Der Zürcher **Hauseigentümer**

11|2010

- e-Governance bei Informationen zu Grundstücken – Eine Chance, aber nicht ohne Risiken (S. 731)
- Bausparen – Licht am Ende des Tunnels (S. 791)

HEV

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

Waschturm zum 1/2 Preis

Marken-Kondensationstrockner
Bauknecht TRK 9761
• 6 kg Fassungsvermögen
• Mit Knitterschutz
• EU-Label: C
Art. Nr. 126051
Exclusivité Fust
Setpreis nur
1999.–
statt 3998.–
-50%
nur 1099.–
vorher 1999.–
Sie sparen 45%

Sparsam und schonend
Bauknecht WA 9561
• 6 kg Fassungsvermögen
• Programm für Misch- und Sportwäsche
• EU-Label A+AB
Art. Nr. 126226
Exclusivité Fust
A+
nur 1099.–
vorher 1999.–
Sie sparen 45%

mit Ökorabatt
1299.–
statt 2099.–
Sie sparen 800.–
Warnsignal optisch und akustisch bei Störung
Maxi-Box
Nie mehr abtauen! No Frost
Exclusivité Fust
A++

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

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.

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

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. Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch

e-Governance bei Informationen zu Grundstücken –

Eine Chance, aber nicht ohne Risiken

Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich

Die Vorstellung ist bestechend: Ich gebe die Adresse einer Liegenschaft in meinen Computer ein und mit einem Click erhalte ich sämtliche Informationen darüber. Heute sind zwar sehr viele Informationen im Grundbuch vermerkt, aber für andere muss man gelegentlich mehrere Ämter abklappern und selbst dann besteht nicht immer Gewähr dafür, dass man wirklich alle für ein Grundstück gültigen Einschränkungen zusammengetragen hat. Das kann ganz schön aufwändig und unbefriedigend sein.

Verschiedene Bundesprojekte unter dem Stichwort e-Governance sollen das ändern. Das Projekt eines elektronischen Grundstück-Informationssystems eGRIS befasst sich mit der Weiterentwicklung und Standardisierung des Grundbuchs, und der neue ÖREB-Kataster soll Abhilfe schaffen indem er die wichtigsten Beschränkungen pro Grundstück zuverlässig zusammenfasst und übersichtlich darstellt. ÖREB bedeutet öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Dazu zählen etwa Baulinien und Projektierungszonen von Nationalstrassen/Eisenbahnanlagen/Flughäfen, Lärmempfindlichkeitsstufen, belastete Standorte, Grundwasserschutzzonen oder Waldgrenzen. Wir erwarten allerdings, dass die Daten auch vollständig und die Eintragungen behördenverbindlich sind, dass sich der Eigentümer also auf die Eintragungen im ÖREB-Kataster verlassen und analog zum Grundbuch auch Schadenersatz für Kosten infolge eines Fehleintrages verlangen kann.

Ein ganz anderer Aspekt ist der des Datenschutzes. Das Internet ist kaum zu kontrollieren. Dass mit ihm auch Missbrauch getrieben wird, ist hinlänglich bekannt. Ist es nicht gefährlich, die Daten – wie beabsichtigt – einfach so im Internet frei zugänglich zu machen? Zwar ist seit der Revision der Grundbuchverordnung von 2005 jede Person berechtigt, Auskunft über gewisse Inhalte des Grundbuchs zu erhalten. Aber nicht alle und vor allem: Es ist eine Sache, ob dieser Vorgang auf dem Grundbuchamt der Gemeinde XY stattfindet oder ob die Abfrage weltweit via Internet möglich ist. Hätte der Gesetzgeber auch an Letztere gedacht, hätte er zweifellos ein Minimum an Schutzmassnahmen eingebaut. Google Streetview, eGRIS, ÖREB-Kataster, was kommt als Nächstes? Die Vernetzung dieser Informationen mit allen weiteren Daten, welche sich so im Internet ansammeln, heben praktisch jede Privatsphäre auf. Haus- und Grundeigentümer haben aber Anspruch auf einen griffigen Datenschutz in diesem Bereich.

Es ist zu begrüssen, dass die Daten gebündelt und koordiniert werden. Das vereinfacht die Arbeit aller, die ein berechtigtes Interesse daran haben. Sie aber für jedermann frei zugänglich zu machen, geht entschieden zu weit.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 11/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters
e-Governance bei Informationen zu Grundstücken – Eine Chance, aber nicht ohne Risiken 731

Sicherheit
Tücken der Bauzeitversicherung 735
Sonnenstoren, Sturm und Versicherung 737

Impressum 743

Abstimmung vom 28. November 2010
Tausende von neuen Pflicht-Veloplätzen für Zürich? 745

Interview
Fragen zur Bewertung von Liegenschaften 747

Exklusivangebot
Feuchte Wände unter Kontrolle! 751

Zur Nachahmung empfohlen
Die Jugend ist unsere Zukunft. 753

Bauen & Modernisieren 2010 / Wettbewerb
Die Gewinner des HEV-Wettbewerbs 756

Seminar/Workshop
Liegenschaften in der Steuererklärung 2010 757
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer 775

Mietzinsgestaltung
Dreimonatige Kündigungsfrist 760

Mietrecht
Zulässige Kündigungen 763

Grundstückkauf
Folgen des Nichteinhaltens von Formvorschriften 766

Die Eigentumswohnung
Bauliche Massnahmen und entsprechende Quoren im Stockwerkeigentum 770

Unser Garten
Zwölf Regeln für eine erfolgreiche Gartengestaltung 777

Zum Titelbild
Ganzjahrestalent 781

Drucksachen
Bestellformular 783

Aus dem Kantonalverband
In memoriam: Hans Ulrich Graf 786
Aus den Sektionen 787
Sektionen-Info 788
Es hat sich doch gelohnt! 791

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

Stachelig und giftig, aber das ganze Jahr attraktiv – der Ilex. Mehr dazu auf Seite 781.

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

H E V Zürich

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

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

Tücken der Bauzeitversicherung

Der konkrete Fall

Eine Gemeinschaft von sechs Stockwerkeigentümern plante im Zuge einer Heizungssanierung für alle Eigentümer, auf Erdsonde mit Bodenheizung umzustellen. Zusätzlich wurden verschiedene Verbesserungen und Anpassungen an der Liegenschaft vorgenommen, Teile davon im Bereich der Wärmeisolierung, Teile im Bereich der Renovation bestehender Bausubstanz und Teile als Wertvermehrung. Verschiedene Parteien liessen sich durch verschiedene Architekten beraten und planten zusätzlich den Einbau neuer Küchen oder Nasszellen etc., wobei sich zu Projektbeginn einzelne Eigentümer noch nicht definitiv entschieden hatten. Der geschätzte Kostenvoranschlag für die gemeinsamen Arbeiten belief sich auf rund Fr. 500 000.–.

Da alle Arbeiten innerhalb des gleichen Zeitraumes durchgeführt wurden, wollte die Gemeinschaft bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich eine Bauzeitversicherung abschliessen. Die GVZ verlangte sämtliche Pläne, obwohl diese noch nicht vollständig vorhanden waren. In dieser Situation wollte die Baugemeinschaft die 500 000.– Kostenvoranschlag anmelden und nach Abschluss der Arbeiten schätzen lassen, welcher Betrag für Sanierungsarbeiten und welcher zur Wertvermehrung gebraucht wurde.

Die Gebäudeversicherung strich den angemeldeten Gesamtbetrag zusammen und versicherte nur den ihrer Meinung nach wertvermehrenden Teil. Die einzelnen Parteien füllten auf dem entsprechenden Formular aus, dass sie später den Wert der zusätzlichen Arbeiten angeben würden.

Kantonsrat Dr. Jean-Luc Cornaz, Mitglied des Vorstandes HEV Kanton Zürich

Was passierte

Und es kam, wie es kommen musste. Gegen Ende der Bauzeit verursachte ein Lehrling einer am Bau beteiligten Firma ein Feuer, und die Frage war nun, wer welchen Schaden bezahlt. Die GVZ bezahlte nur den von ihr akzeptierten wertvermehrenden Anteil. Es entstand ein erheblicher Schaden zu Lasten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

Lösungen in anderen Kantonen

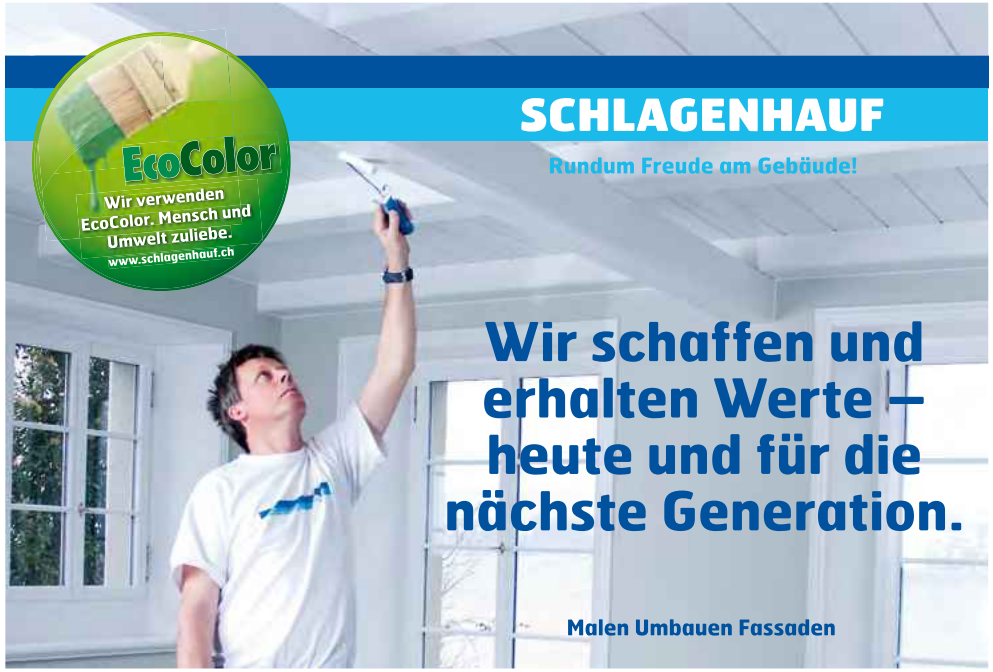
In anderen Kantonen, z.B. im Kanton St. Gallen, ist eine provisorische Anmeldung aufgrund eines Kostenvoranschlages möglich. Gestützt darauf wird für die Bauzeit Deckung gewährt und die Prämie in Rechnung gestellt. Beim Bauende erfolgt eine Schätzung, in welcher bestimmt wird, welcher Anteil zu den Sanierungskosten gezählt wird und welcher zu den wertvermehrenden Kosten. Anschliessend erfolgt rückwirkend die Prämienabrechnung, und es kommt zu einer Prämiennachzahlung oder einer Rückerstattung. Auf diese einfache Weise ist sichergestellt, dass der Hauseigentümer nie Gefahr läuft, unterversichert zu sein.

