

# Der Zürcher Hauseigentümer

1 | 2009



**Drohen Rück- statt Fortschritte  
im Mietrecht?**

**| Formulare statt Wohnungen (S. 3)**

**| Konfrontation statt Kompromiss (S. 63)**

# Elektrohaushaltsgeräte von **FUST**<sup>®</sup>

**Tiefpreisgarantie!\* Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

**Allmarken-Reparatur-Service! Wir reparieren, egal wo gekauft!**  
Tel. 0848 559 111 oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)  
**Schnellreparaturdienst Tel. 0848 559 111 oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**  
**Blitz-Austausch speziell für Kühlgeräte Tel. 0848 559 111.**

**Auch im Fust:  
Superpunkte  
sammeln!**

**AEG**  
Electrolux  
**Lavatherm 7032 TKF**  
Art. Nr. 112101

**Setpreis nur 1999.-  
1/2 Preis**  
Auch einzeln erhältlich!

**AEG**  
Electrolux  
**Princess 2252 F**  
Art. Nr. 111671

**Tiefkühlschrank der  
A-Klasse!**

**50%**  
nur **499.-**  
vorher **999.-**  
**1/2 Preis!**

**Bauknecht**  
**GKA 2102**  
• 136 Liter Nutzinhalt

Art. Nr. 123547

**Einbau-Kühlschränke,  
alle Grössen, alle Normen,  
alle Marken. 24h-Service.**

**Sparen beim Spülen!**

**1199.-**  
Auch in Braun erhältlich!

**Electrolux**  
**GA 552 F**  
• Für 11 Massgedecke  
Art. Nr. 159886

**Einbaukühlschrank!**

**799.-**  
Aktionpreis!

**NOVAMATIC**  
**EK 69.6-IB**  
• Einbauhöhe 76 cm  
Art. Nr. 105755

**Allmarken-Express-Reparatur egal wo gekauft! 0848 559 111/www.fust.ch**

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT!** • **Riesenauswahl aller Marken** • **Bestellen Sie unter**  
**5-Tage-Tiefpreisgarantie\*** • **Occasionen / Vorführmodelle** • **[www.fust.ch](http://www.fust.ch)**  
**30-Tage-Umtauschrecht\*** • **Mieten statt kaufen** • **\*Details [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**

**Hier finden Sie die Fust-Filiale in Ihrer Nähe:** • **Dietlikon**, im IKEA, 044/805 50 90 • **Dübendorf**, Wilstrasse 2, 044/801 10 60  
• **Glatzentrum**, 044/839 50 80 • **Hinwil**, Multimedia Factory-Fust-Supercenter, im Jumbo Baumarkt, 044/938 38 68 • **Meilen**, Dorfstrasse 124, 044/923 07 06 • **Regensdorf**, Fust Supercenter im «Rägi-Märt», Feldstrasse 2, 044/843 93 00 • **Regensdorf**, Shopping Center Regensdorf, 044/840 16 80 • **Zürich**, Badenerstrasse 109, 044/295 60 70 • **Zürich**, Hottingerstrasse 52, 044/269 50 70 • **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), 044/225 77 11 • **Zürich**, Letzipark, 044/495 80 75 • **Zürich-Oerlikon**, (Ex. Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon» 044/315 50 30 • **Zürich**, Seefeldstrasse 8, 044/267 99 55 • und weitere Fust-Filialen in Ihrer Region: **Affoltern a. A.**, im Ex-Jelmoli, **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, **Bülach**, Migros-Center Bülach Süd, Feldstrasse 85 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, **Dietlikon**, 50m vor «Media Markt» Riedstrasse 6, **Horgen**, Zugerstrasse 30, **Rapperswil-Jona**, Kläui-Center, Kramenweg 15, **Pfäffikon**, Seedamm-Center, **Spreitenbach**, Tivoli-Center, **Uster**, im Ex-Jelmoli Poststrasse 14, **Volketswil**, im Top Tip (Ex-WARO) • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, **Winterthur**, Obergasse 20, **Winterthur-Töss**, Zürcherstrasse 184, **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10  
• **Standorte aller 140 Filialen: Info-Telefon 0848 559 111 (zum Ortstarif) oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**

## Aufgewärmt nicht besser

Der Mieterverband lanciert einen Versuch, das Obligatorium für das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses im Kanton Zürich wieder einzuführen. Mit diesem Ziel ist im Zürcher Gemeinderat ein Beschlussesantrag für eine Behördeninitiative zuhanden des Kantonsrates eingereicht worden. Begründet wird der Vorstoss mit «der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt». Nachdem ich erst in der September-Ausgabe darauf hingewiesen habe, dass der Zürcher Wohnungsmarkt durchaus funktioniert, und im Juli auf die Ausgewogenheit der Stadtzürcher Wohnungspolitik, erübrigt es sich, diesen Aspekt neu aufzurollen. Vielmehr sei an die Vorgeschichte erinnert:

Am 9. Februar 2003 stimmten die Zürcher für die Abschaffung besagten Obligatoriums. Seit dem 1. Januar 2004 müssen daher beim Abschluss eines neuen Mietvertrages die umstrittenen Formulare im Kanton Zürich nicht mehr verwendet werden. Die Stimmbürger – zu etwa zwei Dritteln Mieter – hatten eingesehen, dass Formulare keine Wohnungen schaffen. Das amtliche Formular bringt Mietern keine zusätzlichen Rechte oder Vorteile. Das Recht, den Anfangsmietzins anzufechten, steht dem Mieter im gleichen Masse zu, ob er ein solches Formular erhält oder nicht. Allerdings bewegen sich die Anfechtungen des Anfangsmietzinses nicht einmal im Promillebereich, obwohl jährlich gegen 100 000 neue Mietverträge abgeschlossen werden.

Als Kriterium für das Obligatorium soll zudem die Leerwohnungsziffer erhalten. Diese ist aber in keiner Weise aussagekräftig. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt braucht es nämlich grundsätz-

**Albert Leiser,**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich




lich keine leeren Wohnungen, sondern Wohnungsangebote. Dem Wohnungssuchenden ist es gleichgültig, ob eine Wohnung leer steht, solange sie auf den Zeitpunkt geräumt wird, auf den er sie mieten will. Zwischen dem Auszug des bisherigen Bewohners und dem Einzug des neuen Mieters braucht die Wohnung gar nicht leer zu stehen. Und das tun Wohnungen dementsprechend auch sehr oft nicht.

Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses musste im Kanton Zürich vom 1. November 1994 bis zum 1. November 1997 und dann wieder vom 1. Mai 2000 bis zum 31. Dezember 2003 verwendet werden. Ich kann mich nicht erinnern, dass es damals zu einer Häufung von Anfechtungen des Anfangsmietzinses gekommen wäre. Wozu also die nutzlose Übung wiederholen?

*Albert Leiser*  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 1/2009 | 68. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b> Aufgewärmt nicht besser	3
<b>Hypothekarzins</b> Anhaltende Wohnbautätigkeit zu erwarten	7
<b>Fluglärm</b> Merkwürdige Entwicklung des Zürcher Fluglärm-Index (ZFI)	9
<b>Impressum</b>	11
<b>Mitgliederforum</b> Bewusst bauen – am Beispiel «Greulich»	12
<b>Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung in Altbauten</b> Erhebliche Kosten – zweifelhafter Nutzen	15
<b>Vom Bauen</b> Neue Politik des Bundes zur Ressource Holz	16
<b>Zum Titelbild</b> Weniger Heizkosten im Holzbau	19
<b>Seminar/Workshop</b> Liegenschaften in der Steuererklärung 2008 Die Wohnungsabnahme Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	21 47 59
<b>Der liebe Nachbar</b> Das Nachbarrecht – 2. Übermässige Einwirkungen	23
<b>Die Eigentumswohnung</b> Der Ausschuss in der Stockwerkeigentümerversammlung	27
<b>Der Zürcher Hauseigentümer</b> Jahresinhaltsverzeichnis 2008	31
<b>Mietrecht</b> Die Schlichtungsbehörde – Das Verfahren Die Begründung der Kündigung Neuinvestition /umfassende Überholung	37 43 46
<b>Exklusivangebote</b> Feuchte Wände unter Kontrolle! Flauschiger Bademantel!	41 41
<b>Drucksachenverkauf</b> Wohneigentum und Finanzierung Bestellformular	49 51
<b>Unser Garten</b> Unschuld im Garten	54
<b>Aus dem Kantonalverband</b> Notariatsgebühren könnten sinken Sektionen-Info Konfrontation statt Kompromiss	58 60 63



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 1700  
Fax 044 487 1777

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707


**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag  
8.00–17.30

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



Holzbau nach  
Minergie-P-Eco, Bern  
(Bild Christine Blaser,  
Bern/LIGNUM).  
Mehr über Energie-  
effizienz im Holzbau  
auf Seite 19.

Verwaltungsbedarf? Wir sind Ihr Partner.



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen oder Notfalldienst: Wir erledigen für Sie sämtliche Verwaltungsaufgaben. 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.



**HypothekenBörse AG**, Finanzierungsberatung für  
Private und Firmen, Neugrütstrasse 4b, CH-8610 Uster  
Telefon 043 366 53 53, Fax 043 366 55 83  
info@hypotheken-boerse.ch, www.hypotheken-boerse.ch



Clever finanzieren.

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

## Wie geht's Ihrem Tank?

Wir beraten Sie gerne



- Tankrevisionen
- Sanierungen
- Neutankanlagen

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

**BÜRKE AG**

Heizöl / Diesel / Tankrevisionen



## Anhaltende Wohnbautätigkeit zu erwarten

Urs Rey, Statistisches Amt des Kantons Zürich\*

**Trotz Wirtschaftskrise ist vorerst nicht mit einem einschneidenden Rückgang der Wohnbautätigkeit zu rechnen, wie die aktuellsten Zahlen zur Wohnbautätigkeit belegen.**

Gemäss der vierteljährlichen Wohnbau-statistik wurden im dritten Quartal im Kanton Zürich 2360 Wohnungen fertiggestellt. Diese Erhebung wird in der gesamten Agglomeration sowie in den anderen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern durchgeführt. Sie deckt im Kanton Zürich 124 Gemeinden ab, die rund 95 Prozent des Wohnungsbestandes repräsentieren.

Die Zahl der Fertigstellungen hat sich damit im Verlauf des Jahres 2008 erholt, nachdem sie im ersten Quartal eingebrochen war. Im Jahresverlauf kamen bis Ende September insgesamt 5540 Wohnungen neu auf den Markt. Das sind zwar rund 500

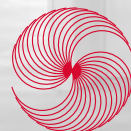
weniger als im Vorjahr, esentspricht aber ungefähr dem Mittel der letzten fünf Jahre. Bis zum Jahresende dürfte die Neuwohnungszahl wie in allen Jahren seit 2004 die 7000er-Marke überschreiten. Dank des starken Bevölkerungswachstums stösst dieser Wohnraum auf guten Absatz.

Die übrigen erhobenen Indikatoren zeigen, dass trotz Wirtschaftskrise vorerst nicht mit einem einschneidenden Rückgang des Wohnungsbaus zu rechnen ist. Im dritten Quartal stieg die Zahl der Baubewilligungen auf 2850, den höchsten Wert für ein drittes Quartal seit Beginn der Erhebung vor 15 Jahren. Somit wurden von Januar bis September 2008 bereits 7400 Wohnungen baubewilligt - in den letzten Jahren waren es im gleichen Zeitraum jeweils zwischen 6300 und 6900 gewesen, zuvor waren 4000 bis 5000 die Regel.

\* Autorisierter Auszug aus einem Text auf [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch). Unter dieser Adresse erscheinen regelmässig aktuelle Artikel zum Schwerpunktthema Bau und Immobilien.

## Maler-Service

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



**Schaub  
Maler AG**

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, info@schaub-maler.ch  
[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)



**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

## Winterzeit Türschliesserzeit

Wir bieten Ihnen  
kompletten Service  
für Haustüren  
und Schliesser

**GROB** METALLBAU AG

Albulastrasse 37

8048 Zürich

Tel. 044 493 43 43

Fax 044 493 43 88

www.grob-metallbau.ch

*diä Schlosser vo Züri!*



**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

**Gutschein**



**Beratung  
Bewertung**

Gerne führen wir mit  
Ihnen ein kostenloses  
Beratungsgespräch.

**0848 272 669**  
**www.erasuisse.ch**

Immobilienverkauf  
mit ServiceGarantie!

## Merkwürdige Entwicklung des Zürcher Fluglärm-Index (ZFI)

**po. Der vom Regierungsrat bei 47 000 festgelegte ZFI-Richtwert ist im Jahr 2007 bereits nahezu erreicht worden. Der Anstieg von rund acht Prozent ist auf methodische Verfeinerungen der Datenerhebung, vor allem aber auf ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum in flughafennahen Gemeinden sowie die Zunahme der Flüge zur Nachtzeit zurückzuführen.**

**Nicht primär wegen Änderungen im Flugbetrieb**

Negativ wirkt sich die Zunahme der Bewegungen nach 22 Uhr aus. Diese sind zu einem wesentlichen Teil auf Langstreckenflüge zurückzuführen, was in der Regel Flugzeuge bedeutet, die wegen ihrer Grösse und ihres Gewichts lauter sind als Maschinen im Kurz- und Mittelstreckeneinsatz. Nachts hat sich die Situation also sowohl qualitativ als auch quantitativ verschlechtert. Änderungen im Flugbetrieb werden jedoch erst an zweiter Stelle für den Anstieg des Werts genannt. Den grössten Teil der Ursachen für die Zunahme kann der Flughafen nicht beeinflussen.

