

# Der Zürcher Hauseigentümer

1 | 2013



Abstimmungen vom 3. März 2013  
| JA zur Steuergesetzänderung (S. 7)  
| NEIN zur Teilrevision des  
Raumplanungsgesetzes (S. 3 und S. 14)

**Fust**  
Und es funktioniert.

- Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie
- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieverlängerungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen:  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**SALE**

**1999.-** Tiefpreisgarantie  
*Entwickelt und produziert in der Schweiz*  
**1999.-** Tiefpreisgarantie

Setpreis nur **3399.-**  
statt 3998.-  
**Sie sparen 599.-**

**7 kg Öko-Waschmaschine**  
NOVAMATIC WA 4177  
• Modernes Design mit schwenkbarer Bedienblende  
• Nachtsparprogramm  
Art. Nr. 107734

**Sparen beim Trocknen dank Wärmepumpe**  
NOVAMATIC TW 4706  
• Grosse Panoramaöffnung und Trommel  
• Modernes Design mit schwenkbarer Bedienblende • Startaufschub  
Art. Nr. 107765

A+++  
A

Sportprogramm für die schnelle Wäsche  
Hautschutzprogramm

GARANTIE 2 JAHRE

**DAS ZAHLE ICH MIT PUNKTEN**  
Gültig bis 24.2.13

**Elektro-Haushaltsgeräte**

**Preis-Hit**  
von der Nr. 1

nur **1199.-**  
statt 1299.-  
**Sie sparen 100.-**

**55 cm**

Exklusivité Fust

**Geschirrspüler**  
Electrolux GA 555 iF  
• 30 Minuten Kurzprogramm  
• Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser  
• Startzeitverzögerung bis 24 Std.  
• Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 159836

Auch in schwarz erhältlich

**Weltneuheit: Satellitensprüharm für ein noch besseres Waschergebnis**

GARANTIE 2 JAHRE

## Zu viele Eingriffe in die Eigentumsrechte

Am 3. März 2013 kommt die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) als indirekter Gegenvorschlag zur bedingt zurückgezogenen Landschaftsinitiative zur Abstimmung. Die Vorlage kommt den Initianten viel zu weit entgegen, geht in einzelnen Punkten sogar über deren Forderungen hinaus und ist deshalb abzulehnen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass die Landschaftsinitiative selber das Ständemehr erreichen würde, ist äusserst gering. Und selbst wenn sie angenommen würde, wäre kaum mit schärferen Ausführungsbestimmungen als diese Vorlage zu rechnen. Werden beide Vorlagen abgelehnt, könnte eine Gesetzesrevision ausgearbeitet werden, die näher an den ausgewogeneren Vorschlägen des Bundesrates liegt.

Schmerzliche Eingriffe in ihre Eigentumsfreiheit sieht die Vorlage bei der Rückzonungspflicht und der Mehrwertausschöpfung vor. Erstere geht über die von der Landschaftsinitiative geforderten Plafonierung der Gesamtfläche der heutigen Bauzonen hinaus. Sie würde bereits getroffene Entscheide von Gemeinden in Frage stellen und diejenigen Gemeinden bestrafen, die zurückhaltend eingezont haben. Für die betroffenen Grundeigentümer kommen Rückzonungen einer Enteignung gleich. Die Mehrwertabschöpfung sodann würde – einmal eingeführt – mit Sicherheit für immer weitere raumplanerische Aktivitäten herangezogen und die Abgabe deshalb laufend erhöht.

Einen völlig inakzeptablen Eingriff in das Eigentumsrecht stellt das Instrument der Bauverpflichtung unter Fristansetzung dar und hat in einer liberalen Marktordnung

Albert Leiser,  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



nichts zu suchen. Es muss dem Entscheid des Grundeigentümers überlassen sein, wann er sein Land überbauen oder verkaufen will oder ob er es beispielsweise für Nachkommen aufspart. Die Sanktionen bei Nichtüberbauung – je nach kantonalem Recht vom Kaufrecht der Gemeinde bis zur Enteignung – sind übertrieben und unnötig. Eine Verflüssigung von Bauland lässt sich auch mit Überzeugungsarbeit und Anreizen erreichen.

Die Vorlage würde insgesamt zu einer Verknappung von Bauland führen und damit die Immobilienpreise weiter anheizen. Die Bevölkerung würde dies durch steigende Wohnkosten und die Wirtschaft mit steigenden Produktionskosten am Standort Schweiz zu spüren bekommen. Daher empfiehlt der HEV, am 3. März 2013 in der Referendumsabstimmung zur RPG-Revision ein Nein in die Urne zu legen.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 1/2013 | 72. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Zu viele Eingriffe in die Eigentumsrechte	3
<b>Abstimmung vom 3. März 2013</b> Faire Steuern für Eigenheimbesitzer Nein zur Teilrevision des RPG	7 14
<b>Stadtratswahlen Stadt Zürich</b> Marco Camin, FDP	11
<b>Impressum</b>	15
<b>Verkehrspolitik</b> Parkplätze auf privatem Grund im Visier	17
<b>Sicherheit</b> Gebäudeversicherungsprämien bleiben 2013 unverändert	22
<b>Wohnen im Alter</b> «Wohnen für Hilfe», zwei Generationen unter einem Dach	24
<b>Energie</b> Glücklicher Eigentümer eines energieautarken Hauses	27
<b>Zum Titelbild</b> Wiener Werkstätte	30
<b>Korrigendum</b> Null, aber nicht nichtig	31
<b>Seminar/Workshop</b> Sanierung einer vermieteten Liegenschaft «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» Die Wohnungsabnahme	33 39 43
<b>Mietrecht</b> Nebenkosten – Das Bioabfall-Abo der Stadt Zürich Sicherheitsleistung (Teil 5); Alternativen zum Kautionskonto	35 40
<b>Drucksachenverkauf</b> Steuern und Immobilien Bestellformular	45 47
<b>Unser Garten</b> Hat Herr von Linné sich getäuscht?	49
<b>Sessions-Nachlese des Präsidenten</b> Hans Egloff im Gespräch mit Thomas Maier, Nationalrat GLP Kanton Zürich	54
<b>Aus den Sektionen</b> Generalversammlung HEV Zürich Sektionen-Info	22 60
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Mehr als 7000 Unterschriften für faire Gebühren	63



**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

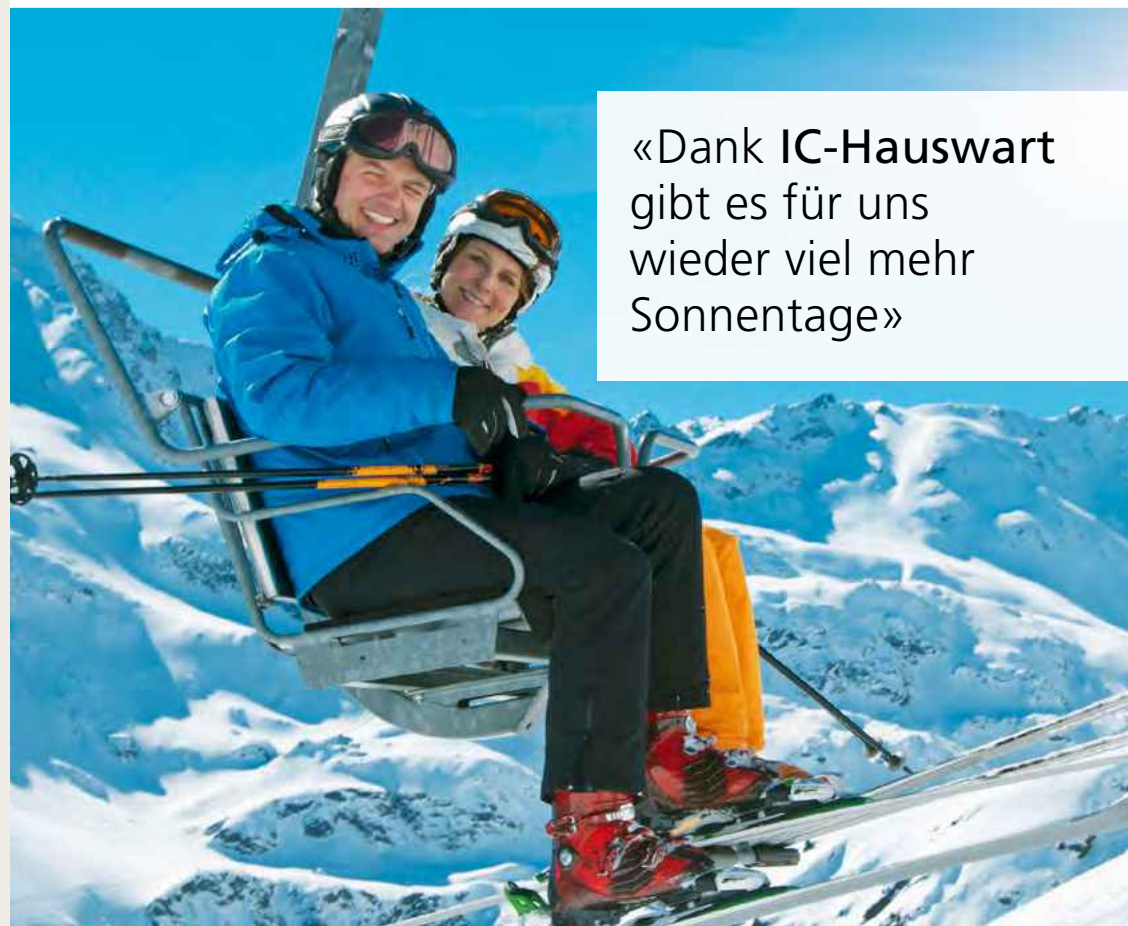
**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

**Internet:**  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)



Der Sitzgruppe sieht man nicht an, dass sie vor über hundert Jahren entworfen wurde. Oder? Mehr dazu auf S. 30.



«Dank IC-Hauswart gibt es für uns wieder viel mehr Sonnentage»

[www.ic-hauswart.ch](http://www.ic-hauswart.ch)

- ┘ Hauswartungen
- ┘ Unterhaltsreinigungen
- ┘ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┘ Technischer Dienst

# Nicht alle verkaufen freiwillig! Grundstück- gewinnsteuer JA, aber fair!

Steuergesetz-Änderung des Kantonsrates  
www.grundstückgewinnsteuer.ch



Communicators, PF, 8026 Zürich

## Faire Steuern für Eigenheimbesitzer

Von Hans Egloff, Nationalrat, Präsident HEV Kanton Zürich

**Der Kantonsrat will die Grundstückgewinnsteuer fairer gestalten. Er schlägt einen höheren Rabatt bei längerer Besitzesdauer vor. Damit bleiben unter anderem genügend Reserven, wenn das Haus bei einschneidenden Veränderungen verkauft werden muss. Am 3. März 2013 wird im Kanton Zürich über die Steuergesetzänderung abgestimmt**

Das Jahr 2012 war politisch gesehen ein unerfreuliches Jahr für Hauseigentümer. Alle nationalen Abstimmungsvorlagen, die sich für die Anliegen der Hauseigentümer stark machten, wurden abgelehnt. Dies ist nicht zuletzt dem Mieterverband zu verdanken, der es verstanden hat, den Neid zwischen Mieter und Hauseigentümer zu schüren, indem die Hauseigentümer pauschal als Immobilien-Haie dargestellt wurden. Die Realität sieht jedoch anders aus: Nicht alle Hauseigentümer sind reich, genauso wie die meisten Mieter nicht arm sind. Zudem ist und bleibt es der

Traum vieler junger Leute, eines Tages ein Eigenheim zu erwerben.

### Tiefere Sondersteuer beim Hausverkauf schützt vor finanziellen Engpässen

Viele Hauseigentümer sehen in ihrem Eigenheim eine sichere Reserve, damit sie bei schwindendem Einkommen, beispielsweise nach der Pensionierung oder bei langer Arbeitslosigkeit, nicht in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Denn bei einschneidenden Veränderungen im Leben ist der Verkauf des Eigenheims oft unumgänglich. Der Zürcher

Berechnungsbeispiel zur Grundstückgewinnsteuer: Ein pensioniertes Ehepaar verkauft sein Eigenheim in Andelfingen und zieht in eine Seniorenwohnung in Winterthur. Das Eigenheim haben sie vor 18 Jahren gekauft.

	Grundbelastung	Einschlag	in CHF
Verkauf Eigenheim in Andelfingen			700 000.–
Anschaffungspreis vor 18 Jahren plus wertvermehrnde Investitionen total			480 000.–
Grundstückgewinn			220 000.–
Steuerbelastung heute	35.18%	44.00%	43 344.–
Steuerbelastung gemäss Vorschlag des Kantonsrates	35.18%	57.00%	33 282.–
Differenz = Reduktion bei Annahme des Vorschlages des Kantonsrates			<b>10 062.–</b>

Kantonsrat möchte die Grundstückgewinnsteuer erträglicher und zeitgemässer gestalten, um auch solchen Umständen Rechnung zu tragen. Er schlägt einen höheren Rabatt bei längerer Besitzesdauer vor. Die Zuschläge bei kurzer Besitzesdauer bis 2 Jahre bleiben unverändert hoch, um der Spekulation vorzubeugen. Diese Vorlage geht auf eine kantonale Initiative des HEV Kanton Zürich zurück.