Was müssen Sie tun?

Haben Sie im Kanton Zürich eine obenbeschriebene Ausgangslage, kommen Sie nicht darum herum, jede Bauleistung einzeln zu versichern, nötigenfalls zusätzlich bei anderen Versicherungsanbietern. D.h., es muss eine Bauzeitversicherung abgeschlossen werden für die gemeinsamen Arbeiten als auch für Aufträge des einzelnen Eigentümers, sofern er seine Wohnung gleichzeitig renovieren oder ausbauen will.

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



Stellungnahme der Gebäudeversicherung Kanton Zürich zum Beitrag in HEV 8/2010

Sonnenstoren, Sturm und Versicherung

Bruno Wittwer, Direktor GVZ

Sonnenstoren (Markisen) werden durch die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) gegen Elementarschäden wie Sturm und gegen Feuerschäden versichert. Bedingung für die Elementarschadendeckung ist, dass ein Sturm im Sinne des Gebäudeversicherungsgesetzes den Schaden verursacht hat und der Storen eingezogen war.

Im Kanton Zürich gelangt hierbei die Sturmdefinition des Interkantonalen Rückversicherungsverbandes (IRV) zur Anwendung.

Diese Definition lautet wie folgt:

1. Sturm ist eine atmosphärisch bedingte Luftbewegung von ausserordentlicher Heftigkeit.
2. Das Vorliegen eines Sturms im versicherungstechnischen Sinn wird vermutet, wenn in der Umgebung des versicherten Objektes an einer Mehrzahl von ordnungsgemäss erstellten und unterhaltenen Gebäuden insbesondere Dächer ganz oder zum Teil abgedeckt oder gesunde Bäume erheblich geschädigt werden.
3. Ist das Kollektivschadenbild nicht in der in Abs. 2 beschriebenen Intensität gegeben, kann die Gebäudeversicherung den Schaden vergüten, wenn bezüglich des versicherten Objekts die Windgeschwindigkeit von mindestens 63 km/h (10-Minuten-Mittel) oder mehrere Böenspitzen von mindestens 100 km/h gemessen wurden.
4. Liegt aus umgebungsbedingten Gründen kein Schadenbild gemäss Abs. 2 vor und können die Messwerte gemäss Abs. 3 nicht auf das versicherte Objekt angewendet werden, kann die Gebäudeversicherung den Schaden vergüten, wenn aufgrund des Schadenbildes am versicherten Objekt davon ausgegangen werden muss, dass die Voraussetzungen gemäss Abs. 2 erfüllt gewesen wären.

Markisen dienen dem Sonnenschutz und sind nicht als Wetterschutz konstruiert. Sie halten in der Regel nur Winden bis zirka 30 km/h verlässlich stand, weshalb praktisch alle Hersteller darauf hinweisen, dass Sonnenstoren bei stärkerem Wind, aber auch bei Regen oder Schneefall, sofort eingezogen werden müssen, um Schäden zu vermeiden.

Auch die vom Verwaltungsgericht des Kantons Zürich seit 20 Jahren gutgeheissene Praxis besagt, dass Storen in Eigenverantwortung für die Schadenprävention bei Unwetter, bei jedem Weggang aus dem Haus wie auch über Nacht eingezogen werden müssen.

Wird demzufolge ein nicht eingezogener Storen durch Wind beschädigt, erfolgt in

© Angelina Ströbel / PIXELIO

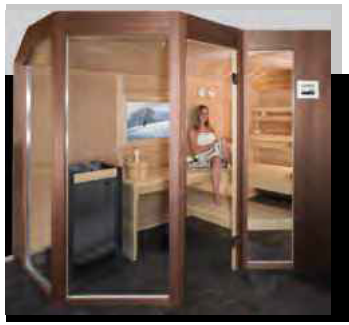
der Regel aus zwei Gründen keine Vergütung durch die GVZ:

1. Der Schaden ist im Sinne des Gesetzes voraussehbar und wäre durch das Einziehen vermeidbar.
2. Bedingt durch seine Windempfindlichkeit, wird der Storen meistens bereits beschädigt, bevor von einem Sturm im Sinne obengenannter Definition gesprochen werden kann.

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn der Storen mit einem Wind- und allenfalls Sonnenwächter ausgestattet ist. Die GVZ versichert obligatorisch, aber nicht schlechthin alle Schäden an Gebäuden, sondern im Sinne der Daseinsvorsorge nur Schäden infolge höherer Gewalt wie Feuer-, Elementar- und Erdbebenschäden. Den Privatversicherungen ist es im Kanton Zürich für ihre Kunden nicht verwehrt, ergänzende Angebote in ihrem Produktesortiment zu führen.

Je nach Versicherungsgesellschaft kann es möglich sein, Storen mit einem Spezialzusatz in die Sachversicherung (Hausratpolice) einzuschliessen. Diese Zusatzdeckung nützt aber nur, wenn Schäden infolge Windeinwirkung übernommen werden. Inwieweit bei Mietwohnungen die Haftpflichtversicherungen der Mieter für Schäden an Sonnenstoren aufkommen können, kann die GVZ nicht schlüssig beantworten. In der Regel wird es aber möglich sein, dem Mieter eine Sorgfaltspflichtverletzung vorzuwerfen, die einer Leistung aus der Haftpflichtversicherung entgegenstehen könnte.

Das Vermeiden eines Prämienanstieges bei der GVZ wie auch bei den Privatversicherungen ist nur möglich, wenn durch Schadenprävention und Eigenverantwortung das Schadenvolumen tief gehalten werden kann.



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
D. + U. WINKLER

Ausstellung:
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

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

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

Verkaufen? Machen wir!

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

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

HEV Zürich

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

www.astor-kuechen.ch

ASTOR KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

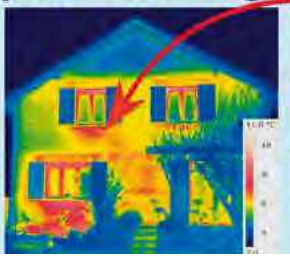
Hauptsitz	8840 Einsiedeln	055 418 75 20
Ausstellung Luzern	6030 Ebikon	041 420 22 23
Ausstellung Zürich	8050 Zürich	043 333 57 47

Schweizer Produktion

Heizkosten – Verpufft Ihre Liegenschaft Energie?

Unsere Wärmebilder zeigen, wo sich Wärmelecks und Isolationsmängel verstecken!

Infrarot-Thermografie bei:
- *Bestandesaufnahmen*
- *Gebäudesanierungen*
- *Bauabnahmen*
- *Leckortungen*
- *Handänderungen*



Energie sparen und Kosten senken – dank professioneller Infrarot-Thermografie.

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

Rostwasser?
Wasserleitungen

LSE SYSTEM™

sanieren statt ersetzen. Günstig. Sauber. Schnell.
Umweltgerecht zertifiziert nach ISO-Norm 14001.

über 20 Jahre Erfahrung

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

Bauherren/-innen Beratung

Bauen sollte Freude bereiten!
Dipl. Baumeister im Ruhestand unterstützt Sie dabei
Neubau, Umbau, Sanierungen, Bauabrechnungen

R.K. Bauberatungen | Telefon 044 950 05 05

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

Wir schaffen Arbeitsräume. Mit Überblick.

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

gadola
fassaden

HEV 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
Dr. Jean-Luc Cornaz, HEV Kanton Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
Bruno Wittwer, Direktor GVZ

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

Tausende von neuen Pflichtveloplätzen für Zürich?

Mit der neuen städtischen Parkplatzverordnung (PPV) müssten Eigentümer von Wohn- und Geschäftsliegenschaften bei Um- oder Neubauten gedeckte und gesicherte Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäudeeingangs erstellen – unabhängig davon, ob diese Veloabstellplätze auch tatsächlich gebraucht werden.

Velos sind sinnvoll, aber …

Diese Zwängerei zu Pflichtveloplätzen von links-grüner Seite ist willkürlich, realitätsfremd und unverhältnismässig. Sie gefährdet Zürich als Wohn- und Wirtschaftstandort. Niemand wird auf Stadtgebiet mehr Wohnungen, Büro- oder Gewerberaum bereitstellen wollen, wenn er dafür mit Veloabstellplätzen bestraft wird.

Anzahl Parkplätze auf Stadtgebiet wird weiter reduziert

Die Zahl der zulässigen privaten Abstellplätze wird 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. 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 in Zürich 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.

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
Bachmattweg 13
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

Bewertung von Liegenschaften

TV-Interview von Yves Brandenberger, wohntraumTV, mit Arthur Flöss, Mitarbeiter Bewertung/Expertisen HEV Zürich

Im Internet findet man einfache Programme, um den Wert einer Liegenschaft zu berechnen. Werden jetzt professionelle Schätzer arbeitslos?

Nein! Wer etwa aus persönlicher Neugierde wissen will, welchen Wert sein Haus hat, kann in solchen Programmen ohne grossen Aufwand verschiedene Parameter eingeben und erhält eine grobe Bewertung seiner Liegenschaft. Ein solches Ergebnis ist aber mit Fragezeichen behaftet. Wenn es fundierter sowie aussagekräftiger sein soll, kommt man um den Fachmann nicht herum.

In welchen Situationen empfiehlt sich eine fachmännische Schätzung?

