 56 08**
Pappelweg 9 Fax 044 251 56 04

info@grimm-hansruedi.ch
www.grimm-hansruedi.ch

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

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

Meister-Küchen erster Wahl

wym WA

PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Werbeinserat_2_4f

Treppen/Geländer . . .

. . . sicher, elegant, schön.

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

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

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz

Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home+garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 3131344
Fax 044 3119135
E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Mehrfamilienhaus gesucht

Im Auftrag eines Privatkunden suchen wir ein Mehrfamilienhaus (auch gemischte Nutzung Wohn- und Geschäftshaus möglich) in der Stadt Zürich. Die Liegenschaft darf auch Renovationsbedarf aufweisen, kann angebaut oder freistehend sein. Das Preisvolumen kann bis Fr. 6 Mio. betragen, Bruttorenditen ab 5% sind möglich.

Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus (auch Wohn- und Geschäfthaus) provisionsfrei verkaufen und in gute, solide Hände geben? Gerne prüfen wir Ihr Angebot unverbindlich und sichern Ihnen Diskretion zu. Claudia Spalinger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir sind einer der bedeutendsten Anbieter von Anlageimmobilien und kümmern uns gerne um Ihre Liegenschaft, denn Liegenschaften sind unsere Leidenschaft.

Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus in Zürich verkaufen?

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

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

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

svit SMK SCHWEIZ

Die Verwertung des Grundstücks

Kommt es in einem Betreibungsverfahren zur Verwertung eines gepfändeten Grundstücks, steht gemäss dem Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) entweder die öffentliche Versteigerung oder der Freihandverkauf zur Verfügung. Von entscheidender Bedeutung für eine sachgerechte Grundstücksverwertung ist dabei stets, wie die Rechte Dritter, die auf dem Grundstück lasten, behandelt werden. Da in der Praxis die öffentliche Versteigerung regelmässig anzutreffen ist, wird sie in diesem Artikel näher aufgezeigt.

Allgemeines

Die Verwertung eines Grundstücks wird in der Regel durch die Einreichung eines gültigen Verwertungsbegehrens eines Gläubigers eingeleitet, welches frühestens nach Ablauf von sechs Monaten und längstens bis zu zwei Jahren nach Zustellung des Zahlungsbefehls eingereicht werden darf.

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

Die Verwertung des Grundstücks selber hat frühestens einen Monat und spätestens drei Monate nach Eingang des Verwertungsbegehrens stattzufinden. Eine vorzeitige Verwertung kann nur ausnahmsweise stattfinden. Ebenso ist ein Aufschub der Grundstücksverwertung gegen Leistung von Abschlagszahlungen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Grundstücke werden grundsätzlich vom Betreibungsamt des Ortes verwertet, wo sie liegen.

Befindet sich das Grundstück also ausserhalb des Kreises des Amtes, das die Betreibung führt, bedarf es der Rechtshilfe des am Ort des Grundstückes zuständigen Amtes.

Vorbereitung der Verwertung

Die Einreichung des Verwertungsbegehrens hat zunächst zur Folge, dass der zuständige Betreibungsbeamte von Amtes wegen eine Verfügungsbeschränkung erlässt und im Grundbuch anmeldet. Sodann lässt das Betreibungsamt den Termin der Versteigerung mindestens einen Monat vor der Versteigerung im «Kantonsblatt» und im «Schweizerischen Handelsamtblatt» (SHSB) publizieren. Danach haben die Gläubiger 20 Tage Zeit, ihre Ansprüche am Grundstück anzumelden.

Diese Ansprüche und jene, die aus dem Grundbuch selber hervorgehen, trägt das Betreibungsamt in einem Lastenverzeichnis ein. Dieses dient dazu, die auf dem Grundstück haftenden Dienstbarkeiten, Grundlasten und vorgemerkten persönlichen Rechte abzuklären.

Eine Abklärung ist erforderlich, weil unter anderem einzelne Lasten dem Erwerber des Grundstücks überbunden werden und weil die konkrete Belastung

den Verwertungserlös bzw. Mindestpreis beeinflusst.

Ist einer am Betreibungsverfahren Beteiligter mit dem Bestand, Umfang, Rang oder der Fälligkeit eines im Lastenverzeichnis aufgenommenen Anspruchs nicht einverstanden, hat er die Möglichkeit, diesen zuerst beim Betreibungsamt zu bestreiten und anschliessend in einem Prozess auf Aberkennung des Anspruchs zu klagen. Dieses Recht auf Lastenbereinigung steht auch demjenigen zu, der einen nicht im Lastenverzeichnis aufgenommenen, jedoch behaupteten Anspruch geltend macht.

Solange das Lastenverzeichnis nicht rechtskräftig ist, darf das Grundstück nicht verwertet werden, sofern sich ein allfälliger Streit auf die Feststellung des Zuschlagspreises auswirkt oder sonstwie berechtigte Interessen verletzt werden. Das rechtskräftige Lastenverzeichnis bindet sodann den Erwerber des Grundstücks, als er mit dem Zuschlag auch alle darin enthaltenen Lasten übernimmt.

Bevor schliesslich zur Verwertung geschritten wird, wird das Grundstück noch geschätzt. Die Schätzung wird zusammen mit dem Lastenverzeichnis und den Steigerungsbedingungen auf dem Betreibungsamt zur Einsichtnahme aufgelegt.

Verwertungsverfahren

Die Zwangsversteigerung des Grundstücks findet grundsätzlich mit allen auf dem Grundstück haftenden Belastungen statt. In der Betreibung auf Pfändung oder Pfandverwertung, nicht aber in der Betreibung auf Konkurs, gilt das Deckungsprinzip. Und zwar darf der Zuschlag nach dreimaligem Aufruf nur erfolgen, sofern das Angebot den Betrag allfälliger dem betreibenden Gläubiger vorgehender pfandgesicherter Forderungen – die Reihenfolge bestimmt sich nach dem Lastenverzeichnis – übersteigt. Erfolgt kein solches Angebot, so fällt die Betreibung in Hinsicht auf diesen Gegenstand dahin. Ist das Angebot genügend und kommt es zum Zuschlag, werden fällige grundpfandgesicherte Schulden vorweg aus dem Erlös bezahlt. Grundpfandgesicherte Schulden, die nicht fällig sind, werden auf den Erwerber überbunden. Der Schulder einer überbundenen Grundpfandverschreibung oder eines Schuldbriefs wird allerdings nur frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert eines Jahres nach dem Zuschlag erklärt, ihn als Schuldner beibehalten zu wollen.

Zusätzlich ist bei der Grundstücksversteigerung auf die Besonderheit des Doppelaufrufs hinzuweisen. Der Doppelaufruf kommt insbesondere in Betracht, wenn ein Grundstück ohne Zustimmung des im Range vorgehenden Grundpfandgläubigers nachträglich mit einer Dienstbarkeit, einer Grundlast oder mit einem persönlichen Recht belastet wird. Zuerst wird das Grundstück mit der Last aufgerufen. Deckt das Höchstangebot auch die Forderung des vorgehenden Pfandgläubigers, so wird das Grundstück mit der Last zugeschlagen. Ist das Angebot jedoch ungenügend, kann der Grundpfandgläubiger einen Aufruf ohne die Last verlangen. Wird hierauf für das Grundstück ein höheres Angebot erzielt, so wird ohne die Last zugeschlagen, und der Grundpfandgläubiger kann sogar deren Löschung im Grundbuch verlangen.

