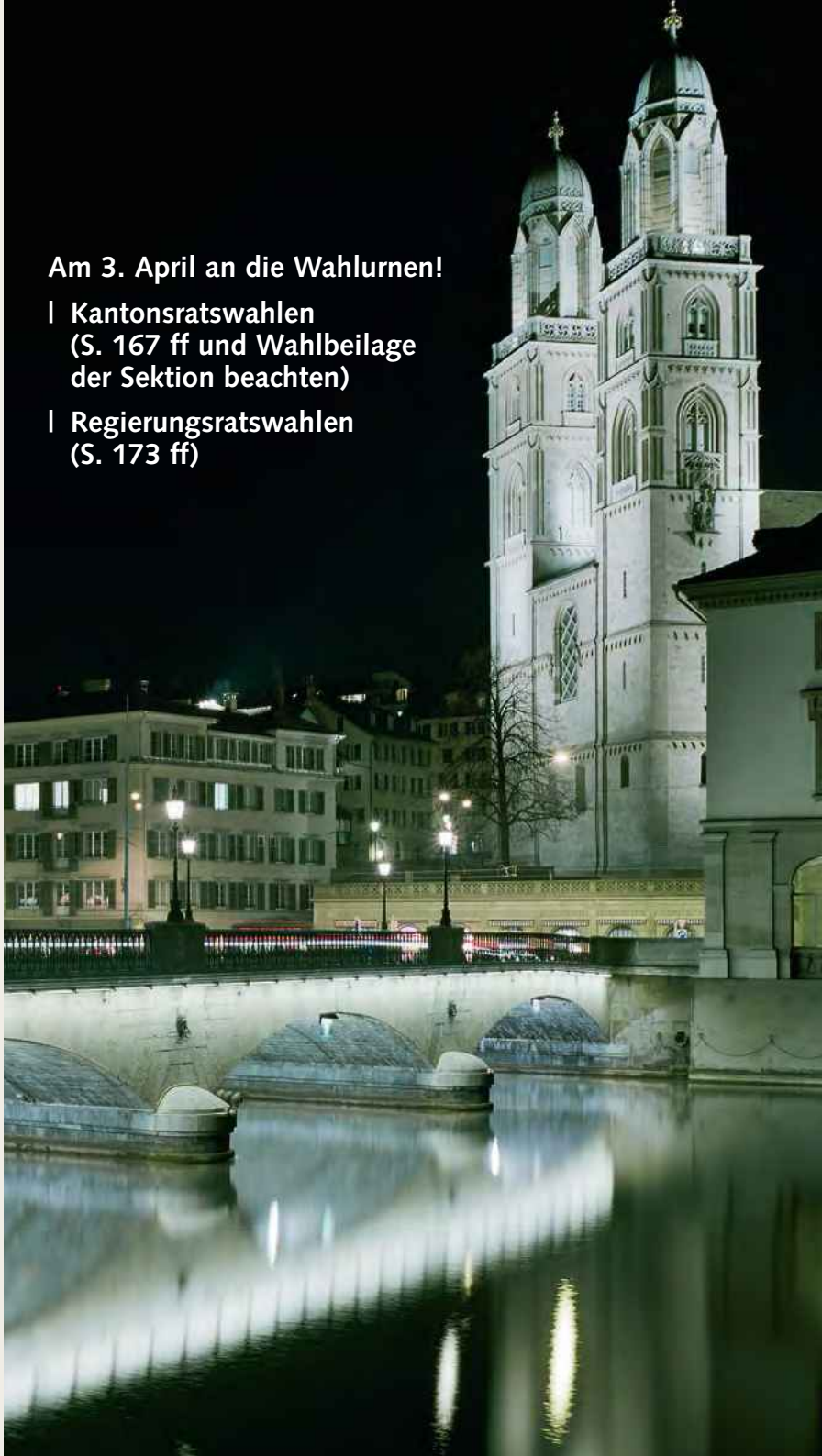


Der Zürcher Hauseigentümer

3 | 2011


Am 3. April an die Wahlurnen!

- | Kantonsratswahlen
(S. 167 ff und Wahlbeilage
der Sektion beachten)
- | Regierungratswahlen
(S. 173 ff)



Dipl.-Ing. FUST
Und es funktioniert.
 auch **Fust-Center**
 im **Eschenmoser** **Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

* Beim Kauf eines **Electrolux Geschirrspülers** schenken wir Ihnen Gutscheine für einen Jahresbedarf (8 Packungen) Somat-Reiniger Ihrer Wahl (Tabs, Gel, Pulver). Gutscheine in jedem Coop einlösbar. Aktion gültig bis 24.04.11.



Top Waschtürme – bis 50% Rabatt

Wäschetrockner

NOVAMATIC TA 6606

- 6 kg Fassungsvermögen • Voll elektronisch
- Sensitive Drying System
- EU-Label C Art. Nr. 107791

Nur solange Vorrat

749.-
 vorher 1499.-

-50%

Setpreis nur
1699.-

statt 3498.-

-50%

1099.-
 vorher 1999.-

Sie sparen **45%**
 Extra schnell in **15 Min.**

Sehr leise und sparsame
 Waschmaschine

NOVAMATIC WA 1296

- Einfachste Bedienung • Wolleprogramm schont Ihre Wäsche besonders • Diverse Zusatzprogramme
- EU-Label A+AB Art. Nr. 107718

A+

Jubiläums-Hit!

45 Jahre
 Zufriedenheits-Garantie

nur **399.-**
 vorher 999.-
-60%

Gross und sparsam.
NOVAMATIC KS 225-IB
 • 225 Liter Nutzinhalt, davon 15 Liter Tiefkühlteil***
 • Sehr sparsam Art. Nr. 108030

A+



nur **1299.-**
 Tiefpreisgarantie

1 Jahr lang Somat GRATIS*!

Vielseitig einstellbare Körbe!