Gründe gibt es viele: Der Verkauf oder Kauf einer Liegenschaft, die Überprüfung von Bilanzwerten, die Einsprache gegen Steuereinschätzungen, eine Nachlassregelung, die Auflösung von Erbengemeinschaften, güterrechtliche Auseinandersetzungen, die Finanzierung einer Liegenschaft, Zwangsverwertungen, und nicht zu vergessen sind die wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten z.B. bei einer Ablösung oder Eintragung ins Grundbuch.

Welche Schätzungsarten wendet die Schätzungsabteilung des HEV an?

Es existieren viele verschiedene Methoden, die sich jeweils für besondere Liegenschaftsarten oder Zwecke besonders gut eignen. So wird etwa ein Einfamilienhaus in der Regel nach der Substanzwertmethode geschätzt. Ein Mehrfamilienhaus oder Stockwerkeigentum hingegen wird normalerweise nach der Ertragswertmethode bewertet. Weiter existiert auch die Mietwertschätzung, bei welcher die erzielbaren Mieterträge einer Liegenschaft oder eines Objektes unter Berücksichtigung von Grösse, Lage, Ausbau und aktuellen Marktverhältnissen geschätzt werden.

Die obgenannte Methodenaufzählung ist nicht abschliessend, und die Wahl hängt vor allem vom Objekt und dem Zweck ab.

Wer übernimmt die Kosten für eine Schätzung?

Die Kosten trägt in der Regel der Auftraggeber, der den Wert der Liegenschaft kennen will. Manchmal einigen sich Eigentümer und Interessent darauf, dass jeder die Hälfte übernimmt.

Wie kommt die Schätzung des Werts einer Liegenschaft zustande?

Bei der klassischen Bewertung z.B. eines Einfamilienhauses bilden die Erstellungskosten des Gebäudes die Grundlage. Dann sind die baulichen Nebenkosten wie die Gebühren für Baubewilligung und Anschluss der Werkleitungen, die Umgebungsarbeiten, die Baukreditzinsen, eine allfällige Altersentwertung

und schlussendlich der Landwert zu berücksichtigen.

Bei Renditeobjekten wie z.B. einem Mehrfamilienhaus interessieren die Erstellungskosten vor allem zur Bestimmung der aufgelaufenen Rückstellungen der letzten Jahre oder Periode; zudem der nachhaltige Nettoertrag, den eine Immobilie in der Zukunft aufgrund der Bebauung abwerfen wird. Vereinfacht erhalten wir nun aus der objektgerechten Kapitalisierung der Bruttoeinnahmen abzüglich aufgelaufener Rückstellungen den Verkehrswert am Stichtag.

Kann der erzielte Preis vom geschätzten Wert abweichen?

Das kann durchaus der Fall sein, denn Wert und Preis sind nicht das Gleiche. Der Wert wird im Wesentlichen aufgrund verschiedener Parameter berechnet. Der Preis hingegen ist von der konkreten aktuellen Nachfrage abhängig, also vom Betrag, den jemand für eine Liegenschaft tatsächlich zu bezahlen bereit ist.

Es gibt bestimmte statistische Vergleichsmethoden, die in einem beschränkten Masse Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bestimmen können, dies ist die hedonische Methode. Da Liegenschaften aber in den überwiegenden Fällen Unikate sind, bestimmen wir in der Regel einen Wert aufgrund wertbestimmender Parameter und der Finanzmathematik sowie des kommerziellen Nettonutzens. Aber der genaue Preis wird immer erst bei einem Verkauf feststellbar sein.

Wenn eine Schätzung des HEV Zürich vorliegt, wird diese von Banken und Versicherungen auch akzeptiert?

Ja, denn der HEV wird als «unabhängige Schätzer» angesehen, weshalb unsere Schätzungen von Banken, Versicherungen, Willensvollstreckern und häufig auch von Vormundschaftsbehörden und Gerichten akzeptiert werden.

Wie gehe ich am besten vor, wenn ich eine Liegenschaft verkaufen will?

Ganz wichtig: Kommen Sie früh genug und nicht im letzten Moment! Lassen Sie als Erstes bei uns ein Wertgutachten erstellen, damit Sie sich zuerst ein Bild über die Verkaufschancen machen können, oder wenden Sie sich direkt an unsere Verkaufsabteilung. ■

wohn traum.tv

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

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

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

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

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!

Exklusivangebot

Feuchte Wände unter Kontrolle!

Feuchtigkeitsschäden in Gebäuden sind ein leidiges, zeitaufwendiges und teures Problem. Sie führen häufig zu Streitfällen, bei denen Gutachter, Rechtsanwälte und Gerichte eingeschaltet werden müssen. Dabei sind sie meistens durch Kondensfeuchtigkeit verursacht worden, die verhindert werden könnten, wenn man die im Grunde genommen einfachen physikalischen Zusammenhänge versteht. Der HEV Zürich bietet ein Wohnklima-Messgerät an, welches bei zu hoher Luftfeuchtigkeit mit einer roten Warnblinkleuchte alarmiert. Mit dessen Hilfe lässt sich das Problem in den Griff bekommen.

Für den Dauereinsatz

Das Gerät eignet sich für den Dauereinsatz zur Überwachung der relativen Luftfeuchtigkeit und der Temperatur. Es ist spezifisch auf die Vorbeugung gegen Feuchtigkeitsschäden ausgerichtet, wie sie zum Beispiel nach Modernisierungsmassnahmen, wie dem Einbau neuer Fenster, auftreten können. Für die Überwachung eines Raumes etwa für Musikinstrumente o.Ä. empfehlen wir andere Geräte, die über das ganze Spektrum genau messen – von sehr trocken bis sehr feucht.

Einfach und einleuchtend

Das Gerät ist ausschliesslich darauf ausgelegt, beim Überschreiten der kritischen Grenze zu warnen. Steigt die Luftfeuchtigkeit über 59%, erinnert eine eingebaute Blinkeinrichtung, dass es höchste Zeit wird, für einen Luftaustausch zu sorgen. Sinkt nach dem Lüften die Anzeige der relativen Luftfeuchte bis unter 60% r. F. ab, erlischt die Blinkleuchte wieder. Das Gerät reagiert so schnell, dass man beim Lüften die Veränderung der relativen Luftfeuchtigkeit selber mitverfolgen kann.

- Optimaler Einsatz der Heizenergie! So wenig wie möglich, so viel wie nötig.
- Keine Feuchtigkeitsschäden durch Schwitzwasserbildung!
- Keine Sporenbildung und Stockflecken auf den Wänden.
- Keine Gesundheitsschäden durch Schimmelpilzbildung!

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

AKTION
Fr. 40.– anstatt Fr. 48.–
bis 31.12.2010,
solange Vorrat

Senden Sie mir _____ Stück Hygrometer à je Fr. 40.– anstatt Fr. 48.–.
(inkl. MwSt., zuzüglich Versandspesen sowie Fr. 7.– Material- und Bearbeitungsgebühr)

Mitglieder-Nr.: _____ (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: _____ Vorname: _____

Strasse: _____

PLZ, Wohnort: _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Bitte Angaben in Blockschrift

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz

Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

po. Der HEV Zürich hat sich wiederholt im Jugendsport engagiert und Clubleibchen verschiedener Junioren-Fussballmannschaften gesponsert. Nun ist er einen neuen Weg gegangen und traf zwei Fliegen auf einen Schlag: Für das Spätsommerfest an der Schule Entlisberg stellte er bunte, aufblasbare Spielobjekte des Ateliers Blasio zur Verfügung. Im Atelier Blasio, einem Arbeitsintegrationsangebot der Sozialen Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich, arbeiten junge Menschen, die nach der obligatorischen Schulpflicht keine Lehrstelle gefunden haben und den Einstieg ins Erwerbsleben finden wollen. Die Objekte waren am Schulhausfest der absolute Hit, wie man auch auf den Fotos sieht.

Exklusives Opernhaus-Abonnement für Mitglieder des Zürcher Hauseigentümerverbandes

«Fidelio» Ludwig van Beethoven, Vorstellung am 16. Februar 2011
Um eheliche Liebe, Treue und Aufopferungsbereitschaft dreht sich Beethovens einzige Oper und gipfelt im jubelnden Finale «Wer ein solches Weib errungen». Die Frau, die so emphatisch besungen wird, ist Leonore, deren Gemahl Florestan als politischer Gefangener im Kerker schmachtet, und die keine Gefahren scheut, um ihn zu retten. Als Mann verkleidet, begibt sie sich unter dem Namen Fidelio in den Dienst des Kerkermeisters Rocco, gewinnt sein Vertrauen und kann so ihr mutiges Vorhaben ausführen.
Die Inszenierung von Katharina Thalbach dirigiert der Chefdirigent **Daniele Gatti**.

«Simon Boccanegra» Giuseppe Verdi, Vorstellung am 26. März 2011
Liebe und Politik, unheilvoll und unentrinnbar miteinander verknüpft - das ist der Ausgangspunkt für die meisten Opern Giuseppe Verdis. In «Simon Boccanegra», Verdis wohl düsterstem Werk, bildet der Machtkampf zwischen Plebejern und Patriziern im 14. Jahrhundert die Folie für den tragischen Konflikt zwischen dem Dogen Simon Boccanegra, seiner verschollen geglaubten Tochter Maria, deren Geliebten, dem Verschwörer Gabriele Adorno, und Paolo Albiani, der Maria ebenfalls liebt und schliesslich zu Boccanegras Mörder wird.
Der Publikumsliebling **Leo Nucci** übernimmt erneut die Titelpartie. Es dirigiert **Carlo Rizzi**.

«Anna Bolena» Gaetano Donizetti, Vorstellung am 8. Juni 2011
Anna Bolena, Königin von England, fällt der Liebe ihres tyrannischen Gatten Enrico zu der Hofdame Giovanna Seymour, ihrer eigenen Vertrauten, zum Opfer. Den Vorwand zu ihrer Verurteilung als Ehebrecherin liefern zwei Männer, die sie unglücklich lieben: Lord Riccardo Percy, den sie selbst einmal liebte, und der Hofmusiker Smeton. Neben dem faszinierenden historischen Hintergrund – der Gestalt König Heinrichs VIII., der zwei seiner sechs Gemahlinnen hinrichten liess und sich von zwei weiteren scheiden liess – sind es die grossen Leidenschaften, die widerstreitenden Gefühle und der gegensätzliche Charakter der beiden starken Frauen Anna und Giovanna, die das Publikum bei dieser Belcanto-Oper immer wieder in ihren Bann schlagen.
Erleben Sie das Hausdebut der jungen Star-Mezzosopranistin **Elīna Garanča** als Giovanna Seymour.