#### Indirekte Bereinigung der Teuerung

Ein weiteres Argument für den kantonsrätlichen Vorschlag ist, dass die Inflation mit der jetzigen Grundstückgewinnsteuer ungerechterweise mitbesteuert wird. Obwohl mehrfach von den Gegnern der Vorlage ins Feld geführt wird, dass der Besitzesdauerrabatt die Geldentwertung bereits berücksichtige, trifft dies laut Prof. Dr. Felix Richner, der damals von der zuständigen Kommission WAK als Steuerexperte hinzugezogen wurde, nicht zu. «In der historischen Entwicklung lässt sich eindeutig nachweisen, dass der Besitzesdauerrabatt, als er 1917 eingeführt wurde, nicht die Funktion hatte, die Geldentwertung (welche damals enorm war) zu kompensieren», so Richner. «Vielmehr geht es darum, diejenigen Personen zu entlasten, die den gleich hohen Gewinn erzielen, dafür aber länger warten müssen. Eine steuerpflichtige Person, die beispielsweise nach einem Jahr bereits einen Gewinn von 100000 Franken erzielt, soll eine höhere Steuer entrichten als jemand, der erst nach 15 Jahren beim Hausverkauf einen Gewinn von 100000 Franken erzielt. Dies ist auch bei der Einkommenssteuer so. Wer eine

Kapitalabfindung erhält, die für ein Jahr gedacht ist, muss auch mehr Steuern bezahlen als jemand, der eine gleich hohe Kapitalabfindung erhält, welche für 3 Jahre gedacht ist.»

1951 musste sich übrigens wieder eine Expertenkommission intensiv mit der Frage der Teuerung beschäftigen, da die Inflation aufgrund des Ersten Weltkriegs sehr hoch war. Der Kantonsrat hatte es jedoch erneut abgelehnt, die Geldentwertung bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen.

Der Besitzesdauerrabatt hat also primär eine andere Funktion, die sich historisch eindeutig nachweisen lässt.

#### Bürgerliche Parteien für Steuergesetzänderung

Das überparteiliche Komitee «Faire Grundstückgewinnsteuer» wird präsiert von den Kantonsräten Rico Brazerol (BDP), Arnold Suter (SVP), Josef Wiederkehr (CVP), Beat Walti (FDP), dem Nationalrat Hans Egloff (SVP) und dem Stadtzürcher Gemeinderatspräsidenten Albert Leiser (FDP). Der HEV Kanton Zürich unterstützt das Komitee, weil die vom Kantonsrat beschlossene Steuergesetzänderung einen guten Kompromiss zur ursprünglichen HEV-Initiative darstellt.

Das Komitee wird in den nächsten Wochen mit Plakaten und Inseraten, Online und an div. Veranstaltungen auf die Vorlage aufmerksam machen und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, darunter insbesondere die Hauseigentümer, mobilisieren. ■

[www.grundstückgewinnsteuer.ch](http://www.grundstückgewinnsteuer.ch)

[www.facebook.com/IgEigenheimZuerich](https://www.facebook.com/IgEigenheimZuerich)

**Mit einem JA zur Vorlage «Steuergesetz (Änderung vom 2. April 2012; Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer)» sagen Sie JA zu einer fairen Grundstückgewinnsteuer.**

# immocorner



## macht aus kleinen Dingen grosse Sachen!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

küchen  
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-  
CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>

**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

Breitenacherstrasse  
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)  
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch  
benedetto@uitikon.ch  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da  
Montag – Freitag 7.00 – 18.00  
Samstag 9.00 – 14.00  
oder nach Vereinbarung



**Liiftsanierung zu  
unschlagbaren Konditionen**

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

**1 Ersatz bestehender Liftanlagen**

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

**2 Unterhalt bestehender Liftanlagen**

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

Verlangen Sie eine Offerte unter [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

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

**oeconomic**  
Service AG

Division Liftgroup

**Marco Camin, FDP**

**«Mit Kontinuität, Bodenständigkeit und Offenheit für eine gesunde Entwicklung in Zürich und dafür, dass sich Leben und Arbeiten in der Limmatstadt lohnen.»**



« Zürich ist mein Zuhause: Hier lebe und arbeite ich, und hier gehen meine Kinder zur Schule. Zürich ist mir wichtig. Ich will Verantwortung dafür übernehmen, dass sich unsere Stadt gesund weiterentwickelt. Unserem Lebensraum, unserem Werk- und Finanzplatz müssen wir Sorge tragen. Der Motor muss laufen. Unverbraucht und voller Energie, mit Beständigkeit und Weitsicht will ich mich im Stadtrat dafür einsetzen. Dazu gehört auch mein Engagement, damit Wohneigentum auch künftig Sicherheit in jedem Lebensabschnitt bringt. Bewohner, die Eigenverantwortung übernehmen und an ihrer Altersvorsorge bauen, müssen wir unterstützen. »

■ 1964, verheiratet, Vater von drei schulpflichtigen Kindern ■ Zahn-techniker, seit 1989 Geschäftsführer des eigenen Unternehmens Camin & Hari Zahntechnik mit neun Mitarbeitenden ■ Vorstandsmitglied FDP Stadt und Kanton Zürich ■ 2007–2009 Gemeinderat der Stadt Zürich ■ 2009–2011 Kantonsrat des Kantons Zürich ■ seit 2009 Wahlkampfleiter der FDP Kanton Zürich ■ seit 1999 beratender Zahntechniker der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich ■ seit 2002 Arbeitsrichter am Bezirksgericht Stadt Zürich und seit 2012 an den Bezirksgerichten Dietikon, Hinwil, Horgen, Meilen, Pfäffikon und Uster ■ HEV-Mitglied seit August 1996.



## 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



## Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16

Natel 079 402 22 21

Telefax 044 910 90 29

mcuntigipser@bluewin.ch

## Tank- revision **Aktion** bis 31.3.2013

- **Obligatorisch für Tankanlagen aller Grössen, auch ohne amtliches Aufgebot**
- **Gesetzeskonforme Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren aus der Region**
- **Empfehlung: Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank**
- **Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung**
- **Tankrevision, Tanksanierung und Heizöl – alles aus einer Hand**



Weitere Vorteile:

- Migrol Preis
- Cumulus-Punkte
- kein Heizunterbruch

Jetzt anrufen **044 495 13 33**  
www.migrol.ch

**MIGROL**



## Stockwerkeigentum und Vermietung

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

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch



Stockwerkeigentum  
Vermietung  
Verkauf

# Wir verwalten für Sie!



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



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



**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



## Nein zur Teilrevision des RPG

**Die vorliegende RPG-Revision führt zu massiven Staatseingriffen, zu einer neuen Regulierungsflut und zu inakzeptablen Eingriffen ins Privateigentum. Aus diesem Grund kämpfen ein breit abgestütztes bürgerliches Komitee und zahlreiche Wirtschaftsverbände gegen die missratene Gesetzesvorlage.**

### Horror-Mieten auf engstem Raum

Die RPG-Revision will die Bauzonen begrenzen: Nur für den «voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre» darf eingezont werden. Diese künstliche Verknappung des Baulands heizt die Bodenpreise an. Ein Anstieg der Landpreise bedeutet auch höhere Mietkosten.

### Raumplanungsbefehl aus Bern

Gemeinden und Kantone werden mit der RPG-Revision bevormundet: Sie dürfen die Planung der Bauzonen nicht mehr nach eigener Einschätzung vornehmen, sondern müssen die Befehle aus Bundesbern vollziehen. Weil die Bauzonen auf 15 Jahre hinaus begrenzt werden müssen, will der Bund die Kantone zu Rückzonungen zwingen. Die Rückzonung von Bauland in die Landwirt-

schaftszone ist mit massiven Wertverlusten verbunden. Der Schaden für die Grundeigentümer, aber auch die Kostenfolgen für die öffentliche Hand wären enorm.

### Nein zu mehr Steuern und Abgaben

Die RPG-Revision bringt zusätzliche Zwangsabgaben. Sogenannte «Planungsmehrwerte» sind künftig abgabenpflichtig: Bei der Überbauung eines Grundstücks oder bei dessen Veräusserung muss der Eigentümer dem Staat mindestens 20 Prozent des realisierten Mehrwerts abliefern. Dies wird der Eigentümer auf die Mieter abwälzen. Diese massive Abgabe wird somit zusätzlich zu einer Verteuerung der Wohnkosten – also zu höheren Mieten – führen. Einmal mehr sind die Familien, der Mittelstand und das Gewerbe die Verlierer.

## Horror-Mieten auf engstem Raum



### 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](http://www.hev-zuerich.ch)

### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Telefon 044 487 17 17

### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 18 18

### Herausgeber:

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

### Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

### Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
hev@hev-zuerich.ch,  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
lic. iur. Severin Pflüger, Rechtsanwalt,  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

### Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

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

### Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,  
8038 Zürich, [claudia.neeracher@hev-zuerich.ch](mailto:claudia.neeracher@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://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](mailto:inserate@hev-zuerich.ch)

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publireportagen ab.

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis CHF 2.–, Jahresabonnement CHF 20.–  
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.


Druck: Swissprinters AG

# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**  
erneuerbare Energien und Erdgas

## Parkplätze auf privatem Grund im Visier

**Die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist ein lang erklärtes Ziel der links-grünen politischen Mehrheit der Stadt Zürich. Wenn es nach dieser Mehrheit geht, soll es zu Lasten des Grundeigentümers durchgesetzt werden. Der HEV setzt sich zusammen mit anderen Verbänden juristisch zur Wehr.**

Das Auto soll verschwinden oder zumindest soll sein Bestand reduziert werden. SP, Grüne und auch die neue Partei GLP verfolgen dieses Ziel hartnäckig und mit immer neuen Ideen. Am 4. September 2011 ist es ihnen dann in einer Volksabstimmung geglückt, die Reduktion des MIV in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (der Gemeindeverfassung) zu verankern.

Nun heisst es dort in Art. 124, dass binnen 10 Jahren der Anteil des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs am Gesamtverkehr um 10 Prozentpunkte zulegen soll. Was so harmlos daherkommt, bedeutet nichts anderes, als dass binnen 10 Jahren ein Drittel des heutigen MIV von den Strassen verschwinden muss.

### Die neue Parkplatzverordnung der Stadt Zürich

Auch wenn das Abstimmungsresultat mit 50,6% Ja-Stimmen denkbar knapp ausfiel, ändert nichts daran, dass innert 10 Jahren von Gesetzes wegen der MIV drastisch verringert werden muss. Das Einfachste und Ehrlichste wäre nun wohl, man würde jedem dritten Autohalter das Auto wegnehmen und den Verkauf von Neuwagen verbieten. So etwas lässt sich aber glücklicherweise nicht umsetzen.



Rechtsanwalt lic. iur.  
Severin Pflüger,  
Gemeinderat Stadt  
Zürich (FDP)

Die links-grüne Mehrheit braucht also einen anderen Ansatzpunkt, und diesen hat sie schon sehr viel früher bei den Parkplätzen gefunden. Wenn man Parkplätze verschwinden lässt, dann verschwinden auch die Autos. Direkt wegnehmen muss man das Auto so niemandem. Der Autofahrer findet einfach keinen Parkplatz mehr und stösst sein Auto ab.

Von diesem Abbau sind nicht nur Parkplätze auf öffentlichem Grund, sondern auch Parkplätze auf privatem Grund betroffen. Zu diesem Zweck wurde schon im Jahr 2010 die städtische Parkplatzverordnung aus dem Jahr 1996 (PPV) massiv verschärft. In ihrer neusten Fassung wird die Anzahl Parkplätze, die bei einem Neubau, Umbau

oder einer Umnutzung von Liegenschaften auf dem Grundstück maximal erstellt werden darf, weiter reduziert. So darf bei einer Wohnliegenschaft pro 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche lediglich ein Parkplatz erstellt werden (Art. 4 Abs. 1 nPPV). Das heisst, dass bei einer Liegenschaft mit 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht mehr 12 Parkplätze, sondern nur noch 10 Parkplätze zulässig sind.

Gilt das Grundstück als durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen, so wird die Zahl zulässiger Parkplätze noch weiter reduziert. Zu diesem Zweck wurde das gesamte Stadtgebiet fünf Gebieten zugeteilt: Gebiet A (Altstadt), Gebiet B (City), Gebiet C (citynahe Gebiete, Zentren Oerlikon, Altstetten und Höngg), Gebiet D (Gürtelgebiete, Altstetten, Oerlikon, Seebach, Zentren Wollishofen, Altstetten und Schwamendingen) sowie dem «übrigen Gebiet». Befindet sich die Wohnliegenschaft mit 1200 m<sup>2</sup> beispielsweise im Gebiet C so dürfen mit der neuen PPV nur noch 7 Parkplätze erstellt werden. Liegt sie im Gebiet B, so sind nur noch 5 Parkplätze, und liegt sie im Gebiet A, so ist nur noch ein Parkplatz zulässig.