### 25% Berichtigung

Rund ein Viertel der Zunahme ist auf «methodische Verfeinerungen» der Datenerhebung zurückzuführen und hat mit dem Flugbetrieb nichts zu tun. Eigentlich ist es auch gar keine Zunahme, sondern vielmehr eine Berichtigung. Offenbar war der Richtwert im Zeitpunkt der Abstimmung vom 25. November 2007 schon fast erreicht – nur wusste das damals keiner. Es erscheint als bedenklich, dass der Stimmbürger seinen Entscheid aufgrund so unzuverlässiger Angaben treffen musste.

### Was ist der Zürcher Fluglärm-Index (ZFI)?

Der ZFI ist ein weltweit erstmals zur Anwendung gelangendes Beurteilungsmass, das sich an der subjektiven Lärmbelästigung bzw. an der Störung und nicht an der objektiv gemessenen oder berechneten Belastung orientiert. Er gibt die Anzahl der vom Fluglärm tagsüber stark belästigten und in der Nacht in ihrem Schlaf stark gestörten Personen wieder. Er trägt beispielsweise auch den besonders sensiblen Tagesrandstunden Rechnung. Fluglärm von 06.00 bis 07.00 Uhr und von 21.00 bis 22.00 Uhr wird dreimal stärker gewichtet.

### Starkes Bevölkerungswachstum in der Flughafenregion

Zur Erhöhung des Monitoringwertes massgeblich beigetragen hat, dass das Bevölkerungswachstum in flughafennahen Gemeinden rund doppelt so hoch war wie im übrigen Kantonsgebiet. Offensichtlich ist die Attraktivität der Flughafenregion als Wohnort ungebrochen, nicht zuletzt wohl wegen ihrer hervorragenden Verkehrerschliessung. Die Lärmbelastung scheint

durch andere Faktoren mehr als wettgemacht zu werden. Insofern ist der Begriff «lärmgeplagt» mit einem Fragezeichen zu versehen. Das ZFI-Gebiet umfasst übrigens Teile der dynamischen Stadtregionen Zürich, Glattal und Limmattal, die auch in Zukunft Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung sein sollen.

**Problematische Methodik**

Mit dem seinerzeitigen Nein zur Plafo-nierungsinitiative wollten die Stimmberech-

tigten dem Flughafen ein moderates Wachstum zugestehen. Dieses Ziel ist aber durch den ZFI in Frage gestellt, wenn der Richtwert nicht durch Wachstum des Flugverkehrs, sondern der Wohnbevölkerung erreicht wird. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit Leute, welche in Kenntnis der Lärmsituation in die betroffenen Gebiete ziehen und den Fluglärm offensichtlich bewusst in Kauf nehmen, als «Lärmgeplagte» in die Berechnung des ZFI einfließen sollten.

## wohnraumTV

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

Ausstrahlungszeiten unter: [www.wohnraum.tv](http://www.wohnraum.tv)

Wagistrasse 2, 8952 Schlieren, Telefon 044 738 55 55, [info@wohnraum.tv](mailto:info@wohnraum.tv)

**Drinking Fust Küchen**

**Auf das ganze Küchensortiment: 10%\* zusätzlicher Sonderverkaufsrabatt im Januar und Februar!**

\*Gilt für Bestellungen bis 21. Februar 2009

**Kein Küchenumbau ohne Fust-Vergleichsofferte!**

Vorher **Fr. 14 300.-**  
-10 % **Fr. 1430.-**  
Nur **Fr. 12 870.-**

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

**Auch im Fust: Superpunkte sammeln!**

**Ausstellküchen zum 1/2 Preis!**

(z.B. Modelle Largo, Orlando, Avance, Esprit usw.)  
**In der Internet-Foto-Galerie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch) oder in allen Filialen.**

**Ausstellungs-Video unter [www.fust.tv](http://www.fust.tv)**

Die Abbildungen sind Musterbeispiele. Wir haben eine riesige Auswahl von über 100 Farben, speziell auf Ihren Raum angepasst!

Mehr Küchenbeispiele und Prospekt zum **Downloaden unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch).**



KÜCHEN / BÄDER RENOVATION **Drinking Fust**

**Und es funktioniert.**

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

Ihr **Gärtner** einwintern  
zurückschneiden zudecken  
laubrechen  
auslichten  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**  
Zürich • Basel • St. Gallen • Winterthur • Bern  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
[www.alphaplan.ch](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

**Herausgeber:**

Hauseigentümergebund Zürich (HEV Zürich)  
In Zusammenarbeit mit:  
Hauseigentümergebund 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](mailto: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. Giuseppe D'Amato, HEV Zürich  
lic. iur. Fritz Blaser, HEV Zürich  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz  
Urs Rey, Stat. Amt Kt. Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

In den mit vollem Namen gezeichneten Artikeln legen die Verfasser ihre Meinung dar, die nicht unbedingt die Meinung des Redaktors ist. Für nicht gezeichnete Artikel übernimmt der Redaktor die Verantwortung.

**Auflage: 56753 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe (z.B. HEV Zürich 5/2006) gestattet.**

**Abonnemente:**

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach, 8038 Zürich, [kathrin.attinger@hev-zuerich.ch](mailto:kathrin.attinger@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.

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verkaufspreis Fr. 2.-, Jahresabonnement Fr. 20.- (für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).**

**Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.**

**Druck: Swiss Printers AG, Schlieren**



# maler müller

## Das Malergeschäft für anspruchsvolle Hauseigentümer

Andreas Müller  
Nürensdorf  
Tel. 044 / 836 61 23  
[www.malermüller.ch](http://www.malermüller.ch)

# Bewusst bauen – am Beispiel «Greulich»

## Erkennen – Analysieren – Bewerten – Sanieren

**Wann:** Donnerstag, 26. Februar 2009, 14.00 – ca. 15.30 Uhr,  
anschliessend Apéro

**Wo:** Hotel Greulich, Herman-Greulich-Strasse 56, 8004 Zürich

Auf den ersten Blick erinnert die Fassade des Hotels Greulich in Zürich an ein schweres, dunkles Meeresblau, das man in dieser Ausprägung nur auf offener See wahrnimmt. Die Sto AG lieferte für die Oberflächengestaltung die Farben, die der Künstler Jean Pfaff im eigens für das «Greulich» entwickelten Farbkonzept ausarbeitete. Neben der Fassade verantwortete er auch das Interieur von Restaurant und Hotel. Das «Greulich» lässt sich keiner Stilrichtung eindeutig zuordnen. Es integriert sich hervorragend in die Umgebung – sowohl farblich als auch förmlich: Die fließende Front ist dominant und die durchgehenden Bandfenster untermauern den Schwung der markanten Fassade. Genau die richtige Umgebung, um sich darüber informieren zu lassen, welche Beiträge Sie zur Reduktion des Energiebedarfes einerseits und von Wohnraumgiften und negativen Umwelteinflüssen andererseits leisten können. ■



## Programm:

- Referat «Systemwahl für Fassadensanierungen»  
Bruno Aellig, Projektleiter, Sto AG, Niederglatt
- Referat «Gesund wohnen – Schadstoffe vermeiden»  
Georg Binkert, Productmanager Innen, Sto AG, Niederglatt

Nach dem Vortrag wird ein Apéro offeriert.  
Beim Hotel sind keine Parkplätze vorhanden!



## Anfahrt

- Ab HB Zürich: mit dem Bus 31  
Richtung Schlieren, bis Haltestelle  
Bäckeranlage
- Vom Bellevue mit Tram 8  
Richtung Hardplatz, bis Haltestelle  
Bäckeranlage

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

*Schriftliche Anmeldung bis Mittwoch, 11. Februar 2009, erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Ablauf der Anmeldefrist keine Bestätigung erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.*

## Anmeldung Mitgliederforum, Donnerstag, 26. Februar 2009, Vortrag Sto AG, Hotel Greulich

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

Personenzahl:  Mitgliedernummer:   
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

**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.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)

## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein.  
Absolut wasserdicht!  
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

**Magic Bad**



[www.magicbad-zuerich.ch](http://www.magicbad-zuerich.ch)  
Auskunft und Beratung **076 424 40 60**

**Aktion bis  
31.03.2009**

## Tankrevision

**Spezialrabatt: Migrol Preise jetzt noch günstiger!**

**CUMULUS-Bonuspunkte!**

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

Jetzt anrufen

**044 495 13 33**  
[www.migrol.ch](http://www.migrol.ch)

**MIGROL**



LASSEN SIE IHRE IMMOBILIEN  
KOMPETENT VERWALTEN



SIMTRA

IMMOBILIEN

Stockwerkeigentum  
Verwaltung  
Verkauf

SIMTRA GmbH Immobilien-Treuhand  
Regensbergstrasse 250 • 8050 Zürich  
Tel. 044 318 70 70 • [www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

## Erhebliche Kosten – zweifelhafter Nutzen

po. Eine vom Bundesamt für Energie (BFE) veröffentlichte Studie zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) spricht dieser bei den Mietern eine hohe Akzeptanz zu, weist jedoch auch auf die geringe Reichweite und somit kleine Wirksamkeit der VHKA hin.

Gemäss der Studie würden knapp zwei Drittel der Mieter aufgrund der VHKA sinnvolle Massnahmen ergreifen. Allerdings wissen offenbar nur gerade 28% der Mieter, dass bei ihnen nach der VHKA abgerechnet wird. Das heisst, dass die VHKA nur gerade bei rund 17% der Mietenden einen Einfluss auf das Benutzerverhalten hat.

Die auf gegen 15% bezifferten möglichen Einsparungen dank der VHKA stammen aus Studien von verschiedenen Herstellern von Messgeräten zur Erfassung der VHKA aus den Jahren 1995–1997. Sie sind insofern mit Vorsicht zu geniessen, als die Nachrüstung mit Wärmezählern in

aller Regel mit einer energetischen Sanierung einhergeht, die zweifelsohne zu einem spürbar niedrigeren Energieverbrauch führt. Welche zusätzliche Einsparung auf die Einführung der VHKA zurückzuführen ist, lässt sich daher nur sehr schwer berechnen. Dazu kommt, dass durch die inzwischen verbesserte Bauweise und die strengeren Vorschriften weitere Einsparungen heute immer schwieriger werden. Gerade bei Bauten mit Minergie-Standard ist es deshalb sinnvoll, dass zum Teil auf die VHKA verzichtet werden kann.

Der finanzielle Aufwand für die VHKA ist nicht gerechtfertigt. Dieses Geld sollte sinnvoller in energetische Sanierungsmassnahmen investiert werden. Der HEV hat sich deshalb stets gegen die Nachrüstpflcht in Altbauten gewehrt, wie sie nun in Modul 2 der neuen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (vgl. HEV 12/08) erneut gefordert wird. ■

**WEBER**

Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

**WEBER DACH AG SEESTRASSE 355 8038 ZÜRICH**

Tel. 044 482 98 66 FAX 044 482 98 67 E-Mail [weberdach@bluewin.ch](mailto:weberdach@bluewin.ch)

## Neue Politik des Bundes zur Ressource Holz

**Die Vision des BAFU: Holz ist prägender Teil der Schweizer Bau- und Wohnkultur wie auch der Lebensqualität. Die Wald- und Holzwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zu den energie-, klima- und ressourcenpolitischen Zielen des Bundes. Die Wertschöpfungskette vom Baum bis zum Endprodukt ist international wettbewerbsfähig und umweltverträglich gestaltet.\***

po. Stand «holz 21», das bisherige Holzförderungsprogramm des Bundes, ganz im Zeichen der Absatzförderung, betrachtet die neue Ressourcenpolitik Holz des BAFU den Rohstoff Holz aus einer ganzheitlichen Perspektive. Im Mittelpunkt stehen die Fragen: Wie viel Holz kann im Schweizer

Wald umweltverträglich genutzt werden? Wie sieht der optimale Verwertungsweg des Rohstoffs aus?

Die Ressourcenpolitik des BAFU setzt auf die so genannte Kaskadennutzung: Holz-Sortimente sollen zunächst als Material für Gebäude, Innenausbauten oder Möbel verwendet werden. An zweiter Stelle folgen weitere stoffliche Nutzungen wie z.B. Holzwerkstoffe. Erst am Schluss folgt die energetische Nutzung dieser Sortimente. ■

\* Der HEV hat das Thema Holznutzung aufgenommen und widmet ihm die Titelbilder 2009 (vgl. S. 19).

In der Nullenergie-Wohnüberbauung Eulachhof in Oberwinterthur mit Hightech-Holzfassade zog das Bundesamt für Umwelt (BAFU) im Dezember Bilanz über das Förderprogramm «holz 21» und stellte die neue Politik des Bundes zur Ressource Holz vor. «holz 21» hat von 2001 bis 2008 zu verschiedenen Innovationen geführt, die nun von der Wirtschaft genutzt werden können. An vorderster Stelle steht die Änderung der Brandschutzvorschriften, nachdem in einem umfangreichen Projekt von «holz 21» und Lignum, Holzwirtschaft Schweiz, nachgewiesen werden konnte, dass und wie Brandsicherheit im mehrgeschossigen Bauen mit Holz machbar ist. Seit 2005 können in der Schweiz Bauten mit Holztragwerken bis zu sechs Geschossen erstellt werden (vgl. HEV 3/05).