Mitglieder des Zürcher Hauseigentümerverbandes erhalten 10% Rabatt

Kategorie 1	statt CHF 770.-	für HEV-Mitglieder CHF 693.-
Kategorie 2	statt CHF 624.-	für HEV-Mitglieder CHF 561.-
Kategorie 3	statt CHF 536.-	für HEV-Mitglieder CHF 483.-

Buchungsfrist der Abonnements bis 15. Januar 2011
an der Billettkasse des Opernhauses:
ticketbestellung@opernhaus.ch, Telefon 044 268 66 66
oder schriftlich:
Falkenstrasse 1, CH-8008 Zürich
Wir bitten Sie, bei der Buchung Ihre
Mitgliederausweis-Nummer anzugeben.

opernhaus zürich

Bis 31.12.2010 Frühbestell Rabatt*

*Rabatt bei Ausführung Januar bis März 2011.

Tankrevision

Migrol Preise jetzt noch günstiger!
CUMULUS-Bonuspunkte!

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

Jetzt anrufen
044 495 13 33
www.migrol.ch

MIGROL

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

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

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

Messe Bauen und Modernisieren 2010

Die Gewinner des HEV-Wettbewerbs

Gut 700 Besucherinnen und Besucher unseres Standes an der Messe «Bauen und Modernisieren 2010» haben am Wettbewerb teilgenommen und die Frage nach den Tätigkeitsfeldern des HEV Zürich richtig beantwortet.

Das Los hat entschieden und die Gewinner sind:

1. **Preis:** Helikopterrundflug
   geht an P. Widmer, Thalheim
2. **Preis:** Reka-Checks im Wert von CHF 300.–
   gehen an E. Kuhn, Zürich
3. **Preis:** Reka-Checks im Wert von CHF 100.–
   gehen an M. Angst, Gross

Herzlichen Glückwunsch und herzlichen Dank für Ihren Besuch unseres Messestandes und die Teilnahme am Wettbewerb.

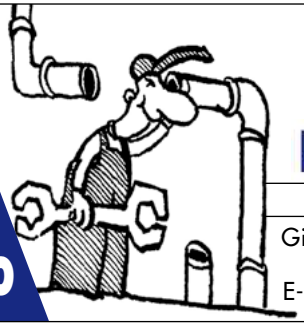
Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

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

Sanitär
Heizung
Reparaturen
044 438 80 30



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

Liegenschaften in der Steuererklärung 2010

Freitag, 28. Januar 2011, 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr
Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG Zürich
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- effektiv oder pauschal?
- Dumontpraxis
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerausscheidung

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Steuern» vom 28. Januar 2011

☐ Parkplatz, Autonummer _____

☐ mit Ehepartner

Name: _____

Vorname: _____

Firma (falls Rechnung über Firma läuft): _____

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____

Tel. privat: _____

Tel. Geschäft: _____

E-Mail: _____

Mitglied-Nr.: _____

Datum: _____

Unterschrift: _____

Bitte Angaben in Blockschrift

IMMOBILIEN
KULTUR

3 Mehrfamilienhäuser, Seestrasse, Stäfa

Nach erfolgreicher Transaktion holten die neuen Eigentümer Offerten für die Bewirtschaftung ein. Für den Zuschlag des Bewirtschaftungsmandats sprach unsere Erfahrung im Bereich Neu- und Umbauten. Die in den nächsten Jahren geplante Aufstockung des Dachgeschosses um drei Wohnungen reflektierten wir im Sinne der Auftraggeber und wurden so den Mitbewerbern vorgezogen.

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

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

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

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

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

E. Jetzer
Inhaber:
Hans Müller
- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

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

Dreimonatige Kündigungsfrist

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

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

Berechnet am 4. November 2010
(halbjährlich aktualisierte Tabelle unter www.hev-zh.ch/Mietzins)

[1] Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird mit Stichtag 30.9.10 wieder neu berechnet und Anfang Dezember publiziert. Falls er überhaupt eine Änderung erfährt, dann wohl von gegenwärtig 3.00% auf 2.75%. Damit Sie für diese Eventualität gewappnet sind, haben wir sie in unserer Tabelle bereits vorweggenommen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige Kolonne, welche dem Anfang Dezember in den Medien veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht. Es empfiehlt sich jedenfalls, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Letzte Anpassung per[4]	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung: Hypothekarzinssatz/ Referenzzinssatz[1] %	Indexstand[2] Punkte	Monat	Aktuelle Berechnungsgrundlagen: Hypothekarzinssatz/ Referenzzinssatz[1] 3.00%	2.75%	Teuerung des risikotragenden Kapitals[2] bis Ende Oktober 2010 109.3 Pte	Kostensteigerungen[3] bis Ende Oktober 2010 %	Mietzinsänderung per 1. April 2011: Referenzzinssatz[1] 3.0%	Referenzzinssatz[1] 2.75%
				Mietzinsänderung im Detail %	%	%	%	Total %	%
[5] 1.10.2005	3.25	105.0	4.05	–2.91	–5.66	1.64	5.50	4.23	1.48
[6] 1.10.2005	3.00	105.0	4.05	0.00	–2.91	1.64	5.50	7.14	4.23
1. 4.2006	3.00	105.7	10.05	0.00	–2.91	1.36	5.00	6.36	3.45
1.10.2006	3.00	106.2	4.06	0.00	–2.91	1.17	4.50	5.67	2.76
1. 4.2007	3.00	105.9	10.06	0.00	–2.91	1.28	4.00	5.28	2.37
[7] 1.10.2007	3.00	106.6	4.07	0.00	–2.91	1.01	3.50	4.51	1.60
[8] 1.10.2007	3.25	106.6	4.07	–2.91	–5.66	1.01	3.50	1.60	–1.15
[9] 1. 4.2008	3.25	107.3	10.07	–2.91	–5.66	0.75	3.00	0.84	–1.91
[10] 1. 4.2008	3.50	107.3	10.07	–5.66	–8.26	0.75	3.00	–1.91	–4.51
1.10.2008	3.50	109.1	4.08	–5.66	–8.26	0.07	2.50	–3.09	–5.69
1. 4.2009	3.50	110.1	10.08	–5.66	–8.26	–0.29	2.00	–3.95	–6.55
1.10.2009	3.25	108.7	4.09	–2.91	–5.66	0.22	1.50	–1.19	–3.94
1. 4.2010	3.00	109.1	10.09	0.00	–2.91	0.07	1.00	1.07	–1.84
1.10.2010	3.00	110.2	4.10	0.00	–2.91	–0.33	0.50	0.17	–2.74

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 (Heissspritzverfahren) 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.

HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO²-AUSSTOSS!

Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

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

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

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

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

OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Zulässige Kündigungen

Die telefonische Rechtsberatung des HEV Zürich wird oft angefragt, welchen Kündigungsgrund sie anbringen können, um ein Mietverhältnis aufzulösen, ohne dass sie sich der Gefahr der Geltendmachung der Missbräuchlichkeit seitens der Mieterschaft aussetzen. Obwohl es bei einer Kündigung grundsätzlich immer auf den einzelnen Fall ankommt, sollen hier der interessierten Leserschaft des «Zürcher Hauseigentümers» im Sinne eines Überblicks mögliche, zulässige Kündigungsgründe aufgezeigt werden.

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

Zulässige Kündigungen im Allgemeinen

Kündigungen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, mithin also nicht missbräuchlich sind (vgl. Art. 271f. OR). Der zentrale Grundgedanke bildet die Vorstellung, dass die Vermieterschaft mit der Kündigung die Mieterschaft nicht für ein Verhalten bestraft, welches objektiv betrachtet mindestens nicht als unkorrekt anzusehen ist. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Kündigung positiv ausgedrückt stets dann zulässig, wenn sie einem objektiv ernsthaften und schutzwürdigen Motiv und damit einem legitimen Interesse des Kündigenden entsprechen, das Mietverhältnis zu beenden. Dabei nicht erforderlich ist, dass ein besonders grosses Interesse vorliegt oder dass der kündigenden Vermieterschaft die Fortführung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Auch ist keine Abwägung zwischen den Interessen der Parteien vorzunehmen.

Weil das Gesetz grundsätzlich von der Gültigkeit einer Kündigung ausgeht, ist darauf hinzuweisen, dass nicht die kündigende Vermieterschaft primär die Rechtmässigkeit bzw. Gültigkeit ihrer Kündigung nachzuweisen hat, sondern die Mieterschaft eine behauptete Missbräuchlichkeit.

Zulässige Kündigungen im Einzelnen

Zunächst sind Kündigungen zulässig, welche die Vermieterschaft als ordentliche Kündigungen auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Termin ausspricht aus Gründen, welche eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen würden, und zwar selbst dann, wenn hierfür nicht alle besonderen Voraussetzungen erfüllt sind. Als Beispiel sei die Kündigung wegen Zahlungsverzug nach Art. 257d OR erwähnt, wenn nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen bei Wohn- und Geschäftsräumen die Mieterschaft die rückständigen Mietzinse oder Nebenkosten nicht bezahlt. Dasselbe gilt, wenn die Mieterschaft den Mietzins wiederholt zu spät bezahlt und damit fortgesetzt den Mietvertrag verletzt.

Zulässig sind sodann – vorsichtshalber nach vorgängiger schriftlicher Abmahnung –

Kündigungen, die wegen Verletzung gesetzlicher Normen seitens der Mieterschaft ausgesprochen werden, wie insbesondere die Verletzung der Meldepflicht (Art. 257g OR) bzw. Duldungspflicht (Art. 257h OR) oder die eigenmächtige Durchführung von Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterschaft (Art. 260a Abs. 1 OR).