Es liegt auf der Hand, dass sich der HEV gegen eine derartige Einschränkung der Eigentumsfreiheit zur Wehr setzen muss. Es kann nicht angehen, dass Verkehrs-

politik auf privatem Grund betrieben wird. Der Hauseigentümer weiss sehr wohl, wie viele Parkplätze er und seine Mieter benötigen. Es soll ihm freistehen, die notwendige Anzahl Parkplätze zu erstellen.

Wenn der Hauseigentümer der Meinung ist, seine Liegenschaft rentiere mit 12 Parkplätzen für 1200 m<sup>2</sup> besser als mit nur mit einem Parkplatz, so soll er 12 Parkplätze erstellen dürfen. Umgekehrt – wenn er der Meinung ist, seine Liegenschaft rentiere

besser mit nur drei Parkplätzen, so soll er ebenfalls frei sein, nur drei Parkplätze zu erstellen.

Der HEV hat sich daher entschlossen, die neue Parkplatzverordnung gerichtlich anzufechten. Zusammen mit dem ACS

## Zwang zu Veloabstellplätzen

RA lic. iur. Severin Pflüger, Gemeinderat Stadt Zürich (FDP)

Die im nebenstehenden Artikel erwähnte neue Parkplatzverordnung der Stadt Zürich betrifft nicht nur Autoparkplätze. Sie schreibt auch vor, dass je 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen ein Veloabstellplatz geschaffen werden muss. Bei einer Liegenschaft mit 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wären demnach 30 Veloabstellplätze und 3 Besucherveloabstellplätze zu erstellen. Für Gewerbe und andere Nutzungen bestehen analoge Bestimmungen.

Damit aber nicht genug. Die nPPV schreibt auch noch vor, dass sich diese Abstellplätze zwingend in Eingangsnähe befinden, gedeckt und diebstahlgesichert sein müssen. Nach dem Dafürhalten der links-grünen Mehrheit sind diese Bestimmungen erforderlich, um das Velo als Verkehrsmittel optimal zu fördern.

Für den HEV ist ein solches Bedürfnis mitnichten ausgewiesen, dafür aber mit Investitionen und Platzbedarf auf dem Grundstück verbunden. Dies war für den HEV und die anderen Wirtschaftsverbände mit ein Grund, gegen diesen Erlass juristisch vorzugehen.

Sektion Zürich, der City Vereinigung Zürich und dem Gewerbeverband der Stadt Zürich hat er daher eine Beschwerde eingereicht. Weitere gewichtige Wirtschaftsverbände unterstützen diese Beschwerde. Diese Unterstützung ist denn auch notwendig, zumal ein solches Verfahren neben den finanziellen Voraussetzungen auch Entschlossenheit und Durchhaltewillen erfordert.

Das Verfahren zieht sich nun schon bald zweieinhalb Jahre hin und alleine die Prozessakten füllen 3 Bundesordner. Entschieden ist jedoch noch nichts. Der Bezirksrat Zürich, das kantonale Verwaltungsgericht und das Baurekursgericht, wo die Beschwerde zurzeit hängig ist, haben sich bisher erst mit verfahrenstechnischen Fragen beschäftigt.

### Was geschieht im Rest des Kantons?

In der kantonalen Verwaltung sind zurzeit Bestrebungen im Gange, damit das, was in der Stadt Zürich mit der neuen Parkplatzverordnung angestrebt wird, für den ganzen Kanton umgesetzt werden kann. Auch hier hat sich der HEV mit den anderen Verbänden zusammengetan, um dies zu verhindern und es nach Möglichkeit gar nicht erst zu einem Erlass, wie ihn die Stadt Zürich kennt, kommen zu lassen.

### Gefahr durch Motion Sarbach/Knauss?

Die PPV findet nur Anwendung auf Neubauten, Umbauten und Umnutzungen von Liegenschaften. Selbstredend wäre die grösste Wirkung zu erreichen, wenn die PPV auch auf bestehende Liegenschaften angewendet würde. Dann müssten in der Stadt Zürich auf einen Schlag 20000 Parkplätze auf privatem Grund verschwinden. Davon wären Wohn- und Gewerbeliegenschaften betroffen – darunter auch sehr

viele Stockwerkeigentümergeinschaften. Am härtesten würde es aber ein Einkaufszentrum treffen, welches 900 Parkplätze und damit seine Wirtschaftlichkeit verlieren würde.

Die Gemeinderäte Martin Sarbach (SP) und Markus Knauss (GP) haben 2008 eine Motion eingereicht, welche genau dies verlangt. Diese Motion wurde am 2. Juni 2010 dem Stadtrat überwiesen und dieser schickte sich an, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten. Dem HEV wurde unter anderem zugetragen, dass sich städtische Mitarbeiter im Zuge dieser Arbeiten offenbar Zugang zu Tiefgaragen von Stockwerkeigentümergeinschaften verschafft haben, um die Anzahl der abzubauenen Parkplätze zu eruieren.

Für den HEV stellt diese Motion einen unannehmbaren Eingriff in die Bestandesgarantie der Grundeigentümer dar. Er tat sich wiederum mit verschiedenen ebenfalls betroffenen Verbänden zusammen und beauftragte Frau Prof. Dr. iur. Beatrice Wagner Pfeiffer mit der Ausarbeitung eines unabhängigen Rechtsgutachtens. Die Professorin Wagner Pfeiffer kam in ihrem Gutachten zum Schluss, dass die Umsetzung der Motion gegen kantonales und Bundesrecht verstösst.

Der Zürcher Stadtrat, wie auch die zuständigen kantonalen Behörden, schloss sich daraufhin dem Gutachten an und beantragte dem Gemeinderat, die Motion als nicht umsetzbar abzuschreiben. Nun liegt es am Gemeinderat, ob er vom Ansinnen der Motionäre Abstand nimmt und die Bestandesgarantie der Grundeigentümer und übergeordnetes Recht respektieren will.

Der HEV und die anderen Verbände werden sich hierfür weiter mit Engagement einsetzen. ■

# masteralarm

044 312 12 32



VSÖ

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](http://www.alarm24.ch)

## ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Besuchen Sie  
unsere  
Ausstellungen

[www.astor-kuechen.ch](http://www.astor-kuechen.ch)

**ASTOR Küchen AG**

Ausstellung Luzern  
Ausstellung Hauptsitz  
Ausstellung Zürich

6030 Ebikon  
8840 Einsiedeln  
8050 Zürich

Telefon 041 420 22 23  
Telefon 055 418 75 20  
Telefon 043 333 57 47

**ASTOR**  
K Ü C H E N

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



**ALPHAPLAN AG**

Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42

4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96

3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10

Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000

[www.alphaplan.ch](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

## Gebäudeversicherungsprämien bleiben 2013 unverändert

### Prämiensatz

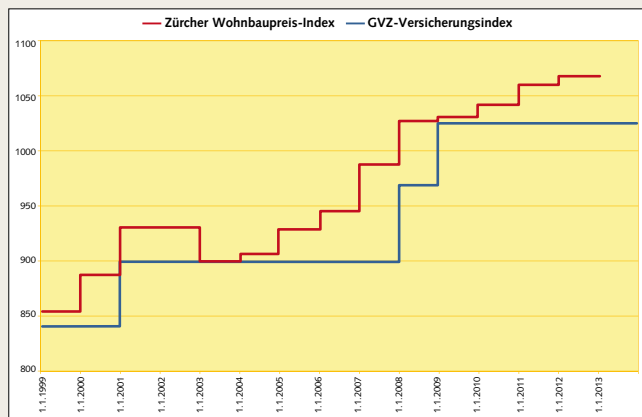
Das vergangene Jahr war von einer hohen Anzahl Schäden geprägt. Aufgrund der grossen Schadenbelastung von gegen 80 Mio. Franken wird das versicherungstechnische Ergebnis 2012 in die Verlustzone rutschen. Dank den finanziellen Reserven verzichtet die GVZ aber auf eine Prämienhöhung. Trotz des höheren Gefahrenpotentials bleibt die Versicherungsprämie für Immobilien im Kanton Zürich auch 2013 unverändert 32 Rappen pro 1000 Franken Versicherungswert. Sie setzt sich zu-

sammen aus 25 Rappen Versicherungsprämie und 7 Rappen Brandschutzabgaben. Für die Erdbebenversicherung wird weiterhin auf einen rechtlich erlaubten Zuschlag auf die ordentliche Prämie verzichtet.

### GVZ-Versicherungsindex

Nach §19 der Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung ist eine Anpassung der Versicherungswerte notwendig, wenn sich der Baukostenindex gegenüber dem GVZ-Index seit der letzten Anpassung um über

5% verändert hat. Der massgebende Baukostenindex ist der alljährlich per 1. April erhobene Zürcher Index der Wohnbaupreise. Zwischen April 2011 und April 2012 betrug der Anstieg 0,7 Prozent. Die Differenz zwischen Baukostenindex und GVZ-Index beträgt nun rund plus 4,14 Prozent. Damit wird der GVZ-Versicherungsindex per 1. Januar 2013 auf 1025 Punkte belassen.



### Voranzeige

## Generalversammlung HEV Zürich

Donnerstag, 25. April 2013, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 15. April 2010). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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!**



**Hürlimann Bautenschutz AG**  
Tel. 052 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



# «Wohnen für Hilfe», zwei Generationen unter einem Dach

Pro Senectute Kanton Zürich

**«Wohnen für Hilfe», das Projekt von Pro Senectute Kanton Zürich, bietet Seniorinnen und Senioren sowie Studierenden der Universität Zürich, der ETH Zürich und der Fachhochschulen in Zürich, Winterthur und Wädenswil eine spannende Wohnform an.**



pro Monat für einen Quadratmeter Wohnraum. Pro Senectute Kanton Zürich ist dabei Vermittlerin und Koordinatorin: Sie nimmt Anmeldungen auf, überprüft sie, gibt Auskunft und verschickt auf Anfrage Informationsmaterial. Die abgeschlossenen Wohnpartnerschaften werden zudem von Pro Senectute Kanton Zürich während der ganzen Dauer begleitet.

Besonders wichtig ist Pro Senectute Kanton Zürich

Vielen älteren Menschen wird das eigene Zuhause im Laufe der Zeit zu gross, manchmal fühlen sie sich einsam oder sie haben den Wunsch nach etwas Unterstützung bei alltäglichen Arbeiten. Gleichzeitig sind Studierende oft auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum und gerne bereit, dafür Hilfeleistungen für Senioren und Seniorinnen zu erbringen. «Wohnen für Hilfe» macht möglich, dass ältere Menschen Studierenden Wohnraum zur Verfügung stellen und dafür nicht mit Geld, sondern mit Hilfeleistungen (keine Pflege) entschädigt werden. Als Tauschregel gilt: eine Stunde Hilfe

dabei der Austausch zwischen den Generationen. Zusammenleben unter dem gleichen Dach bedeutet oft, sich gegenseitig anzupassen und manchmal Kompromisse einzugehen, weckt aber auch das Interesse für die Anliegen und Ansichten des anderen. Beide Parteien bleiben flexibel, allfällige Vorurteile verlieren an Bedeutung. Gemeinsam wohnen ermöglicht älteren Menschen nicht nur, länger selbstständig und selbstbestimmt zu leben, sondern reduziert auch die Gefahr der Isolation, die Menschen aus allen Schichten treffen kann.

Nach der zweijährigen Pilotphase (siehe Artikel HEV 6/2010) hat sich «Wohnen für Hilfe» weiterentwickelt und auf den ganzen Kanton ausgedehnt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei den Wohnpartnerschaften oft herzliche Beziehungen entstehen und die meisten Seniorinnen und Senioren nach einer ersten Wohnpartnerschaft gleich wieder eine neue eingehen möchten. Die Anfragen der Studierenden sind bisher konstant hoch, insbesondere im Hinblick auf den Semesteranfang. Das Interesse der Seniorinnen und Senioren darf sich hingegen noch entwickeln. Sicher aber ist, das Echo aus den Erfahrungen ist von beiden Seiten sehr positiv.

Mehr Informationen finden Sie unter [www.zh.pro-senectute.ch](http://www.zh.pro-senectute.ch) oder Telefon 058 451 50 00.