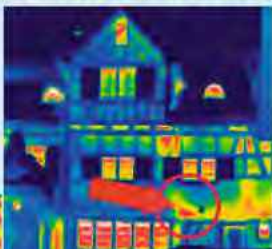
ALPHAPLAN AG  
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

## Energie sparen und Kosten vermeiden

Wir erstellen für Sie  
Wärmebilder von Gebäuden  
und elektrischen Anlagen

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



### ADC

Advanced Datacommunication Consulting AG

Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
Telefon 044 485 40 50  
Fax 044 485 40 59  
info@adc-ag.ch, www.adc-ag.ch



## E. Jetzer

Inhaber:  
Hans Müller

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

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

## LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



**Erwin Jakober AG** Silberstrasse 12 Tel. 044 744 60 70  
Liegenchaften-Unterhalt 8953 Dietikon Fax 044 744 60 89

Dietikon · Stäfa · Windisch · [www.jakober.info](http://www.jakober.info) Partner 



Sanitär  
Heizung  
Reparaturen

**044 438 80 30**



### ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

Giraldenstrasse 28, 8048 Zürich  
[www.blum-haustechnik.ch](http://www.blum-haustechnik.ch)  
E-Mail: [info@blum-haustechnik.ch](mailto:info@blum-haustechnik.ch)

## Weniger Heizkosten im Holzbau

Michael Meuter\*

Im Minergie-Einfamilienhausbau haben Holzbauten bereits einen Marktanteil von vierzig bis fünfzig Prozent erreicht. Die erste Passivhaussiedlung der Schweiz in Nebikon, die ersten Minergie-P-Gebäude und mittlerweile auch die ersten nach Minergie-P-Eco gebauten Objekte (Titelbild und weitere Bilder auf dieser Seite: Mehrfamilienhaus in Bern von Halle 58 Architekten, schweizweit erster Bau nach Minergie-P-Eco) sind allesamt Holzbauten. Bauten nach Minergie-Eco bürgen nicht nur für höchste Energieeffizienz, sondern auch dafür, dass sie die Anforderungen gesunder und ökologischer Bauweisen erfüllen.

Holz ist aufgrund seiner Materialeigenschaften für die Umsetzung energieeffizienter Bauten ganz besonders geeignet. Es ist von Natur aus ein schlechter Wärmeleiter, und deshalb kann man bereits mit erstaunlich dünnen Wänden, die sich in der weitver-

breiteten Rahmenbauweise vollständig mit Dämmungen ausfachen lassen, sehr gute Energiewerte für Häuser erreichen. Generell kann man sagen, dass sich heute bei gleicher Wanddicke im Holzbau doppelt so gute Dämmwerte erreichen lassen wie im Massivbau.

Die weniger dicken Wände bedeuten natürlich von Anfang an auch mehr Wohnfläche im Inneren – bei einem Einfamilienhaus kann das gegen 5% ausmachen. Kommt dazu, dass Holz ein natürlicher Baustoff ist und ideale Voraussetzungen für ein gesundes Raumklima und eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit bietet.

\* M. Meuter ist Verantwortlicher Information von Lignum, Holzwirtschaft Schweiz in Zürich.  
Lignum-Hotline 044 267 47 83: kostenlose Auskunft rund um Holz, Mo-Fr 8-12 Uhr  
[www.lignum.ch](http://www.lignum.ch)



Mehrfamilienhaus nach Minergie-P-Eco in Bern (Halle 58 Architekten, Bern). Bilder: Christine Blaser, Bern/LIGNUM

Recht bekommen? Wir sind Ihr Partner.



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 17 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



# Liegenschaften in der Steuererklärung 2008

Freitag, 6. Februar 2009, 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr  
Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG Zürich  
Seminarort: HEV Zürich, 8038 Zürich

- Aus dem Seminarinhalt:**
- Mietertrag
  - Eigenmietwert
  - Unterhalts- und Verwaltungskosten
  - effektiv oder pauschal?
  - Dumontpraxis
  - Hypothekarzins
  - Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
  - Ertrag aus Erbengemeinschaften
  - Steuerauscheidung

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

**Anschliessend Apéro**

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

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

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

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

**Anmeldung für Seminar/Workshop «Steuern» vom 6. Februar 2009**

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

**Wir im Urlaub und  
Opti-Maler-Partner  
renoviert die Wohnung!  
Ist das  
nicht toll?**



E-Mail: [maler@corti-felger.ch](mailto:maler@corti-felger.ch),  
Homepage: [www.corti-felger.ch](http://www.corti-felger.ch)  
Seefeldstrasse 329, CH-8008 Zürich,  
Tel. 044 381 87 14, Fax 044 687 26 75  
Breitenstr. 10, CH-8805 Richterswil,  
Tel. 044 784 25 88



**CORTI – FELGER**  
MALERGESCHAFT GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL

## HUUS + GARTE

Hauswartungen und Gartenpflege

Unsere Spezialität:

### Hauswartungen

auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

### Gartenpflege

individuell und flexibel.

Unsere Leistungen sind  
bedarfsgerecht und kostengünstig.

**Willi Brenner • 8802 Kilchberg**  
**Tel. 044 715 39 76 • Fax 044 715 39 91**  
**[www.huus-und-garte.ch](http://www.huus-und-garte.ch)**

## Das Nachbarrecht: 2. Übermässige Einwirkungen

**Art. 684 ZGB grenzt die Freiheiten des Grundeigentümers ein und schützt den Grundstücksnachbarn, wobei eine gewisse Grenze an Toleranz von beiden zu erwarten ist:**

«Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.



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

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.»

**Welche Einwirkungen werden durch Art. 684 ZGB erfasst?**

Art. 684 ZGB erfasst jedes menschliche Verhalten, welches Auswirkungen auf das Nachbarsgrundstück hat. Die Einwirkung kann auch ausserhalb des Grundstückes entstehen, wie zum Beispiel das An- und Abfahren von Autos von einem benachbarten öffentlichen Parkplatz, auf dem die Besucher eines Clubs parkieren (BGE 119 II 415). Das Gesetz zählt mögliche Einwirkungen nicht abschliessend auf. Die Einwirkungen können positiv körperlich, ideell oder negativ sein.

– *körperliche*  
Die im Gesetzestext erwähnten Immissionen sind Beispiele für körperliche oder materielle Einwirkungen. Diese können aus festen Stoffen, wie Rauch oder Russ, bestehen, aus gasförmigen, wie lästigen Dünste oder aus energetischen Übertragungen wie Lärm oder Erschütterungen.

– *ideelle*  
Das sind Einwirkungen, die sich moralisch schädlich auswirken, indem der Nachbar in seinem psychischen Wohlbefinden beeinträchtigt wird. Sie verursachen beim Nachbarn Ekel, Abscheu oder Angst. Ideelle Immissionen müssen dann nicht mehr toleriert werden, wenn deren Auswirkungen bei einer Person mit einer normalen durchschnittlichen Empfindlichkeit ein erhebliches und ständig fühlbares Unbehagen auslösen.

– *negative*  
Negative Einwirkungen sind das Fernhalten von nützlichen Einflüssen von einem Grundstück oder die Behinderung des Zuganges für Sachen und Personen. Dazu zählen beispielsweise der Entzug von Sonnenschein und das Versperren der Aussicht. Nach der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt der Schutzbereich von Art. 684 ZGB auch auf negative Einwirkungen, wie der Entzug von Licht (BGE 126 III 452ff.).

- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**



Jeder Tag braucht Energie.  
Wir liefern Ihnen einen Teil  
davon.

0844 **heizoel**  
oder 052 235 12 12

[www.kuebler.ch](http://www.kuebler.ch), 8400 Winterthur

## Der liebe Nachbar

### Bauarbeiten

Vorübergehende Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück sind grundsätzlich zu dulden, wobei als Ausgleich für die Duldungspflicht in Extremfällen der daraus erwachsene Schaden zu einer Schadenersatzpflicht führen kann (BGE vom 16.08.2005 – 5c.177/2005 E.2.1, BGE 121 II 317 E4c, BGE 114 II 230).

### Pflanzen

Nach Art. 688 ZGB sind die Kantone befugt, die Grenzabstände von Anpflanzungen auf Nachbargrundstücken zu regeln. Diesbezüglich kommen die jeweiligen Bestimmungen der kantonalen Einführungsgesetze zum ZGB zur Anwendung.

Dabei garantiert aber Art. 684 ZGB immerhin einen minimalen bundesrechtlichen Immissionsschutz, wonach übermässige Einwirkungen von Pflanzen des Nachbarn auch dann unzulässig sind, wenn die kantonalen Abstandsvorschriften eingehalten werden.

### Bauten

Entstehen Einwirkungen aufgrund von Bauten, dann richten sich die Abwehrrechte des Nachbarn ausschliesslich nach den privatrechtlichen Bestimmungen, welche die Kantone gestützt auf Art. 686 ZGB über Gra-

bungen und Bauten erlassen, und nach dem kantonalen öffentlichen Baurecht. Entspricht eine Baute den öffentlichrechtlichen Baunormen, so kann eine übermässige Immission nach Art. 684/679 ZGB nicht mehr angerufen werden.

### Übermässigkeit

Das Gesetz verbietet grundsätzlich nur übermässige Immissionen. Die Beurteilung erfolgt nach einem objektivierten Massstab, also nach dem Empfinden eines Durchschnittsmenschen, und nicht nach der subjektiven Ansicht des angeblich betroffenen Nachbarn. Übermässig ist eine Immission dann, wenn sie von jedermann, der sich in der Lage des Klägers befindet, auch so empfunden wird. Die Beurteilung der Übermässigkeit erfolgt unter Berücksichtigung der Lage (Stadt, Land, Wohnquartier, Industriezone), der Beschaffenheit sowie des Ortsgebrauches als massgebende objektive Kriterien. Letztlich ist das Ermessen der Behörde massgeblich.

Eine Kasuistik schon beurteilter Fälle findet sich in «Nachbarrecht» von Monika Sommer (S. 32–51), welches in unserem Drucksachenverkauf zu beziehen ist. (Bestellformular S. 51).

Wie man sich gegen übermässige Immissionen wehren kann, folgt im 3. Teil. ■

# Nasse Wände? Feuchte Keller?



## Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

40.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

**Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**

**ISOTEC-Fachbetrieb Hürlimann Bautenschutz AG**  
**Tel. 052-3462626 oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)**

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

## Infrarot-Wärmekabinen\* und Saunen mit Garantievorteil

- Wärmeelemente der Extraklasse\*
- Saunen in Bündler Fichte oder Hemlock mit Top-Montage vom Profi-Schreiner

Langmoosstrasse 66, 8135 Langnau a. A.  
Telefon 044 713 00 77, Fax 044 713 00 67  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Beliebt. Begehrt. Behaglich.  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

25  
Jahre  
\*Garantie



**BUERKI**  
SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER

DIE ECHTE  
SCHWEIZER  
KÜCHE

**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

BRUNNER KÜCHEN AG  
Hauptstrasse 17  
CH-5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70  
[info@brunner-kuechen.ch](mailto:info@brunner-kuechen.ch)

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil  
Auch in der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich

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

# Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

Mulden für  
alle (Ab)fälle.  
Rufen Sie an!



Guttes Steiner AG  
Birmensdorferstrasse 15  
8902 Urdorf  
Tel. 044 734 37 76  
www.steiner1.ch

## Der Ausschuss in der Stockwerkeigentümersammlung

### Konstituierung

Die Stockwerkeigentümersammlung kann, sofern das Reglement nicht etwas anderes vorsieht, aufgrund ihrer weitgehenden Gemeinschafts- und Organisationsautonomie, einen Ausschuss oder einen Abgeordneten (im folgenden Ausschuss) wählen und ihm bestimmte Aufgaben zuweisen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Es ist also zur Einsetzung eines Ausschusses sowohl ein Beschluss notwendig, welcher – gegenteilige reglementarische Vorschriften vorbehalten – mit einfachem Mehr gefällt wird, als auch der Abschluss eines Vertrages.



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

Sofern das Stockwerkeigentümerreglement die Bestellung eines Ausschusses nicht verlangt, kann die Wahl eines solchen mangels gesetzlichen Anspruchs gerichtlich nicht durchgesetzt werden.

### Aufgaben

Der Ausschuss hat gemäss Gesetz beratende und überwachende Funktion. Gesetzlich ist lediglich untersagt, dass der Stockwerkeigentümersammlung und dem Verwalter zwingende Kompetenzen entzogen werden. Ansonsten können dem Ausschuss auch andere Aufgaben (z.B. Subsidiärfunktionen in Bezug auf die Willensbildung wie Vorbereitung und Antragstellung von Beschlüssen oder baulichen Massnahmen, Ausarbei-

tung von Hausordnungen, Vorschläge bezüglich Hauswarten, Berichterstattung etc. oder auch Vermittlungs-, Repräsentations- oder z.T. auch Vertretungsfunktionen) und Entscheidungskompetenzen zuerkannt werden.

### Ziel

Bei grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften ist das Ziel des Ausschusses oftmals, dass die Entscheidungsfindung effizienter gemacht wird und die Überprüfung seriöser erfolgen kann, damit die Stockwerkeigentümergeinschaft entlastet werden kann. Der Ausschuss dient je nach Ausgestaltung seiner Aufgaben sowohl der Stockwerkeigentümersammlung als auch dem Verwalter.

### Ausschussreglement

Die Aufgaben/Kompetenzen und die Ausgestaltung/Organisation des Ausschusses werden mit Vorteil gleichzeitig mit dem Beschluss der Eigentümersammlung, einen solchen einzuführen, in einem für diesen geltenden Pflichtenheft/Reglement festgehalten. Ist dies nicht der Fall, so kommt gemäss Art. 712m Abs. 2 ZGB das Vereinsrecht (Art. 64–68 und 75 ZGB) zur Anwendung.

### Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder kann frei bestimmt werden, sollte aber nicht zuletzt aus Praktikabilitätsgründen nicht zu gross sein. Die Mitglieder des Ausschusses können sowohl Stockwerkeigentümer oder auch – und dies ist nicht unumstritten – ausserstehende Dritte wie auch juristische Personen sein. Dem Verwalter hingegen ist es verwehrt, Mit-

## DIE «ALL-IN-ONE» – VERWALTUNG

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

Oeconomic Service übernimmt diese Dienstleistung als alleiniger Vertragspartner in der Funktion des Generalunternehmers.

Für technische und infrastrukturelle Bereiche werden ausschliesslich Partner mit einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis eingesetzt.

Rahmenverträge mit ausgewiesenen Fachfirmen ermöglichen

**Verwaltungs- und Nebenkosten-Einsparungen von 15–25%.**

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



**OEOCONOMICSERVICEAG**  
HAUSEIGENTÜMER REPARATUR- UND EINKAUFSPORTAL

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

## Mietrecht

glied des Ausschusses zu werden. Wichtig ist es, bei der Zusammensetzung des Ausschusses darauf zu achten, dass die unterschiedlichen Interessengruppen widerspiegelt werden.

## Entschädigung

Ein eigentliches Salär erhalten die Ausschussmitglieder meist nicht. In der Praxis wird aber oft zulasten der Gemeinschaft ein Jahresessen ausgeben.

## Aufhebung und Abberufung

Die Stockwerkeigentümersammlung ist jederzeit befugt, die Kompetenz- resp. Aufgabendelegation zu widerrufen (i.S.v. Art. 404 OR) und den Ausschuss abzurufen, wobei i.d.R. dasselbe Mehr wie für die Konstituierung gilt.

**Eine Heizsystemspülung schont nicht nur Ihr Portemonnaie, sondern bewahrt Sie vor Folgeschäden und verleiht Ihrem Haus eine wohlige gleichmässige Wärmeverteilung.**

### Die Heizung vor dem Spülen:



- die Heizrohre sind verschmutzt
- die Wärmeleitung wird vermindert
- die Wärmeabstrahlung wird gehemmt

→ Erhöhte Heiz- und Energiekosten sind die Folgen!



Heizungsrohr nach dem Spülen durch

**Airmax Swiss**

Wir sind die Spezialisten zum Spülen der Heizsysteme mit Erfolgsgarantie zu Fixkosten und mit langjähriger Erfahrung.

Oder fordern Sie unseren Gratistest an, wir beraten Sie gerne kompetent und unabhängig vor Ort.

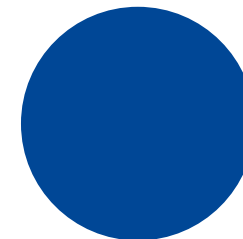


Systemspülung  
Kalkschutz & Filtertechnik

Dorfstrasse 31, 8310 Kempthal, Tel. 052 345 10 15  
info@airmaxswiss.ch, www.airmaxswiss.ch

# 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

## Schönste Küchen rustikal



wym WA

  
**PFISTER KÜCHEN**  
**Turbenthal**

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

**HONDA**  
POWER EQUIPMENT

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

**Für einen sorgenfreien Winter**



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

**SILENT AG** 8112 Otelfingen  
044 847 27 27 [www.silentag.ch](http://www.silentag.ch)

# QUADRAGARD<sup>®</sup> EINBRUCHSCHUTZ



## Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Denn nach einem Einbruch ist das Vertrauen in die Sicherheit der eigenen vier Wände tief und dauerhaft erschüttert.

Polizei und Fachexperten sind sich einig: Wirksamer Einbruchschutz beginnt mit der Verriegelung von Türen, Fenstern, Lichtschächten. Also mit MULTILOCK- und QUADRAGARD-Sicherheitsprodukten.

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

### QUADRAGARD<sup>®</sup> EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

Bristenstrasse 12, CH-8048 Zürich  
Tel. 044 432 50 11  
Fax 044 432 28 94

## Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten – Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden, Böden aller Art, Mauerentfeuchtung, Grundwasser-einbruch.

• Injektionen System SUTER



**SUTER – Bautenschutz AG**

Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen  
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03  
[www.suterbautenschutz.ch](http://www.suterbautenschutz.ch)  
e-mail: info@suterbautenschutz.ch

Hauswartungen

Gartenunterhalt

*à la carte:*

- Unterhaltsarbeiten
- Reparaturen
- Winterschnitt
- Ferienablösungen
- Wohnungsreinigungen
- Wohnungsübergaben
- Schilderdienst

CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice



Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
info@casarep.ch  
www.casarep.ch

Egg ZH - Rüschiikon - Winterthur - Rapperswil SG

## Jahresinhaltsverzeichnis 2008

### Abstimmungen/Wahlen

	Seite	Heft-Nr.
ewz.zürinet. Das Breitbandnetz für alle	225	4
Ja zur Volksinitiative zum Verbandsbeschwerderecht	660	10
Ja zur Volksinitiative zum Verbandsbeschwerderecht	737	11

### Aus Ämtern

Das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) neu online	7	1
Vorerst Wände und Schallschutzfenster, dann Quellenlärmbekämpfung	17	1
Prämie unverändert – Versicherungssumme 7,78% höher	88	2
<a href="http://www.staatskalender.admin.ch">www.staatskalender.admin.ch</a> – alles über die Bundesverwaltung im Internet	143	3
Präventionskampagne der GVZ gegen Hochwasser	211	4
Die Auswirkungen der Wasserhärte	219	4
Kanton beteiligt sich finanziell am Einbau von Schallschutzfenstern	503	8
Handbuch zum Graffitienschutz erschienen	553	8
Anpassung der Gebäudeversicherungswerte für das Jahr 2009	655	10
Gebäudeversicherung: Prämiensatz 2009 unverändert 0,32 Promille	807	12

### Bauen/Energie

Eigentum und schöpferische Kraft	51	1
Energieeffizienz im eigenen Interesse	67	2
Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser	71	2
Denkmalschutz	91	2
Für sorglosen Genuss: 100 Franken für jede Kaffeemaschine mit Abschaltautomatik	137	3
Fussbodenheizungen von innen sanieren statt ersetzen	145	3
Die Einordnung im öffentlichen Baurecht	152	3
Erdbeben: Unsicherheit versus Sicherheit	243	4
Gebäudestandard 2008	291	5
EKZ fördern die Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie	294	5
Gesparte Energie ist die billigste Energie	296	5
Wertvolle Energieressourcen sinnvoll kombinieren	299	5
Stromfresser im Abseits	375	6
Heizungssysteme – ein Überblick	385	6
Bauen und Sanieren mit Holz	379	6
Sanieren kostet Geld – sehr viel Geld	447	7
Lohnt sich eine Wärmepumpe anstatt einer Ölheizung?	449	7
Wie schütze ich mich in einem Haus ohne Blitzschutzanlage?	453	7
Eigenheimesse und Baumesse parallel	457	7
Taten statt Worte!	510	8
Ist Ihr Haus fit für eine Zukunft ohne Erdöl?	512	8
Hausbock im Dachstock?	515	8
Kompaktes Bauwissen – erfüllbare Wohnträume	517	8

	Seite	Heft-Nr.
Zweifel an Zahlungsbereitschaft für energetische Massnahmen	583	9
Ist Ihr Haus fit für eine Zukunft ohne Erdöl?	604	9
Die Baukontrolle	587	9
Geld her oder Sie bauen nicht!	591	9
Hindernisfreier Wohnungsbau	597	9
Die baurechtlichen Sanktionen	695	10
Antizyklisch investieren!	731	11
Bau-Rechtsmittelverfahren werden zeitlich befristet	741	11
Förderung von Energieprojekten im Kanton Zürich	743	11
Kyburg-Forum 2008: «Wege aus der Energieversorgungslücke»	789	11
Mustervorschriften im Energiebereich	809	12
Tipps zur energetischen Sanierung einer Liegenschaft	819	12
<b>Boden/Wohnungspolitik</b>		
Mass halten bei steuerlichen Liegenschafts- und Eigenmietwerten	3	1
Solidarität oder Egoismus	63	1
Ein Orden für den Preisüberwacher	127	2
Mutloser Bundesrat	131	3
Von der Kostenmiete zum staatlichen Mietzinsdiktat?	207	3
HEV gegen obligatorischen Gebäudeenergieausweis	215	4
Absurdes unter der Bundeshauskuppel	367	5
Bewährungsprobe für das Stockwerkeigentum	371	6
Bald mehr Transparenz bei Wasser- und Abwassergebühren	439	6
Ausgewogene Stadtzürcher Wohnungspolitik	443	7
Vize-Europameister!	495	7
Mietrechtsrevision – zurück auf Feld 1?	499	8
Einheitliche Berechnungsgrundlagen für alle	507	8
Realitätsverlust	567	8
Der Zürcher Wohnungsmarkt – besser als sein Ruf	571	9
Zentralistische Verbote und Interventionismus lösen kommunale Probleme nicht	574	9
Verordnung zum Bundesgesetz über die eidgenössische Volkszählung	577	9
Endspurt!	647	9
Mit dem Kopf durch die Wand?	651	10
Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) in Altbauten:		
Auch im x-ten Anlauf nicht sinnvoller	666	10
Endlich Ordnung	727	10
Naturgefahren – Staatsaufgabe finanziert durch die Hauseigentümer? Nein!	735	11
Für mehr Markt im Mietwohnungsmarkt	799	11
Wofür denn Spielregeln?	803	12
Variabler Hypothekarzins der ZKB auf Rekordtief –		
Referenzzinssatz EVD (noch) unverändert	825	12
Fieberhafte Erkrankung	863	12

**Rechtliches***Die Eigentumswohnung*

Das Einspracherecht	94	2
Die Ausübung des Einspracherechts	173	3
Die richterliche Bestellung des Verwalters (Art. 712q Abs. 2 ZGB)	263	4
Der Störenfried	339	5
Sicherungsmittel für Beitragsforderungen im Stockwerkeigentum	399	6
Der Erneuerungsfonds	480	7
Das Stimmrecht im Stockwerkeigentum	536	8
Gemeinschaftliche Kosten	757	11
Das Stimmrecht im Falle einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts	761	11
Bestellung des Verwalters durch das Gericht	841	12

*Mietrecht*

Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Investitionen	36	1
Draussen frieren – drinnen schwitzen?	39	1
Heizkosten – Mieterwechsel während Heizperiode	43	1
Die Vermietung an Ehegatten	99	2
Die Vormerkung des Mietvertrages	105	2
Parkplätze	109	2
Heizkosten – Mieterwechsel während Heizperiode	115	2
Kündigung nach Art. 257d OR – Anrechnung von Mietzinsszahlungen	140	3
Mietzinsherabsetzung wegen Immissionen von Nachbargrundstücken	155	3
Die Freigabe des Mietzinsdepots	163	3
Kündigung bei Tod des Mieters	171	3
Die Haftung des Mieters bei übermässiger Abnutzung	249	4
Konkurs	253	4
Nebenkosten und deren Verteilschlüssel	255	4
Ersatz eines Teppichs durch Parkett	259	4
Mietzinsgestaltung: Dreimonatige Kündigungsfrist	324	5
Rechtsöffnungstitel bei vorzeitiger Rückgabe des Mietobjekts	327	5
Das Besichtigungsrecht des Vermieters während der Mietdauer	331	5
Merkblatt zum hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	391	6
Zumutbarkeit von Umbauarbeiten durch die Vermieterschaft		
bei einem ungekündigten Mietverhältnis	405	6
Staffelmietvertrag	411	6
Die Zustimmung der Vermieterschaft zum Mieterbau	472	7
Änderung der familiären Verhältnisse	476	7
Die Mehrleistungen des Vermieters	539	8
Nebenkosten: Das Einsichtsrecht des Mieters	546	8
Die Anfechtung des Anfangsmietzins	549	8
Tipps für eine stressfreie Wohnungsabgabe	613	9

	Seite	Heft-Nr.
Keine Untervermietung der aufgegebenen Wohnung	631	9
Neuer Referenzzinssatz erstmals festgelegt	657	10
Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt durch Mieter	701	10
Schlüsselgeld, Key Money oder Handgeld	705	10
Mietzinsgestaltung: EDV statt ZKB	747	11
Mietzinsgestaltung: Dreimonatige Kündigungsfrist	748	11
Der Konkurs des Mieters	779	11
<i>Diverse Rechtsfragen</i>		
Rechtsöffnung/Aberkennung	44	1
Das Osterdatum	167	3
Arbeitsvertrag und Sozialversicherung: Putzfrau im Privathaushalt	237	4
Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland	335	5
Das Wichtigste über Betreibungen bei Mietverhältnissen	478	7
Werkvertrag – Geltendmachung der Rechte nach Mängelrüge durch den Besteller	528	8
Wohnrecht und Nutzniessung	621	9
Rechtsöffnungsverfahren in Mietsachen	627	9
Blätterfall im Herbst: Erhöhte Aufmerksamkeit notwendig	709	10
Haftung: Der Einbrecher hat zugeschlagen	765	11
Das Ausweisungsverfahren im Kanton Zürich	771	11
Bauhandwerkerpfandrecht	831	12
Das Nachbarrecht; 1. öffentlich – privat	843	12
<i>Steuern</i>		
Windfang oder «nur» Wintergarten?	269	4
Abschaffung der Dumont-Praxis – Privileg für Hauseigentümer?	287	4
Die Auswirkungen der Abschaffung der Dumont-Praxis	681	10
Geerbte oder geschenkte Immobilien	685	10
<b>Unser Garten</b>		
Topiary oder von schrägen Vögeln im Garten	56	1
Winterzauber: Zaubernuss und andere blühende Gehölze für den Winter	120	2
GiardinaZÜRICH 2008 – Trends im Wohn- und Wohlfühlraum Garten	191	3
Efeu und was Sie schon immer darüber wissen wollten	194	3
Richtig knallen lassen – Den Balkon für Ostern dekorieren	200	3
Silbersommer statt Einheitsgrün	273	4
Schade, dass der April nur 30 Tage hat	276	4
Paeonia rockii: Star im Frühlinggarten	347	5
Nützliche Tipps für den Mai	353	5
Pflanzentröge	425	6
Der Body-Mass-Index für Bäume	429	6
Blaues Wunder im Garten	485	7
Mögen Sie Kräuter?	555	8