Platzwunder Auch in braun erhältlich

Electrolux GA 554 iF
 • Sehr geringer Wasserverbrauch • Höhenverstellbarer, schräger Oberkorb • Für 11 Massgedecke • Auch mit Frontplatte möglich Art. Nr. 159834

Exklusivität Fust
A
A
A
+
55 cm



Jetzt bis Fr. 600.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!

Fr. 600.- auf MFH- und Fr. 300.- auf EFH-Wärmepumpentrockner der Energieklasse A, 25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlschränke der Energieklasse A+++.

Die subventionierten Modelle sind definiert. Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie*
- 30-Tage-Umtauschrecht*
- Riesenauswahl aller Marken

- Occasionen / Vorführmodelle
- Mieten statt kaufen

Bestellen Sie unter www.fust.ch
 *Details www.fust.ch

Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.



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

Vermietungspraxis bei städtischen Wohnungen überdenken

Wie oft habe ich in dieser Rubrik die stadt-zürcherische Wohnungspolitik gelobt, die ausbalancierte Mischung zwischen städtischen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungen. Sie kann aber nur funktionieren, wenn alle Betroffenen ihre Funktion erfüllen. Dazu gehört es, dass die städtischen Wohnungen bestimmungsgemäss genutzt werden, d.h., Mietern zur Verfügung gestellt werden, welche auf dem freien Wohnungsmarkt schlechte Karten haben. Dass dies nicht konsequent beachtet wird, haben wir immer wieder kritisiert.

Nun hat kürzlich ein Artikel im «Tages-Anzeiger» unter dem Titel «Machtlos gegen Wohnungsschmarotzer» bestätigt dass diese Kritik zu Recht erfolgt: In vielen Wohnungen, die der Stadt gehören und zu Kostenmiete vermietet werden, wohnen Mieterinnen und Mieter, die sich eigentlich eine teurere Wohnung leisten könnten. Beim Einzug war dem zwar noch nicht so und sie hatten das Glück, eine Wohnung zu erhalten, bei der sie von tieferen Zinsen profitieren. Im Lauf der Jahre hat sich aber ihre persönliche Situation merklich gebessert, und zwar so, dass sie bei einer Neuvermietung die selbe städtische Wohnung nicht mehr bekämen. Ihre Wohnung wird somit nicht mehr ihrem Zweck entsprechend genutzt.

Davor hatte der Hauseigentümerverband Zürich zusammen mit den bürgerlichen Parteien, übrigens im Vorfeld der Abstimmung zur Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich», gewarnt. Nämlich, dass die Initiative, die verlangte, dass für 2600 städtische Wohnungen – teilweise an exklusiver Lage – neu die

Albert Leiser,
 Direktor Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



Kostenmiete gelten soll, keine neuen Wohnungen schafft und dafür sorgt, dass unzählige Mieterinnen und Mieter von tiefen Mietzinsen profitieren, obwohl sie dies teilweise nicht mehr nötig haben.

Damit in solchen Fällen die Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können, die darauf angewiesen sind, müssen in den Mietverträgen von städtischen Wohnungen möglichst bald entsprechende Klauseln mit Richtwerten integriert werden. Diese sollen dazu führen, dass diejenigen, die zu Kostenmiete vermietet werden, von Mieterinnen und Mietern bewohnt werden, die darauf angewiesen sind, und auch nur so lange, wie sie es tatsächlich nötig haben. Personen dagegen, «welche durchaus in der Lage sind, mittelständische oder auch höherpreisige Mieten zu bezahlen» (Zitat des Stadtrats), sollten einen angemessenen Preis bezahlen. Denn momentan werden ihre Wohnungen aufgrund der Kostenmiete eigentlich durch die Steuerzahler unterstützt.

Albert Leiser 

Die Seite des Geschäftsleiters

Vermietungspraxis bei städtischen Wohnungen überdenken 147

Energie

Zwischenbilanz Energie-Coaching 151

Bundesrat will Freiwilligkeitsprinzip aufgeben 151

Wohnungsmarkt

Keine Explosion bei den Zürcher Angebotsmieten 152

Statistik

Referenzzinssatz weiterhin unverändert 157

Neuste Initiativen des Mieterverbands Zürich

Keine sinnlosen Verfahren auf Kosten der Steuerzahler 159

Immobilienwirtschaft

HEV Zürich stärkt das Fundament der Zürcher Immobilienmessen 161

Impressum

165

Regierungs- und Kantonsratswahlen

Engagement für das Wohneigentum 167

Die Kandidaten 173

Seminar/Workshop

Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung 183

Die Wohnungsabnahme 191

Zum Titelbild

Plan Lumière 184

Nachbarrecht

Unterhalts- und andere Kosten bei nachbarrechtlichen 187

Befugnissen und Dienstbarkeiten

Steuern

Die Grundstückgewinnsteuer 193

Mietrecht

Rückgabe des Mietobjekts 201

Zustellung der Kündigung 204

Drucksachenverkauf

Handliche Informationen zum Nachbarrecht 207

Drucksachen

Bestellformular 209

Unser Garten

Was haben diese Pflanzen und Tiere gemeinsam? 213

Wachsen Tulpen auch auf Bäumen? 216

Aus dem Kantonalverband

Aus den Sektionen 219

Sektionen-Info 220

Sie haben die Wahl! 223

HEV Zürich

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 1717

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 1818

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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

Der Zürcher Hauseigentümer
Foto: Georg Aerni

Zürich ins beste Licht gerückt – dank dem Plan Lumière. Mehr dazu auf Seite 184.