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video

[www.casarep.ch](http://www.casarep.ch)



**CasaRep AG**

Hauswartungen  
Liegenchaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
[info@casarep.ch](mailto:info@casarep.ch)

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

## Wollen Sie Ihr Unternehmen verkaufen?

Wir begleiten Unternehmer seit über 12 Jahren erfolgreich beim Verkauf ihrer Firma. Dank unserer umfangreichen Erfahrung finden wir die beste Lösung für Sie. Das grosse Beziehungsnetz, verbunden mit einer hohen Kompetenz, ist unser Erfolgsrezept. Wir garantieren absolute Diskretion und eine professionelle Abwicklung. **Wir arbeiten auf reiner Erfolgsbasis.**

**PARTNERINVEST AG**  
c/o Citecs AG, Dr. Jean-Luc Cornaz,  
Lägernweg 10, 8185 Winkel  
Telefon 044 862 31 51  
[www.partnerinvest.ch](http://www.partnerinvest.ch) –  
[www.cornaz.net](http://www.cornaz.net) – [cornaz@cornaz.net](mailto:cornaz@cornaz.net)

**PARTNERINVEST**  
IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE

3517

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

**Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen**

**fällag**  
Spezialfällarbeiten  
Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Neuhofstrasse 52  
CH-8315 Lindau/Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
[www.faellag.ch](http://www.faellag.ch)

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**

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

**Maler Feurer AG**  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, [www.malerfeuerer.ch](http://www.malerfeuerer.ch)

**ROHRMAX**<sup>®</sup>

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle



**Kostenlos**  
Ratgeber bestellen!  
Lüftungssysteme...

0848 852 856  
[www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)

Viele Tipps  
und Infos

Für gesundheitlich unbedenkliche Raumluft:  
Lassen Sie Ihre Rohre prüfen...

Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV  
kostenlose Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung

**Koster** AG

Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

**BZ Bänninger Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
[www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) | [info@bzheizung.ch](mailto:info@bzheizung.ch)

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der

Interessen  
Gemeinschaft **altbau**



Genossenschaft

**Baupro Altburg**



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-althurg.ch](http://www.baupro-althurg.ch)  
[info@baupro-althurg.ch](mailto:info@baupro-althurg.ch)

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Nachdem die Medien im Dezember über den finanziellen Schiffbruch beim Bau des ersten energieautarken Hauses im Kanton Zürich berichtet haben, scheint es uns angebracht, dem die positive Sicht eines Bauherrn gegenüberzustellen.

## Glücklicher Eigentümer eines energieautarken Hauses

**Dr. Toni Fischer, Präsident des HEV Meilen und Umgebung, hat im Herbst das zweite energieautarke Haus im Kanton Zürich bezogen.**

Was war der Auslöser des Um- bzw. Neubaus?

Das Haus war 75 Jahre alt und von uns vor etwa 30 Jahren nach unseren Bedürfnissen renoviert worden. Unsere drei Töchter sind selbständig, haben ihre Ausbildung abgeschlossen und wohnen auswärts. Das 7½-Zimmer-Haus ist uns zu gross geworden und wir standen daher vor der Frage: Umbauen oder neu bauen? Verschiedene Einrichtungen und Installationen hätten ohnehin einer umfassenden Renovation unterzogen werden müssen.

Wie entstand das jetzt realisierte Projekt?

Meine Frau hatte von Anfang an auf einen Neubau tendiert, ich dachte eher an einen Umbau, weil ich mir den Abbruch des Hauses, das ich bis in alle Details kannte, nicht vorstellen konnte. Wir begannen daher uns umzusehen und neu erstellte Häuser zu besichtigen. Wir haben verschiedene Häuser der Firma Renggli AG angeschaut und kamen zur Überzeugung, dass diese Bauweise

unseren Vorstellungen entspricht. In Zusammenarbeit mit den Architekten liessen wir dann eine Projektstudie entwerfen und wir wurden eingeladen, mitzudenken und unsere Ideen einzubringen. Dadurch liessen sich die Vorstellungen konkretisieren und wir beschlossen dann, aus der Projektstudie ein Vorprojekt zu machen.

Wie kam der Entscheid zu Minergie A zustande?

Zu einem Neubau entschieden haben wir uns im Frühjahr 2011; obwohl wir uns immer



für energieeffiziente Bauten interessierten, war uns der Ausdruck Minergie A fremd. Wir erkundigten uns und erfuhren, dass Minergie A nicht die gleichen Isolationswerte aufweist wie Minergie P, also auf eine Heizung angewiesen ist. Die dafür benötigte Energie jedoch wird erstellt, vornehmlich durch Photovoltaik. Minergie A verlangt, dass ein Haus energieneutral ist, also so viel Energie produziert, wie es selbst benötigt.

#### *Eine Renovation war nie ein Thema?*

Doch, wir haben uns das lange überlegt, mussten aber einsehen, dass ein 75-jähriges Haus energetisch nicht einen Zustand erreichen kann wie ein Neubau. Der vorhandene Grundriss hätte kaum zugelassen, zwei unabhängige Wohnungen zu erstellen, was wir erreichen wollten, denn für zwei Personen war das Haus, ob als Neubau oder als Renovationsobjekt, zu gross. Ausserdem sollte die EG-Wohnung hindernisfrei gestaltet werden.

#### *Welche Systeme, welche Elemente produzieren heute was?*

Die benötigte Heizenergie wird durch eine Erdsonde mit einer Bohrtiefe von 175 m erstellt. Das Haus verfügt über eine kontrollierte Lüftung, die in jede Wohnung pro Stunde je nach Wahl zwischen 350 und 600 m<sup>3</sup> Luft einströmen lässt. Diese wird durch einen Wärmetauscher vorgewärmt, in dem die Abluft die Wärmeenergie an die Frischluft weitergibt. Auf dem Flachdach stehen Photovoltaikpaneele von 35 m<sup>2</sup>, welche Strom



erzeugen. Dieser Strom wird vorerst für den eigenen Bedarf verwendet und, was zu viel ist, an das Elektrizitätsnetz der Gemeinde abgegeben. Bei schlechten Witterungsverhältnissen wird der selbst produzierte Strom nicht ausreichen, weshalb das Manko durch Bezug aus dem Elektronetz ausgeglichen wird.

#### *Welche Materialien wurden innen und aussen verwendet?*

Das EG wurde massiv gebaut, soweit notwendig mit Beton oder Backsteinen. Die Trennung zwischen EG-Wohnung und der OG-Wohnung wird durch Betondecken bewirkt. Im EG ist eine hinterlüftete Fassade zur Isolation angebracht. In den beiden Obergeschossen überwiegt der Holzbau mit isolierten vorfabrizierten Elementen, welche durch vier Schwertransporter innerhalb von zwei Tagen herangebracht wurden, wobei für jedes Stockwerk ein Tag benötigt wurde. Jedes Wohn- oder Schlafzimmer ist mit einer lehmbeschichteten Wand ausgestattet zur Regulierung der Luftfeuchtigkeit.

#### *Braucht das Haus tatsächlich keine Energie mehr von aussen?*

Um die Zertifizierung Minergie A zu erreichen, ist die Energieneutralität vorgeschrieben. Nach den Aussagen der Fachplaner sollen die Photovoltaikpaneele auf dem Dach übers Jahr gesehen sogar mehr Energie produzieren, als das Haus für Heizung, Belüftung und Belichtung braucht.

#### *Wie sieht es mit den Kosten aus: Wie viel teurer ist das Haus gegenüber einem «traditionellen» Neubau?*

Vor dem Entscheid über die Ausstattung des Hauses in Minergie A liessen wir eine Offerte erstellen für eine Ölheizung gemäss heutigem Standard. Die Kosten stellten sich ungefähr gleich wie die Ausgaben für die Erdsondenbohrung, die Wärmepumpe und die Solaranlage.



#### *Welche Gedanken haben Sie sich bezüglich Amortisation dieser Mehrkosten gemacht bzw. werden sich die Investitionen rechnen?*

Darüber mussten wir uns keine Gedanken machen, weil die Investitionskosten ungefähr gleich sind. Wenn übers Jahr gesehen keine Fremdenergie notwendig ist, und das ist für den Ersteller gemäss Werkvertrag geschuldete Leistung, fallen für Heizung, Belüftung und Licht keine Betriebskosten an. Die frühere Ölheizung hatte jedoch für Heizöl und Service zwischen CHF 3000.– und CHF 3500.– jährliche Kosten verursacht. Diese fallen bei Minergie A nicht mehr an.

#### *Lief bauseitig alles rund?*

Grundsätzlich ja, es gibt immer verschiedene Probleme, die neu auftauchen oder denen in der Planung nicht das nötige Gewicht beigemessen worden ist. Im direkten Gespräch mit den Fachexperten und dem GU konnten all diese Probleme gelöst werden.

#### *Konnte der Neubau von Subventionen profitieren?*

Der Kanton Zürich hat einen einmaligen Förderbeitrag von CHF 24000.– dafür ausgesprochen, dass dieses Haus in Zukunft nur erneuerbare Energie beansprucht. Von der Gemeinde Meilen und der Energie und Wasser Meilen AG sind Unterstützungsbeiträge von je CHF 3000.– zugesprochen worden.

#### *Sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden, würden Sie wieder so handeln?*

Ja, wir sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden und würden wieder so handeln.

#### *Wie lebt es sich im neuen Haus?*

Wir sind vor zwei Monaten umgezogen und fühlen uns sehr wohl. Der Wohnkomfort ist viel besser als im alten Gebäude, das nicht mehr den heutigen Isolationsvorschriften entsprach. Wir haben uns daran gewöhnt, dass die Fenster nicht mehr geöffnet werden müssen, sondern Frischluft in jedes Zimmer rund um die Uhr zugeführt wird.

#### *Würden Sie etwas anders machen?*

Nein, wir würden nochmals ein Minergie-A-Haus erstellen.

*Besten Dank für das Gespräch.*

*Wir wünschen Ihnen, dass sich Ihr Projekt in der Praxis bewährt und zur Nachahmung anregt.* ■

# Wiener Werkstätte

Bilder zur Verfügung gestellt von Galerie Katharina Büttiker, Wühre 17, Zürich

**Das 20. Jahrhundert verabschiedete sich vom Mief des 19. mit einem Feuerwerk an Kreativität. Alles Alte, Verstaubte sollte Platz machen für Neues, Junges. Die Bezeichnungen des davon geprägten Stils sprechen für sich: Art nouveau, Jugendstil, Modernisme. In ganz Europa bildeten sich Zentren, in welchen die Verbindung von Handwerk mit Kunst neu geknüpft, das Kunsthandwerk gewissermassen neu entdeckt wurde. Anstoss dazu gab ausgerechnet das viktorianische England mit der Arts-and-Crafts-Bewegung.**



Sitzgruppe «Fledermaus» von Josef Hoffmann; Entwurf 1905.

po. In Wien wurde 1903 von Josef Hoffmann, Koloman Moser und Fritz Wärndorfer die Wiener Werkstätte gegründet. Ihr im Programm von 1905 formuliertes Ziel war der enge Kontakt zwischen Publikum, Entwerfer und Handwerker und die Schaffung von gutem, einfachem Hausgerät. Erste Bedingung war gute Gebrauchsfähigkeit. «Der Wert der künstlerischen Arbeit und die Idee sollen wieder erkannt und geschätzt werden. Es soll die Arbeit des Kunsthandwerkes in demselben Mass gemessen werden wie die des Malers und Bildhauers ...» Nicht Einzelobjekte prägen die Arbeiten der Wiener Werkstätte,

sondern Gesamtkonzepte, die sowohl Inneneinrichtung als auch die dazugehörige Architektur umfassen.

Unter Kennern ist die Wiener Werkstätte bis heute ein Begriff geblieben. Ihr seinerzeit revolutionärer Stil mutet uns heute geradezu klassisch an. Was wir heute als Design bezeichnen, hat sehr oft dort seine Wurzeln. Das lässt sich beispielsweise an der Wirkung seines Mitgründers Josef Hoffmann erkennen, der bis ins hohe Alter als Architekt tätig war. Als konsequenter Verfechter der geometrischen Richtung war er Vorläufer des Funktionalismus und damit der Ideologie des mittlerweile legendären Bauhauses.



Schneckenreiter von Michael Powolny; Entwurf um 1907.

## Korrigendum

### Null, aber nicht nichtig

Im Beitrag zum Solarpreis des HEV Schweiz (HEV 11/12, S. 757) hat wieder einmal der Druckfehlerteufel zugeschlagen. Der aufmerksame Leser hat natürlich sofort gemerkt, dass das abgebildete Dach grösser sein muss als «fast 9 m<sup>2</sup>». Für die Jahresproduktion von 13404 kWh Strom war denn auch eine Photovoltaikanlage von fast 90 m<sup>2</sup> erforderlich, nämlich genau 89,2 m<sup>2</sup>.

## Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoferm Schweiz AG  
Büro Zürich  
Stationsstrasse 4  
8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22  
Fax 055 260 33 23  
zuerich@novoferm.ch  
www.novoferm.ch



Türen • Tore • Zargen • Antriebe

## Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

- **Thermografie**  
(Schwachstellenanalyse)
- **Energieberatung**  
(Renovationsempfehlungen)

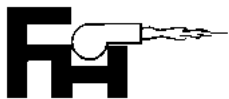
Unsere Spezialisten zeigen Ihnen, wo Ihr Gebäude leckt. Sie ermitteln mögliche **Energie-Einsparungen** und schätzen die **Investitionen** ab. Dazu sagen sie, wie viele **Förder-gelder** Ihnen zustehen.