Des Weiteren sind Kündigungen zulässig, die mit einer Verletzung von Vertragspflichten durch die Mieterschaft begründet sind, soweit die Vertragspflicht keinen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt aufweist oder gegen das Verbot übermässiger Vertragsbindung (vgl. Art. 27 ZGB) verstösst. Auch hier empfiehlt sich, die Mieterschaft vorweg schriftlich unter Androhung der Kündigung zur sofortigen Einhaltung der Vertragspflichten aufzufordern. Als Exempel sei die Nichtbeachtung eines vertraglichen Tierhaltungsverbotes zitiert.

Gültigkeit haben auch Kündigungen, die zufolge vorab subjektiv empfundener persönlicher Unverträglichkeit ausgesprochen werden. Dieser Kündigungsgrund spielt namentlich dann eine Rolle, wenn Vermieterschaft und Mieterschaft im gleichen Haus wohnen und setzt voraus, dass die Vermieterschaft für die Verschlechterung der persönlichen Beziehungen nicht hauptsächlich verantwortlich ist. Auch dürfen die Spannungen zwischen den Parteien nicht Folge eines in guten Treuen erhobenen Anspruchs aus dem Mietverhältnis seitens der Mieterschaft sein.

Hierunter fallen beispielsweise Kündigungen, die darin begründet sind, dass die Mieterschaft bei der Bewerbung völlig unzutreffende Angaben über Arbeitsort oder Einkommen gemacht hat, weshalb das Vertrauensverhältnis erschüttert ist, oder ihren Lebensunterhalt mit Drogenhandel oder Prostitution bestreiten.

Weiter gehören zur Kategorie zulässiger Kündigungen diejenigen, welche die Vermieterschaft wegen Eigenbedarf ausspricht, und zwar nicht nur für sich selbst, sondern insbesondere auch für nahe Verwandte und Verschwägerte. Darüber hinaus sind Kündigungen zulässig, wenn die Vermieterschaft das Miethaus abbrechen, umbauen oder umfassend renovieren will. Dabei ist es nach einem Teil der Lehre grundsätzlich unbedeutend, ob die Bauarbeiten dringend sind, ob erforderliche Baubewilligungen schon vorhanden sind oder ob die Bauarbeiten auch bei Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt möglich wären.

Das Bundesgericht erlaubt weiter Kündigungen im Hinblick auf einen Verkauf der betreffenden der Wohnung oder Liegenschaft. Ausserdem haben Kündigungen Gültigkeit, die sozial motiviert sind. Zu denken ist etwa an eine Kündigung, um eine unterbelegte Wohnung einer kinderreichen Familie zur Verfügung zu stellen. Zweifelhaft hingegen ist die Zulässigkeit einer Kündigung, wenn die Vermieterschaft die Mietsache lediglich leer halten will, obwohl kein Vermietungszwang besteht. In einem solchen Fall ist es ratsam, vorweg eine sorgfältige Interessenabwägung vorzunehmen.

Schliesslich sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die sogenannten Ertragskündigungen zulässig, mit welcher die Vermieterschaft die Mietsache einem Dritten zu einem höheren Mietzins zur Verfügung stellen will. Vorausgesetzt wird dabei, dass der aktuelle Mietzins nicht im Rahmen des Ortsüblichen liegt bzw. der Vermieterschaft keinen angemessenen Ertrag verschafft und der höhere Mietzins nicht missbräuchlich ist.

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Sind Sie am Erwerb dieses repräsentativen Geschäftshauses im Kreis 7 interessiert?

Facts & Figures

Eingebetet in eine liebevoll angelegte Gartenanlage mit altem Baumbestand wurde im Villenquartier Zürich-Hottingen 1910 dieses stilvolle Geschäftshaus erbaut. Dank der umfassenden Renovation 1990 und dem laufend getätigten Unterhalt präsentiert sich die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustand.

Mieteinheiten	Dachgeschoss	Bürofläche ca. 138 m² (als Wohnung nutzbar)
	1. Obergeschoss	Bürofläche ca. 168 m²
	Erdgeschoss	Bürofläche ca. 158 m²
	1. Untergeschoss	Bürofläche ca. 112 m² und Lagerräume
	2. Untergeschoss	Lagerräume
	12 Parkplätze	
Verkaufspreis	CHF 7'200'000.–	

Oder möchten Sie Ihr Geschäftshaus verkaufen?

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

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

Die **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

Folgen des Nichteinhaltens von Formvorschriften

In HEV 8/10 wurden die einzuhaltenden Formvorschriften im Zusammenhang mit dem Abschluss von Grundstückkaufverträgen beschrieben. Nachfolgend wird nun erläutert, welche Folgen deren Nichteinhaltung nach sich ziehen.

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

Fehlt die öffentliche Beurkundung bei Grundstückkaufverträgen, sind diese ungültig, d.h. für beide Parteien (Käufer und Verkäufer) unverbindlich (Art. 11 Abs. 2 OR). Dasselbe gilt für Grundstückkaufverträge, deren Kaufpreis von den Parteien absichtlich falsch beurkundet worden ist. Der wirklich gemeinte Grundstückkaufvertrag (dissimuliertes Geschäft) ist wegen des Formmangels – er hätte eben beurkundet werden müssen (Art. 216 OR) – nichtig. Der beurkundete Grundstückkaufvertrag mit dem unrichtigen Preis (simuliertes Geschäft) ist wegen der Simulation nicht zustande gekommen (Art. 18 OR).

Aufgrund eines falsch oder nicht beurkundeten Vertrages kann keine Eintragung im Grundbuch stattfinden, sofern dieser Mangel vom Grundbuchverwalter entdeckt wird. Die Parteien können keine diesbezüglichen Vertragspunkte gerichtlich durchsetzen und die bereits erbrachten Leistungen können aufgrund der bereicherungsrechtlichen Normen (Art. 62ff. OR) herausverlangt werden, zumal sie ohne gültigen Rechtsgrund geleistet worden sind. Keine Rechtsmissbräuchlichkeit vorausgesetzt, kann in diesem Fall wegen der Kausalität der Eigentumsübertragung das Grundstück mittels Klage herausverlangt werden. Ebenso sollte die Löschung der Eigentumsübertragung im Grundbuch verlangt werden.

Praktisch wird dies oftmals dadurch verhindert, dass die Gerichte im Zusammenhang mit der Berufung auf Formmängel bei Grundstückkaufverträgen Rechtsmissbrauch annehmen (Art. 2 ZGB). Rechtsmissbrauch liegt vermutungsweise dann vor, wenn die Parteien den Vertrag vorbehaltlos, freiwillig und im Bewusstsein um den Mangel erfüllt haben und eine oder beide Seiten, um sich ihrer Pflichten zu entledigen, sich auf den Formmangel, welcher absichtlich veranlasst worden ist, zweckwidrig berufen. Der Richter entscheidet unter Würdigung aller Umstände, ob Rechtsmissbrauch vorliegt und daher gegebenenfalls die Berufung auf die Formnichtigkeit des Kaufvertrages nicht geschützt wird. Wo es Treu und Glauben verlangen, sind die Parteien damit an den von ihnen abgeschlossenen Vertrag gebunden.

Folgen des Nichteinhaltens von Formvorschriften am Beispiel der Reservationsverträge

Reservationsverträge stellen, falls die notwendige öffentliche Beurkundung fehlt, «lediglich» eine moralische Verpflichtung dar und sind im Grunde genommen rechtlich nicht durchsetzbar. Dies führt dazu, dass derjenige, welcher eine darin vereinbarte Zahlung geleistet hat, diese – abzüglich der vom Verkäufer in guten Treuen vorgenommenen Aufwendungen – nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung (Art. 62ff. OR) zurückverlangen kann. Der Erfolg einer solchen Klage hängt dabei jedoch davon ab, ob der Zahlungsempfänger bei guter Bonität ist.

Es ist daher zu empfehlen, die Zahlungsfähigkeit des Zahlungsempfängers VOR der Leistung der entsprechend vereinbarten Summe zu überprüfen. Weil auch während der Bauphase die Gefahr der Illiquidität besteht, werden Zahlungen mit Vorteil auf Sperrkonten geleistet, sofern der Vertragspartner dazu Hand bietet.

Weiter ist es wichtig, beim Grundbuchamt abzuklären, ob der Verkäufer auch wirklich Eigentümer ist. Selbst wenn der Reservationsvertrag unterzeichnet wurde, kann also der Käufer u.U. die Zahlung verweigern, wenn die erforderliche Form nicht eingehalten wurde. Eine Ausnahme besteht dann, wenn nie die Absicht bestand, einen Grundstückkaufvertrag abzuschliessen, und trotzdem der Schein dazu erweckt wurde. Diesfalls kann eine Schadenersatzforderung entstehen (culpa in contrahendo).

Besondere Regeln für spezielle Verhältnisse

Betreffend die Veräusserung resp. den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke muss das Gesetz über das bäuerliche Bodenrecht berücksichtigt werden (Art. 218 OR).

Für den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland gelten besondere Bestimmungen. Diese werden in einer weiteren Ausgabe des «Zürcher Hauseigentümers» beschrieben.

Google Zürich
Brandschenkestrasse 110
8002 Zürich

WIR SICHERN GOOGLE-MITARBEITENDEN U.A. STETS OPTIMAL VERNETZTE ARBEITSPLÄTZE.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

RUTZ

Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall
und Kunststoff

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

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

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

RUTZ

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

HONDA
POWER EQUIPMENT

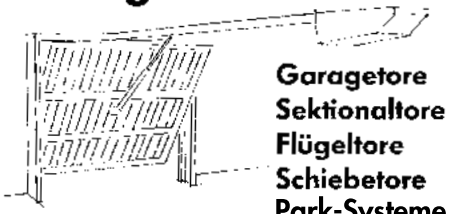
maximaler Komfort, einfachste Bedienung
Arbeitsbreite 50 – 110 cm
Kapazität 29 – 135 t/h

Für einen sorgenfreien Winter

Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung, wir zeigen Ihnen die geeignete Schneefräse für Ihren Einsatz.

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

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

Feinste Küchen traditional

wym WA

PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

PWG
STIFTUNG

WIR SUCHEN

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

WIR GARANTIEREN

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

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:

STIFTUNG PWG
POSTFACH, 8026 ZÜRICH
TELEFON 043 322 14 14
LEITUNG@PWG.CH, WWW.PWG.CH

Bauliche Massnahmen und entsprechende Quoren im Stockwerkeigentum

Thema, welches im Laufe des Zusammenlebens im Stockwerkeigentum hinsichtlich der Abgrenzung und Entscheidung schwierig sein kann, ist die Qualifikation einer baulichen Massnahme und das entsprechend erforderliche Abstimmungsquorum.