	Seite	Heft-Nr.
Wenn die Bäume in den Himmel und der Garten mir über den Kopf wachsen	633	9
Wenn der Garten errötet	711	10
Botanische Namen – einzigartig wie ein Fingerabdruck	715	10
Wacholder? Nein, ich hab schon einen!	785	11
Wunschzettel	855	12
<b>Verschiedenes</b>		
Containerprojekt – Teilen Sie uns mit, wo's klemmt	10	1
Auch Einbrecher geniessen Ihre Ferien	13	1
Rückkehr zur Tapete	31	1
Anti-Graffiti-Kampagne des Hauseigentümergebietes	75	2
Zum Titelbild: Extravaganz	87	2
Fluglärm betroffene Hauseigentümer erhalten Entschädigung	135	3
HEV-Mietkautionsversicherung	159	3
Zum Titelbild: Flower Power	177	3
Autoräder werden aus privaten Sammelgaragen gestohlen!	229	4
Zum Titelbild: Fernöstliche Impressionen	233	4
Tipps zum Abschluss eines Verkaufsauftrages	305	5
Zürcher Hofgesang	309	5
Zum Titelbild: Coole Lofts – Heisse Tapeten	317	5
GV des HEV Zürich	356	5
Zum Titelbild: For Kids	397	6
In Memoriam: Armin Böhler	437	6
Delegiertenversammlung in Wallisellen	434	6
Wider das Sankt-Florian-Prinzip	468	7
Zum Titelbild: Freestyle	482	7
Starke Zürcher Vertretung im Vorstand HEV Schweiz	494	7
Zum Titelbild: ... und die Liebe zur Geometrie	533	8
Der HEV Zürich stellt sich persönlich vor	580	9
Einbruch in Tiefgaragen	607	9
Zum Titelbild: Die Tapeten am Boden? Wände zu Stein erstarrt?	609	9
Tipps zum Abschluss eines Kaufvertrages	669	10
Versicherungsschutz bei Handänderungen:		
Schliessung der Deckungslücke im Versicherungsschutz in Sicht	673	10
Der jüngste Fan des HEV	675	10
Zum Titelbild: Landhaus-Romantik	678	10
Zum Titelbild: Kleider machen Leute – Tapeten machen Räume	752	11
Willkommen beim HEV	812	12
205 Jahre Friedensrichter: Mehr Vermittler als Richter	815	12
Zum Titelbild: Corporate Identity aufs Tapet gebracht	848	12



The image shows a promotional banner for homegateTV. At the top right, there is a small 'homegateTV' logo. In the center, the 'homegateTV' logo is displayed in a large, stylized font. Below the logo, there are four partner logos: Pfister, LSE SYSTEM, RICHTER, and RAUM UND WOHNEN.

Mit einem Click gelangen Sie zur wöchentlich neu ausgestrahlten WebTV-Immobilienendung auf [homegate.ch](http://homegate.ch)!

**X homegate.ch**

Das Immobilienportal

## Die Schlichtungsbehörde – Das Verfahren

**Meinungsverschiedenheiten zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft können zum grössten Teil einvernehmlich und ausseramtlich gelöst werden. Dies spart nicht nur Zeit und Geld, sondern belastet die Fortsetzung des Mietverhältnisses weniger als eine gerichtliche Auseinandersetzung. Den Parteien steht es indes frei, sich zur Lösung des Konflikts an die Justizbehörden zu wenden, wobei diejenige Partei, die einen Anspruch gerichtlich durchsetzen will, ihn vor der Schlichtungsbehörde geltend zu machen hat.**

### Die Einleitung des Schlichtungsverfahrens

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde, welches kein Gericht ist, wird durch ein – in der Regel schriftliches – Begehren eröffnet. Gewisse Sekretariate von Schlichtungsbehörden stellen dafür entsprechende Formulare bereit. An den Inhalt eines Begehrens dürfen keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR), weshalb eine einfache Formulierung genügt. Immerhin sollte die Schlichtungsbehörde in der Lage sein zu verstehen, worauf sich das Begehren richtet. Das Begehren braucht auch nicht zwingend begründet zu werden. Eine kurze Begründung ist allerdings ratsam, weil der Gesuchsteller dies spätestens an der Schlichtungsverhandlung mündlich zu tun hat. An der Verhandlung kann der Gesuchsteller zudem das Begehren präzisieren, ergänzen oder gar reduzieren.



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

### Die Vorladung durch die Schlichtungsbehörde

Die Schlichtungsbehörde lädt die Parteien schriftlich vor. Die Vorladung nennt dabei neben dem Adressaten und der Eigenschaft, in welcher er vorgeladen wird, auch die Prozesssache sowie Ort und Zeit des Verfahrens. Lässt sich eine Partei vertreten, wird die Vorladung dem Vertreter zugestellt. Bei anwaltlicher Vertretung besteht zudem die Usanz, den Termin vorher abzusprechen.

Die Vorladung wird gemäss § 175 des Gerichtsverfassungsgesetzes des Kantons Zürich (GVG) wenigstens fünf Tage vor der Verhandlung zugestellt. Schlägt die Zustellung der Vorladung fehl, muss die Zustellung wiederholt werden (§179 GVG).

Die Zustellung gilt als erfolgt, wenn die Sendung in den Machtbereich des Adressaten gelangt. Wird die im Postfach liegende Sendung nicht abgeholt, so gilt sie am letzten Tag der Abholfrist als zugestellt. Im Falle, dass der Wohnsitz des Adressaten unbekannt ist, wird die Vorladung im Amtsblatt veröffentlicht (§ 183 GVG).

### Die Schlichtungsverhandlung

Weil das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde von Bundesrechts wegen rasch und einfach zu sein hat (vgl. Art. 274d Abs. 1 OR), ist das Verfahren im Kanton Zürich in der Regel mündlich und auf eine Verhandlung beschränkt. Kommt hinzu, dass das Verfahren öffentlich ist und die Fristen während der Gerichtsferien nicht stillstehen.

An der Schlichtungsverhandlung stehen den Parteien grundsätzlich je zwei Vorträge zur Verfügung. Bestehen noch offene Punkte, so ist der Vorsitzende wegen der Geltung des Untersuchungsgrundsatzes (vgl. Art. 274d Abs. 3 OR) verpflichtet, Ergänzungsfragen zu stellen. Dennoch ist den Parteien zu empfehlen, sich vorgängig mit Notizen vorzubereiten und diese dann an der Verhandlung vorzutragen. Eine Kopie der Notizen kann dabei der Schlichtungsbehörde übergeben werden. Eine solche Vorgehensweise trägt stark dazu bei, dass während der Verhandlung keine Ausführungen vergessen gehen. Ferner ist es auch von Vorteil, Beweismittel wie z.B. Mietvertrag, Kündigungsschreiben, Fotos, Briefverkehr etc. allenfalls schon vor der Verhandlung einzureichen, denn Zeugen werden als Beweismittel nicht zugelassen. Auch ein Augenschein wird nur ausnahmsweise durchgeführt. Die Schlichtungsbehörde würdigt die Beweismittel frei.

Nach den Vorträgen wird die Verhandlung für eine kurze Zeit unterbrochen, damit sich die paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörde beraten kann. Daraufhin unterbreitet der Vorsitzende der Schlichtungsbehörde den Parteien unter Berücksichtigung der einschätzbaren Rechtslage einen Vergleichsvorschlag. Bei aussichtsloser Klage wird er dabei dem Gesuchsteller unter Umständen einen Klagerückzug vorschlagen. Im gegenteiligen Fall, also bei aussichts-

reicher Klage, wird er dem Gesuchsgegner die Anerkennung der Klage empfehlen.

Wird eine Einigung zwischen den Parteien erzielt, so wird das schliesslich in einem Vergleich festgehalten. Denkbar ist auch ein Vergleich mit Widerrufsvorbehalt. Damit wird einer oder beiden Parteien die Möglichkeit eingeräumt, innert einer bestimmten Bedenkfrist den Vergleich zu widerrufen.

Kommt aber zwischen den Parteien keine Einigung zustande, ist zu unterscheiden: Hat die Schlichtungsbehörde in der Sache keine Entscheidkompetenz, so hält sie das Nichtzustandekommen der Einigung in einem Beschluss fest. Hat die Schlichtungsbehörde hingegen Entscheidkompetenz, was nur bei der Hinterlegung von Mietzinsen im Sinne von Art. 259g OR sowie bei der Anfechtung einer Kündigung und der Erstreckung eines Mietverhältnisses der Fall ist, so fällt sie einen Entscheid.

### Die Säumnisfolgen

Erscheint der Gesuchsteller trotz gehöriger Vorladung nicht zur Schlichtungsverhandlung, wird gemäss § 12 Abs. 1 der kantonalen Zürcherischen Verordnung über die Paritätischen Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen nicht auf das Begehren eingetreten.

Kommt dagegen der Gesuchsgegner trotz gehöriger Vorladung nicht zur Schlichtungsverhandlung, wird die Schlichtungsbehörde für Entscheidkompetenz aufgrund der Akten entscheiden. Bei fehlender Entscheidkompetenz kann der Gesuchsteller von der Schlichtungsbehörde fordern, dass die Verhandlung als durchgeführt gilt und folglich die Nichteinigung festgestellt wird.

Kann also einer Vorladung nicht Folge geleistet werden, so ist es ratsam, ein Verschiebungsgesuch zu stellen, welches von

der Schlichtungsbehörde gegebenenfalls genehmigt wird.

### Der Weiterzug

Fällt die Schlichtungsbehörde bei Entscheidkompetenz einen Entscheid, so kann im Kanton Zürich die Partei, die mit dem Entscheid nicht einverstanden ist – in der Regel die unterlegene Partei –, innert 30 Tagen das Mietgericht anrufen (vgl. Art. 274f OR). Die Frist beginnt dabei mit der Zustellung des Entscheids. Von Bedeutung ist, dass der Entscheid der Schlichtungsbehörde rechtskräftig wird, falls die Frist nicht eingehalten wird. Mit anderen Worten hat die mit dem Entscheid nicht einverständene Partei das Recht verwirkt, den Rechtsstreit wieder beurteilen zu lassen.

Stellt die Schlichtungsbehörde bei fehlender Entscheidkompetenz eine Nichteinigung fest, so beginnt die 30-tägige Frist schon mit dem Tag der Schlichtungsverhandlung. Ausserdem verwirkt die Partei in der Regel ihren Anspruch nicht, falls sie die Frist nicht einhält. Vielmehr kann sie innerhalb der Verjährungsfrist die Forderung erneut geltend machen.

### Die Kostenfrage

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist prinzipiell kostenlos. Ausnahmsweise kann aber die fehlbare Partei bei mutwilliger Prozessführung zur Übernahme der Verfahrenskosten und zur Leistung einer Entschädigung an die andere Partei verpflichtet werden (Art. 274d Abs. 2 OR). Mutwillig handelt dabei vor allem diejenige Partei, die sich unlauter und schikanös verhält.

Abschliessend bleibt zu bemerken, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf unentgeltliche Verbeiständung durch einen Rechtsanwalt oder eine Rechtsanwältin besteht. ■



- Tankrevisionen
- Tanksanierungen
- Neutankanlagen
- Boilerentkalkungen

Tel. 052 235 12 22

[www.kuebler.ch](http://www.kuebler.ch), 8400 Winterthur

Damit es läuft: 044 301 44 44



**ELEKTRO**  
COMPAGNONI

Exklusivangebote



**www.elektroasper.ch**  
**043 311 1111**  
 Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich



Baum + Garten AG

**Spezialfällarbeiten**

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

# GLAS- UND FASSADENPFLEGE



**Erwin Jakob AG** Silberstrasse 12 Tel. 044 744 60 70  
 Liegenschaften-Unterhalt 8953 Dietikon Fax 044 744 60 89

Dietikon · Stäfa · Windisch · [www.jakober.info](http://www.jakober.info) Partner 



## 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

## Feuchte Wände unter Kontrolle!



Unser Thermohygrometer ist nicht mit einem herkömmlichen Gerät vergleichbar. Es ist vielmehr ausschliesslich darauf ausgelegt, beim Überschreiten der kritischen Grenze zu warnen. Steigt die Luftfeuchtigkeit über 59%, erinnert eine eingebaute Blinkleinrichtung, dass es höchste Zeit wird, für einen Luftaustausch zu sorgen. Sinkt nach dem Lüften die Anzeige unter 60%, erlischt die Blinkleuchte wieder. Es reagiert so schnell, dass man beim Lüften die Veränderung der relativen Luftfeuchtigkeit selber mitverfolgen kann.