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



FLACHDACH SANIEREN CASH KASSIEREN BIS ZU 30% EINSPAREN

Jetzt das Flachdach sanieren und von Förderbeiträgen des Bundes in der Höhe von bis zu 40 CHF/m² profitieren und 30% einsparen. Kontaktieren Sie uns und fordern Sie jetzt eine Offerte ein unter **Tel. +41 (0)44 787 10 10** oder **www.pilatus-flachdach.ch**.

Rechnungsbeispiel

Ausgangslage: Intaktes Dach eines Mehrfamilienhauses, WD 8 cm (Lambda 0.036 W/(mK), Auflast Kies. Sanierungskosten für eine Dachfläche von 400 m² und einen Dachrand von 80 Laufmeter = 48 000 CHF. Bei einem Förderbeitrag des Bundes von 40 CHF/m² betragen die effektiven Kosten 32 000 CHF – Sie sparen 16 000 CHF oder 30%.

Pilatus Flachdach AG | Weberrütistrasse 7 | CH-8833 Samstagern
Tel. +41 (0)44 787 10 10 | Fax +41 (0)44 787 10 19
info@pilatus-flachdach.ch | www.pilatus-flachdach.ch

 **PilatusFlachdach**
NEUBAUTEN | SANIERUNGEN



wärmedämmend
schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

weru
Fenster und Türen fürs Leben

Informationen und Angebote:

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

Firmenkontakt:

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

Zwischenbilanz Energie-Coaching

po. Gemäss Mitteilung von Umwelt- und Gesundheitsschutz Stadt Zürich wurden seit dem Start des Pilotprojekts Mitte 2009 im Rahmen des Energie-Coachings insgesamt 75 private Liegenschaften bei Sanierung oder Neubau begleitet. Ein Drittel davon waren geschützte Bauten mit denkmalpflegerischen Auflagen, für welche besondere Unterstützung bei der Suche nach guten Lösungen geboten

wird. Die Hälfte der mit dem Energie-Coaching betreuten Liegenschaften betraf die Sanierung von Mehrfamilienhäusern.

Eindrücklich ist das Fazit: Im Durchschnitt beläuft sich das Sparpotenzial pro Gebäude auf 70% bei der Heizenergie und auf 80% beim CO²-Ausstoss. Eine Liegenschaft wurde gar als Nullenergiehaus umgebaut. Generell waren die Sanierungsprojekte sehr unterschiedlich bezüglich Sanierungstiefe und Laufzeit. Nur ca. 13% der Projekte erfolgten als Gesamtsanierung in einem Schritt, der Rest etappiert oder beschränkt auf Einzelbauteile.

Das städtische Beratungsangebot Energie-Coaching für besonders energieeffiziente Wohn- und Geschäftsbauten richtet sich an Hausbesitzerinnen und -besitzer und an Fachleute aus Planung und Architektur.

Ausstellung «energetisch elegant»

Neue Wege bei der Gebäudesanierung mit modernen Baustoffen und erneuerbaren Energien.

Baumuster-Centrale, Weberstrasse 4,
8004 Zürich (Nähe Stauffacher)

Noch bis 1. April

Montag bis Freitag, 9 bis 17.30 Uhr,
Donnerstag bis 20 Uhr

Bundesrat will Freiwilligkeitsprinzip aufgeben

po. Nichts weniger als einen energiepolitischen Systemwechsel verlangt der Bundesrat mit der Änderung von Artikel 8 des Energiegesetzes. Für Anlagen, Geräte und Fahrzeuge soll er künftig direkt Energieverbrauchsvorschriften erlassen können und nicht wie bisher erst die Wirkung von freiwilligen Massnahmen abwarten müssen. Dadurch sollen seiner Auffassung nach der

Energieverbrauch generell gesenkt und Energieeffizienzziele schneller erreicht werden. Insbesondere könnten neue EU-Vorschriften einfacher übernommen werden.

In der Vernehmlassung stimmten die Kantone dieser Vorlage zu. Abgelehnt wird sie von den Wirtschaftsverbänden, die am bisherigen Prinzip der Freiwilligkeit festhalten möchten.

Keine Explosion bei den Zürcher Angebotsmieten

po. Der Angebotsmietindex, der vom Immobilienportal homegate.ch in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben wird, nahm von Januar 2010 bis Januar 2011 um 0,9% zu. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen.

Dabei zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede: Während der Index in der Region Basel lediglich 0,4% stieg, betrug der Anstieg in der Region Bern immerhin 1,4%. Zürich lag mit 0,9% genau in der

Mitte dazwischen und damit im schweizerischen Mittel.

Interessanterweise war der Anstieg bei neuen (2,2%) und grossen (1,5%) Wohnungen am markantesten. Offensichtlich sind diese Wohnungen am gefragtesten, und der Markt richtet sich danach. Demgegenüber hält sich die Steigerung bei den alten und kleinen Wohnungen mit 0,6% bzw. 0,2% in engen Grenzen und bewegt sich im Rahmen der allgemeinen Teuerung gemäss Landeskostenindex oder gar darunter. ■

Gadola Gruppe. Eine über 100-jährige, dynamische Firmengruppe mit Kompetenzzentren in verschiedenen Baubereichen. www.gadola-bau.ch

Bereiche. Fassaden, Hoch- und Tiefbau, Erdwärmesonden und Immobilienverwaltung.

Wir schaffen Wohnräume. Mit System.

Spezialgebiete. Vorgehängte, hinterlüftete Fassaden führen Baufeuchtigkeit ab, senken den Energieverbrauch und sind vielfältig in der Anwendung.

gadola
fassaden


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



- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

**Aktion bis
31.03.2011**

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
- Inkl. Heizprovisorium, somit kein Heizunterbruch
- Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung

Jetzt anrufen
044 495 13 33
www.migrol.ch

MIGROL

Ihr Gärtner

jäten dünden
zurückschneiden rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.