Bleibt noch anzumerken, dass bei der Zwangsverwertung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks die Sondervorschriften des Bundesgesetzes des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) vorbehalten sind.

home-dry – **die Lösung** bei Schimmel und feuchten Wänden

umweltfreundlich
dauerhaft
ökologisch
wirtschaftlich
ohne Elektrosmog

home-dry™
TECHNOLOGIE für GEBÄUDETROCKENLEGUNG
home-dry gmbh
Hasenweid, 8634 Hombrechtikon
Telefon 055 264 25 55
www.home-dry.ch

PFENNINGER BAU AG
HOCHBAU · TIEFBAU · UMBAU
Bäckerstrasse 5 8952 Schlieren Tel. 044 731 93 33 Fax 044 730 87 41
Apollostrasse 6 8032 Zürich Tel. 044 388 40 40 Fax 044 422 68 34

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

Vorhänge Stoffe Ausstellung Tapeten Parkett Linoleum Teppich Sockel

Bernasconi.ch
Boden Decke Wände
Hohlstrasse 192 | 8004 Zürich | Telefon 044 295 60 50 | zuerich@bernasconi.ch

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

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!

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

Formvorschriften beim Grundstückkaufvertrag

Die strengen Formvorschriften, welcher es zum rechtsgültigen Abschluss eines Grundstückkaufvertrages bedarf, rühren daher, dass es dabei meist um Rechtsgeschäfte geht, welche von grosser finanzieller Tragweite sind und für die es viele verschiedene Punkte zu beachten gilt, die nachvollziehbar sein müssen. Der Gesetzgeber wollte damit nicht zuletzt die Vertragsparteien vor übereilten und unüberlegten Vertragsabschlüssen schützen.

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

Definition Grundstücke

Grundstücke im Sinne des Gesetzes (Art. 655 ZGB) sind hauptsächlich Liegenschaften sowie in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (z.B. selbständige Baurechte nach Art. 779 ZGB) und Miteigentumsanteile (insb. auch Stockwerkeigentum Art. 712a ff. ZGB) an Grundstücken.

Errichtungsform

Öffentliche Beurkundung

Kaufverträge über Grundstücke sind i. d. R. nur gültig, wenn sie öffentlich beurkundet sind (Art. 216 Abs. 1 OR, Art. 657 Abs. 1 ZGB, § 236 ff. EG ZGB Kt. ZH und NotG und NotVO [insb. § 152 ff.] Kt. ZH; dies gilt – wenn auch nicht unumstritten – für objektiv und subjektiv wesentliche Vertragspunkte, sofern sich die Abmachungen unmittelbar auf das eigentliche Kaufgeschäft beziehen und den Austausch der Leistungen betreffen). In gleicher Weise formbedürftig sind auch Vorverträge (Art. 22 Abs. 2 und Art. 216 Abs. 2 OR) wie zum Beispiel Reservationsverträge zum Grundstückkauf. Ausserdem gilt dies für Vereinbarungen zur Begründung eines Kauf- oder Rückkaufrechts an Grundstücken (Art. 216 Abs. 2 OR).

Ein limitiertes Vorkaufsrecht, bei dem der Kaufpreis bereits bekannt ist, bedarf gleich wie alle anderen Kaufverträge über Grundstücke der öffentlichen Beurkundung. Die Einräumung eines Vorkaufrechts, bei dem der Kaufpreis nicht zum Voraus bestimmt ist, sog. unlimitiertes Vorkaufsrecht, ist indes schon in der Form der einfachen Schriftlichkeit (= Vorkaufvertrag, der von denjenigen Personen unterzeichnet ist, die durch diesen verpflichtet werden) gültig (Art. 216 Abs. 3 und Art. 12 ff. OR). Siehe dazu auch HEV 07/10.

Weiter genügt die einfache Schriftlichkeit für den Erbteilungsvertrag im Zusammenhang mit Grundstücken (Art. 634 Abs. 2 ZGB). Eine zusätzliche, aber unechte Ausnahme vom Beurkundungszwang liegt beim Verkauf der Aktien einer Immobilien-AG vor. Dies, obgleich damit wirtschaftlich ebenfalls eine Änderung der Verfügungs-

gewalt stattfindet. Das liegt daran, dass der Kaufgegenstand kein Grundstück ist. Diesbezüglich wird nämlich von einem formlos gültigen Fahrniskauf ausgegangen.

Weil im Zusammenhang mit dem Abschluss von Kaufverträgen über Grundstücke oft Vereinbarungen betreffend der Erstellung von Gebäuden getroffen werden, soll als Nebenbemerkung erwähnt werden, dass beim Abschluss eines Werkvertrages zum Bau eines Hauses Vorsicht geboten ist, da dieser bereits mündlich gültig ist.

Grundbucheintrag

Neben dem Abschluss des beurkundeten Kaufvertrages ist für den Erwerb des Grundeigentums die Eintragung in das Grundbuch erforderlich (Art. 656 Abs. 1 ZGB, Art. 18 GBV). Im Kanton Zürich sind sowohl für die öffentliche Beurkundung von Kaufverträgen als auch für die Entgegennahme von Grundbuchanmeldungen die Notariate zuständig. Ihnen obliegt u.a. in der Funktion als Grundbuchamt die Führung des Grundbuches für die in ihrem Amtskreis gelegenen Grundstücke. Sie sind also zuständig für Eintragungen und Löschungen, An- und Vormerkungen, Grundbuchauszüge, Auskünfte etc. (siehe dazu auch § 1 lit. b NotVO Kt. ZH, § 237 EG ZGB Kt. ZH und HEV 08/10).

Da die Nichteinhaltung der erforderlichen Formvorschriften gravierende Folgen nach sich ziehen kann, werden diese in der nächsten Ausgabe des Zürcher Hauseigentümers besprochen.

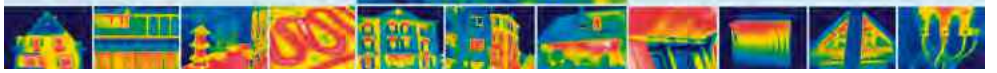
Käufer finden leicht gemacht.
Damit zusammenkommt was zusammengehört.
Wir sagen Ihnen warum. www.kit.ch

KELLER
IMMOBILIEN

KELLER Immobilien-Treuhand AG · Kompetenzzentrum für Immobilien · 8304 Wallisellen · Tel. 044 800 85 85
VERKAUF · VERWALTUNG · SCHÄTZUNG · BAUTREUHAND · PORTFOLIOMANAGEMENT

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



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

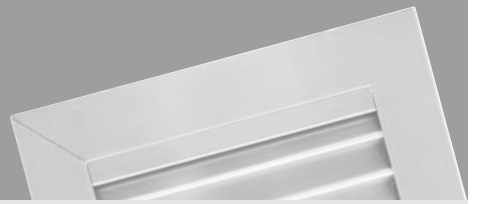
Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

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

kindt partner

Fensterladen
drehen | schieben | falten
Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe



Maurer-HP AG
Dorfstrasse 1 | 8192 Glattfelden
Telefon 044 867 35 60 | www.maurer-glattfelden.ch

MAURER

Kloster Einsiedeln und Stiftsbibliothek

Donnerstag, 9. Dezember 2010

Einsiedeln geht auf den Reichenauer Mönch Meinrad zurück, der hier bis zu seinem Tod 861 lebte. Nach seiner Ermordung 861 zimmerten die «Waldbrüder» über den Ruinen seines Altars eine Kapelle. Dort steht heute das Herz der Klosterkirche, die Marienkapelle aus schwarzem Marmor. Der Grundstein zum Benediktinerkloster Einsiedeln wurde 934 gelegt. Die Marienwallfahrt ist bereits im 13./14. Jahrhundert nachweisbar, Einsiedeln wurde in der Folge zum überregionalen Wallfahrtsort. Zum Bestand der Stiftsbibliothek gehören heute ca. 1200 Handschriften (davon ca. 580 vor 1500), 1100 Inkunabeln und Frühdrucke (bis 1520) sowie 230 000 gedruckte Bände des 16.–20. Jahrhunderts.
Auf unserer Führung erhalten Sie einen umfassenden Einblick in die 1000-jährige Kultur des Benediktinerklosters und besichtigen das Kircheninnere und die einmalige Stiftsbibliothek.

Treffpunkt: Marienbrunnen auf dem Klosterplatz
Führung: 14.00–15.30 Uhr

Anfahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:
Einsiedeln und Rothenthurm haben Bahnanschluss im Halbstundentakt.
Die übrigen Gemeinden sind mit dem Postauto sehr gut erreichbar.

Anfahrt mit dem Auto:
Autobahn Zürich–Chur und Luzern–Gotthard. Es sind Parkplätze vorhanden.

Unkostenbeitrag Fr. 20.– pro Person, zahlbar vor Ort!

Schriftliche Anmeldung bis spätestens Freitag, 12. November 2010, erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Ablauf der Anmeldefrist keine Bestätigung erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

Anmeldung Forum 9. Dezember 2010, Kloster Einsiedeln

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

Personenzahl: _____ Mitgliedernummer: _____
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: _____ Vorname: _____

Strasse: _____

PLZ und Ort: _____

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

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

www.astor-kuechen.ch

ASTOR KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

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

Schweizer Produktion

Wintergarten als Luxusobjekt?

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

Das Gesetz unterscheidet hinsichtlich baulicher Massnahmen zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen Veränderungen (Art. 647 c–e ZGB). Die Unterscheidung zwischen den notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen ist dabei konkret und fallbezogen vorzunehmen. Sie hängt auch vom technischen Entwicklungsstand und von der Zweckbestimmung des Stockwerkeigentums ab. Im Jahre 1970 konnten gewisse Isolationsmassnahmen gegen Lärm noch als luxuriös erscheinen. Mit der Entwicklung des Umweltrechts sind diese oft notwendig geworden, da sie vom Gesetz gefördert werden (A. Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, N. 115 zu Art. 712a ZGB).

Die Unterscheidung zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen ist nicht ganz unwesentlich, weil über die verschiedenen Veränderungen (vorbehältlich einer anderen Bestimmung im Reglement) in der Regel mit abweichenden Quoren Beschluss gefasst wird. Von Gesetzes wegen reicht für notwendige Massnahmen grundsätzlich das einfache Mehr, die nützlichen Massnahmen benötigen ein qualifiziertes Mehr und die luxuriösen Massnahmen einen einstimmigen Entscheid.

Das Obergericht Zürich hatte kürzlich darüber zu entscheiden, ob Wintergärten eine notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme darstellen. Konkret hatten die beiden Eigentümer der obersten Wohnungen eines zehngeschossigen Hauses Wintergärten angebracht, welche weder vom Eingang her noch aus der näheren Umgebung sichtbar waren. Bekannt wurde der Bau der Wintergärten durch einen Wasserschaden; durch eine undichte Stelle lief von der Dachterrasse Wasser in die darunter liegende Wohnung. Die Sanierung bedingte, dass die Wintergärten abmontiert werden mussten. Dadurch erfuhren die übrigen Stockwerkeigentümer erst von den Wintergärten. Weder gab es dafür eine Baubewilligung noch die Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer.

Die zuständige Behörde erteilte (nachträglich) die Baubewilligung. Und auch eine Mehrheit der Stockwerkeigentümer erteilte (nach erfolgter Baubewilligung) die Zustimmung hierfür. In der Folge gelangte ein Teil der Stockwerkeigentümer an das Gericht, weil sie die Ansicht vertraten, dass für die Zustimmung der Wintergärten nicht nur eine einfache Mehrheit benötigt wird, sondern ein einstimmiger Beschluss vorliegen muss. Die Kläger betrachteten die Verglasung als Luxus. Das Obergericht Zürich (wie im Übrigen bereits die Vorinstanz) teilte diese Ansicht nicht. Es führte aus, dass aus heutiger Sicht Wintergärten keinen Luxus mehr darstellen würden. Vielmehr würden sie eine Wertsteigerung und eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit (Definition für nützliche bauliche Massnahmen) bezwecken. Lediglich von einer Verschönerung, wovon bei luxuriösen Umbauten ausgegangen wird, könne vorliegend nicht die Rede sein. Im Weiteren hielt das Obergericht fest, dass diese Art der Modernisierung gerade eine Überalterung von Gebäuden und damit die Stagnation des Wertes verhindert. Aufgrund dieses Entscheides wurde der Bau der Wintergärten – wenn auch nachträglich – definitiv legitimiert.

IMMOBILIEN
KULTUR

11'147 m² Areal mit 3 Gewerbeliegenschaften in Horgen

Eine ausländische Investorengruppe ist in Folge eines Sale-and-Lease-Backs mit einem Suchauftrag für ein Industrieobjekt an uns gelangt. Das Objekt sollte einen Flächenmix aus Büro-, Lager-, Produktions- und Serviceflächen zulassen und verkehrstechnisch gut erschlossen sein. Innerhalb von vier Monaten konnten wir für unseren Kunden eine geeignete Liegenschaft in Horgen finden, bestehend aus drei Gebäuden mit Baulandreserve.

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

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

Ist die unechte Option eine gute Option?

Befristete Mietverträge können ein Optionsrecht vorsehen, eine Vertragsklausel, welche einer der Vertragsparteien erlaubt, das Mietverhältnis durch einseitige Willenserklärung zu verlängern. Nicht jede Option stellt für den Vermieter aber wirklich eine Option dar.

Eine echte Option setzt voraus, dass eine Einigung über alle wesentlichen Elemente des Mietvertrages stattgefunden hat. In der Praxis ist als Beispiel für eine echte Option die folgende Formulierung zu finden:

«Der Mieter hat das Recht, die Verlängerung der festen Vertragsdauer (die am 30.9.2007 endet) einmal um weitere fünf Jahre zu verlängern, das heisst bis zum 30. September 2012. Wenn der Mieter von dieser Option Gebrauch machen will, so hat er dies dem Vermieter spätestens zwölf Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.»