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

Stockwerkeigentum

Das Stockwerkeigentum ist eine speziell geregelte Form des Miteigentums (Art. 712aff. OR). Ein Stockwerkeigentümer hat dabei an einem Grundstück ein Sonderrecht (abgeschlossener Raum mit eigenem Zugang), welches sich dadurch auszeichnet, dass der Stockwerkeigentümer, wie ein Alleineigentümer, diesen bestimmten Teil ausschliesslich benutzen und grundsätzlich innen nach seinem Geschmack ausbauen kann. Dabei darf die Rechtsausübung der anderen Stockwerkeigentümer nicht erschwert, gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen nicht beschädigt oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigt werden. Betreffend dem gemeinschaftlichen Anteil muss sich die Stockwerkeigentümergemeinschaft jeweils einig werden.

Zuständigkeit für bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum

Die Zuständigkeit hinsichtlich baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen ist kraft Verweis in Art. 712g Abs. 1 ZGB in den diesbezüglichen Bestimmungen zum Miteigentum geregelt (v.a. Art. 647/647e ZGB). Vorgehen würde – wie in vielen Belangen des Stockwerkeigentums auch in dieser Angelegenheit – ein davon abweichendes Reglement, welches entweder schon so bei der Begründung des Stockwerkeigentums bestanden hat oder durch einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer nachträglich entsprechend abgeändert worden ist (soweit Art. 712g Abs. 2 ZGB). Von der dispositiven, d.h. veränderbaren, Regelung ausgenommen sind die im Gesetz zwingend geregelten Befugnisse der Stockwerkeigentümer. Art. 647 Abs. 2 ZGB schreibt diesbezüglich einerseits vor, dass Verwaltungshandlungen verlangt werden können oder gerichtlich angeordnet lassen werden können, die zur Werterhaltung und Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendig sind (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB), andererseits ist in Ziffer 2 der genannten Bestimmung ein Selbsthilferecht geregelt, dass einem Miteigentümer zulasten aller Eigentümer erlaubt, dringliche Massnahmen zur Abwendung von drohendem oder wachsendem Schaden an der Sache zu ergreifen.

Bauliche Massnahmen und ihre Quoren

Im vorliegenden Zusammenhang mit dem Stockwerkeigentum sind grundsätzlich nur diejenigen baulichen Massnahmen, d.h. nur Verwaltungshandlungen baulicher Natur wie Unterhalts-, Wiederherstellungs-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten (Art. 647cff. ZGB) gemeint, die im gemeinschaftlichen Interesse liegen. Damit sind die zu Sonderrecht zugeteilten Räumlichkeiten diesbezüglich ausgeschlossen. Wenn gemeinschaftliche Teile betroffen sind, ist i.d.R. auch ein gemeinschaftliches Vorgehen erforderlich.

Die baulichen Massnahmen und ihre entsprechend erforderlichen Quoren – welche im Umfang und den Schranken von Art. 712g Abs. 2 i.V.m. Art. 647 Abs. 2 ZGB abgeändert werden können – werden in drei Kategorien unterteilt: notwendige, nützliche und luxuriöse. Was für eine bauliche Massnahme jeweils konkret vorliegt und welches Quorum zu ihrer gültigen Vornahme erforderlich ist, muss im Einzelfall geprüft werden und kann sich mithin als schwierig erweisen.

Notwendige bauliche Massnahmen

Notwendig sind sowohl im Sinne von Art. 647c als auch Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB alle diejenigen baulichen Massnahmen, welche zur Vermeidung von Zerstörung, Zerfall oder sonstiger Verschlechterung des Zustandes der Sache erforderlich sind. Aus Art. 647c ZGB kann der einzelne Stockwerkeigentümer aber kein Recht ableiten, selbständig die Vornahme der baulichen Massnahmen einzuleiten oder einleiten zu lassen. Über ein entsprechendes Begehren hat die Gemeinschaft zu entscheiden. Sollte es an einem diesbezüglichen Entscheid oder der erforderlichen Mehrheit mangeln, kann jeder Stockwerkeigentümer den Richter anrufen (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; vgl. im Gegensatz dazu auch Ziff. 2 derselben Bestimmung). Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass notwendige bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung auch unter die gewöhnlichen Verwaltungshandlungen (siehe Art. 647a ZGB) fallen können. Dies hätte zur Folge, dass jeder Miteigentümer grs. alleine, d.h. ohne Zustimmung der anderen, befugt wäre, diese vorzunehmen. Die Abgrenzung der wichtigeren Verwaltungshandlungen zu den dringlichen ist nicht Gegenstand dieses Artikels.

Beispiele:

Reparaturen von beschädigten gemeinschaftlichen Teilen oder deren Anpassung auf die gesetzlichen Minimalstandards (z.B. Reparatur eines beschädigten Daches oder einer schadhaften Leitung), Errichtung einer unentbehrlichen Stützmauer, Massnahmen gegen Naturgewalten (z.B. Lawinenverbauung), Verhinderung von Feuchtigkeitsschäden

Quorum – Einfaches Mehr:

Art. 647c ZGB schreibt als gesetzlich erforderliches Quorum für notwendige bauliche Massnahmen die Zustimmung der Mehrheit vor.

***Nützliche** bauliche Massnahmen*

Nützlich sind bauliche Massnahmen dann, wenn sie – ohne notwendig oder luxuriös zu sein – eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (Art. 647d ZGB). Bei wertsteigernden baulichen Massnahmen ist ein besonderes Augenmerk auf die Proportionalität zwischen Investitions- und erhöhtem Verkehrswert zu legen.

Beispiele:

Ersatz bestehender durch energetisch effizientere Teile (z.B. Heizung, Wärme- oder Schallisolation, Installation von Solarzellen), Ausbau eines ungenutzten Dachgeschosses,

Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit (z.B. Gegensprechanlage)

Quorum – qualifiziertes Mehr:

Für die gültige Zustimmung zu einer nützlichen baulichen Massnahme ist per Gesetz das qualifizierte Mehr erforderlich (Art. 647d Abs. 1 ZGB). Dies bedeutet, dass neben der Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer auch die Mehrheit der Wertquoten (Stockwerkeigentumsanteile) verlangt ist.

***Luxuriöse** bauliche Massnahmen*

Luxuriös sind diejenigen baulichen Massnahmen, welche lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e ZGB). Es wird damit ausschliesslich die Erhöhung des Affektionswertes der Sache oder die Befriedigung von Luxusbedürfnissen bezweckt. Bei einer luxuriösen Massnahme liegt typischerweise keine äquivalente Wert- oder Gebrauchssteigerung der Sache vor. Je höher die Kosten der Massnahme im Missverhältnis zur Steigerung des Wertes oder der Wirtschaftlichkeit der Sache sind, desto eher liegt eine luxuriöse Massnahme vor. Denn die luxuriösen baulichen Massnahmen haben in der Regel die Steigerung des subjektiven Wertgefühles und nicht die objektive Wertsteigerung zum Ziel. Weil die Abgrenzung zu den nützlichen baulichen Massnahmen nicht immer einfach ist, können die Stockwerkeigentümer in ihrer Nutzungs- und Verwaltungsordnung festhalten, welche Massnahmen sie für luxuriös halten. Für die Gerichte ist dies nicht verbindlich, kann aber die Entscheidung im Zweifel vereinfachen.

Beispiele:

Auskleidung eines Hauseinganges mit Marmor, Fassadenverschönerung mit einem Mosaik

Quorum – Einstimmigkeit:

Das Gesetz sieht für luxuriöse bauliche Massnahmen die Zustimmung aller Eigentümer vor (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

Zusammenfassung

Notwendige bauliche Massnahmen (einfaches Mehr) wirken der Zerstörung, dem Verfall oder der Verschlechterung der Sache entgegen. Dabei kann als Nebeneffekt eine Wert- oder Ertragswertsteigerung und/oder eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit zusätzlich auftreten. Nützliche bauliche Massnahmen (qualifiziertes Mehr) steigern ebenfalls den Wert und Ertrag oder Erhöhen die Gebrauchsfähigkeit. Sie könnten aber – ohne, dass der Zustand (Wert, Ertrag oder Gebrauch) der Liegenschaft beeinträchtigt oder gefährdet würde – unterbleiben. Luxuriöse bauliche Massnahmen (Einstimmigkeit) erfordern im Verhältnis zur objektiven Wertsteigerung unverhältnismässig viel; wohingegen betreffend Kosten/Nutzen bei den nützlichen baulichen Massnahmen ein Gleichgewicht herrscht. Die in Klammern erwähnten zur Gültigkeit erforderlichen Quoren sind die im Gesetz vorgeschriebenen, welche in den gesetzlichen Schranken bereits beim Begründungsakt oder via Reglementsänderung abweichend festgelegt werden können. Bauliche Massnahmen, dürfen, wenn sie die vorgeschriebenen Quoren nicht erreichen, grs. nicht getroffen werden. Eine Ausnahme davon gilt für die dringenden notwendigen baulichen Massnahmen, welche zur Abwendung von drohendem oder wachsendem Schaden unter den Voraussetzungen von Art. 647 Abs. 2 ZGB getroffen werden.

Folgen bei Nichterreichen der Zustimmung der erforderlichen Mehrheit

Eine bauliche Massnahmen, für die das erforderliche Quorum nicht erreicht werden konnte, darf – kein Fall von Art. 647 Abs. 2 ZGB vorausgesetzt – nicht umgesetzt werden.

Sanktion

Sollte eine bauliche Massnahme, für welche die notwendige Zustimmung nicht erzielt werden konnte, trotzdem vorgenommen werden, kann jeder Stockwerkeigentümer auf Unterlassung klagen. Für den Fall, dass eine unerlaubte bauliche Massnahme bereits vollständig umgesetzt worden ist, kann jeder Stockwerkeigentümer auf Rückbau klagen.

www.hiob.ch
HIOB INTERNATIONAL
Staatlich anerkanntes Hilfswerk
Grossbrockenstube Zürich
Wehntalerstrasse 530 Tel. 044 370 17 40
zuerich@hiob.ch
• Räumungen und Entsorgungen zu fairen Preisen.
• Gratisabholdienst und Warenannahme für Wiederverkäufliches.
Helfen wo Not ist
Mit Ihrem Einkauf helfen auch Sie!