Der Einsatz eines elektronischen Thermohygrometers an kritischen Stellen lohnt sich, wenn man bereit ist, auf das Warnlicht zu reagieren und sich die Mühe zu nehmen, kurz zu lüften oder die Heizung besser einzustellen. Das gilt sowohl für das eigene Haus oder die eigene Wohnung wie auch für Mietwohnungen.

## Flauschiger Bademantel!



Bademantel aus reiner Baumwolle, angenehm zu tragen, hochwertige Qualität. Grosszügig geschnittenes Einheitsmodell mit aufgenähten, praktischen Taschen. **Einheitsgrösse XL** für Damen und Herren, weiss, pflegeleicht, bis zu 60°C waschbar.



Einsenden an: HEV Zürich, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 1707, Fax 044 487 1777, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Senden Sie mir  Hygrometer à je Fr. 48.–

Bademäntel **Verlängerte Aktion Fr. 50.–**  
 (solange Vorrat)

(inkl. MwSt., zuzüglich Versandkosten  
 sowie Fr. 7.– Material und Bearbeitungsgebühr)

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

Name:  Vorname:

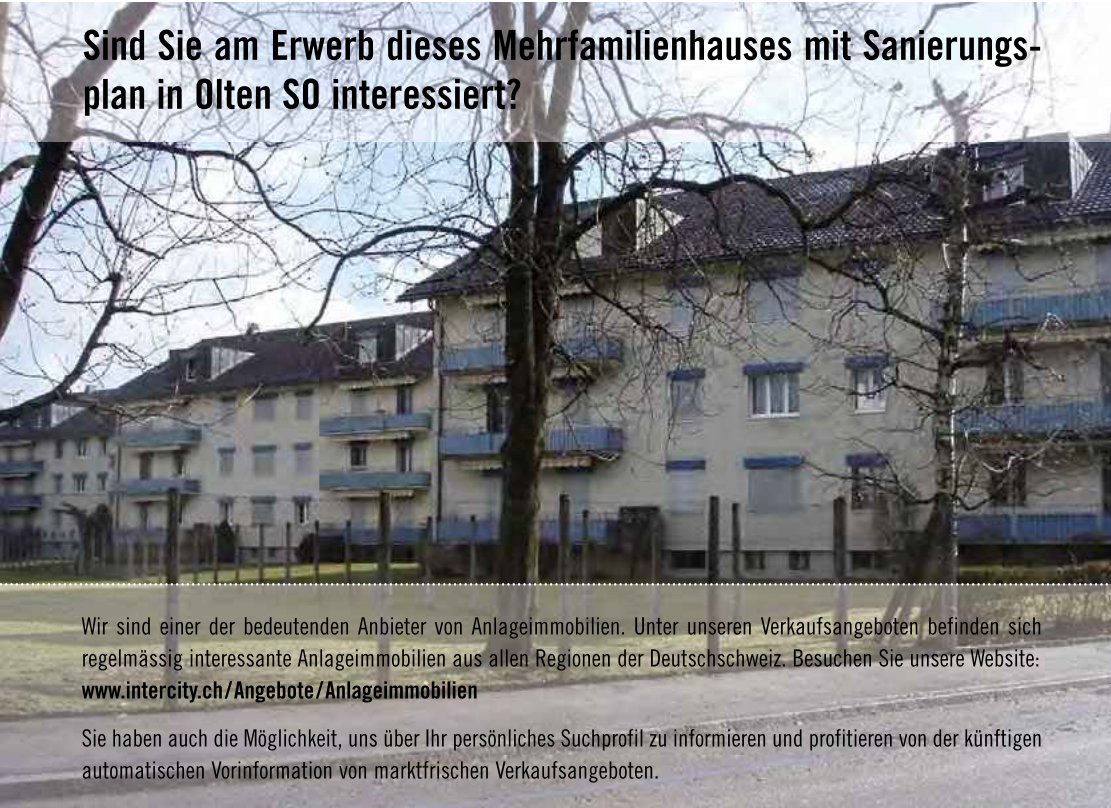
Strasse:

PLZ, Wohnort:

Datum:  Unterschrift: \_\_\_\_\_

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine.

## Sind Sie am Erwerb dieses Mehrfamilienhauses mit Sanierungsplan in Olten SO interessiert?



Wir sind einer der bedeutenden Anbieter von Anlageimmobilien. Unter unseren Verkaufsangeboten befinden sich regelmässig interessante Anlageimmobilien aus allen Regionen der Deutschschweiz. Besuchen Sie unsere Website: [www.intercity.ch/Angebote/Anlageimmobilien](http://www.intercity.ch/Angebote/Anlageimmobilien)

Sie haben auch die Möglichkeit, uns über Ihr persönliches Suchprofil zu informieren und profitieren von der künftigen automatischen Vorinformation von marktfrischen Verkaufsangeboten.

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus durch uns verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weit reichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz.

**Claudia Spalinger**, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, ist eine ausgewiesene Kennerin des Immobilienmarktes für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser in und um Zürich und freut sich auf Ihre **Kontaktaufnahme**:

**Intercity Zürich / Anlageimmobilien, Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich**  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch) oder Direktwahl 044 388 58 80

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)



Mitglied der Schweizerischen Maklerkammer SMK

# Die Begründung der Kündigung

**Die Kündigung eines Mietvertrags durch die Vermieterschaft ist nur auf einem amtlichen Formular gültig, keine Gültigkeitsvoraussetzung ist hingegen die Begründung der Kündigung auf dem Formular.**

Das Formular enthält Angaben zur Kündigungsanfechtung und Erstreckung, insbesondere die Bezeichnung der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde und die Frist, innert der ein Begehren einzureichen ist. Die Kündigung ist auch ohne Begründung (auf dem amtlichen Formular) gültig. Der Gesetzgeber sieht jedoch vor, dass sie auf Verlangen des Empfängers zu begründen ist. Damit soll diesem ermöglicht werden, zu beurteilen, ob allenfalls eine Anfechtung in Betracht gezogen werden könne.



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

Das Gesetz enthält weder nähere Anforderungen an den Inhalt einer Begründung noch an eine bestimmte Form. Da allerdings der Kündigende für die Erstattung der Begründung beweispflichtig ist, empfiehlt sich die Schriftform. Das Gesetz schweigt sich darüber aus, innert welcher Zeit die vom Kündigungsempfänger geforderte Begründung zu erstatten ist. Jedenfalls kann der Kündigungsempfänger auf sein Begehren um Begründung bis zur Schlichtungsverhandlung beharren, gegebenenfalls auch bis zur Verhandlung vor dem ordentlichen Richter. Obschon eine erst nach Einleitung des Schlichtungsverfahrens abgegebene Begründung, aber

auch deren Verweigerung laut Gesetz keine unmittelbaren Rechtsfolgen haben, empfiehlt es sich, eine solche innert der Klagefrist des Art. 273 Abs. 1 OR (innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung) abzugeben, da sie ja für den Kündigungsempfänger die Grundlage bildet, um die Kündigung auf ihre Anfechtbarkeit zu prüfen.

Keine gesetzlichen Vorschriften bestehen sodann in Bezug auf Inhalt und Ausführlichkeit der Begründung. Als Regel kann gelten: So viel wie erforderlich, so klar wie möglich, damit der Kündigungsempfänger die Motivation des Kündigenden nachvollziehen kann. Dabei ist der Kündigende an das Prinzip der Wahrheit gebunden und der Kündigungsempfänger nach der Vertrauenslehre berechtigt, der Begründung den Sinn zu entnehmen, der ihr nach Treu und Glauben entnommen werden kann. Ist etwa eine Kündigung mit der Verletzung von Sorgfalt und Rücksichtnahme oder Nichteinhaltung der Hausordnung begründet, so sollte klargestellt werden, es handle sich beispielsweise um übermässige Lärmimmissionen oder um die Nichteinhaltung der Waschküchenordnung oder aber um die kürzliche Auseinandersetzung, bei welcher er seinen Nachbarn tätlich angegriffen habe. Eine Besonderheit gilt bei ausserordentlichen Kündigungen: Der Empfänger muss dieser entnehmen können, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung handelt, weil sich der Kün-

## Mietrecht

digende auf einen besonderen Tatbestand beruft.

Das Bundesgericht hatte 1992 über einen Fall zu befinden, in welchem die Begründung erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung abgegeben worden war. Es hielt fest, dass auch eine unbegründet gebliebene Kündigung gültig ist, dass aber das Unterlassen der geforderten Begründung nicht ohne Folge bleiben könne. Ein solcher Schluss wäre mit dem Wortlaut von Art. 271 Abs. 2 OR nicht vereinbar, wird doch dort die Pflicht zur Begründung statuiert. Aus dem Unterlassen der Begründung dürfe jedoch nicht von vornherein geschlossen werden, die Kündigung sei missbräuchlich erfolgt, denn eine solche Vermutung lasse sich aus dem Gesetz nicht entnehmen. Wie der Kündigende, der eine Begründung

abgibt, im Bestreitungsfall ihre Richtigkeit darzutun hat, treffe denjenigen, der bis zur Schlichtungsverhandlung damit wartet, die Pflicht, die Verzögerung einleuchtend zu begründen. Andernfalls läuft er Gefahr, dass seine Kündigung als missbräuchlich betrachtet wird. Diese Rechtsprechung wurde in der Folge mehrfach bestätigt. Daraus folgt, dass der Kündigende, der über die Anfechtungsfrist hinaus, allenfalls bis zur Schlichtungs- oder darauf folgenden Gerichtsverhandlung, seine Begründung zurückhält, plausible Gründe darlegen und beweisen muss, weshalb er so lange zugewartet hat. Ist er hiezu nicht in der Lage oder bereit, so wird auf eine grundlose Kündigung, mithin auf eine unnütze Rechtsausübung und letztlich auf die Ungültigkeit der Kündigung zu schliessen sein. ■

## Wo ist Ihr Vermögen noch sicher?

...Richtig – bei Ihnen zu Hause!

## Voraussetzung?

...Richtig – geschützt in einem sicheren Tresor!



www.tresore.ch  
**WALDIS**

**Die halten!  
Garantiert!**

WALDIS Tresore AG 8153 Rümlang Tel. 043 / 211 12 00 info@tresore.ch



Renggli Immobilien

## Zu welchem Preis können wir unsere Immobilie verkaufen?

„Diese Frage hat uns beim Verkauf unserer Villa sehr beschäftigt. Emotionen und schöne Erinnerungen haben das Auge für das Wesentliche getrübt. Unser Zweifel, ob die richtige Strategie gewählt wurde, wurden durch das kompetente und energische Vorgehen unseres Maklers beseitigt.“

Die Profis von Renggli Immobilien haben uns gezeigt, worauf es ankommt. Sie haben unsere Liegenschaft marktgerecht eingeschätzt und legten mit uns zusammen die Besonderheiten unseres lieb gewordenen Eigenheims fest. Somit wurden sämtliche Aspekte einbezogen und der bestmögliche Verkaufspreis für uns ermittelt. Wir wissen jetzt, dass zum Verkauf einer Immobilie Objektivität und Erfahrung gehört. Beides wurde von Renggli Immobilien mit Bravour und Effizienz umgesetzt und wir wurden mit einem raschen und vorzüglichen Verkaufserfolg belohnt.“

Monique Favre, Stäfa



**Wir verkaufen Ihre Villa, Wohnung, Bauland + Mehrfamilienhaus  
zum besten Preis.**

**Wir schätzen ein, werben und verkaufen zu Ihrem grössten Nutzen.**



Renggli Immobilien - Dipl. Ing. & Partner - Zürich / Kilchberg / Regensdorf  
Tel: 044 301 50 20 / 079 416 04 82 / 044 840 05 03  
info@rencon.ch - www.rencon.ch

## Neuinvestition/ umfassende Überholung

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

### Zweistufiges Verfahren möglich

Das Mietgericht Zürich hatte kürzlich zu entscheiden, ob bei einzelnen Investitionen – im konkreten Fall ein neuer Wintergarten – separat von einer hundertprozentigen Wertvermehrung ausgegangen und gleichzeitig die übrigen Investitionen als umfassende Überholung (i.S.v. Art. 14 Abs. 1 VMWG; Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) behandelt werden können.

Das Mietgericht Zürich bejaht in diesem Zusammenhang ein «zweistufiges» Vorgehen des Vermieters. Als Investition für wertvermehrende Verbesserungen gilt auch die Anschaffung/Installation von bisher nicht vorhandenen Einrichtungen im Mietobjekt.

Bezüglich des neuen (angebauten) Wintergartens ist von einer hundertprozentigen Wertvermehrung und hinsichtlich der zusätzlich vorgenommenen Aussen- und Innensanierung ist von einer umfassenden Überholung gemäss vorgenannter Bestimmung – vorliegend wurden 60% der übrigen Kosten als wertvermehrend betrachtet – ausgegangen worden.

Das Gericht erinnerte dabei an einen früheren Bundesgerichtsentscheid (BGE 118 II 415), in welchem aus den gesamten Investitionskosten vorab der Mehrwert für die neue Heizung zu 100% ausgesondert wurde und die restlichen Arbeiten zu 50% wertvermehrend erklärt wurden. ■



### Voranzeige

## Generalversammlung HEV Zürich

Montag, 27. April 2009, 18.00 Uhr, 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 25. März 1975).