Sind die vertraglichen Konditionen, wie die Höhe des Mietzinses, nicht im Voraus bestimmt, so liegt eine unechte Option vor. Scheitern die Verhandlungen über den neuen Mietzins, wird das Mietverhältnis grundsätzlich beendigt. Allerdings könnte der Mieter der Versuchung nachgeben, ein Erstreckungsbegehren fristgereicht bei der Schlichtungsbehörde einzureichen. Das ist ja auch bei befristeten Mietverträgen möglich. Dazu hat er nach Art. 273 Abs. 2 lit. b OR 60 Tage vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer bei der zuständigen Schlichtungsbehörde sein Gesuch einzureichen (Ausführliches dazu in HEV 1/06).

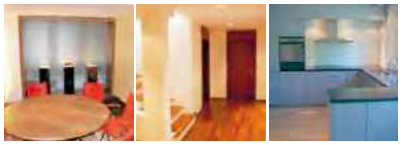
lic. iur.
Tiziano Winiger,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

Selbst wenn er das nicht tut, ist die Gefahr aber nicht gebannt. Verbleibt die Mieterschaft nämlich im Mietobjekt und bezahlt sie weiterhin den Mietzins, so könnte die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses angenommen werden (vgl. HEV 8/09). In der Praxis wird das in der Regel als unbefristete Erneuerung behandelt, es sei denn die Parteien können beweisen, dass sie einen befristeten Vertrag oder eine aussergerichtliche Erstreckung vereinbart haben.

In Anbetracht der Schwierigkeiten, welche die Handhabung von unechten Optionen bietet, und der Risiken, welche sie bergen, empfiehlt sich: Hände weg davon.

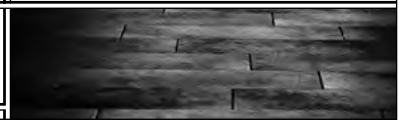
Für Infos rund um die Uhr:

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

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


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

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
24h Service

r·ta
Rota AG
Naturstein- und
Keramikbeläge
Rütiwisstrasse 3
Postfach
CH – 8820 Wädenswil
T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28
M: info@rota-plattenbelaege.ch
I: www.rotaplattenbelaege.ch


Die häufigsten Fehler bei Kündigungen sind formeller Art. Meistens stolpern Vermieter über banale Fehler. Da die Folgen gravierend sein können, erinnern wir wieder einmal an einen Teilaspekt davon, den zeitlichen.

Die Kündigung – Termine und Fristen

Ein unbefristetes Mietverhältnis kann von beiden Parteien unter Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin gekündigt werden. Das gilt auch für das «unecht befristete» Mietverhältnis mit der Formulierung: «frühestens kündbar per/auf …».

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

Kündigungstermin

Der Kündigungstermin ist der Tag, auf den das Mietverhältnis mit Kündigung beendet wird (= Ende der Mietdauer). Die Kündigung kann frühestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin ausgesprochen werden. Diese auf einen späteren Termin auszusprechen, ist der kündigenden Partei unbenommen, allerdings hat die andere Partei dann ihrerseits die Möglichkeit, selber das bereits gekündigte Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu beenden. In erster Linie ist der Vertrag als Parteivereinbarung ausschlaggebend, welche Kündigungstermine gelten sollen. In der Regel ist das ein Monatsende, es kann aber ein beliebiger Tag vereinbart werden, aufgrund der Vertragsfreiheit können somit die Parteien den Kündigungstermin grundsätzlich frei vereinbaren. Grenze: falls die Voraussetzungen der Widerrechtlichkeit gegeben wären. Nicht zwingend sind gleiche Kündigungstermine für beide Parteien.

Haben die Parteien keine Kündigungstermine vereinbart, gilt der Ortsgebrauch, oder sofern ein solcher fehlt, das Gesetz (Art. 266c OR). Betreffend Ortsüblichkeit gilt für Zürich Folgendes: Stadt resp. Bezirk Zürich: 31. März, 30. September. Kanton Zürich resp. restliche Bezirke: teils wie Stadt Zürich, teils zusätzlich 30. Juni. Genauere Informationen dazu erteilen die örtlichen Schlichtungsstellen.

Ist kein Ortsgebrauch feststellbar oder nicht relevant, greifen die gesetzlichen Kündigungstermine. Dabei kommt es auf die Art der Mietsache an. Bei Wohn- und Geschäftsräumen fällt der Kündigungstermin jeweils auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer (mangels Ortsgebrauch). Bei Geschäftsräumen ist jeweils im konkreten Fall abzuklären, ob die gemieteten Räumlichkeiten solche sind, die dem Betriebe eines Unternehmens oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen. Mindestens im weiteren Sinne muss es sich dabei um eine wirtschaftliche resp. gewinnstrebige Tätigkeit des Mieters handeln. Dienen diese höchstens in sehr mittelbarer Weise einer geschäftlichen Tätigkeit, bedür-

fen dadurch weder einer längeren gesetzlichen Kündigungsfrist noch eines Kündigungsschutzes: in solchen Fällen kommen die Bestimmungen für möblierte Zimmer und Einstellplätze/Garagen zum Zuge, welche die Parteien mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer kündigen können. Auch bei möblierten Zimmern ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob es sich auch wirklich um ein solches im Sinne des Gesetzes handelt, insbesondere wenn Küche und Bad zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen, wie das bei einigen Wohngemeinschaften der Fall ist. Anderenfalls kämen dann die Bestimmungen über Wohnungen zur Anwendung.

Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist ist die Zeitspanne, die zwischen dem Empfang der Kündigung und dem Kündigungstermin einzuhalten ist. Wie der Kündigungstermin sind auch die Kündigungsfristen von den Parteien frei wählbar: allerdings sind die gesetzlichen Minimalfristen zwingend einzuhalten. Bei Wohnräumen sind dies drei Monate, bei Geschäftsräumen sechs Monate. Die Fristen dürfen jedoch verlängert werden (relativ zwingend). Wird aber z.B. eine Garage zusammen mit einem Wohn- oder Geschäftsraum vermietet, gelten für diese ebenfalls die gesetzlichen Minimalfristen (funktionaler Zusammenhang). Ausschlaggebend ist dafür der vertragliche Verwendungszweck der Hauptmietsache, dies selbst dann, wenn Wohnräume vertragskonform zu Geschäftszwecken vermietet werden. Falls die Parteien unterschiedliche Kündigungsfristen für Mieterschaft und Vermieterschaft vereinbaren wollen, ist das zulässig, sofern die Minimalfristen gewahrt werden, unabhängig davon, welcher Partei die kürzere Frist eingeräumt wird. Die vertragliche Vereinbarung, dass für eine Wohnung nur eine einmonatige Frist gelten soll, ist nicht rechtsgültig, selbst wenn die Parteien dies so abgemacht haben, sofern sich eine Partei zu einem späteren Zeitpunkt auf die zwingenden gesetzlichen Miminalfristen berufen sollte.

Nebenbei sei erwähnt, dass auch für Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragänderungen diese Termine und Fristen einzuhalten sind. Allerdings werden die Fristen laut Art. 269d OR um zehn Tage verlängert. Wie bei Kündigungen ist auch hier zwingend das amtliche Formular zu verwenden.