### ADC AG

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

## Alles aus einer Hand



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

## Ihr sicherer Partner für

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



## GRAF

**Gartenbau AG**  
**8952 Schlieren / Urdorf**

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

## empfeht sich für

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



**Müller Sanitär**  
**8048 Zürich-Altstetten**

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 22. März 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Elio Pola, Projektleiter | lic. iur. Sandra Heinemann

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

### Aus dem Seminarinhalt:

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

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

### Anschliessend Apéro

### Seminar-kosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer 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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminarartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
vom 22. März 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

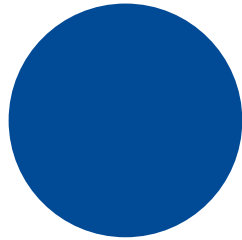
Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

# 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**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

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

## Nebenkosten – Das Bioabfall-Abo der Stadt Zürich

**ERZ (Entsorgung + Recycling Zürich) der Stadt Zürich hat das Gartenabfall-Abo per Ende Jahr eingestellt. Neu können – müssen aber nicht – die Grundeigentümer der Stadt Zürich ein Bioabfall-Abo abschliessen. Dabei können nicht nur pflanzliche Gartenabfälle, sondern auch biogene Küchenabfälle und Speisereste entsorgt werden, und dies während des ganzen Jahres (siehe dazu HEV 11/12).**

### Mietzins und Nebenkosten

Mietrechtlich ist dies daher von Relevanz, weil der Vermieter neben der Zurverfügungstellung des Mietobjekts auch die dazugehörige Infrastruktur gewährleisten muss. Diese Kosten, für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen und beim Vermieter anfallen resp. diesem von Dritten in Rechnung gestellt werden, nennt man Nebenkosten. Abfallentsorgung ist eine nebenkostenfähige Position.

Der Vermieter darf aber – mangels anderer ausdrücklicher und abschliessender Nebenkostenvereinbarung – nur den Nettomietzins in Rechnung stellen. Das bedeutet, dass er die anfallenden Nebenkosten in den Nettomietzins einkalkulieren muss. Es sei denn, er gestaltet den Mietvertrag so aus, dass er eine Nettomiete verlangt und zusätzlich die Nebenkosten, oder zumindest einen Teil davon, explizit und abschliessend aufführt resp. einverlangt. Dann hat er gegenüber dem Mieter neben dem Anspruch auf den Nettomietzins auch einen auf die Entschädigung dieser gültig vereinbarten Nebenkosten. Basierend auf dem Entscheid des Vermieters, ob er die



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

explizit ausgeschiedene Nebenkostenposition als Akontozahlung oder Pauschal vereinbart, erhält er die gesamten effektiv entstandenen Kosten im Zusammenhang mit dieser Position bezahlt oder einfach eine Pauschale.

Betreffend Nebenkostenposition Entsorgung biologisch abbaubarer Abfälle gilt daher je nach Variante der Vertragsvereinbarung Folgendes:

### Variante Netto- gleich Bruttomiete

Wenn im Mietvertrag keine Nebenkosten ausgeschieden worden sind, gelten diese als im Mietzins begriffen und müssen daher bei der Mietzinsgestaltung von der Vermieterschaft eingerechnet werden.

Durch das neue Abonnement, das nun auch die Komponente «biogene Küchenabfälle und Speisereste» umfasst, erwachsen der Vermieterschaft, die keine Nebenkosten separat im Mietvertrag ausgeschieden hat, zusätzliche Kosten, welche sie bei Vertragsabschluss nicht voraussehen konnte und damit auch nicht in den Mietzins einkalkulieren konnte. Diesen neu erhobenen Gebührenanteil könnte die Vermieterschaft daher theoretisch nachträglich im Mietzins

berücksichtigen oder als Nebenkostenposition ausscheiden. Die dazu notwendige einseitige Vertragsänderung müsste nach den gemäss Art. 269d OR geltenden Voraussetzungen eingeführt werden. Bei einer diesbezüglichen Einführung als neue Nebenkostenposition in einem bestehenden Mietverhältnis müsste der Nettomietzins nicht reduziert werden.

Anders verhält es sich bei der Bioabnennentabfallkomponente pflanzliche Gartenabfälle. Da es sich bei der Grünabfuhr um bereits bei Vertragsabschluss bekannte Kosten handelt, welche schon zu diesem Zeitpunkt hätten berücksichtigt resp. ausgeschrieben werden können, kann diese Nebenkostenposition nach Vertragsabschluss nur so eingeführt werden, dass der Nettomietzins um den entsprechenden Betrag reduziert wird. Ansonsten würde aus der Einführung eine Erhöhung des Ertrages aus der Mietsache und somit eine unerlaubte verdeckte Mietzinserhöhung resultieren. Die Mieterschaft könnte die einseitige Vertragsänderung, welche nach den Voraussetzungen von Art. 269d OR mitgeteilt werden müsste, diesfalls erfolgreich anfechten.

Dies entspräche der theoretischen Aufteilung; mangels Entscheide in der konkret vorliegenden Konstellation kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Gerichte auch anders entscheiden könnten. Insbe-

sondere könnte diese theoretische Aufteilung daran scheitern, dass das ERZ keine getrennte Rechnung für Gartenabraum und Speisereste im Abonnementspreis machen wird. Weil die vom ERZ in Rechnung gestellten Bioabfallentsorgungsgebühren nicht separat ausgewiesen werden, können rechtlich gesehen praktische Probleme entstehen, die eventuell zur Unmöglichkeit der rechtlich korrekten Überwälzung mangels Nachweis führen.

Sollte sich die Vermieterschaft entscheiden, das Gartenabfall-Abo ersatzlos dahin-

### Keine Verpflichtung zur Einführung einer Grüngutabfuhr durch die Stadt

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Grüngutabfuhrmöglichkeit einzurichten, sofern er dies bis dato nicht angeboten hat.

#### Wichtiger Tipp

Sofern die relativen Faktoren, wie der Referenzzinssatz, die Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung, nicht den aktuellen Ständen entsprechen, könnte der Mieter eine einseitige Mietvertragsänderung zum Anlass nehmen, seinerseits eine Mietzinssenkung aufgrund von Art. 270a OR zu verlangen.

Sollten Sie eine Veränderung Ihres Mietvertrags im Zuge der Neueinführung des Bioabfallabonnements in Betracht ziehen, sollten Sie sich daher vorab juristisch beraten lassen.

Bei Unklarheiten und Fragen steht Ihnen der Rechtsdienst des HEV Zürich gerne zur Verfügung.

fallen zu lassen, könnte sich des weiteren u. U. wegen Kostensenkungen zugunsten der Vermieterschaft eine Mietzinsreduktion auf den nächsten Kündigungstermin hin aufdrängen (vgl. Art. 270a OR).

#### Variante Nebenkostenposition Kehrriabfuhrgebühren-Pauschale

Die Parteien können vertraglich die Nebenkostenpositionen auch als Pauschale

ausgestalten. Dann ist seitens der Mieterschaft nur die Pauschale zu bezahlen, und zwar unabhängig davon, ob die tatsächlich angefallenen Kosten den Pauschalbetrag übersteigen oder nicht.

Die vereinbarte Pauschale kann nur unter den formellen Voraussetzungen einer Mietzinserhöhung resp. einseitigen Vertragsänderung abgeändert werden. Dies hat unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Kostenentwicklung der vergangenen drei Jahre zu erfolgen. Dies gälte bezüglich der Speiserestenkomponente nicht (siehe diesbezügliche Ausführungen unter vorstehendem Titel).

Bei der Vereinbarung von Nebenkostenpositionen als Pauschale gilt das Bereicherungsverbot. Wenn die Vermieterschaft das Gartenabfall-Abo ersatzlos dahinfallen lässt, könnte sich daher evtl. eine Reduktion der Nebenkostenpauschale Kehrriabfuhr auf den nächsten Kündigungstermin hin aufdrängen, weil diese nicht mehr den tatsächlichen Kosten entsprechen würde.

#### Variante Nebenkostenposition Kehrriabfuhrgebühren-Akontozahlung

Wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass die Nebenkosten a conto bezahlt werden sollen, bedeutet dies, dass die Mieterschaft vorab, in der Regel monatlich, einen bestimmten Betrag bezahlt. Am Ende der normalerweise jährlichen Nebenkostenabrechnungsperiode werden die in dieser Zeit geleisteten Akontobeträge an die dafür tatsächlich entstandenen Kosten angerechnet. Ein dabei resultierender Überschuss ist der Mieterschaft zurückzubezahlen. Ein daraus ergehendes Defizit ist von der Mieterschaft nachträglich der Vermieterschaft zu überweisen. De facto werden somit die tatsächlich erwachsenden Kosten von der Mieterschaft getragen.

Die Vermieterschaft, welche die Kehrriabfuhrgebühren a conto gültig vereinbart hat, muss daher auch beim Abonnementswechsel, der mit Mehrkosten verbunden ist, den Mietvertrag nicht anpassen.

Möchte die Vermieterschaft aufgrund der zu erwartenden höheren Kosten die Akontoposition erhöhen, um zu vermeiden, dass die Mieterschaft am Ende der Nebenkostenabrechnungsperiode mit hohen Nachforderungen konfrontiert ist, könnte sie dies im gegenseitigen Einvernehmen mit einer entsprechenden Vereinbarung machen oder aber wie bei den einseitigen Vertragsänderungen, unter Einhaltung der diesbezüglichen Voraussetzungen, vorgehen.

#### Verteilschlüssel

Der Vermieter legt den Verteilschlüssel fest und kann ihn auch bereits im Mietvertrag festhalten. Er muss so gut wie möglich der Verbrauchsgerechtigkeit Rechnung tragen. Dies ist auch bei gemischt genutzten Liegenschaften zu beachten.

Die Nebenkosten sind nach dem Grundsatz der tatsächlichen Kosten auf die Mietvertragsparteien in einem Mietshaus zu verteilen. Es wird dabei grundsätzlich unterschieden zwischen verbrauchsabhängigen Kosten wie zum Beispiel Wasser und Heizung, die mangels anderer Verbrauchserfassungsmöglichkeit idR nach Kubatur/Fläche verteilt werden, sowie den neutralen Kosten wie etwa Allgemestrom und Gartenpflege, die nicht abhängig von der Grösse des jeweiligen Mietobjektes sind. Letztere können grundsätzlich nach Anzahl Wohnungen verteilt werden.

Die Abfuhrgebühren gelten als verbrauchsabhängige Kosten. ■



# Mehrfamilienhaus gesucht.

Kaum hat das neue Jahr begonnen, sind wir schon wieder aktiv auf der Suche nach einem Mehrfamilienhaus (auch gemischte Nutzung Wohn- und Geschäftshaus möglich) im Raum Uster/Pfannenstiel für einen Privatkunden. Die Liegenschaft darf auch Renovationsbedarf aufweisen, kann angebaut oder freistehend sein.

Das Preisvolumen liegt bei rund CHF 5 Mio.

Individuelle Beratung und weitere Informationen bei Claudia Spalinger oder Sabrina Banti.

## In den besten Händen.

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)



**Claudia Spalinger**  
Leiterin Anlageimmobilien  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)



**Sabrina Banti**  
Junior Beraterin  
Direktwahl 044 388 58 42  
[sabrina.banti@intercity.ch](mailto:sabrina.banti@intercity.ch)

# «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 12. April 2013, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

Referenten: **Hans Barandun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung | **Sandra Heinemann**, lic. iur.

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

### Aus dem Seminarinhalt

#### Grundlagen

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

#### Aus der Praxis

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

#### Sonderfälle

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer 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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 12. April 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Die Gesetzesbestimmung Art. 257e OR ist hinsichtlich Sicherheiten in Geld oder Wertpapieren und deren Maximalhöhe von drei Monaten Bruttowohnungsmietzinsen zwingend. Nachfolgend werden abschliessend zu diesem Thema (siehe HEV 9 – 12/12) einige alternative Sicherungsmöglichkeiten in ihren Grundzügen beschrieben. Es kommen jeweils die für die konkrete Sicherungsform geltenden Gesetzesbestimmungen zur Anwendung.

## Sicherheitsleistung (Teil 5) Alternativen zum Kautionskonto

**Mieter haben – mangels anders lautender Vereinbarung – kein Recht, zu bestimmen, in welcher Form eine Sicherheitsleistung zu erbringen ist. Der Vermieter kann einen diesbezüglichen Vorschlag akzeptieren oder selber eine bestimmte Sicherheitsleistungsart verlangen.**

### Solidarhaftung mehrerer Mieter

Wollen mehrere Personen gemeinsam ein Mietobjekt benutzen, können alle als Mieter in den Mietvertrag aufgenommen werden. Damit gelten sie als Solidarmmieter. Das bedeutet, dass sie der Vermieterschaft gegenüber für Forderungen aus dem Mietverhältnis solidarisch haften (Art. 143 OR). Für die Vermieterschaft hat dies den entscheidenden Vorteil, dass sie sich für die ganze Schuld wahlweise an einen, mehrere oder alle Mieter halten können (Art. 144 OR). Die Solidarhaftung mehrerer Mieter hat einerseits den Vorteil, dass keine Liquidität erforderlich ist und es einfach ist, eine solche Solidarhaftung zu begründen. Andererseits können sich durch das Faktum, dass allen am Mietvertrag Beteiligten die gleichen Rechte und Pflichten eines Mieters zustehen, auch Nachteile ergeben; so z. B. wenn sich die Mieter uneinig sind.