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

Wie geht's Ihrem Tank?

Wir beraten Sie gerne

QUALI TANK

- Tankrevisionen
- Sanierungen
- Neutankanlagen

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

BÜRKE AG

Heizöl / Diesel / Tankrevisionen

AVIA

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 4. Februar 2011, 8.30 bis 12.00 Uhr
Referenten: lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen
Erbengemeinschaft | Erbanspruch | Verfügbare Quote | Testament | Erbvertrag | Schenkung | Enterbung | Willensvollstreckung

Immobilien
Miete | Pacht | Nutzniessung | Wohnrecht | Kauf | Schenkung | Erbvorbezug | Gewinnanteilsrecht | Stockwerkeigentum | Miteigentum | Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung
Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstückgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 4. Februar 2011

☐ Parkplatz, Autonummer:

☐ mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum: Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani. Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.

DE CAPITANI
BAUGESCHÄFT

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

Pflanzen für schönere Gärten

Hauenstein's Pflanzenbuch

- Das perfekte Nachschlagewerk
- 3'000 winterharte Pflanzen
- 2'500 Farbfotos auf 368 Seiten
- Für Hobbygärtner und Profis

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

- 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

CITECS AG, 8185 Winkel

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

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

Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolgeregelungen

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

Foto: Claus Scalabrin

Freiluft-Wohnzimmer zum Entspannen.

Zwölf Regeln für eine erfolgreiche Gartengestaltung

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Nach 25 Jahren Garten mit «Versuch und Irrtum», mit Freude am Wandel und Lust auf neue Erfahrungen, mit Enttäuschungen und Ängsten sowie nach unzähligen Besuchen in fremden Gärten wäre es aufregend, nochmals von vorn anzufangen. Dieser Traum muss aus vielerlei Gründen Traum bleiben. Gedankenspiele sind aber erlaubt: Was würde ich anders machen? Wo würde ich wieder gleich vorgehen? Hier meine zwölf Gartenregeln:

1. Jeder Garten ist Ausdruck der Gärtnerin oder des Gärtners, und damit ein sehr persönliches, nicht wiederholbares Werk. Seine Grösse ist nicht entscheidend, vielmehr hängt es von Herz und Verstand der Besitzer ab, wie reizvoll oder langweilig er ist.
2. Der Garten muss nicht grandios sein und soll keinesfalls eine Frage des Stils oder der Mode sein. Er ist nichts endgültig Fertiges, sondern ein Prozess, der unweigerlich Fehler einschliesst.
3. Der Garten verbindet ein Haus mit seiner Umgebung. Haus und Garten sollten im Einklang stehen und sich möglichst vollständig durchdringen.
4. Als Erstes braucht der Garten einen Rahmen, welcher durch vertikale Elemente wie Hecken, Mauern und Bäume gebildet wird.
5. In diesem Rahmen wird das Gerüst, das Gartenskelett festgelegt, welches durch Wege, Beete, Hecken, Bäume, Wasserele-

mente, Mauern und Rasenflächen bestimmt wird. Stimmt die Struktur im Winter, wird der Garten auch im Sommer richtig sein.
6. Fenster, Durchgänge und Lücken ermöglichen den Blick in die verschiedenen «Räume» und in die Aussenwelt. Sie verbinden.
7. Wiederholung, Rhythmus und Symmetrie fördern die harmonische Wirkung.
8. Bäume, Sträucher, Stauden und grüne Flächen stehen im harmonischen Verhältnis zueinander.
9. Harmonie allein ist langweilig. Kontraste schaffen Spannung und ermöglichen verschiedene Stimmungen: Ordnung und Fülle, Licht und Schatten, Weite und Enge, geometrische und natürliche Formen, künstliche und natürliche Elemente, Vertikale und Horizontale etc.
10. Wasser bringt Bewegung und Geräusch in den Garten und dient als Spiegel.
11. Bevor man mit der Bepflanzung beginnt, setze man sich mit dem Charakter, den Standortansprüchen und der Wuchsform der Pflanzen auseinander.
12. Bepflanzen heisst Bilder malen, sich für Farben, Formen, Strukturen und Düfte entscheiden.

Wie würde ich diese Regeln in die Praxis umsetzen? Sicher würde ich heute zuerst ein klares Konzept erarbeiten, einen Plan zeichnen und nicht einfach irgendwo anfangen, so wie wir es damals machten, als wir ziemlich wahllos eine grosse Staudenrabatte anlegten, später Wege hinzufügten, dann Bäume pflanzten, diese wieder fällen mussten, die Rabatte unzählige Male änderten, dann einen Teich anlegten (viel zu tief und viel zu steil!) usw.

Meinen Plan würde ich vorerst für den Winter konzipieren, denn wenn die

Fotos: BGL*

Gerade Wege lassen sich geschickt auflockern, indem man am Rand Stauden wie zum Beispiel Frauenmantel pflanzt.

Gehölze ihre Blätter verloren haben und die meisten Stauden eingezogen sind, kommen alle Fehler im Grundgerüst an den Tag: Da stimmen Proportionen nicht, dort ist eine Rundung zu eng, eine Mauer zu niedrig, die Teichform zu wild, der Baum zu mächtig, der Rosenbogen zu schmal.

Ist der Plan gezeichnet, besprochen und für gut befunden, würde ich mich vorerst um die geeigneten Bäume und Sträucher kümmern, denn als ältere (aber noch immer nicht weise) Gärtnerin ist es mir wichtig, dass mir die Bäume nicht mehr über den Kopf wachsen, sondern eine Grösse erreichen, die möglichst keinen Schnitt erfordert. Einen Nussbaum beispielsweise, wie wir ihn jetzt vor dem Haus haben, würde ich nicht mehr auswählen, obwohl der Schatten an heissen, sonnigen Sommertagen willkommen ist. Regnet es hingegen, ist es im Haus dunkel. Besonders aber ärgert mich unser Hausbaum im Herbst, wenn seine Blätter fallen und wegen der enthaltenen Gerbstoffe

* Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.

Einige Stufen geben dem Weg zusätzliche Spannung.

möglichst schnell zusammengelesen werden müssen. Zudem beschert uns der vierzigjährige Sämling keine reiche Nussernte, trägt er doch noch immer keine Nüsse! Nun ja, die Nüsse können uns auch nicht auf den Kopf fallen!

Ganz sicher würde ich verschiedene japanische Ahorne auswählen, denn sie gefallen mir wegen der Blattform und der Färbung im Herbst. Da ihre Blüten nicht besonders auffällig sind, würde ich Schneebälle in Arten und Sorten pflanzen. Immergrüne Duftsträucher, Glanzmispel und Stechpalmen dürften ebenfalls nicht fehlen, vor allem, weil sie im Winter den Garten bereichern. Auch die nicht garantiert winterharte Bitterorange, die mexikanische Orangenblüte und der Erdbeerbaum müssten im neuen Garten einen Platz haben.

Selbstverständlich möchte ich auf den Taschentuchbaum ebenso wenig verzichten wie auf die Felsenbirne und den Judasbaum, die verschiedenen Zierbuchen, die Scheinkamelie und die Zierapfelbäume. Hortensien mit weissen Blüten sind für mich eine besondere Freude im Sommer. Die ersten blühen, nachdem die letzten Strauchpfingstrosen verblüht sind.

Wäre ich wohl bei der Wahl der Gehölze vorsichtiger, würde ich bei den Stauden wieder ähnlich vorgehen, denn meine Freude am Sammeln von einzelnen Gattungen, meine Vorliebe für zarte Farben und viele verschiedene Blattstrukturen hat sich bewährt. Vielleicht würde ich gezielter auf Rhythmus und Wiederholung achten, aber meine Vorliebe für Kontraste, für Unerwartetes und manchmal Unberechenbares würde sich sicher bald wieder durchsetzen. Meine Regeln sind da, damit sie nicht stur eingehalten werden.

Bereits ab Februar blühen die verschiedenen Lenzrosen. Bald darauf freue ich mich an der ersten Wolfsmilch, an frühen Pfingstrosen, am ersten Storchenschnabel. Es folgen die kleinblütigen Kletterrosen, die Baptisie, die Katzenminze, das Frauenmäntelchen, der gelbe Eisenhut, die Veronika und viele mehr. Wenn die Hosta nicht wären, müsste man sie erfinden, obwohl sie nicht nur mir, sondern auch den Schnecken gut gefallen. Keine Delikatesse für Schnecken sind hingegen die Farne. Geht es dem Herbst entgegen, gefallen mir weisse Herbstanemonen, Silberkerzen, Eisenhut und Astern.

Ob ich wieder Rosen pflanzen würde? – Ich bin nicht sicher, denn meine bevorzugten englischen Rosen haben sich bei uns nicht bewährt. In unserem windstillen Garten wurden sie von Krankheiten befallen und waren meistens gar nicht schmuck. Ich hätte sie diszipliniert mit Pflanzenschutzmitteln behandeln müssen, was mir nicht liegt. Vielleicht müsste ich mich intensiver mit robusten Rosen befassen, aber Vernunft und Gartenträume sind nicht immer leicht vereinbar.

An meinem neuen Garten würde mich anfänglich stören, dass alles geordnet und gezügelt ist. Eine geordnete Wildnis braucht Zeit. Deshalb ist es wohl gut, mit dem alten Garten zufrieden zu bleiben und ihn manchmal zu ändern! ■

Es hat sich gelohnt

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

fierz KÜCHEN

Besuchen Sie unsere Ausstellung

Ihre Immobilien-partner.

MEIER-PARTNER.CH

- VERMIETUNG / VERWALTUNG
- VERKAUF
- BEWERTUNGEN / SCHÄTZUNGEN
- TEL. 044 864 11 11

MEIER&PARTNER IMMOBILIEN

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

Ihr Heizöl-Lieferant!