ALPHAPLAN AG
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.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

Wir renovieren für Sie!



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



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



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

Ihr Haus gibt
uns zu schaffen.

www.schlagenhaut.ch
Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



Jetzt bestellen: 0800 317 317

Unser CO₂-neutrales Biogas ist in 3 Varianten erhältlich: Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas naturemade **star!**

www.erdgaszuerich.ch

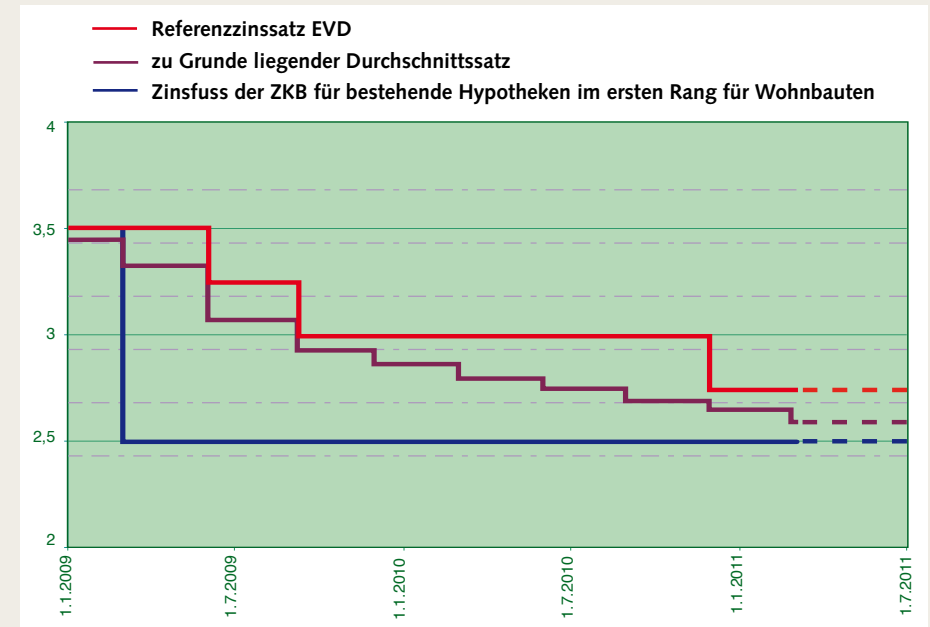
erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas

Referenzzinssatz weiterhin unverändert

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist turnusgemäss mit Stichtag 31.12.2010 neu berechnet worden und bleibt auch ab 2. März 2011 unverändert bei 2,75%.

po. Der Referenzzinssatz basiert auf dem von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkredite und entspricht somit den durchschnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Dieser Durchschnitt ist von 2,65% auf 2,59% gesunken. Eine Änderung des Referenzzinssatzes erfolgt jedoch erst, wenn der Durchschnitt entweder auf unter 2,43% fällt oder wieder auf über 2,68% ansteigt.

Ein neuer Referenzzinssatz ergibt sich nämlich jeweils erst, wenn sich der Durchschnittssatz um 0,25 Prozentpunkte geändert hat. Der Durchschnittssatz lag bei der Einführung des Referenzzinssatzes bei 3,43%. Anpassungen sind dementsprechend bei 3,68% oder 3,18%, 2,93%, 2,68%, 2,43% etc. zu erwarten (in der Grafik die violett gestrichelten Linien). Eine weitere Senkung erscheint auf absehbare Zeit unwahrscheinlich.





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



043 333 33 33

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



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

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

Zusammen ein starkes Team am rechten Zürichsee

Projektierung und Sanierung
Neubauten
Wohnungen
Büro und Gewerbe



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



Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

Novoferm Schweiz AG
Büro Zürich
Stationsstrasse 4
8635 Dürnten
www.novoferm.ch

Tel. 055 260 33 22
Fax 055 260 33 23
zuerich@novoferm.ch

- Privattore
- Industrietore
- Brandschutztore
- Wartungen
- 24 Std. Pikettdienst
- Türen und Zargen
- Brandschutztüren
- Torantriebe

Keine sinnlosen Verfahren auf Kosten der Steuerzahler

Medienmitteilung HEV Zürich

Mietgericht gebührenfrei, wie es der Mieterverband fordert, führt zu kostspieligen Leerläufen, für die am Ende der Steuerzahler aufkommen muss.

Unter dem gefälligen Titel «Rechtsschutz für alle. Mietgericht gebührenfrei» verlangt die jüngste Initiative des Mieterverbands Zürich, dass Verfahren vor Mietgericht für die klagende Partei gebührenfrei erfolgen sollen. Dies klingt zwar gut, ist aber nur die halbe Wahrheit: Der erste Schritt bei einem Konflikt etwa zwischen Vermieter und Mieter wird von der Schlichtungsbehörde beurteilt. Dieser erste Schritt ist nach wie vor für beide Parteien kostenlos.

Erst wenn die klagende Partei den Fall an das Mietgericht weiterziehen will, muss sie eine Vorauszahlung im Sinne eines Depots leisten. Wenn die klagende Partei vor Mietgericht Recht bekommt, dann muss sie die Gerichtskosten auch nicht bezahlen und erhält das Depot zurück.

Mieterinnen und Mieter, die sich vor Mietgericht gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen oder Kündigungen wehren und Recht haben, werden auch in Zukunft keine Mietgerichtsgebühren bezahlen müssen. Wenn ihre Anfechtung hingegen unbegründet ist, dann müssen sie sozusagen für ihren Schaden selbst aufkommen.