### Schuldbeitritt Dritter

Auch Personen, die sich neben dem Mieter nur als Solidarschuldner verpflichten,



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

ohne die Absicht zu haben, das Mietobjekt zu gebrauchen oder gar selber zu bewohnen, können solidarisch Mietzinsschulden übernehmen, obgleich sie nicht Mitmieter werden.

### Bankgarantie

Die Bankgarantie im Sinne von Art. 111 OR ist in vorliegendem Zusammenhang als abstraktes Zahlungsverprechen einer Bank zu verstehen. Sollten bestimmte

Voraussetzungen eintreten wie z. B. die Aufforderung des Vermieters, dass ein bestimmter Betrag aus dem Mietverhältnis geschuldet sei, verpflichtet sich die Bank gegenüber der Vermieterschaft, diesen zu bezahlen; wobei die Bank keine Einwendungen aus dem Grundgeschäft erheben kann. Dies bedeutet, dass die Bank z. B. nicht einwenden kann, der Mietvertrag sei ungültig und damit sei kein Mietzins geschuldet.

Achtung: Wenn eine Gemeinde resp. das Sozialamt die Miete für den Mieter an den Vermieter überweist, ist dies nicht

als Garantieverprechen i. S. v. Art. 111 OR zu werten.

Positiv an dieser Form der Sicherheitsleistung kann sein, dass die Mieterschaft ihr Kapital in der Regel nicht binden muss. Als negative Punkte auf Seiten der Mieterschaft zu erwähnen sind die Kosten, welche für die Bankgarantie aufgewendet werden müssen, sowie das Faktum, dass die Bank nur dann eine Bankgarantie ausstellen wird, wenn sie von der Mieterschaft ausreichende Sicherheiten zur Verfügung gestellt bekommt.

### Bürgschaft (sog. Mietkautionsbürgschaft)

Bei einer Bürgschaft übernimmt der Bürge die akzessorische Verpflichtung, ebenfalls für die Hauptschuld einzustehen. Das Gesetz regelt in den Art. 492 ff. OR mittels strengen Formvorschriften, unter welchen Voraussetzungen ein gültiger Bürgschaftsvertrag zustande kommt. Bei natürlichen Personen ist die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben, falls der Bürgschaftsbetrag CHF 2000.– überschreitet. Für juristische Personen ist die Schriftlichkeit ausreichend. Dennoch muss sowohl bei natürlichen wie auch bei juristischen Personen der Bürgschaftsbetrag, mit dem gehaftet wird, zahlenmässig genau bestimmt und in der Bürgschaftsurkunde aufgeführt sein.

Vorteilhaft für die Mieterschaft ist, dass sie ihr Kapital nicht auf einem Kautionskonto binden muss und sich daher eine Liquiditätsersparnis verschafft. Die strengen Gesetzesvorschriften und die hohen Kosten sind hingegen nachteilig zu gewichten.

### Mietkautionsversicherung

Eine Variante zum klassischen Mietkautionskonto bei einer Bank ist eine Mietkautionsversicherung. Bei diesem Versicherungsprodukt verspricht der Versiche-

rer (in der Regel handelt es sich dabei um eine Versicherungsgesellschaft, die aber zum Teil bezüglich dieses Versicherungsproduktes auch mit anderen Gesellschaften zusammenarbeitet, so z. B. die Zürich Versicherung mit dem HEV Schweiz; siehe dazu <http://www.hev-schweiz.ch/rechtsteuern/hev-mietkaution/>) dem Versicherungsnehmer (Mieterschaft), gegen Bezahlung einer Prämie für mögliche Forderungen der Vermieterschaft gegenüber der Mieterschaft einzustehen.

Juristisch gesehen, liegen Elemente der Bürgschaft im Sinne von Art. 492 ff. OR vor (siehe dazu die unter diesem Titel oben gemachten Ausführungen). Da Versicherungen in der Regel juristische Personen sind, können diese ohne eine öffentliche Beurkundung mittels Schriftform gültig Bürgschaften eingehen.

Faktisch bezahlt der Versicherungsnehmer eine Basisprämie sowie eine individuelle Prämie in Prozent der vertraglich vereinbarten Mietzinskautions.

Der Versicherungsnehmer erhält vom Versicherer eine Kopie des Zertifikates bezüglich dieser Mietkautionsbürgschaft. Das Original geht an die Vermieterschaft.

Die Versicherungsdauer ist in der Regel auf eine bestimmte Anzahl Jahre beschränkt, wobei sie sich ohne erfolgte Kündigung stillschweigend verlängert. Die Kündigung kann nur vorgenommen werden, wenn das Originalzertifikat vorliegt oder eine entsprechend gleichwertige Sicherheit nachgewiesen werden kann.

Im Schadensfall deckt der Versicherer gegenüber der Vermieterschaft die Mietzinsausfälle oder andere mietrechtliche Ansprüche im maximalen Umfang der versicherten Summe – auch wenn die Mieterschaft die Versicherungsprämien nicht bezahlt haben sollte. Verfügt die Mieterschaft

über eine Privathaftpflichtversicherung, so kommt diese primär zum Zuge. Voraussetzung für die Leistungserbringung durch den Versicherer ist in der Regel, dass ein schriftliches Einverständnis des Versicherungsnehmers, also der Mieterschaft, oder ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl, eine Rechtsöffnungsverfügung oder ein Urteil über Ansprüche der Vermieterschaft gegenüber der Mieterschaft (Versicherungsnehmer) vorliegt.

Achtung: Der Versicherungsschutz zugunsten der Mieterschaft verfällt in der Regel mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Mietkautionsversicherungsvariante kann für die Mieterschaft von Interesse sein, wenn sie nicht in der Lage ist, auf die vereinbarte Kautionssumme zu verzichten, oder sie dies schlicht nicht möchte. Als nachteilig zu erwähnen sind auch hier die im Vergleich zum Mieterkautionssparkonto höheren Kosten für den Mieter. Ausserdem kann es für die Vermieterschaft aufwendig werden, wenn sie sich – freiwillig – auf direkte Verhandlungen mit der Versicherungsgesellschaft einlässt, mit welcher sie kein Vertragsverhältnis hat.

**Mieterhaftpflichtversicherung**

Die Parteien können im Mietvertrag vereinbaren, dass die Mieterschaft eine Versi-

cherung gegen Risiken abschliesst, welche in ihren Verantwortungsbereich fallen (z. B. Glasbruch, Brandschäden etc.). Die Vermieterschaft darf dabei aber nicht einen bestimmten Versicherer verlangen. Dies käme einem unzulässigen Kontrahierungszwang und damit einem Verstoß gegen Art. 254 OR gleich.

Unter formeller Hinsicht ist der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung einfach. Für die Vermieterschaft gilt es aber zu bedenken, dass nur bestimmte Risiken versichert sind und dass sie nicht über eine direkte Sicherheit verfügt und auch nicht informiert wird, wenn die Prämien nicht bezahlt werden oder die Mieterschaft die Versicherung kündigt. Ausserdem fallen bei der Mieterschaft Prämien an.

**Zusatz:**

**Retentionsrecht bei Geschäftsraummiete**

Das Retentionsrecht bei Geschäftsraummiete stellt faktisch eine zusätzliche Sicherheit zum Depot/der Kautions dar. Dieses muss nicht vereinbart werden, da es dem Vermieter von Gesetzes wegen zusteht. Er kann von seinem Retentionsrecht gemäss Art. 268 OR Gebrauch machen und das Inventar des Mieters im Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren verwerten lassen (siehe dazu HEV 03/12).

**Günstige Dächer**

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren*

**WEBER DACH AG**      *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
Zürich      [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)      **044 482 98 66**      [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 15. März 2013, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

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

**Grundlagen/Rechtliches**

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Mindestwert

**Standard-Wohnungsabnahme**

Vorbereitung | Durchführung

**Sonderfälle**

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

**Optik des Malers**

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

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

**Anschliessend Apéro**

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF	270.–
	Ehepaar:**	CHF	440.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF	310.–
	Ehepaar:**	CHF	520.–

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer 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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

**Anmeldung für Seminar/Workshop**

«Die Wohnungsabnahme»  
vom 15. März 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



## horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag



### geschäftssitz

sumpfstrasse 32  
6300 zug

### büro

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

### produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18  
6313 menzingen

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
tel 079 662 90 68  
email horstkleinag@hispeed.ch

## Steuern und Immobilien

### Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u.v.m. (2010; 32 Seiten)



### Handbuch Steuern und Immobilien

Informative und verständliche Wegleitung mit Fallbeispielen und zahlreichen praktischen Tipps. Von der steueroptimalen Finanzierung des Kaufs über die steueroptimale Nutzung bis zum möglichst steuerschonenden Verkauf oder der steueroptimalen Übertragung der Liegenschaft auf die nächste Generation. Mit zahlreichen Tabellen und Aufstellungen (2007; 340 Seiten)

### Aktualisierung zum Handbuch Steuern und Immobilien

(Dezember 2011; 21 Seiten)

### Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge

Zentrale Aspekte leicht verständlich aufgearbeitet mit wichtigen Hinweisen und nützlichen Tipps: steuerliche und erbrechtliche Klippen beim Kauf, Besitz und Verkauf von Liegenschaften, wie der Traum von den eigenen vier Wänden wahr wird, Wohnen im Alter, wie Immobilien bei der familieninternen Nachfolge nicht zum Zankapfel werden (2005; 87 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009</b> 32 Seiten; Artikel-Nr. 20037 <b>Aktion bis 31.3.2013</b>	CHF 24.00 <b>CHF 16.–</b>	CHF 26.00 <b>CHF 21.–</b>
<b>Handbuch Steuern und Immobilien (2007)</b> 340 Seiten; Artikel-Nr. 40083	CHF 89.–	CHF 104.–
<b>Aktualisierung zum Handbuch Steuern und Immobilien (Dezember 2011)</b> 21 Seiten; Artikel-Nr. 40078	CHF 6.–	CHF 8.–
<b>Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)</b> 87 Seiten; Artikel-Nr. 40096	CHF 18.50	CHF 21.50

**Bestellformular siehe Seite 48** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### Malerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Ernst Langenegger,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01  
E-Mail: [maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)

### Schreinerei



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Bruno Joller,  
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.  
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02  
E-Mail: [schreiner@bostadel.ch](mailto:schreiner@bostadel.ch)

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.  
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)



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

**CORTI - FELGER** Telefon 044 784 25 88  
www.corti-felger.ch  
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

seit 1936

Genug grilliert?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · [www.weiss-kuechen.ch](http://www.weiss-kuechen.ch)

**KÜCHEN-  
AUSSTELLUNG**  
Besuchen Sie unsere  
neue Ausstellung!



**jetzer  
storen.**

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: [jetzer-storen@bluewin.ch](mailto:jetzer-storen@bluewin.ch)

**LÄSSER** reinigt besser!  
Teppich- und Polsterreinigung AG  
+ Leder Fässler (Lederpflege)  
Sonnentalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- Lederpolster und Lederbekleidung
- lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst
- Teppichreparaturen
- Vorhänge und Bettfedern
- Räumungen und Entsorgungen

**B O N**

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

**10% Rabatt**

auf Ihren nächsten  
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)

**Hotline für Lieferdienst  
und Heimservice: 044 824 49 49**

[teppich-reinigungen.ch](http://teppich-reinigungen.ch)



**HEV** Zürich

## Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise  
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

### Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	_____	5.50	7.50
		Set à je 2 Stk.	_____	_____
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
		Set à 2 Stk.	_____	_____
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

### Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30000	Kündigungsf formular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

### Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	Bewerbung für Hauswartsdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	_____	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00

### Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00

Drucksachen

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (Überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	NEU 29.00	NEU 29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	NEU 169.00	NEU 199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2012)	NEU 169.00	NEU 199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	NEU 209.00	NEU 239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	NEU 4.00	NEU 5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	NEU 29.50	NEU 33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovierung, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	16.00	21.00
	<b>Aktion bis 31.3.2013</b>		
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus miert. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

# Hat Herr von Linné sich getäuscht?

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten



Buchsparterre, Eibenhecke und Stechpalmenkugeln (Hill of Tarvit, Fife, Schottland).