Nichteinhaltung von Kündigungsfrist oder -termin

Bei Nichteinhaltung von vertraglichen, ortsüblichen oder gesetzlichen Kündigungsterminen entfaltet die Kündigung ihre Wirkung auf den nächstmöglichen Termin (Art. 266a OR). Diese Bestimmung findet in der Regel Anwendung, wenn die Kündigung auf einen falschen Zeitpunkt ausgesprochen wird. Raum besteht allerdings dafür, mit der gekündigten Partei auf die Kündigung zu verzichten, oder die Kündigung auf den «falschen» Zeitpunkt zu akzeptieren. Aus blossem Schweigen des Kündigungsempfängers ergibt sich aber nicht automatisch ein Einverständnis. Laut dem Grundsatz von Treu und Glauben soll die gekündigte Partei die andere Partei über den Mangel der Kündigung orientieren. Bei böswilliger Unterlassung dieser Information kann eine Schadenersatzpflicht resultieren. Im Extremfall kann sogar Rechtsmissbrauch angenommen werden mit der Folge, dass die Kündigung dann gar auf den angegebenen, rechtlich ungültigen Zeitpunkt wirksam wird. In der Regel kann aber der Mangel auch zu einem späteren Zeitpunkt, bei-spielsweise in einem Verfahren um Anfechtung oder Erstreckung der Kündigung, sowie im Ausweisungsverfahren geltend gemacht werden.

Die Regel von Art 266 a OR gilt auch für ausserordentliche Kündigungen, aber nur für Fälle, wo die Kündigung in zeitlicher Hinsicht fehlerhaft ist und korrigiert werden kann. Wenn allerdings andere gesetzliche Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung (formell oder materiell) nicht erfüllt sind, ist diese unwirksam resp. anfechtbar. Eine Konversion einer unwirksamen ausserordentlichen Kündigung in eine gültige ordentliche Kündigung ist gemäss gängiger Lehre und Praxis eher ausgeschlossen. Somit ist im Einzelfall von Kündigungen wegen Zahlungsverzug (Art. 257d OR) und grober Pflichtverletzung (Art. 257f. OR) immer genau zu prüfen, ob die gesetzlichen Gründe vorliegen, ansonsten eine Ungültigkeit und schlimmstenfalls eine Kündigungssperre von drei Jahren riskiert wird. Wird z.B. eine Zahlungsverzugskündigung auf den falschen Termin oder unter Missachtung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungfrist ausgesprochen, kann dies korrigiert werden resp. die Kündigung entfaltet Wirkung auf den richtigen Zeitpunkt. Ist allerdings die gesetzliche Mahnfrist von dreissig Tagen für Wohn- und Geschäftsräume nicht eingehalten worden, ist die Kündigung unwirksam und kann auch keine Wirkung auf den nächstmöglichen ordentlichen Termin entfalten.

BENZ

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage www.benz-cie.ch

Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat.
Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

Unser Service beinhaltet Folgendes:

- **Kontrolle des Wasserstandes**
- **Kontrolle, ob Luft in der Anlage**
- **Kontrolle der Umwälzpumpe**
- **Kontrolle des Dreiwegventils**
- **Kontrolle des Ölstandes**
- **Sichtkontrolle im Heizraum** (EFH im ganzen Haus)
- **Kontrolle der Heizkörperventile** (nur EFH)
- **Kontrolle der Gasleitung**

Kosten für ein EFH Fr. 90.- pro Haus
Kosten für ein MFH Fr. 130.- pro Haus

Wir beraten Sie gerne.
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

BENZ + CIE. AG

8033 ZÜRICH HAUPTGESCHÄFT
Unversitätstrasse 69 / Tel. 044 368 31 91 / Fax 044 368 31 92

8700 KÜSNACHT FILIALE
Freihofstrasse 20 / Tel. 044 910 71 02 / Fax 044 910 71 50

www.benz-cie.ch • E-Mail: info@benz-cie.ch

CITECS AG, 8185 Winkel

Jean-Luc Cornaz

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

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

Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolge-regelungen

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

Es hat sich gelohnt

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

fierz KÜCHEN

Besuchen Sie unsere Ausstellung

Glasbilder & Skulpturen
Glasmalerei-Restaurierungen

Fritz J. Dold
Birmensdorferstrasse 628, CH-8055 Zürich
Tel. +41 (0)44 462 25 01, Fax +41 (0)44 462 25 09
www.glasmalerei-dold.ch
info@glasmalerei-dold.ch

Wie geht's Ihrem Tank?

Wir beraten Sie gerne

- Tankrevisionen
- Sanierungen
- Neutankanlagen

QUALI TANK

unverbindlich anrufen!
044 498 16 16
www.buerke.ch
Badenerstrasse 329
Postfach, 8040 Zürich

BÜRKE AG
Heizöl / Diesel / Tankrevisionen
AVIA

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 Kurstagen

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

☐ mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum: Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Verstopft?
24-Stunden-Service
Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
Transporte
Entsorgung
Wir helfen sofort!
Gebr. Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch
Tel. 044 734 37 76

Rostwasser?
Wasserleitungen
sanieren statt ersetzen. Günstig. Sauber. Schnell.
Umweltgerecht zertifiziert nach ISO-Norm 14001.
über 20 Jahre Erfahrung
LSE SYSTEM
Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51
Büro Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86
Wallis: 027 948 44 00 Tessin: 091 859 26 64
www.liningtech.ch
Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung

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
Koster AG
Emil-Staub-Strasse 2, Männedorf Heizung Lüftung Klima Elektro
044 790 41 69 www.kosterag.ch info@kosterag.ch

Oerlikoner MFO-Park gewinnt europäischen Gartenpreis

Der MFO-Park von Burckhardt+Partner in Oerlikon ist mit dem Gartenpreis des European Garden Heritage Network (EGHN) in der Kategorie «Zeitgenössischer Garten» ausgezeichnet worden. Dies ist bereits die vierte internationale Anerkennung* für den MFO-Park.

Der MFO-Park gilt international als bedeutende zeitgenössische Grünanlage. Die nach der Maschinenfabrik Oerlikon benannte grüne Oase im grössten Umnutzungsgebiet der Stadt Zürich wird acht Jahre nach der Einweihung immer mehr von Natur übernommen und wird zunehmend zum beliebten Treffpunkt und Erholungsraum für die Bevölkerung. Die Idee der riesigen Gartenlaube stammt von der Planergemeinschaft MFO-Park burckhardtpartner/raderschall und wurde im Auftrag von Grün Stadt Zürich ausgeführt.

* Der Gartenpreis des European Garden Heritage Network folgt auf den «Public Design-Preis», «Play and Leisure Award», die «Public Space»-Auszeichnung auf internationaler Ebene sowie die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Zürich.

Hauswartungen
Gartenunterhalt
à la carte
Unterhaltsarbeiten
Reparaturen
Pikettdienst
Schilderdienst
Winterschnitt
CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch
www.casarep.ch
Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

elektrokasper.ch
Kundenservice
Unterhalt
Telekommunikation
Schwachstrom
Beratung
Neubauten
Umbauten
043 311 11 11
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

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

GLAS MÄDER
DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887
Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch
GLAS
044 299 20 00
malerei
Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch

Perfekte Harmonie: Märzenbecher mit Tulpen in sanften Pastelltönen.