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 13. März 2009, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

Seminarort: HEV Zürich, 8038 Zürich

### Grundlagen/Rechtliches

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

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 13. März 2009

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

### Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Unser Betriebsleiter Malerei/Ablaugerei, Ernst Langenegger, berät Sie gerne.

Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 01

### Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechtere, Bruno Joller, berät Sie gerne.

Telefon: 041 757 19 80, Fax: 041 757 19 02

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch).



Neues Design  
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben

industriestrasse 4  
6345 neuheim

tel 041 755 23 26  
fax 044 710 24 54  
mobile 079 662 90 68

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
email [horstkleinag@bluewin.ch](mailto:horstkleinag@bluewin.ch)

## Wohneigentum und Finanzierung

Andreas Thiemann und Josef Scherrer

Wer sich heute als Laie mit Immobilien beschäftigt, sollte Risiken sorgfältig abwägen. Anders als vor Jahrzehnten liegen heute in diesem Gebiet Chancen und Risiken, Erfolg und Niederlage, Gewinn und Verlust nahe beieinander. Was vor kurzem noch festen Regeln unterworfen war, ist in den letzten Jahren zunehmend in Bewegung geraten. Generationenlange Handlungshorizonte gehören ebenso der Vergangenheit an wie gesicherte Renditen, denn es gilt mittlerweile, neben Hypothekarzinsen und Eigenkapitalanteilen, ungezählte weitere Faktoren gegeneinander abzuwägen.

Sonderdruck der in «Der Schweizerische Hauseigentümer» in der Rubrik «Eigenheimfinanzierung» erschienenen Beiträge zweier ausgewiesener und praxiserprobter Fachleute. Mit Tipps aus der Praxis.

Broschüre mit 76 Seiten (erschienen 2006)

Bestellnummer 40090; für Mitglieder Fr. 24.50, für Nicht-Mitglieder Fr. 28.50

Bestellformular siehe Seite 52

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)





# Rostwasser? Sanieren

seit 1987 über 20 Jahre Erfahrung

der Leitungen statt ersetzen – ohne Aufspitzen von Wänden und Böden.  
Günstig. Sauber. Schnell. ISO-Zertifiziert.

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ  
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51  
Büro Visp: Telefon 027 946 56 68  
[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)

**Lining Tech Die Nr. 1 für Rohr-Innensanierung**



## ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

## Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)

## Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise			
		Mitglied		Nicht-Mitglied	
		Fr.	ab 1.2.09	Fr.	ab 1.2.09
<b>Mietverträge und Zusätze</b>					
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.-	1.20	1.50	1.80
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.-	1.20	1.50	1.80
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk.	4.-	4.50	5.- 5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk.	4.-	4.50	5.- 5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk.	5.-	5.50	6.- 6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container» <b>Neu!</b>		1.50	1.80	2.- 2.30
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack» <b>Neu!</b>		1.50	1.80	2.- 2.30
20001	Hausordnung deutsch		1.50	1.80	2.- 2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		4.-	4.50	5.- 5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		4.-	4.50	5.- 5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch		1.50	1.80	2.- 2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		4.-	4.50	5.- 5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		4.-	4.50	5.- 5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
10501	Zusatz über Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	3.-	3.50	4.- 4.50
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen</b>					
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk.	1.-	1.20	1.- 1.20
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.-	1.20	1.50 1.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		4.-	5.50	5.- 8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel 1-seitig, Garnitur 3-fach		2.50	2.80	3.50 3.80
30040	Protokoll über Mieterwechsel 5-seitig, Garnitur 3-fach		5.-	5.50	6.- 6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 S.)		2.50	2.80	3.50 3.80
30032	Mängelliste Garnitur 3-fach		3.-	3.20	3.80 4.-
30034	Protokoll für gewerbliche Räume Garnitur 3-fach		3.-	3.20	3.80 4.-
30050	Schlussabrechnung Garnitur 2-fach		2.50	2.80	3.20 3.50
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen		6.-	6.50	8.- 8.50
<b>Formulare zur Hauswartung</b>					
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste		1.50	1.70	2.- 2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben	Set à 2 Stk.	7.-	7.50	8.- 8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung		3.20	3.50	4.- 4.30
40019	Hauswartabrechnung Garnitur 2-fach		1.50	1.80	2.- 2.30
<b>Diverse Verträge</b>					
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk.	5.-	5.50	6.- 6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk.	5.-	5.50	6.- 6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	5.-	5.50	6.- 6.50
10050	Bauvertrag	Set à 2 Stk.	8.-	8.50	10.- 11.-



Bestellnummer	Anzahl	Preise			
		Mitglied		Nicht-Mitglied	
		Fr.	ab 1.2.09	Fr.	ab 1.2.09
<b>Diverse Formulare und Merkblätter</b>					
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	15.-	16.-	19.-	20.-
20040	Mietzinsänderungsformular (blau) Set à 2 Stk.	1.-	1.20	1.50	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserrhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen	8.-	9.-	10.-	11.-
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	2.-	2.30	2.50	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.50	1.80	2.-	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung!»	1.-	1.20	1.50	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	Neu!	1.-	1.20	1.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	Neu!	1.-	1.20	1.50
20003	Richtiges Lüften	1.50	1.80	2.-	2.30
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2.4% MwSt.)</b>					
20031	Rund um das Mietverhältnis (1999)	13.50		15.-	
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2001)	6.80		7.50	
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.-		10.-	
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50		15.-	
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2003	8.-		10.-	
40079	Aus Bauschäden lernen	28.-		32.-	
40086	Hausschädlinge	32.50		37.50	
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	7.20		8.-	
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (Auflage 07)	Neu!	35.-	45.-	
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau	27.50		32.50	
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus	32.-		37.-	
40054	Mietrecht heute (2002)	24.-		28.-	
40055	Erben und Schenken	29.-		29.-	
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	Neu!	20.-	25.-	
40057	Nachbarrecht	34.50		39.50	
40083	Handbuch Steuern und Immobilien	89.-		104.-	
40084	Erfolgreich investieren	27.50		31.50	
40085	Stockwerkeigentum (2003)	43.-		48.-	
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.-		8.-	
40090	Wohneigentum und Finanzierung	24.50		28.50	
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.-		40.-	
40093	Wohntraum Wintergarten	28.-		32.-	
40095	Wohnen und geniessen ab 50	29.50		36.50	
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge	18.50		21.50	
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer	28.-		32.-	
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50		33.50	
40099	Ratgeber: Sicherheit	28.50		33.50	
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	157.-		187.-	
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.-		187.-	
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.-		227.-	
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)	4.-		5.-	

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 1707, Fax 044 487 1777, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)  
 Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.- (zuzüglich Versandkosten)  
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



## SIE HABEN'S VERDIENT.

Das Gute am Alter ist, dass man sich nun die Freiheit nehmen kann Ballast abzuwerfen. Viele Besitzer einer Liegenschaft empfinden diese nämlich plötzlich als Belastung. Sie würden es vorziehen auf Reisen zu gehen oder endlich ihre Hobbies zu pflegen. Wenn auch Sie sich mit solchen Gedanken tragen, wenden Sie sich am besten an Walde & Partner.

Vereinbaren Sie mit Patrick Rieffel einen Beratungstermin: diskret, kostenlos und ohne Verpflichtung. Er freut sich auf ein Gespräch mit Ihnen und zeigt Ihnen gerne auf, wie Sie Ihr Haus am besten verkaufen können.

Patrick Rieffel, Tel. 044 396 60 60, [patrick.rieffel@walde.ch](mailto:patrick.rieffel@walde.ch)  
[www.walde.ch](http://www.walde.ch)





## Unschuld im Garten

Text: Barbara Scalabrin, Cottage Garten, Alten | Bilder: Margrit Born und Barbara Scalabrin

**Schnee bedeckt den Garten. Für Gärtnerinnen und Gärtner wird es Zeit, die Koffer zu packen und in die Ferien zu fahren, denn ihre Schützlinge, die Pflanzen, sind unter der weissen Decke gut versorgt. Nur ein vorwitziges Schneeglöckchen streckt sein Köpfchen durch den Schnee und erinnert daran, dass die Winterpause bald zu Ende gehen wird.**

Nun, nicht alle Gärtnerinnen und Gärtner verreisen im Winter. Einige trifft man beim Schneiden der Gehölze, beim Arbeiten im Gewächshaus oder beim Planen am Schreibtisch.

Auch ich mag es, wenn unser Garten eine Pause einlegt und ich beim Hinausschauen nur unschuldiges Weiss sehe. Zugedeckt sind all die unordentlichen Ecken, und ich habe Zeit zum Träumen, zum Planen, zum Gärtnern auf Papier.

Einmal mehr träume ich davon, eines unserer Borders ganz in Weiss zu gestalten.

Ich sehe den weissen Garten von Sissinghurst vor mir und denke an den kleineren, aber mindestens ebenso attraktiven weissen Garten in Hidcote. Auch Penelope Hobhouse, mein grosses Vorbild, hat in Tintinhull einen weissen Garten gestaltet. An weiteren gelungenen Beispielen mangelt es nicht.

Weiss ist in unserer Kultur Symbol für Jungfräulichkeit und Unschuld, für Reinheit und Unsterblichkeit. Weiss ist das Taufkleid des Kindes, das Hochzeitskleid der Braut, aber auch das Totenhemd. Weiss ist die Friedensaube, weiss ist auch die Flagge, mit der wir

unsere Kapitulation eingestehen und um Waffenstillstand bitten. Weiss steht aber auch für Stille und Leere.

Weshalb der Wunsch nach einem weissen Garten? Soll es ein Garten der Unschuld werden? Ist dies nicht langweilig, eintönig? Sind es nicht die Schrägen, die Unkonventionellen, die bunten Hunde, die das Leben interessant machen, die uns auf Trab halten, neue Ideen einbringen? Eine Freundin hat mir einmal gesagt, als wir uns mit einem weissen Blumenstrauss in der Hand im Blumenladen gegenüber standen, die weisse Farbe werde vor allem von älteren Menschen bevorzugt. Muss ich mich also zu den Alten (und Weissen!) zählen, obwohl ich bereits als Kind mit Freuden mein weisses «Maienzugkleid» am Jugendfest in Aarau angezogen habe und mir weisse Schuhe und Socken immer Erfreuliches verhiessen?

Vielleicht entsteht der Wunsch nach einem weissen Garten ganz einfach, weil er ein Gegengewicht zu üppig farbigen Beeten ist, weil er Ruhe und Stille verspricht, vielleicht auch etwas strenger wirkt als ein buntes Beet.



Davidia involucreta

Wer also – wie ich – von einem weissen Gartenteil träumt, wird zuerst ein reich illustriertes Gartenbuch zur Hand nehmen und sich weiss blühende Stauden, Zwiebelpflanzen und Gehölze aufschreiben. Dabei fällt einem auf, dass es keine reinweissen Blüten gibt. Da wird von rosa Schimmer, lila Hauch, bläulichen Adern, Gelbstich, Crèmeweiss und Perlmutter geschrieben. Die einen Blütenblätter wirken durchsichtig, andere matt, papieren oder glänzend. Allen aber ist gemeinsam, dass sie in der Dämmerung noch lange sichtbar sind, viel länger als beispielsweise rot leuchtende Blüten, die schon früh im Dunkel verschwinden. Beim Erstellen der Pflanzenliste wird man nicht nur auf die Ansprüche an Standort und Bodenbeschaffenheit achten, sondern auch auf eine möglichst lange Blütezeit.

Einer der ersten Frühlingsboten in Weiss ist sicher das breitblättrige Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*), das gern in Gesellschaft mit einer Christrose (*Helleborus niger*) blüht. Beschattet werden die beiden vielleicht von einem immergrünen Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*) oder einer chinesischen Winterblüte (*Chimonanthus praecox*), einem stark duftenden, im Februar blühenden Strauch.

Bereits Ende März wird es einfach, seinen Garten oder einen Teil davon ganz in Unschuld zu baden. Als Sträucher eignen sich verschiedene Schneebälle (*Viburnum*), die Sternmagnolie (*Magnolia stellata*) und ihre grössere Schwester (*Magnolia x loebneri* «Merril») und diverse Zierkirschen. Bald folgen die verschiedenen Obstbäume, Pfeifensträucher oder Zimtröschen (*Philadelphus* in Arten und Sorten), weisser Flieder (*Syringa*), Duftblüte (*Osmanthus x burkwoodii*) und Felsenbirne (z.B. *Amelanchier* «Red Robin»). Weisse Tulpen blühen mit weissen Narzissen um die Wette, an den Waldrändern freuen



Davidia involucrata



Magnolia x loebneri «Merrill»

mich die Buschwindröschen (Anemone nemerosa), und schon bald entdeckte ich die weissen Blüten der ersten Pfingstrosen: Die staudige Paeonia wittmanniana var. macrophylla blüht bereits Ende April und wird meist von der Strauchpaeonie mit dem schönen Namen «Traum» abgelöst. Als ausdauernde Polsterpflanze hat sich die Schleifenblume (Iberis sempervirens) bewährt, während ich um das Überleben der weissblütigen Dreiblätter (Trillium grandiflorum) bange. Vielleicht sollte ich mich an das Bewährte halten und nicht immer nach dem Exotischen, Raren suchen, aber wer möchte nicht gern eine Bitterorange (Poncirus trifoliata) und eine Orangenblume (Choisya ternata «Aztec Pearl») pflanzen? Beide blühen weiss und duften. Vernünftige Gärtnerinnen und Gärtner werden einwenden, dass auch eine rosa «Schneewittchen» weiss blüht und duftet. Selbstverständlich möchte ich diese ebenfalls in meinem weissen Garten haben. Ferner suche ich einen Platz für eine weisse Clematis (beispielsweise eine frühblühende, immergrüne Clematis armandii, die eine sehr geschützte Lage braucht) oder eine Clematis «Mme Le Coultre». Wie wärs mit einer ganz gewöhnlichen Clematis montana, einer unproblematischen Kletterpflanze?