KOCH WÄRME AG
Heizöl / Diesel / Tankrevisionen und -sanierungen / Holzkohle

Tel. 044 498 16 12

Badenerstrasse 329, 8003 Zürich / www.kochwaerme.ch

Ganzjahrestalent

Text: CMA, Bonn Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian

Früchte fallen in der kalten Jahreszeit mehr auf, denn Bäume und Sträucher, die ihren Beerenschmuck bis in den Winter hinein behalten, haben dann ihren grossen Auftritt. Ein Ganzjahrestalent, das vor allem im Winter vielen anderen Pflanzen die Schau stielt, ist die Stechpalme (Ilex). Die meisten Stechpalmen sind immergrün und haben schöne, meist glänzend dunkelgrüne Blätter, die häufig am Rand gezähnt sind. Viele Ilex-Sorten tragen im Herbst und Winter eine Fülle leuchtend roter Beeren, die durch den starken Farbkontrast zu den immergrünen Blättern besonders auffallen. Auch manche laubabwerfenden Stechpalmen beeindrucken mit ihren unzähligen roten Beeren, die dicht an dicht an den Zweigen sitzen. Stechpalmen sind gut schnittverträglich, und Fruchtzweige können in der Weihnachtszeit auch die Wohnung verschönern. Die Pflanzen sind oft zweihäusig, haben also entweder männliche oder weibliche Blüten. Wer reichen Beerenschmuck haben möchte, sollte deshalb zusätzlich zu einer weiblichen Pflanze eine männliche als Pollenspender pflanzen. Manche Ilex-Sorten wie ‹J.C. van Tol› tragen auch ohne Partner viele Früchte. ■

KRT Kanal – Service AG Zürich

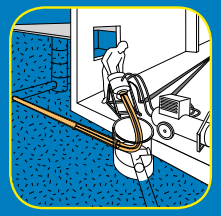
Rohrsanierung mit *KRT* für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

Ableitungen von Hausinstallationen

Ableitungen von Dach und Terrassen

Kanalisation bis zum Sammelkanal



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

Büro Zürich
Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich
Telefon: *++41 (0)44 301 52 52*
Fax: *++41 (0)44 301 52 56*
E-mail: *admin@krtag.ch*
Internet: *www.krtag.ch*

Dienstleistungszentrum
Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach
Telefon: *++41 (0)41 462 71 30*
Fax: *++41 (0)41 462 71 35*
E-mail: *admin@krtag.ch*
Internet: *www.krtag.ch*

NEU

NUR BEI WERU!

WERU secur

Der neue Fenster-Standard mit Alarmfunktion.

wärmedämmend

schall– und einbruchhemmend

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

horst klein AG

weru
Fenster und Türen *fürs Leben*

Informationen und Angebote:

Katrin 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

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.–
616100	Thermohygrometer	**Aktion bis 31.12.2010, solange Vorrat**	_____	**40.–**	**40.–**

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 (2011/2012)		_____	4.–	5.–
40086	Hausschädlinge (2006)		_____	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)		_____	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)		_____	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)		_____	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht (2007)		_____	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)		_____	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010) **Subskriptionspreis bis 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		_____	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: _____

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.

elektro scherzinger ag
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
• reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten
Tel. 044 431 41 41
24 Std. Notfall-Service
www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Günstige Dächer erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt seit über 100 Jahren

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

Hans Ulrich Graf

Hans Ulrich Graf, Mitglied des Vorstandes des Hauseigentümerverbandes Kanton Zürich von 1986 bis 1991, starb am 5. Oktober im Alter von 88 Jahren.

Journalist, Chefredaktor, Verleger und Politiker, pointierter Rechter und engagierter Zeitungsmann – so lässt sich Hans Ulrich Graf charakterisieren. Auch Medien, die seine politischen Ansichten in keiner Weise teilten, würdigten ihn als Förderer der Medienvielfalt, der die Zürcher Presselandschaft geprägt hat. Kurz nach Abschluss des Jus-Studiums mit dem Doktorat übernahm der erst 28-Jährige von seinem Vater die Zeitung «Bülach-Dielsdorfer Volksfreund», aus welcher er später unter dem Namen «Neues Bülacher Tagblatt» eine Tageszeitung machte. Über fünfzig Jahre, bis 2001, blieb er deren Verleger und Chefredaktor. Sie war bis Ende Oktober 2006 die letzte Tageszeitung des Kantons Zürich, die sich noch in Familienbesitz befand.

Als Liberaler von altem Schrot und Korn setzte er sich ein für die Wirtschaft und das Gewerbe. In seinem Kampf insbesondere gegen die Aufblähung der Bürokratie und für die Erhaltung einer schlagkräftigen Armee nahm er kein Blatt vor den Mund und nahm es dabei in Kauf, sich auch Feinde zu machen. 1995 wurden seine Verlagsräume Opfer eines Brandanschlags linksgerichteter Aktivisten.

Hans Ulrich Graf betrachtete Privateigentum als eine notwendige Säule unseres demokratischen Systems und unterstützte sowohl als Redaktor wie als langjähriger Nationalrat ebenso konsequent wie vehement die Anliegen der Hauseigentümer. Er war Mitbegründer der Regensberg-Tagung, an welcher Exponenten des Hauseigentums mit Vertretern von Politik und Wirtschaft sowie den Medien jeden Herbst über aktuelle, das private Grundeigentum betreffende Fragen diskutierten und die heute noch in der Kyburg-Tagung weiterlebt.

Der Hauseigentümerverband verliert mit Hans Ulrich Graf eine grosse Persönlichkeit, einen unerschrockenen und wortgewandten Kämpfer. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

H E V Rüti und Umgebung

Bubikon · Dürnten · Fischenthal · Rüti · Wald

Einladung zum öffentlichen Energieabend in Rüti

Heizen mit erneuerbaren Energien

Wettbewerb: **1 Energiecheck für ein Einfamilienhaus und 2 x je eine Energiespar-Taschenlampe zu gewinnen.**

Mittwoch, 24. November 2010, 19.30 bis ca. 21.00 Uhr, anschliessend Apéro
Saal Amtshaus Rüti, Amthofstrasse 2, 8630 Rüti ZH
Eintritt: gratis

Erneuerbare Energien in Rüti: Peter Eggli, Gemeindewerke Rüti, Leiter Kundendienst

Sonnenenergie für Wärme + Strom:
Martin Villiger, ch-Solar GmbH, Dürnten, Geschäftsführer

Wärmepumpen und Holzheizungen:
Günter Einfalt, Ing. Büro für Heizung + Sanitär, Jona

Nach der **Diskussionsrunde** mit dem Publikum gemütlicher **Apéro** für individuelle Fragen.

Wir freuen uns auf Sie
HEV Rüti und Umgebung

Veranstaltungsreihe Klima und Energie 2010 des WWF Zürich mit der Unterstützung der Energiestadt Rüti, HEV, ZKB und ch-solar.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Umfassende Beratung im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen

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

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

H E V Zürich

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

Region Winterthur **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

PHYSIO THERM®
Infrarotkabinen
Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt

Die einzigartige Physiotherm Niedertemperatur-Infrarottechnik kann:
- Verspannungen & Rückenschmerzen positiv beeinflussen
- die Entschlackung unterstützen und die Entgiftung fördern
- den Stoffwechsel verbessern
- das Immunsystem stärken u.v.m.

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

Lichtiges Design!
DE NOSI HÄT'S!
Grosser Showroom täglich geöffnet
NOSERLIGHT CH-8909 Zwillikon Telefon 044 701 81 81
www.noserlight.ch

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

Es hat sich doch gelohnt!

Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Fast 25 000 Unterschriften hat der Zürcher Kantonalverband zur eidgenössischen Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» beigesteuert. Das war ein hartes Stück Arbeit und machte einige Versand- und Strassenaktionen nötig. Die Sektionen hatten diese Arbeit nach Kräften unterstützt. Einer der Höhepunkte war sicherlich der Sammeltag auf dem Paradeplatz Zürich, wo wir zusammen mit Maurerlehrlingen kurzerhand ein Haus bauten!

Es gab aber auch Momente des Zweifelns. Obwohl der Wunsch nach den eigenen vier Wänden weit verbreitet ist, zeigte der Bundesrat keinerlei Verständnis und lehnte die Volksinitiative mit einer Kurzbegründung ab. Die Unterstützung durch den Nationalrat in der Märzsession, die schon eher erwartet werden durfte, war in ihrer Deutlichkeit gar erfreulich.

Danach war wieder Skepsis angebracht. Noch in bester – oder besser schmerzlicher – Erinnerung ist mir die Debatte im Ständerat zum Steuerpaket. Bei den Vertretern der Kantone waren viele kritische Stimmen zu hören. Diese orientierten sich wesentlich am Standpunkt «ihrer» Finanzdirektoren. Leider sind diese einmal mehr in einer sehr vereinfachten Betrachtungsweise verhaftet und sehen nur die Steuerausfälle wegen der zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten durch das Bausparen.

Jetzt dürfen wir hocherfreut zur Kenntnis nehmen, dass die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates ohne Gegenstimme einen indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative des HEV Schweiz verabschiedet hat. In der ganzen Schweiz soll es damit jungen Mietern mit mittleren Einkommen möglich sein, während maximal zehn Jahren jährlich 10 000 Franken (Verheiratete 20 000 Franken) vom steuerbaren Einkommen abzuziehen. Die Einlagen müssen als Vermögen versteuert werden und sind spätestens innert fünf Jahren nach Ablauf der maximalen Bauspardauer für den Erwerb von selbstgenutztem Eigentum zu verwenden. Ansonsten erfolgt eine Nachbesteuerung. Dieser Vorschlag übernimmt damit die wichtigsten Anliegen aus der Initiative.

Mehr als drei Viertel der Schweizer Stimmbürger wünschen sich, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Bausparen führt näher zu diesem Ziel. Noch sind zwar nicht alle Hürden genommen. Trotzdem scheint Zuversicht endlich erlaubt und der grosse Einsatz hätte sich dann doch gelohnt.

AZB
Postfach
8038 Zürich

SCHNEERÄUMUNG

GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

REINIGUNG

PIKETTDIENST

SPEZIALARBEITEN

HAUSWARTABLÖSUNG

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®