Ein Traumpaar: Schachbrettblumen mit weissen Vorfrühlingsanemonen

Dynamik und Farbe: Zierlauch und Tulpen

Farbenfrohes Frühlingsspektakel

po. Noch freuen wir uns über den herbstlichen Feuerzauber und schon müssen wir an den Frühling denken: Zeit, die Zwiebeln zu stecken. Das ist ja keine Hexerei, und doch kann man mit relativ geringem Aufwand grossartige Effekte erzielen, wenn man zu kombinieren weiss. Hier ein paar Anregungen des Internationalen Blumenzwiebel-Centrums IBC.

Umzüge
seit 1854

Wohnungs- und Geschäftsumzüge im In- und Ausland

Möbellagerung

Räumungen & Entsorgungen

8700 Küsnacht
Tel. 044 910 11 11
info@gimpert-bischof.ch

Betrieb & Lager:
8123 Ebmatingen
Tel. 044 980 26 36

www.gimpert-bischof.ch

Pflanzen für schönere Gärten

Grösste Auswahl
vom Bodendecker bis zum Solitärbaum

- Über 3'500 winterharte Pflanzen
- 'Normales', Spezialitäten, Raritäten
- Formgehölze inkl. Gartenbonsai
- Professioneller Lieferservice in den Garten

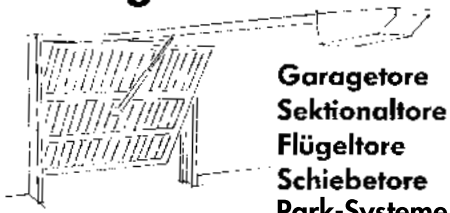
Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

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

SUISSE GARANTIE

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

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

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

TPD
Technische Produkte Dällikon

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

WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT
www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

Immergrüne Laub- und Nadelgehölze tragen mit ihrem Formenreichtum und den vielen Grüntönen dazu bei, dass der Garten das ganze Jahr über Farbe zeigt, auch im Winter.

Herbstpflanzung – der ideale Zeitpunkt

Text: Ruth Jehring, Grueber + Co. Pflanzenschulen, Langnau
Fotos: BGL Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.

Jetzt im früheren Herbst sind die Böden recht warm vom Sommer. Das Leben im Boden ist sehr aktiv, was wir an unseren Komposthaufen gut erkennen können. Es ist eine gute Jahreszeit, um verschiedene neue Pflanzungen anzulegen.

Alle Frühlingsblüher, die als Zwiebeln angeboten werden, sollten dringend bald gepflanzt werden. Sie brauchen die Wärme der Erde und die Niederschläge des frühen Herbstes, um neue Wurzeln zu treiben. Je besser das Wurzelwerk, umso prachtvoller kann sich die Pflanze im Frühjahr entwickeln. Fritillarien (Kaiserkronen) Türkenbund-Lilien und Schachbrettblumen sowie die lila blühenden Allium (Zierlauch) sollten über den Winter trocken stehen. Hier lohnt es sich, mit Kies für einen guten Wasserabzug zu sorgen. Generell sagt man, dass die Zwiebel 1,5 Mal so tief in den Boden soll, wie ihre eigene Höhe ist. Tulpen sind gefährdet durch Mäuse im Boden. Sie werden gefressen oder nur herumgeschleppt und wachsen dann ganz woanders, als wir es geplant und gepflanzt hatten. Generell stehen alle Zwiebelpflanzen eher gerne trocken als nass. Deshalb gedei-

hen die Dichternarzissen und die Osterglocken an Strauchrändern besonders gut. Die Schneeglöckchen machen oft in den ersten Jahren viel Kraut und blühen nur spärlich. Sind sie aber zu Hause, verbreiten sie sich rasend schnell und blühen üppig.

Für Rasenflächen ist es bereits etwas zu spät. In anderen Jahren mit einem mild warmen Altweibersommer wäre es durchaus möglich. Rasen braucht in der ersten Zeit viel Wärme. Fehlt diese Wärme anfänglich und der Rasen kann nicht stark genug werden, ehe es Winter wird, ist mit Schneeschimmel zu rechnen. Schneeschimmel (Gerlachia nivalis) sieht aus wie mit dem Zirkel gemalte kleinere oder grössere schimmlig grau-brauweisse Flecken. Die Ursache ist die lange Dunkel-periode unter der Schneedecke, die den noch schwachen Rasen mit ihrem Pilzgeflecht zerstört hat.

Viel Aufmerksamkeit sollte bei der Herbstpflanzung der Pflanzmulde gewidmet werden. Diese soll doppelt so gross sein wie der Ballen der Pflanze. Wenn möglich auch doppelt so tief. Steht die Pflanze auf aufgeschüttetem Erdreich, ist der Wasserabzug gewährleistet. Wichtig, da die kalte und vor allem nasse Jahreszeit vor der Türe steht, das seitliche Auffüllmaterial gut mit den Füssen antreten, damit eine Verbindung zwischen Ballen und Erde entsteht. In den obersten 15 cm wird frisches Substrat eingemischt, ehe die ausgehobene Erde wieder eingefüllt wird. Diese Bodenauffrischung kann eine gekaufte Pflanzerde oder auch gut gereifte Komposterde sein. In der obersten Schicht ist das Wurzelwachstum am stärksten.

Obstbäume, die oft als ballenlose Pflanze angeboten werden, können gut im Herbst gepflanzt werden. Ich schlage, nachdem ich die Pflanzmulde vorbereitet habe, immer erst den Pfahl ein, damit der Pfahl nicht die stärkste Wurzel durchtrennt. Ist der Baum

Farbe das ganze Jahr über – Kriechspindeln machen das möglich. Von diesen immergrünen Bodendeckern, die sich auch gut für die Bepflanzung von Töpfen und Kästen eignen, gibt es viele Sorten mit interessant gefärbten Blättern.

gepflanzt, ist es eher schwierig zu wissen, wo die Wurzeln sind. Der Pfahl sollte auf die Sonnenseite, und zwar in der Himmelsrichtung, in der die Frühlingssonne aufgeht. Baumstämmen kann die Frühlingssonne nämlich grossen Schaden zufügen. Scheint sie warm auf das von der Nacht gefrorene Holz, kann dieses aufreissen und es entstehen empfindliche Wunden. Man nennt diese Frostplatte. Oft erholt sich der Baum schlecht oder schlimmstenfalls gar nicht mehr.

Etwa ein halbes Jahr ist allen frisch gepflanzten Pflanzen erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Man geht oft davon aus, es sei

Unwiderstehlich: Obst aus dem eigenen Garten. Die grosse Sortenvielfalt macht es möglich, auch für kleine Gärten Apfelbäume oder andere kleinbleibende Obstgehölze zu finden.

Bodendeckende Stauden wie Golderdbeeren (Waldsteinia ternata) und das blau blühende Frühlings-Gedenkemein (Omphalodes verna) bilden schöne Übergänge zwischen gepflasterten Wegen und Gehölzpflanzungen.

im Herbst nass. Vermutlich hat es mit dem taunassen Wetter zu tun. Denkt man aber an den letzten Niederschlag, so merkt man, dass man sich kaum mehr daran erinnern kann. Nachdem die Pflanze gut eingeschwemmt wurde, sollte sie immer wieder einmal kontrolliert werden, betreffend das Wasser, das sie zur Verfügung hat. Kurz mit dem Finger die oberste Erdschicht entfernt, wird sich zeigen, wie feucht oder wie trocken der Boden wirklich ist.