Manchmal frage ich mich, ob Carl von Linné (1707–1778), als er dem Buchsbaum den botanischen Namen *Buxus sempervirens* gab, sich täuschte. Immer lebend soll der Buchsbaum laut dem Botaniker sein, ein Gehölz also, welches den pflanzenden Gärtner oder die hegende Gärtnerin weit überlebt. Vielleicht hat der schwedische Naturforscher aber auch bei der Bezeichnung *sempervirens* an die immergrünen Blätter des Strauchs gedacht. Ich weiss es nicht. Bestimmt konnte er nicht ahnen, dass rund 250 Jahre später Buchsbaumtriebsterben, Buchswelke und Buchsbaumzünsler dem

edlen europäischen Gehölz, von dem bereits die Römer schwärmten, das Überleben erschweren würden.

Ja, nun hat der Buchsbaumzünsler auch das Zürcher Weinland erreicht, und ich erlebte im vergangenen August hautnah, wie die gefräßigen Raupen sich über die Buchsbäume hermachten, welche sich doch gerade von der Buchswelke erholt und wieder grün und saftig ausgetrieben hatten. Obwohl ich gehnt hatte, dass wir nicht verschont bleiben würden, erschreckte mich der Überfall aus Asien genauso wie den Schlossgärtner in Andelfingen und die vie-

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



len Gartenfreundinnen und -freunde in der Umgebung. Im Nu waren alle Spritzmittel ausverkauft. In panischer Angst wurde gespritzt, wurden die Raupen abgelesen und vernichtet und ganze Buchsbäume vorsorglich entsorgt.

Glücklicherweise folgte keine weitere Attacke, obwohl es noch längere Zeit warm blieb und die für das Entwicklungsoptimum nötigen Temperaturen von 18 bis 30 °Celsius im unteren Bereich blieben. Erst bei einer Temperatur von 7 °C kann sich der Zünsler nämlich nicht mehr weiterentwickeln.

Mich hat das überfallartige Aufkommen des Schädlings weniger erschreckt als die panische Reaktion einiger Gartenfreunde und Buchsenthusiastinnen. So hat mir ein Herr stolz erzählt, er habe in zwei Wochen viermal gespritzt und die angegebene Dosis des Spritzmittels dabei verdoppelt! Eine Dame hingegen bespritzt gleich alle Gehölze, obwohl die Glanzmispel, das Efeu, der Flieder, die Mahonia und all die andern Gehölze von diesen Schädlingen nicht befallen werden. Dass mit dem Gift nicht nur der Zünsler, sondern Bienen und andere Insekten vernichtet werden können, hatten beide nicht überlegt.

Ein längeres Gespräch mit dem Gärtner des historischen Schlossgartens in Andelfingen, welcher im Park viele alte Buchsbäume und ganze Hecken pflegt und hegt, hat mich dazu angeregt, zu überlegen, wie ich auf das Aufkommen des brutalen Schädling im kommenden Frühjahr reagieren soll, da es ja noch kein vor dem Zünsler schützendes Insektizid gibt. Unsere unzähligen geschnittenen und frei wachsenden



East Ruston Old Vicarage, Kugeln aus immergrünen Pfaffenhütchen Norfolk, England.

Buchsbäume und meine Sammlung von Arten und Sorten möchte ich nämlich nicht kampfflos aufgeben.

Sicher werde ich die Gehölze wöchentlich auf Befehl kontrollieren, damit ich sehr schnell reagieren kann. Sollte der Schädling auftreten, was zu erwarten ist, werde ich einen Fachmann mit der nötigen Erfahrung bitten, die eigentlich dekorativen Raupen zu töten. Dazu braucht es sehr kräftige Spritzgeräte, da die dicht wachsenden Gehölze mit den giftigen Mitteln durchdrungen werden müssen. Kleine Handspritzgeräte sind dafür zu schwach.

Da ich zuvor erlebte hatte, wie die Buchswelke ganze Gehölze zerstören kann, habe ich in den letzten drei Jahren keine neuen Buchsbäume mehr gepflanzt und abgestorbene Gehölze mit etwas anderem ersetzt. Dabei unterliefen mir auch Fehler. Als beispielsweise die Buchskugeln, welche unseren Hang hinunter «kullerten», braun wurden, glaubte ich, sie seien ein Opfer der Buchswelke. Mit Hilfe eines Baggers rissen



Ungeschnittener Buchs ist ebenfalls attraktiv.

wir sie aus, legten sie auf einen Haufen und verbrannten sie. Aber (o mea culpa!) beim genauen Hinsehen sahen wir, dass die «armen» Gehölze am Hang zu wenig Wasser bekommen hatten und verdorrt waren. Der Ärger über die eigene Nachlässigkeit war gross, das Bedauern half nichts, denn nach dem rohen Ausreissen mit Maschinengewalt hätten wir die Kugeln nicht mehr retten können. Als Alternative pflanzten wir verschiedene immergrüne Gehölze, welche nicht mehr geschnitten werden müssen, da es jeweils ein akrobatisches Kunststück war, sich am steilen Hang als «Schnittmeisterin» zu betätigen.

Als Alternative wählte ich z. B. die kleinblättrige japanische Stechpalme *Ilex crenata* «Convexa», welche dem Buchs zum Verwechseln ähnlich sieht und den Schnitt sehr gut verträgt. Leider hat sie einen Nachteil: Sie wächst lieber in saurem als kalkigem Boden und eignet sich daher in unseren Gärten eher als Topf- oder Kübelpflanze. Das Exemplar in unserem Hang wird nicht ge-

schnitten und wächst im neutralen Boden gut.

Viel weniger heikel ist die Gattung *Taxus* (Eibe), denn die meisten Eiben wachsen in sonniger bis schattiger Lage und lassen sich gut schneiden. Fast wie eine kleine Kugel wächst *Taxus baccata* «Green Diamond», eine Zwerg-eibe mit sattgrünen, kurzen Nadeln. Als goldene Säule entwickelt sich *Taxus baccata* «David». Steht sie zu schattig, verliert sie ihren goldenen Touch. Da würde sich die glänzend dunkelgrüne Säuleneibe (*T. baccata* «Fastigiata Robusta») besser eignen. Selbstverständlich kann man gewöhnlichen *Taxus baccata* zu Kugeln, Kegeln oder Hecken schneiden, wie man es vom *Buxus* gewohnt ist.

Eiben wachsen wie die Buchsbäume langsam und sind deshalb teuer. Will man etwas weniger Geld ausgeben, könnte man die immergrüne Heckenmyrte (*Lonicera nitida* «Elegant») wählen. Die Verwandte der einheimischen roten Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) hat ähnlich kleine Blätter wie der *Buxus*. Allerdings wächst sie viel schneller, was bedingt, dass man sie zwei- bis viermal pro Saison schneiden muss, wenn man sie als Hecke oder Kugel haben möchte. Ungeschnitten wird das unproblematische, für jeden Standort geeignete Gehölz etwa einen Meter hoch.

Wer ein einheimisches Gehölz bevorzugt, wählt vielleicht den wintergrünen Liguster, wobei sich die Zwergform *Ligustrum vulgare* «Lodense» für geschnittene Hecken, Einfassungen und Kugeln besser eignet als die Art. Ich selber finde die tiefgrünen, etwa sechs Zentimeter langen Blätter etwas gross für den Schnitt. Liguster wächst

## Unser Garten



Kugeln, Kegel, Pyramiden, Spiralen, Würfel – alles lässt sich aus Buchs schneiden (Privatgarten von Jeffrey Eker, Kent, England).

ebenfalls schnell und muss mehrmals pro Saison geschnitten werden.

Dünken mich die zerschnittenen Blätter des Liguster unschön, mag ich an der wintergrünen Polster-Berberitze (*Berberis buxifolia* «Nana») die dornigen Triebe nicht allzu sehr, aber die Pflanze ähnelt dem Buxus sehr und punktet zudem mit gelben Blüten im Mai. Sie wächst in Sonne und Halbschatten an geschützter Lage. In unserem neu bepflanzten Hang wächst sie ungeschnitten, gedrungen und rund.

Als Ersatz für Buxus wird häufig das immergrüne Pfaffenhütchen erwähnt; vor allem *Euonymus japonicus* «Compacta» oder «Green Rocket», zwei hübsche, sattgrüne Zwerggehölze mit eher kleinen Blättern für alle Lagen, sind an und für sich ein idealer

Ersatz. In Asien frisst die Buchsbaumzünsler- Raupe die Blätter dieser Pflanze, weshalb ich sie mit Vorbehalt empfehle, obwohl in Europa noch kein Befall beobachtet wurde.

Jetzt aber gilt es, den Frühling abzuwarten und zu hoffen, dass die Forscherinnen und Forscher bald ein schützendes Mittel gegen den Buchsbaumzünsler entwickeln. «Auf in den Kampf» scheint mir nicht der richtige Ansatz zu sein, aber wenn ich daran denke, dass der übereifrige, oben erwähnte Herr wieder ungehemmt Gift verspritzen wird, überlege ich, ob ich, statt gegen ihn zu kämpfen, mich freuen soll, dass er sich über den hohen Preis der Spritzmittel ärgert! Herrn von Linné aber können wir für die Folgen der Globalisierung wohl kaum verantwortlich machen. ■

## 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



[www.homegate.tv](http://www.homegate.tv)

Ihre Immobiliensendung im  
TV: Jede Woche neue  
Tipps, Trends und Talks rund  
ums Wohnen.





## Hans Egloff im Gespräch mit Thomas Maier, Nationalrat GLP Kanton Zürich

**Am 3. März 2013 kommt die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) zur Abstimmung, über welche in den letzten Sessions viel diskutiert wurde. Zufrieden mit dem Resultat?**

**Thomas Maier:** Ich bin sehr zufrieden, wie das RPG von National- und Ständerat beschlossen wurde. Ich finde, dass in der Behandlung der Vorlage wichtige Punkte aufgenommen wurden wie etwa die Mehrwertabschöpfung und die – positiv formuliert – «gesunde» Erweiterung der Bauzonen. Beide stellen meiner Ansicht nach gute Kompromisse der anfangs doch diametral entgegengesetzten Positionen von Befürwortern und Gegnern der Landschaftsinitia-

tive dar. Die Revision ist ja bekanntlich der Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative, die noch viel radikaler gewesen wäre und viel weiter ginge als diese Revision des RPG.

Darum finde ich es schade, dass nun gegen diesen Kompromiss noch das Referendum ergriffen wurde, auch wenn es zu den Spielregeln der Demokratie gehört. Im Abstimmungskampf dürfen wir einfach nicht vergessen, was ursprünglich der Auslöser für diese Revision war.

**Hans Egloff:** Bei Gesprächen mit politischen Vertretern des Kantons Zürich kann beinahe der Eindruck entstehen, dass die möglichen Auswirkungen der Revision des RPG gar nicht so schlimm sind. So führt etwa der Regierungsrat aus, dass die Mehrwertabgabe durch die Grundstückgewinnsteuer in etwa kompensiert wird. Weiter heisst es, dass die zeitliche Einschränkung der Bauzonen während 15 Jahren für den Kanton Zürich eigentlich keine Folgen haben würde, da der Kanton bereits jetzt Neuzonungen oder Umzonungen äusserst restriktiv und zurückhaltend handhabt. Zudem soll die in die Revision neu aufgenommene Bauverpflichtung insbesondere Eigentümer mit grossem Landbesitz betreffen. Eigentümer mit kleinen Parzellen sollen davon nicht tangiert werden.

Eigentlich klingen diese Einschränkungen ja gar nicht so einschneidend, insbesondere dann nicht, wenn sie mit den Forderungen der Landschaftsinitiative – hier sei etwa an das 20-jährige Baumatorium erinnert – verglichen werden.

Trotzdem muss grundsätzlich und aus Sicht des Wohn- und Grundeigentümers klar und deutlich festgehalten werden: Es handelt sich erneut um massive Einschränkungen des Eigentums. Sowohl die Eigentumsgarantie wie auch die Eigentumsfrei-

heit werden angegriffen und beschnitten. So wird einmal mehr eine neue Steuer eingeführt – eine Steuer ist per se ein Eingriff in die Privatsphäre – und mittels Bauverpflichtung vorgeschrieben, wie ein Eigentümer mit seinem Eigentum zu verfahren hat. Der Eigentümer kann also nicht mehr frei über sein Eigentum verfügen, sondern wird zu einem bestimmten Verhalten gezwungen.

**TM:** Die Eigentumsgarantie lässt sich so auslegen, allemal. Auf der anderen Seite gehört es in einem Staatswesen wie dem unseren auch dazu, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner an gewisse Regeln halten müssen. Dies kann dann tatsächlich dazu führen, dass in der konkreten Umsetzung bis zu einem gewissen Grad vorgeschrieben wird, wie Eigentümer mit ihrem Eigentum umzugehen haben. Ich bin selber Hauseigentümer und kann auf meinem Landstück z.B. nicht unbeschränkt in die Höhe bauen, auch wenn ich dies gerne wollte. Ich bin mit meinem Haus in ein Dorf, in ein Quartier, in eine Region und in einen Siedlungsraum eingebettet. Dabei muss ich mich richtigerweise in diese auch einfügen und mich an geltende Regeln und gewisse Vorgaben halten.