Damit wird einer ausufernden Klageflut von unbegründeten Ver-

fahren ein Riegel vorgeschoben. Wenn der Gang vor Mietgericht hingegen kostenlos wird, muss mit einer weiteren Flut von Verfahren gerechnet werden, die eigentlich gar keine Chance haben. Dieser Leerlauf führt zu beträchtlichen Mehrkosten, für die schliesslich der Steuerzahler aufkommen muss. In den Kantonen Genf und Waadt ist dies bereits der Fall und führte zu einem deutlich höheren Streitpotenzial: Streitigkeiten in Mietangelegenheiten werden in diesen Kantonen deshalb auch nicht mehr von der Schlichtungsbehörde geklärt, sondern gehen für definitive Entscheide vor Mietgericht, mit entsprechenden Kosten, welche die Allgemeinheit tragen muss.

Keine sinnlosen Formulare

Auf eine zweite Volksinitiative des Mieterverbandes, mit welcher er sich unter dem Titel «Transparente Mieten. Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung» um eine Neuaufgabe der Formularpflicht bemüht, wollen wir an dieser Stelle nicht näher eingehen. Es sei einstweilen nur daran erinnert, dass der Kantonsrat erst im vergangenen Herbst die Wiedereinführung abgelehnt hat (vgl. HEV 10/10).

Unsere damalige Hoffnung, damit sei dieses zum x-ten Mal aufgewärmte Thema vom Tisch, erweist sich somit als verfrüht.

masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

www.alarm24.ch

HEV Zürich stärkt das Fundament der Zürcher Immobilienmessen

Pascal Stutz, Vorstandsmitglied SVIT Zürich

Zwei starke Partner, der HEV Zürich und der SVIT Zürich (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft), sind Garant für jährlich zwei starke Immobilienmessen im Wirtschaftsraum Zürich: die SVIT-Messe im Frühling und die Eigenheimmesse Schweiz unter dem Patronat des HEV Zürich im Herbst. Beide Messen sind sehr etabliert und decken den gesamten Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Zürich ab.

Am 9. und 10. April 2011 findet zum dritten Mal die SVIT-Messe Zürich statt. Rund 80 Aussteller präsentieren Wohnungssuchenden und Interessenten für Wohneigentum ihr aktuelles Angebot. Auch der HEV Zürich ist als Partner vor Ort mit einem Stand vertreten und lädt alle Verbandsmitglieder zu einem gemütlichen Kaf-

fee ein. Dies bedeutet Smalltalk und Fachsimpeln einmal in einer ganz anderen, entspannten Umgebung.

Aktuelle Miet- und Kaufobjekte

Über 7000 Besucherinnen und Besucher strömten im April 2010 zur SVIT-Messe im Wirtschaftsraum Zürich, um sich über aktu-



Cleverer Ratgeber Lüftungsreinigung

Ratgeber kostenlos bestellen:
Service-Telefon: 0848 852 856
info@rohrmax.ch, www.rohrmax.ch

Badezimmer / Minergie
Bürolüftungen

Kosten sparen
Komfort schaffen
Saubere Luft atmen
Gute Tipps

ROHRMAX®

Lüftungsreinigung

Hygiene, Wohlbefinden und Sicherheit

Wie sieht es hinter den gefliesten Wänden aus? Sorgen Sie für klare Verhältnisse. Sauberkeit in den Abzugskanälen trägt zur Energieeffizienz bei, verlängert die Lebensdauer der Lüftungsmotoren und schützt die Gesundheit.



Die Immobilien-Messe hat sich in Zürich etabliert – Impressionen aus dem vergangenen Jahr.



elle Angebote sowie Dienstleistungen rund um das Thema Immobilien zu informieren.

Netzwerkplattform für Immobilienprofis, Immobilienbesitzer und interessierte Besucher

Neben den Interessenten für Mietobjekte und Wohneigentum spricht die Messe auch Immobilienprofis sowie bestehende oder künftige Immobilienbesitzer mit wertvollen Tipps an. So ist es den Organisatoren erneut gelungen, ein hochkarätiges Podium zum Thema «Immobilienblase?» zusammenzustellen und dazu so prominente Teilnehmer wie Dr. Pascal Gantenbein, Professor für Finanzmanagement an der Universität Basel, Gabriele Burn, Mitglied der Geschäftsleitung Raiffeisen Schweiz, Albert Leiser, Direktor Hauseigentümergeverband Stadt und Kanton Zürich, sowie Jürg Müller, Präsident des SVIT Zürich, zu gewinnen. Moderiert wird die Veranstaltung von Markus Eisenhut, Co-Chefredaktor beim Tages-Anzeiger (Samstag, 9. April, 13.00 – 14.30 Uhr).

Spannende Podien und Referate für das Publikum

Speziell auf die Besucherinnen und Besucher ausgerichtet ist das Podium «Besondere

Wohnformen», welches von homegate.ch organisiert und von Dr. Roman Bolliger, CEO alaCasa.ch, moderiert wird. Aus erster Hand erzählen Bewohner ungewöhnlicher Behausungen z.B. Schulhaus, Erdhaus, Baumhotel etc., wie es sich in atypischen Immobilien leben lässt (Sonntag, 10. April, 14.00 – 15.30 Uhr).

Leiche im Keller?