Alle Koniferen (Nadelgehölze) wachsen gut und schnell an, wenn sie jetzt gepflanzt werden. Hier sollen die Feuchtigkeit des

Einfach schön: das Frühlings-Gedenkemein. Diese Staude bereichert unter anderem Standorte im lichten Schatten unter Bäumen – statt kahler Erde ein dichter Teppich aus frischgrünen Blättern und himmelsblauen Blüten.

Bodens beachtet (siehe oben) und die Pflanzen wenn nötig mit Wasser versorgt werden. Es gibt aber bei den Koniferen eine Ausnahme, und dies ist die Eibe. Taxus (Eibe) können bei guter Pflege mitten im Sommer gepflanzt werden. Am schnellsten und ohne Ausfälle wachsen sie im Frühjahr an. Im Herbst gepflanzte Eiben verfärben sich oft rotbraun und werden lange nicht mehr schön. Meist wird dies von einem massiven Nadelverlust begleitet, was die Pflanzen sehr unansehnlich werden lässt.

Bei den Laubgehölzen würde ich die nicht ganz winterharten wie Caryopteris (Bartblumen), Freilandfuchsien und Perovskia (Blauraute) bevorzugt im Frühjahr pflanzen. Alle anderen wachsen gerne und gut im Herbst an. Das Wurzelwachstum ist bei 12 Grad über Null am intensivsten, und genau diese Temperatur herrscht im Herbst vor. Aber auch hier gibt es Ausnahmen. Birken wachsen am besten an, wenn sie voll im Laub stehen. Das kann, wenn sie in der Baumschule im Topf stehen, beinahe das ganze Jahr sein. Egal wann gepflanzt wird, die Erdballen sollen immer feucht in den Boden kommen und nicht trocken. Je nachdem ist es ratsam, die Pflanze in ihrem Topf vor dem Pflanzen zu wässern.

Auch Stauden und Bodendecker lassen sich gut im Herbst pflanzen. Bis heute habe ich keine schlechten Erfahrungen damit gemacht. Wenn starke Fröste kurz nach der Neupflanzung kommen, kann es sein, dass der Frost die Pflanzen lockert. In einer frostfreien Periode, spätestens im Frühjahr muss kontrolliert werden, ob die Pflanzen fest mit dem Boden verbunden sind. Liegen sie locker in ihren Pflanzgruben oder gar daneben, müssen sie erneut angedrückt werden.

Beachtet man diese Tipps, sollten Neupflanzungen kein Problem sein und zum Erfolg führen! ■

Rostwasser? Nein danke!

Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mittels Druck-Verfahren spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **041 449 44 40** oder **www.neovac.ch**

Oberriet • Inwil • Pratteln • Worb • Porza • Crissier • Dübendorf

IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK NeoVac

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

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG — *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

Zürich **www.weberdach.ch** **044 482 98 66** **weber@weberdach.ch**

LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

- **Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren**
- **Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach**
- **Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern**
- **Estrichisolationen**
- **Prompter Kontroll- und Reparaturservice**

DHG **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**

NEU NUR BEI WERU!
WERU secur
Der neue Fenster-Standard mit Alarmfunktion.

wärmedämmend
schall- und einbruchhemmend

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

horst klein AG

weru
Fenster und Türen *fürs Leben*

Informationen und Angebote:

Katrin Ketzel
tel 078 909 1136
email k.ketzel-kleinag@thurweb.ch

Firmenkontakt:

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

Wir schaffen Wohnräume. Mit Flexibilität.

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

gadola
hochbau

Ahorn

Ginkgo

Zauberhasel (Hamamelis mollis)

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich

Herbstlicher Feuerzauber

po. Wenn wir in unseren Breitengraden an den Herbst denken, schleichen sich schnell Überlegungen ein, ob wir nicht in den Süden auswandern sollten. Denken wir doch als Erstes an grauen Himmel, Nieselregen und Nebel. Dabei leuchten dann unsere Wälder in den buntesten Farben. Dass wir diese Farborgie Altweibersommer nennen, macht die Sache sprachlich auch nicht attraktiver. Wie viel mehr verspricht doch Indian Summer, obwohl es genau für dasselbe Phänomen steht. Es ist nicht nötig, nach Kanada oder New England zu fliegen, um uns von ihm verwöhnen zu lassen. Ein paar Schritte, vielleicht sogar der blosse Blick aus dem Fenster genügen meistens. Auch sind keine endlosen Wälder erforderlich, praktisch in jedem noch so kleinen Garten hat es Platz für einen herbstlichen Knalleffekt, denn Pflanzen, welche bevor sie ihr Laub abwerfen, nochmals den Farbkasten voll einsetzen, gibt es in allen Grössen. ■

Heizen und Lüften im Wohnhaus

Welches ist die richtige Heizanlage für Ihr Haus? Wie soll eine Heizung saniert werden? Welcher Energieträger kommt für Ihre Liegenschaft in Frage? Lohnt sich der Einbau einer Lüftungsanlage? Welche Vor- und Nachteile hat diese? Der HEV-Ratgeber vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Probleme und Lösungsmöglichkeiten.

Der Ratgeber soll Hauseigentümer zudem in die Lage versetzen, ihre Heizung fachgerecht zu betreiben und zu betreuen.

Der HEV-Ratgeber «Heizen und Lüften im Wohnhaus» ist als Hilfe und Wegleitung im Entscheidungsprozess für «Hauseigentümer» konzipiert.

Richtiges Lüften

Moderne Fenster schliessen dicht und lassen kaum noch Wärme und Feuchtigkeit durch. Dies ist eigentlich erwünscht und ganz im Sinn der Erfindung. Nur wird gegenüber früher weniger Frischluft zu- und Feuchtigkeit abgeführt.

Da erwerbstätige Bewohnerinnen und Bewohner nur morgens und abends lüften können, werden die Fenster gerne die ganze Nacht offen gelassen, um in «frischer Luft» schlafen zu können. Dies kann bei tiefen Temperaturen zu einem Auskühlen der Mauern führen. Dadurch bildet sich Kondenswasser, der perfekte Nährboden für Schimmel.

Am besten wird eine Wohnung täglich zwei- bis viermal während rund fünf Minuten durch vollständiges Öffnen der Fenster gelüftet. Dadurch wird die zu feuchte und «verbrauchte» Luft rasch erneuert, ohne dass sich die Wohnung zu sehr abkühlt und mit viel Energie wieder aufgewärmt werden muss. Unbedingt zu vermeiden ist ein Dauerlüften durch offene Kippfenster!

Das Informationsblatt des HEV informiert detailliert über «Richtiges Lüften» und ist zur Abgabe an Mieter geeignet.

Bestellformular siehe Seite 719

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

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

Unglaublich, aber wahr

Die beiliegenden Fotos hat ein Kollege von mir in der Wohnung seiner Nachbarin gemacht. Die Handwerker hatten den Auftrag, eine Kernbohrung durch die Mauer zu machen, um ein Glasfaserkabel im Haus einzuziehen. Die Idee war natürlich, dass so in der Mauer gebohrt würde, dass das Kabel am Ende unsichtbar bleibt.