Es handelt sich also vielleicht tatsächlich je nach Blickwinkel um einen Eingriff ins Eigentum, aber wichtig scheint mir das Mass des Eingriffs. Seit jeher werden Bauzonen definiert, für welche festgelegt wird, wie darin gebaut werden kann. Diese legen, wie erwähnt, Grenzen meiner Freiheit als Bauherr fest. Ich sehe es deshalb weniger als Einschränkung, sondern eher als geltende Spielregel, an die ich mich zu halten habe. Diese können aber bei Bedarf auch einmal behutsam geändert respektive angepasst werden.

**Thomas Maier,** Jahrgang 1975, verheiratet, Vater von zwei Kindern, wohnhaft in Dübendorf, sitzt seit 2011 für die GLP des Kantons Zürich im Nationalrat. Er studierte Physik an der ETH und arbeitet heute bei der Zürcher Kantonalbank als Teamleiter (Leiter ICT-System-Spezialisten I) im Bereich Operations-Unix-Systeme.

**Sessionsgespräch**

Nach der Session des Nationalrates diskutiert Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, Hans Egloff, mit einem Gast aus dem Nationalrat, der nicht die Meinung des HEV vertreten muss, über Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. Dies sind die Revision des Raumplanungsgesetzes, die Wahrung der Eigentumsfreiheit und -garantie sowie die Verdichtung im Inneren.

Es ist nun mal eine Tatsache, dass in den letzten Jahren eine starke Tendenz zur Zersiedelung vorherrschte. Als Ursache stehen hier nicht nur grosszügige Bauzonenpläne, sondern die ganze Entwicklung wurde auch begünstigt durch übereifrigen Strassenbau und den Ausbau des öffentlichen Verkehrs. Diese Entwicklung hat nun meiner Ansicht nach ein gesundes Mass überschritten. Damit steigt der Druck, dieser Entwicklung – nicht massiv, aber wirksam und sinnvoll – entgegenzutreten.

Abstimmungsergebnisse in den letzten Monaten zeigten meines Erachtens diesen Trend klar auf. So wurde etwa die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Die GLP war übrigens gegen diese Vorlage, weil sie für uns zu restriktiv war. Diese Bedenken müssen wir nun ernst nehmen und politisch sauber und vernünftig umsetzen. So geht der GLP auch die Landschaftsinitiative zu weit. Ich bin überzeugt, dass mit dem neuen RPG in den kommenden 20 bis 25 Jahren in der Schweiz weiterhin eine Entwicklung möglich ist, aber gleichzeitig die Zersiedelung eingedämmt wird. Mögliche Chancen dazu sehe ich insbesondere in den Ballungszentren wie etwa Zürich, Basel,

Bern oder Genf. In diesen Regionen gibt es viel Potenzial etwa für Verdichtung nach innen. Insbesondere für den Kanton Zürich bin ich sehr zuversichtlich: Das neue RPG setzt gesunde Grenzen, lässt aber gleichzeitig genügend Raum für Wachstum.

**HE:** Wie so oft ist es auch in diesem Punkt eine Frage des Masses oder der Grenzen. Es ist richtig, dass Grenzen und Regeln das Zusammenleben erst möglich machen. So macht eine Bauzonenordnung sicher Sinn. Das Beispiel der Zweitwohnungsinitiative zeigt aber meines Erachtens klar die Grenzen auf: Im Kanton Zürich etwa wurde die Initiative angenommen. Dies, obwohl Zweitwohnungen im Kanton Zürich kein Thema, geschweige denn ein Problem wären. Die Stimmbürger hatten also über eine Situation abzustimmen, die andernorts vorherrscht. Damit wurde übers Ziel hinausgeschossen.

Es ist nun eine Tatsache, dass momentan pro Jahr zwischen 30 000 und 50 000 Personen neu in den Kanton Zürich ziehen und entsprechenden Wohnraum nachfragen. Ich glaube nicht, dass die bestehenden Bauzonen ausreichen, um diesen Wohnraum langfristig zu erstellen. Zudem hat sich gezeigt, dass der Verdichtung im Inneren gewisse Grenzen gesetzt sind.

In der Theorie lässt sich durch Verdichten viel Wohnraum schaffen. Bei der konkreten Umsetzung hingegen gilt es viele Hindernisse zu überwinden. So können Projekte etwa an den Einwänden des Denkmalschutzes scheitern. Insbesondere in städtischen Gebieten sind viele Häuser sehr alt und einzelne Teile dann historisch wertvoll. Andere Projekte scheitern an den Bedürfnissen und Wünschen der Nachbarn. Denn nicht jeder Eigentümer schätzt es, wenn sein Nachbar sein Haus um ein oder zwei Stockwerke erhöht. Weiter wirkt die «Zerstückelung» des

Eigentums für die Verdichtung erschwerend: Es ist schwierig, dass sich mehrere Eigentümer von einzelnen Liegenschaften, die in unmittelbarer Nachbarschaft liegen, einig werden, alle Häuser abreißen und einen gemeinsamen Ersatzneubau an Stelle ihrer bisherigen Liegenschaften erstellen.

**TM:** Es besteht tatsächlich Bedarf, insbesondere auf politischer Ebene, dass die Verdichtung und damit einhergehend das Erstellen von Ersatzneubauten vereinfacht oder zumindest nicht zusätzlich erschwert werden. Es macht Sinn und ist richtig, wenn historische Stadt- oder Dorfkerne geschützt werden. Aber insbesondere in der Agglomeration gibt es viele Beispiele von Immobili-

en, die als schutzwürdige Bauten deklariert werden, die aber meiner Ansicht nach ohne Bedenken durch «dichtere» Gebäude ersetzt werden könnten. Vielleicht könnte das revidierte Raumplanungsgesetz genau dazu führen, dass der Fokus wieder mehr nach Innen geht und ältere Gebäude durch neue ersetzt werden.

Dies ist zu begrüßen, denn so lassen sich gleich zwei Fliegen auf einen Streich erwischen: Einerseits entsteht mehr und neuer, moderner Wohnraum, andererseits, nach neusten Erkenntnissen erstellt, braucht dieser weniger, wenn nicht sogar viel weniger Energie.

Vielen Dank für das Gespräch. ■



Neuverlegen von Parkett, Kork,  
Laminat auf Böden, Treppen  
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen  
bestehender Parkett- und  
Riemenböden, Treppen.

Pfannenstielstrasse 112  
8706 Meilen  
Telefon 044 793 17 50  
Fax 044 793 17 54  
www.ebnerparkett.ch

**Ebner & Co. Parkett**  
arbeiten

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

Maler-  
Service

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)



**Schaub  
Maler AG**

Hofackerstrasse 33  
8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33  
Fax 044 381 33 34



T. 052 624 68 00  
[www.esh-shop.ch](http://www.esh-shop.ch)

**DRAHTLOSE  
FUNKALARM-  
SICHERHEITSSYSTEME**

Preiswertes, zuverlässiges Schutzsystem  
der neuesten Generation – für Privat und Gewerbe



**Schenken Sie mir  
Ihr Vertrauen.**

Mein Name ist Karin Amstad, und ich bin als Immobilienberaterin bei Walde & Partner in Uster tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Sie.

**III**  
WALDE & PARTNER

+41 44 905 40 98  
[karin.amstad@walde.ch](mailto:karin.amstad@walde.ch)  
[www.walde.ch](http://www.walde.ch)

## 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-langnau.ch](http://www.hev-adliswil-langnau.ch)

P: Barbara Gautschi  
 info@hev-adliswil-langnau.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](http://www.hev-albis.ch)

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

[www.hev-birmensdorf.ch](http://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](http://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](http://www.hev-dielsdorf.ch)

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

### Dietikon – Urdorf

[www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://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](http://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](http://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](http://www.hev-horgen.ch)

GS: Baumgartner Immobilien AG,  
 Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,  
 Tel. 044 725 21 14  
 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

### Kilchberg [www.hev-kilchberg.ch](http://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](http://www.hev-kloten.ch)

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
 P: Jürg Egger  
 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](http://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](http://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](http://www.hev-richterswil.ch)

P: Othmar Zottete  
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte  
 in der Regel am 2. Donnerstag jeden  
 Monats im Gemeindehaus, 1. Stock

### Rüti und Umgebung [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
 Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
 Christoph Lerch lic.iur. RA  
 Tel. 044 210 11 55  
 E-Mail: rechtsberatung@hev-rueti.ch

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](http://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](http://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](http://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](http://www.hev-waedenswil.ch)

GS: Acanta AG info(@)hev-waedenswil.ch  
 Tel. 044 789 88 90  
 P: Christian J. Huber

### Wallisellen und Umgebung

[www.hev-wallisellen.ch](http://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  
 Legis Rechtsanwältin AG  
 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](http://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](http://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](http://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](http://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

Wir sind vom Fach ...  
für professionelle Arbeiten  
auf dem **Dach**

**MEIER** + **MARTI**  
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- **Bauspenglerarbeiten**
- **Blitzschutzanlagen**
- **Flachdachbedachungen**
- **Dachkontrollen**

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)

### Wünsche erfüllen *und Werte erhalten*

**Aus alt und verwohnt wird wieder schön und modern:**  
Unsere individuellen Renovierungslösungen ersparen den aufwändigen Neukauf und die Baustelle. Die erstklassige pflegeleichte PORTAS-Qualität bietet jahrzehntelangen Werterhalt.

Türen Haustüren Küchen Treppen  
Schranklösungen Spanndecken Fenster



Besuchen  
Sie unsere  
Ausstellung



Jetzt informieren:

 **071/969 36 36**

[www.portas-ag.portas.ch](http://www.portas-ag.portas.ch)

**PORTAS-AG**  
Im Ebnet, 8370 Sirmach  
**PORTAS**<sup>®</sup>  
Europas Renovierer Nr. 1

## Erlebnis-Küchen erster Wahl



  
**PFISTER KÜCHEN**  
**Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
[www.pfisterkuechen.ch](http://www.pfisterkuechen.ch)

Vontobel Holding AG  
Gotthardstrasse 43  
8022 Zürich

BEIM NUTZUNGS-  
WECHSEL DER  
LIEGENSCHAFT  
VON VERSICHERUNG ZU  
BANK HABEN WIR  
ALLE ANPASSUNGEN  
VORGENOMMEN.

Infos über Referenzobjekte:  
[elektro-compagnoni.ch](http://elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO**  
**COMPAGNONI**

## Mehr als 7000 Unterschriften für faire Gebühren

Ende der 90er-Jahre hat der HEV Kanton Zürich eine Studie publiziert, welche die Gebühren untersuchte, die Haus- und Grundeigentümer zu entrichten hatten. Dabei wurden verschiedene Gemeinden in unserem Kanton untereinander verglichen. Es konnten grosse Unterschiede festgestellt werden. Einige liessen sich einfach erklären, andere gar nicht. Vor einigen Jahren hat der HEV Schweiz eine entsprechende Studie erstellt und dabei Vergleiche in der ganzen Schweiz angestellt. Das Resultat war dem im Kanton Zürich ähnlich. Aus den Ergebnissen und den gewonnenen Erkenntnissen ergab sich unter anderem die Forderung nach demokratischer Legitimation der Gebühren.

Anders als bei den Steuern, denen keine spezifische Gegenleistung des Staates gegenübersteht, werden Gebühren für eine staatliche Leistung erhoben, die Einzelnen einen direkten Nutzen verschafft. Das klassische Beispiel etwa ist eine Baubewilligung. In den vergangenen zwanzig Jahren ist der Gebührenertrag der Gemeinwesen um nahezu 100 Prozent angestiegen – deutlich mehr als die Teuerung. Er betrug im Kanton Zürich im Jahre 2010 4,5 Milliarden Franken. Mittlerweile sind die Erträge aus den Gebühren ähnlich hoch wie die ordentlichen Steuereinnahmen.

Diese Entwicklung lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass Gebühren viel einfacher zu erheben sind als Steuern. Meistens werden sie durch den Regierungsrat, die Gemeindeexekutive oder die Verwaltung festgelegt. Will man der oben dargelegten Entwicklung Einhalt gebieten,

müssen in Zukunft die Gebühren – wie die Steuern – vom Souverän, das bedeutet vom Kantonsrat bei kantonalen Gebühren und von den Gemeindeversammlungen bzw. den Gemeindeparlamenten auf Gemeindeebene, festgesetzt werden.

Da das Gewerbe und die KMU von dieser Entwicklung gleichermassen betroffen sind, hat der HEV Kanton Zürich beschlossen, zusammen mit dem Kantonalen Gewerbeverband zwei Initiativen zu lancieren, die obige Forderung nach demokratisch legitimierten und damit fairen Gebühren zum Inhalt haben. In den letzten Ausgaben der Monatsschrift haben wir diese genauer vorgestellt und Ihnen auch Unterschriftenbögen zukommen lassen.

Am 23. Januar haben nun Vertreter der Initianten die nötige Anzahl Unterschriften eingereicht. Wir danken allen, die uns und unser Anliegen unterstützt haben. ■



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



# HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiniger, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

**home service**®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

**id-group.org**®

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)