Wenn spät in der Nacht die Ermittler von CSI jeweils ihre Arbeit am Fernsehbildschirm aufnehmen, darf Rechtsmediziner Dr. Al Robbins nicht fehlen. Wie ein Spurenleser entlockt er den Leichen wichtige Informationen, aufgrund deren die Täter innert kürzester Zeit überführt werden können. Doch in der Realität sieht die Arbeit etwas weniger glamourös aus. An der Messe gibt der Rechtsmediziner Dr. Christoph Markwalder Einblick in seinen Berufsalltag. Im Fokus seines Referates stehen

interessante Fälle von Todesopfern, die in Gebäuden gefunden wurden. Dr. Markwalder ist seit mehr als dreissig Jahren als Rechtsmediziner tätig und leitet seit 1991 die forensische Abteilung des Institutes für Rechtsmedizin am Kantonsspital St. Gallen. Er war unter anderem an der Identifikation von Opfern des Swissair-Absturzes in Halifax beteiligt und hat im Auftrag des Den Haager Kriegsverbrechertribunals forensische Untersuchungen im Kosovo durchgeführt (Samstag, 9. April, 15.00 – 16.00 Uhr).

Wie finanziere ich mein Eigenheim?

Die Raiffeisenbank als wertvoller Kompass im Hypothekar-Dschungel hält wert-

volle Tipps für eine optimale Finanzierung bereit.

Informationen können während der ganzen Messe am Raiffeisen-Stand oder an den Finanzierungsreferaten (Samstag, 9. April, 16.00 – 17.00 Uhr, Sonntag, 10. April, 13.00 – 14.00 Uhr) eingeholt werden.

Location

Die Messe findet im StageOne (Event-Hall 550) unmittelbar hinter dem Bahnhof Oerlikon, statt. Die Besucher und Aussteller erwartet eine mit Tageslicht durchflutete Messehalle, sowie genügend Parkhäuser in kurzer Gehdistanz rund ums Messegelände.

svit-Immobilien-Messe 2011

Ort:
StageOne, EventHall 550,
Elias Canetti-Strasse, 8050 Zürich

Parkhäuser:
Coop Center Eleven, City-Port,
Accu, Octavo, Jungholz

Öffnungszeiten:
Samstag, 9., und Sonntag, 10. April 2011
jeweils 10.00 – 17.00 Uhr

Weitere Infos:
www.svit-immo-messe.ch/

Der Eintritt zur Messe und der Zugang zu den Referaten und Podiumsgesprächen ist für alle Besucherinnen und Besucher kostenlos.



swiss made

BRUNNER KÜCHEN AG
CH-5618 Bettwil
Tel. 056 676 70 70
brunner-kuechen.ch

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke

MALER KILCHBERG FEURER

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

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

**Exklusive
Gartenschilder**



**Individuelle
Mosaik**



Bezug online oder direkt in unserem Shop, Öffnungszeiten jeweils Dienstag und Donnerstag, 13.00 bis 17.00 Uhr

100% Swissness



Folinea

Im Langacher 35
8906 Bonstetten
Tel. 044 777 98 57
www.folinea.ch
mail@folinea.ch

HEV Kanton Zürich

Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28
Postfach
8038 Zürich

Telefon 044 487 18 00

Fax 044 487 18 88

info@hev-zh.ch

www.hev-zh.ch



Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr

Telefon 044 487 17 07

Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr

Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr

Telefon 044 487 18 18

Impressum

Herausgeber:

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich)

In Zusammenarbeit mit:

Hauseigentümerverband Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,

hev@hev-zuerich.ch,

Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich

lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich

Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Pascal Stutz, SVIT Zürich

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe

(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,

8038 Zürich, kathrin.atinger@hev-zuerich.ch,

Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72

www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,

8021 Zürich, Markus Turani

Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,

inserate@hev-zuerich.ch

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

Energie- sparaktion CO₂

Beim Kauf Ihrer Renovationsfenster profitieren Sie von einer Vergünstigung von **CHF 20.– /m² Glasfläche**.
Gültig bis 30. April 2011.

**SWISS
WINDOWS**

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch



Stockwerkeigentum und Vermietung

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

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch



Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

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

Vergleichen Sie ruhig und
lassen Sie sich überraschen!

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.
Excl. 8% MwSt.



swisstherm

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

Regierungs- und Kantonsratswahlen vom 3. April 2011

Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum»

Engagement für das Wohneigentum

Ir. Wohn- und Grundeigentum ist nach wie vor beliebt. Laut Umfragen des HEV würden mehr als die Hälfte der Schweizerinnen und Schweizer gerne in den eigenen vier Wänden leben. Wohn- und Grundeigentum ist aber auch sonst beliebt: Leider dienen Hauseigentümerinnen und -eigentümer immer wieder als beliebte und unverzichtbare Einnahmequelle. Kaum ein anderes Gut ist so gebühren- und steueranfällig wie Grundeigentum. Kaum ein anderes Gut wird in der Nutzung stärker eingeschränkt

als das Grundeigentum. Kaum einem anderen Gut wird die Verantwortung für Immissionen und Emissionen so lückenlos überbunden wie dem Grundeigentum. Hier gibt die kantonsrätliche Gruppe «Wohn- und Grundeigentum» Gegensteuer.

Ziele der Gruppe Wohn- und Grundeigentum

Die kantonsrätliche Gruppe, der momentan knapp die Hälfte aller Parlamentarierinnen und Parlamentarier angehört, hat

Nasse Wände? Feuchte Keller?



Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

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

Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

ISOTEC-Fachbetrieb Hürlimann Bautenschutz AG
Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

ISOTEC

... macht Ihr Haus trocken!



Ausschuss der Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum» (v.l.n.r.): Max Clerici, Jean-Luc Cornaz, Hans Heinrich Raths, Carmen Walker Späh, Josef Wiederkehr und Andreas Federer

zum Ziel, sich der erwähnten «Aushöhlung des Eigentums» zu widersetzen. Mehr noch, die Gruppierung will aktiv den Erwerb von Wohn- und Grundeigentum fördern, macht sich stark für eine massvolle, faire und transparente Besteuerung und setzt sich für werterhaltende und wertvermehrnde Massnahmen ein.