Am Abend als die Stockwerkeigentümerin nach Hause kam, war kein Handwerker in Sicht. Davon, dass einer dagewesen war, zeugte unübersehbar ein Loch durch Wand und Parkett und ein sichtbares Stück Schlauch, welches wohl das Glaskabel enthielt. Dass ein Teil des Zements durch das Loch ins Zimmer geraten war und eine grosse Sauerei verursacht hatte, erscheint schon fast als nebensächlich. Offenbar fand man diese Lösung normal, denn wie man auf dem Foto sieht, war die Wand nach dem Bohren wieder verputzt worden, und niemand hatte es für nötig befunden, mit der Eigentümerin Kontakt aufzunehmen oder wenigstens eine Notiz zu hinterlassen.

Ich hätte nicht gedacht, dass das in der Schweiz vorkommen kann.

W. A. (Name der Redaktion bekannt)

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. Baumpflegespezialisten**

baumART
Pflege und Diagnose für den Baum

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

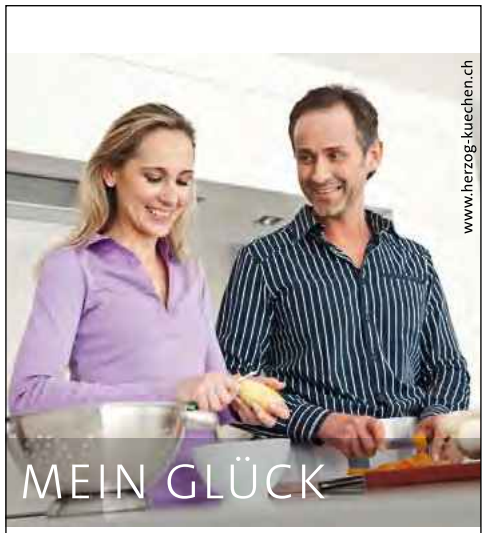
Baumart Luzern GmbH
Museggstrasse 25 · 6004 Luzern · Tel. 041 410 83 63

baumart@bluewin.ch · www.baumart.ch

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich, Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon, Freienbach, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon



Küchen mit Herz. Herzog

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

HEV Zürich

Drucksachen

Bestellformular

Bestellnummer			Anzahl	Preise Mitglieder Fr.	Preise Nichtmitglieder Fr.
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)					
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume		_____	1.20	1.80
30010	Anmeldung für Wohnräume		_____	1.20	1.80
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk.	_____	4.50	5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk.	_____	4.50	5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à 2 Stk.	_____	5.50	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	_____	3.50	4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	_____	3.50	4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		_____	1.80	2.30
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		_____	1.80	2.30
20001	Hausordnung deutsch (2007)		_____	1.80	2.30
	☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.		_____	4.50	5.50
	☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.		_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch		_____	1.80	2.30
	☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.		_____	4.50	5.50
	☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.		_____	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	_____	3.50	4.50
10501	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 Hauswartsdienste		_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à 2 Stk.	_____	7.50	8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (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) **Verlängerter Subskriptionspreis bis 31.12.2010**		_____	**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: _____

Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

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

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

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

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

ZIMMERLI DACHLUKARNEN
als Fertigelement

Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch

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. Hauseigentümerverband Zürich

Wir freuen uns auf eine interessierte Zuhörerschaft!

HEV Dübendorf & Oberes Glattal

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

Stockwerk-Eigentum

Immer wieder tauchen Fragen zum Stockwerkeigentum auf, zu Sanierungen (Notwendigkeit oder Luxus), zur Nutzung der Allgemein-Räume oder zur Aufgabe der Verwaltung. Sie werden Antworten erhalten vom Referenten *Thomas Oberle, Rechtsberater beim HEV Schweiz*

Donnerstag, 4. November 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.

Sektionen-Info

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kloten **www.hev-kloten.ch**
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
P: Rudolf Ackeret
R: *Egger Immobilien, Jürg Egger, mail@egger-immobilien.ch, Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf, Telefon 044 803 03 04, Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30*

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

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

Richterswil **www.hev-richterswil.ch**
P: Othmar 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

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.

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**

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**

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

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

Mietrechtsrevision – offenbar kein echtes Bedürfnis

Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Immer wieder hatten Exponenten des Mieterverbandes gefordert, die Mietzinse müssten von den Hypothekarzinsen abgekoppelt werden. Im Mai 2004 hatte das Stimmvolk eine Gesetzesvorlage, welche ein ähnliches Ziel verfolgte, mit rund 64% der Stimmen verworfen. Von Vermieterseite wurde eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen nicht aktiv angestrebt. Ein Grossteil der privaten Vermieter steht denn einer Abkoppelung nach wie vor skeptisch bis ablehnend gegenüber.

Vor gut zwei Jahren schien die Revision mit dem Wechsel von der Kosten- zur Indexmiete auf recht gutem Wege. Die Verbände von Mietern und Vermietern hatten auf Initiative und unter Leitung der damaligen Wirtschaftsministerin Leuthard einen Kompromiss ausgehandelt. Die Mietervertretung akzeptierte dabei die Möglichkeit der jährlichen Anpassung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise, demgegenüber hatten wir Hauseigentümer die fette Kröte des Verzichts auf Mietzinsanpassungen nach Handänderungen zu schlucken. Bundesrätin Leuthard appellierte damals an die unterzeichnenden Verbände, nun nicht wieder einzelne Teile des Kompromisses in Frage zu stellen, weil damit die ganze Revision gefährdet würde.

Irritierenderweise war es aber dann genau Frau Leuthard bzw. auf ihren Vorschlag hin der Bundesrat, der von diesem Kompromiss abweichen wollte. Die Mietzinse sollten nicht dem üblichen, sondern lediglich einem eingeschränkten Index (ohne Wohn- und Energiekosten) folgen. Dabei ist es seit Jahren bei langfristigen Mietverhältnissen möglich, die (volle!) Indexmiete zu vereinbaren, ohne dass sich jemand daran stören würde. Eine eingeschränkte Indexmiete würde schliesslich für den Vermieter zu einer entsprechend reduzierten Kaufkraftsicherung führen, was auch von den selbsternannten Experten nicht in Abrede gestellt wird.

Die Freude der Exponenten des Mieterverbandes über das Vorgehen des Bundesrates währte allerdings nicht lange. Nachdem die Mietrechtsrevision «vorläufig endgültig» vom Tisch ist, reiben sich die Präsidenten der Tessiner, West- und Deutschschweizer Mieterverbände, die sich in der Debatte regelmässig uneinig waren, die Augen.

Das geltende Recht entspricht offenbar dem kleinsten gemeinsamen Nenner. Die Regeln sind bekannt und haben sich in der Praxis eingespielt. Die Einführung des neuen Referenzzinssatzes hat offenbar die Gemüter genügend beruhigt. Die Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision besteht damit offensichtlich nicht.

AZB
Postfach
8038 Zürich

REINIGUNG

GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

SCHNEERÄUMUNG

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

Jetzt auch in Winterthur

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

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

eine Unternehmung der

id-group.org®