Der Frühling nähert sich dem Höhepunkt.

Zwanzig Jahre dauert es, bis der «Nastüchlibaum» (Davidia involucrata) zum ersten Mal blüht, aber was sind schon zwanzig Jahre, wenn man jeden Winter unter einem Baum stehen kann, um zu beobachten, ob die Knospen Blütenknospen oder Blattknospen sind? Ist es dann soweit, ist die Wartezeit vergessen. Vor lauter Freude an den vielen weissen Scheinblütenblättern übersieht man die weiss blühenden Rhododendren, den bis dahin bewunderten Blütenhartriegel (Cornus nutallii), den Schneeglöckchenstrauch (Halesia carolina) und die vielen weiss blühenden Storchschnäbel (Geranium in Arten und Sorten), die duftende Smilacina racemosa, die zierlichen Maiglöckchen (Convallaria majalis), die gefüllte Blutwurz (Sanguinaria canadensis «Flore Pleno») oder der majestätische Meerkohl (Crambe cordifolia) und das liebeliche weisse Frauenherz (Dicentra spectabilis «Alba») ergänzen die Gehölze.

Wenn der weisse Fingerhut (Digitalis purpurea «Alba») im Sommer in voller Blüte steht, blühen gleichzeitig weisse Rosen, Geissbart (Aruncus dioicus), weisser Rittersporn (Delphinium in Sorten), Königslilien (Lilium regale) und Madonnenlilien (Lilium candidum), Schleierkraut (Gypsophila paniculata), Mädesüss (Filipendula vulgaris), Schaublatt



Clematis «Mme Le Coultre»

(Rodgersia in Arten und Sorten) und viele andere ausdauernde Stauden.

Es wird Spätsommer und Herbst. Die meisten Gehölze haben ihr Blütenkleid abgelegt, ausser dem Strauchreibisch (weisse Blüten hat z.B. Hibiscus syriacus «Diana»), der erst zu blühen anfängt. Unter den Stauden hingegen weisse Blüten zu finden, ist einfach. Spektakulär und leider eher selten sind die spiegel-eierförmigen Blüten des kalifornischen Baumohns (Romneya coulteri). A stern, Clematis, weisser Dost (z.B. Eupatorium «Chocolate») und verschiedene Hostas passen in den weissen Garten und werden von Hortensien (z.B. Hydrangea quercifolia oder Hydrangea «Annabelle») begleitet. Wer Kletterpflanzen mag, hat sich vielleicht weisse Wicken (Lathyrus latifolia «Alba») oder eine Clematis viticel-

la «Alba Luxurians» gepflanzt. Lang ist die Blütezeit der japanischen Anemone x hybrida «Honorine Jobert», aber ich freue mich bereits auf die im Herbst blühenden kleinen, duftenden Glöckchen der Duftblüte (Osmanthus heterophyllus) und kann es kaum erwarten, bis mein Erdbeerstrauch (Arbutus unedo) blüht. Dabei vergesse ich nur allzu oft, dass der Viburnum tinus bereits wieder erste weisse Dolden hat.

Wer sich die Mühe nimmt und in Katalogen und Büchern nach weiss blühenden Pflanzen sucht, wird meine Beschreibung mit Recht dürftig finden. Die Auswahl ist immens. Ein weisser Garten muss kein Traum bleiben, für mich allerdings schon, denn ich weiss nur allzu gut, dass ich zu wenig konsequent bin, um ein Farbschema durchzuhalten. Zu verlockend ist es, dieses zu unterlaufen, einen roten Farbtupfer hinein zu schmuggeln, eine hellblaue Sorte doch attraktiver als die weisse zu finden oder sich doch lieber an anderen Kriterien zu orientieren. So freue ich mich an fremder weisser Unschuld oder an meinem schneebedeckten Wintergarten.

PS: Meine Lieblingsgärtnerin Penelope Hobhouse hat nach ihrem Auszug aus Tintinhull in ihrem eigenen, neuen Garten kein weisses Border angelegt. Warum? – Standortgerechte Pflanzung ist ihr heute wichtiger als andere Kriterien. ■



U. GRAF

Gartenbau  
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfiehlt sich für

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

## Notariatsgebühren könnten sinken

lic. iur. Fritz Blaser, HEV Zürich

Eigentumsänderungen, Errichtung und Erhöhung von Grundpfandrechten könnten im Kanton Zürich bald günstiger werden. Diese Gebühren liegen zurzeit noch weit über dem nach dem Verursacherprinzip bestimmten Aufwand und führen zu einem erheblichen Gewinn der Notariate (jährlich über 50 Mio. Fr.).

Die parlamentarische Gruppe Wohn- und Grundeigentum des HEV Kanton Zürich setzt sich bereits seit längerem mit allen parlamentarischen Mitteln für eine Reduktion

dieser Gebühren auf ein vernünftiges Mass ein. Dem Vernehmen nach könnte nun in der kantonsrätlichen Kommission ein Kompromiss, der je bei 1,5 % des Verkehrswertes bzw. der Pfandsumme liegt, erzielt werden.

Die parlamentarische Gruppe Wohn- und Grundeigentum setzt sich zusammen aus Kantonsräten aus den bürgerlichen Parteien, die sich dem Wohneigentum verpflichtet fühlen, sowie aus Mitgliedern des Vorstandes des HEV Kanton Zürich, die dem Kantonsrat angehören. ■

## BURLET + CO. AG

- Flachdachsaniierungen
- Terrassensaniierungen
- Gebäudeisolationen
- Allgemeine Spenglerarbeiten

Zürichstrasse 123, 8123 Ebmatingen, Tel. 043 366 10 66,  
Fax 043 366 10 69, www.burletag.ch, info@burletag.ch

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 27. März 2009, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

Seminarort: HEV Zürich, 8038 Zürich

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 27. März 2009

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Sektionen-Info

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

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

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

### Albis [www.hev-albis.ch](http://www.hev-albis.ch)

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch [www.hev-birmensdorf.ch](http://www.hev-birmensdorf.ch)

P: Caesar Pelloli [info@hev-birmensdorf.ch](mailto: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](mailto: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](mailto: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 Gosswiler  
[joerg.gosswiler@hev-duebendorf.ch](mailto:joerg.gosswiler@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)

P: Bruno Cao [info@hev-horgen.ch](mailto:info@hev-horgen.ch)  
R: *Martina Sieber Lüscher*  
*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](mailto: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)

P: Rudolf Ackeret  
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00*  
*Treuhand Abt AG, Barbara Zika*  
*Tel. 044 874 46 46*

### 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](mailto: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 Zottele  
R: *keine tel. Auskünfte;*  
*pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats*  
*im Gemeindehaus, 2. Stock*

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

P: Richard Cathrein  
R: *Tel. 044 210 11 55*

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

P: Hans-Rudolf Steiner  
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](mailto:philipp.hueppi@hev-thalwil.ch)  
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil  
R: *Tel. 044 724 19 87*  
*Mo–Fr: 18.00–19.00*

### Uster [www.hev-uster.ch](http://www.hev-uster.ch)

P: Kurt Bosshard  
R: *Do–Fr: 15.00–17.00, Tel. 044 943 66 07*

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

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

### Wallisellen + Umgebung [www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

P: René Keller [rene.keller@hev-wallisellen.ch](mailto:rene.keller@hev-wallisellen.ch)  
c/o Keller Immobilien-Treuhand AG  
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen  
Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
R: *RA Dr. Stefan Schalch*  
*RA lic. iur. Christopher Tillman*  
*Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich*  
*Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00*  
*Tel. 044 560 80 08*

### Weiningen [www.hev-weiningen.ch](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](mailto:info@hev-wetzikon.ch)  
P: Annelies Schneider-Schatz  
Tel. 044 939 11 87  
[praesi@hev-wetzikon.ch](mailto:praesi@hev-wetzikon.ch)  
R: *Peterhans Mario lic.iur. RA*  
*Tel. 044 931 00 31*  
*[rechtsdienst@hev-wetzikon.ch](mailto:rechtsdienst@hev-wetzikon.ch)*  
*Eugen Iten*  
*Tel. 043 488 20 20*  
*[rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch](mailto:rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch)*

### Winterthur + Umgebung [www.hev-win.ch](http://www.hev-win.ch)

GS: Lagerhausstrasse 11, [info@hev-win.ch](mailto:info@hev-win.ch)  
8401 Winterthur,  
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
P: Markus Hutter  
R: *Di–Do: 9.00–11.00/14.00–16.00*  
*pers. Beratung nach Vereinbarung*

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

GS: Albisstrasse 28, [hev@hev-zuerich.ch](mailto:hev@hev-zuerich.ch)  
Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
P: Dr. Christian Steinmann  
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00*  
*Tel. 044 487 17 17*  
*persönliche Beratung nach Vereinbarung*

## Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.



**DHG – Die Handwerker GmbH**  
Bodenbeläge – Malerarbeiten – Sanitär – Hausdienste

**Aufschwung**

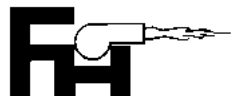
Dank Ihren Aufträgen konnten wir zusätzliche Mitarbeiter anstellen. Dies werden wir auch in diesem Jahr fortsetzen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen in unsere Unternehmung.

Handwerklich sauber und schnell renovieren wir die Wohnung für Sie.

**Wir erfüllen nach Ihren Vorstellungen Ihre Wünsche.**

Tramstr. 54 | 8050 Zürich | Tel.: 044 310 22 65 | Fax 044 310 22 69 | [www.dhg.ch](http://www.dhg.ch) | E-Mail [info@dhg.ch](mailto:info@dhg.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/](http://www.fhwaerme.ch/) [fh@fhwaerme.ch](mailto:fh@fhwaerme.ch)

### Ihr sicherer Partner für

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

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich & 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  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

**SBW** ZÜRICH  
[sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

## Konfrontation statt Kompromiss

Immer wieder hatten Exponenten des Mieterverbandes gefordert, das Mietrecht müsse endlich grundlegend revidiert beziehungsweise die Mietzinsen müssten von den Hypothekarzinsen abgekoppelt werden. Im Mai 2004 hatte das Stimmvolk eine Gesetzesvorlage, welche ein ähnliches Ziel verfolgte, mit rund 64% der Stimmen deutlich verworfen. Aus Vermietersicht wurde eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen bisher nicht aktiv angestrebt. Ein Grossteil der privaten Vermieter steht denn einer Abkoppelung nach wie vor skeptisch bis ablehnend gegenüber.

Vor rund einem Jahr schien die Revision mit dem Wechsel von der Kosten- zur Indexmiete auf recht guten Wegen. Die Verbände von Mietern und Vermietern hatten auf Initiative und unter Leitung unserer Wirtschaftsministerin Leuthard einen Kompromiss ausgehandelt, der beiden Seiten deutliche Zugeständnisse abverlangte. Die Mietervertretung akzeptierte dabei die Möglichkeit der jährlichen Anpassung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise, demgegenüber hatten wir Hauseigentümer die fette Kröte des Verzichts auf Mietzinsanpassungen nach Handänderungen zu schlucken. Bundesrätin Leuthard hatte damals an die unterzeichnenden Verbände appelliert, nun nicht wieder einzelne Teile des Kompromisses in Frage zu stellen, weil damit die ganze Revision gefährdet würde.

Irritierenderweise ist es aber nun genau Frau Leuthard bzw. auf ihren Vorschlag hin der Bundesrat, der von diesem Kompromiss abweichen will. Bei der Mietzins-

**Hans Egloff,**  
Präsident Hauseigentümerverband  
Kanton Zürich



anpassung soll nicht dem üblichen, sondern einem eingeschränkten Index (ohne Wohn- und Energiekosten) folgend angepasst werden können.

Frau Thanai und ihre Gefolgschaft jubeln – und ich will ihnen das nicht zum Vorwurf machen. Trotzdem bleiben die einseitigen Zugeständnisse des Bundesrates an die Mieterseite in der Sache und im Prozedere absolut unverständlich. Seit Jahren ist es bei langfristigen Mietverhältnissen möglich, die (volle!) Indexmiete zu vereinbaren, ohne dass sich jemand daran stören würde. Eine eingeschränkte Indexmiete führte schliesslich für den Vermieter zu einer entsprechend reduzierten Kaufkraftsicherung, was auch von den selbst ernannten Experten nicht in Abrede gestellt wird.

Der Hauseigentümerverband kann diesen unmotiviert einseitig abgeänderten Vorschlag unter keinen Umständen akzeptieren. Die seinerzeit mahnende Bundesrätin Leuthard hat mit ihrer fragwürdigen Abkehr vom von ihr initiierten Kompromiss unnötig neuerliche Konfrontationen heraufbeschworen.

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**SCHNEERÄUMUNG**

**TECHNISCHER DIENST**

**REINIGUNG**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**GARTENUNTERHALT**

**www.homeserviceag.ch**

**home service®**

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

TRAMSTR. 109, 8050 ZÜRICH, TEL. 044-311 51 31, FAX 044-312 38 24