Die Kantonsratsgruppe sieht sich in ihrem Auftrag durch verschiedene Entscheide der Bevölkerung gut legitimiert. Erinnert sei nur an die Abstimmungen zur Abschaffung der Erbschaftssteuer und der Handänderungssteuer. Beide Vorlagen wurden mit schönen Mehrheiten von der Zürcher Bevölkerung unterstützt.

Jüngste Aktivitäten

Nachdem auf Bundesebene die Dumont-Praxis aufgehoben wurde, hat sich die Gruppe im Kantonsrat zusammen mit dem HEV Kanton Zürich beim Regierungsrat für eine Aufhebung im Kanton Zürich bei den Staats- und Gemeindesteuern eingesetzt. Aufgrund dieser Anstrengungen wird diese Steuer-

praxis auch in unserem Kanton aufgehoben. Exponenten der parlamentarischen Gruppe haben sich mit der Vereinfachung der Verbotsregelung auf Privatgrund auseinandergesetzt. Das Einleiten eines solchen privaten Verbots ist nicht nur sehr komplex, sondern auch äusserst kostspielig. Die Grundeigentümer haben für diese Unkosten selber aufzukommen. Die Erträge bei einer Verzeigung fliessen dann aber in die Staatskasse. Der Vorstoss hat zum Ziel, dass solche Verfahren für die Grundeigentümer zukünftig einfacher und kostengünstiger werden.

Die kantonsrätliche Gruppe bekämpfte erfolgreich eine parlamentarische Initiative, die verlangte, dass der Eigenmietwert künftig nicht mehr vom Regierungsrat, sondern vom Kantonsrat festgelegt würde. Die Gruppe lehnte das Ansinnen ab, weil es sich dabei um eine Vollzugsverordnung handelt, die gar nicht in die Kompetenz des Kantonsrates fällt. Zudem ist es sehr ungewiss, ob die Eigentümer besser fahren würden, wenn der Eigenmietwert durch den KR festgesetzt würde. ■

HEV Kanton Zürich unterstützt Fünferticket

Ir. Die Delegierten des Hauseigentümerverbands Kanton Zürich beschlossen an der Delegiertenversammlung vom 20. Dezember 2010, die bürgerlichen Regierungsratskandidatinnen und -Kandidaten Dr. Ursula Gut-Winterberger (FDP), Dr. Hans Hollenstein (CVP), Ernst Stocker (SVP), Dr. Thomas Heiniger (FDP) und Markus Kägi (SVP) im Wahlkampf um die Regierungsratsitze zu unterstützen.

Dem Beschluss der Delegierten vorausgegangen war eine gut einstündige Podiumsdiskussion, in welcher die Kandidierenden vom Publizisten Karl Lüönd und den Delegierten intensiv zu Themen rund um Grund- und Wohneigentum befragt wurden. Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümerverbands Kanton Zürich, ist der Ansicht, dass mit der Unterstützung dieser Kandidierenden die Chancen am grössten sind, dass die Anliegen und Bedürfnisse der Hauseigentümerinnen und -eigentümer im Kanton Zürich nicht nur wahr-, sondern auch ernst genommen und entsprechend vertreten werden.



ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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



bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER

MAXIPARK 1-Stab LHD Eiche ger. 13

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

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

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

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

**MASTER
KEY**

**Hallo Mami, ich hab
den Schlüssel verloren...**



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

**Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch**

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

PHYSIO THERM®
Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt



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

Die einzigartige Physiotherm
Niedertemperatur-Infrarottechnik kann:

- ☞ Verspannungen & Rückenschmerzen positiv beeinflussen
- ☞ die Entschlackung unterstützen und die Entgiftung fördern
- ☞ den Stoffwechsel verbessern
- ☞ das Immunsystem stärken u.v.m.

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



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



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.
Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



ASTOR
KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

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

www.astor-kuechen.ch



Ursula Gut
bisher

Für gesunde Finanzen

« In der Legislatur 2007–2011 habe ich einiges erreicht:

- Ein weiterer positiver Rechnungsabschluss in Serie trotz Finanzkrise
- Das höchste Eigenkapital seit 1982
- Mit dem Sanierungsprogramm wurden für die Jahre 2011–2014 Korrekturen im Umfange von 1,8 Mia. vorgenommen
- Aufgleisung des Steuerpaketes zur Stärkung des Standortes Zürich
- Einführung eines leistungsbezogenen Lohnsystems in der Verwaltung
- Im Korruptionsfall der BVK rasch gehandelt (Strafanzeige, fristlose Kündigung, Administrativuntersuchung).

Ich setze mich ein für massvolle Steuern und einen sorgfältigen Umgang mit Steuergeldern sowie gegen eine Schuldenwirtschaft zulasten der nächsten Generation ein. Ich stehe für eine klare und faire Finanzplanung mit Weitblick. »



Mehrfamilienhäuser am Zürichberg

Wir wurden nach einer über Monate dauernden, proaktiven Beziehungsarbeit mit eingeladen, Käufer für zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohnungen zu finden. Kurz vor Kaufabschluss stieg aus privaten Gründen ein Interessent aus, und wir mussten einen neuen Anlauf nehmen. Innert kürzester Zeit präsentierten wir einen weiteren Interessenten. Die schöne Lage am Zürichberg hat einen Ostschweizer dazu bewogen, die beiden Liegenschaften zu kaufen und nach Zürich zu übersiedeln, um nach einem Umbau selber eine der Wohnungen zu beziehen. Wir freuen uns, dass unser Netzwerk an Substanz gewonnen hat und die Transaktion diskret ausserhalb des Marktes abgewickelt werden konnte.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen, Naci Eren.



Thomas Heiniger bisher

Für bezahlbare Gesundheit

« Vor vier Jahren habe ich versprochen, dass ich mich als Regierungsrat für einen fitten Kanton Zürich einsetzen werde: für einen starken, fairen, ausdauernden und intelligenten Kanton. Dieses Versprechen weist mir den Weg. Ich setze mich ein für eine solide Grundversorgung, für hochwertige und effiziente medizinische Leistungen sowie für Forschung und Spitzenmedizin in Zürich. Ich kämpfe gegen Kostenexplosion und überhöhte Krankenkassenprämien. Ich dränge auf schlanke Strukturen, weniger Bürokratie und einfachere Gesetze. Die Etappenziele, die ich dabei erreichen konnte, sind für mich die beste Motivation, meine Arbeit weiterzuführen. Ich freue mich, wenn Sie mich dabei mit Ihrer Stimme unterstützen – für bezahlbare Gesundheit und einen fitten Kanton Zürich. »

www.thomas-heiniger.ch

Gepflegter Erholungs- und Lebensraum

Ihr Gartenspezialist

Bis ins Detail

**Gartenbau
Gartenpflege
Sonnenstorenreinigung
Montage/Reparatur**



0848 426 466
www.gangoo.ch

**Polster-Möbel, -Stühle, -Bänke
erneuern aus kompetenter Hand**

Qualität für Ihre Zufriedenheit. Neubezüge, Lederauffrischungen, Abänderungen, Sichtholz-Restaurierungen, Spezial-Anfertigungen. Für alle Polsterarten und Marken.

Egal welche Probleme Sie mit Ihren Polstern haben, rufen Sie uns an für ein unverbindliches Angebot oder Heimberatung. Offerte nach ihrer Foto oder in unseren Werkstätten.



Erlacher Polster GmbH,
4934 Madiswil

Unterdorfstrasse 56

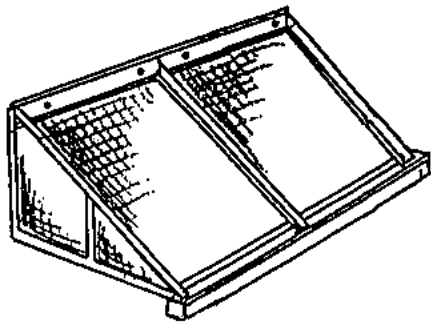
T. 062 - 965 05 55

F. 062 - 965 05 56

info@erlacher-polster.ch

www.erlacher-polster.ch

Kundendienst
stega®

Vordächer
Nach Mass und Wunsch

GROB METALLBAU AG

Albulastrasse 37

8048 Zürich

Tel. 044 493 43 43

Fax 044 493 43 88

www.grob-metallbau.ch

da Schlosser vo Züri!



elektro kasper.ch

Kundenservice

Schwachstrom

Unterhalt

Beratung

Telekommunikation

Neubauten

Umbauten

043 311 1111

Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich



Hans Hollenstein
bisher

**Ihre Sicherheit
ist mir wichtig!**

- « Mit einer starken und modernen Polizei will ich Sie vor Haus- und Wohnungseinbrüchen schützen. Denn ich weiss, welch grosse Betroffenheit gerade diese Delikte bei den Opfern hinterlassen. Darum setze ich mich ein für:
- die Rekrutierung und Ausbildung zusätzlicher Aspirantinnen und Aspiranten, damit die Kantonspolizei rasch ihren Sollbestand erreicht;
 - einen gezielten Polizeieinsatz, damit Patrouillen rund um die Uhr überall im Kanton rasch vor Ort sind;
 - eine effiziente gegenseitige Unterstützung zwischen Kantons-, Stadt- und Gemeindepolizeien, vorab durch Schaffung der Zürcher Polizeischule;
 - verstärkte Prävention durch Sicherheitsberatung und Sicherheitskampagnen;
 - eine enge Zusammenarbeit zwischen Polizei und Staatsanwaltschaften bei der Aufklärung und Verfolgung begangener Delikte. »

Für jeden Auftritt eine überzeugende Grundlage.

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



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



© Guignard



Markus Kägi
bisher

Überzeugt mit Konsequenz und Offenheit

« Markus Kägi hat als Regierungsrat und Baudirektor bewiesen, dass er das Ziel eines lebenswerten und attraktiven Kantons Zürich konsequent verfolgt. Er steht für eine verantwortungsvolle bürgerliche Politik, welche die nachhaltige Entwicklung des Kantons fördert. Die Lebensqualität, auch die unserer Nachkommen, ist für den Wirtschaftsstandort Zürich von grosser Bedeutung. Darum setzt sich Markus Kägi z. B. für eine hohe Siedlungsqualität und intakte Landschaften ein. Die Vielfalt des Kantons liegt ihm am Herzen. Er will starke Gemeinden und Regionen. Diese gehören zu den vielen Partnern, mit denen er einen intensiven Dialog pflegt. Mit seiner Offenheit, Verlässlichkeit und Volksnähe hat Markus Kägi viele Menschen von sich überzeugt. Auf dieser Basis will er seine Arbeit fortsetzen. »

WIPERBLITZ

Der intelligente Rasenmäher-Roboter

- CO₂ neutral
- Benötigt kein Begrenzungskabel
- In den Rasen setzen und staunen

Verlangen Sie
eine gratis Beratung
vor Ort mit
Demonstration.

Intelligente Arbeitsweise
mit automatischer
Richtungsänderung und
sechs Graserkennungs- und
Hindernissensoren.

Weitere Mäh-Roboter bis 20 000 m².

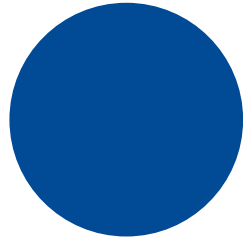


OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

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
Kügelillostrasse 48
8050 Zürich

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



Ernst Stocker
bisher

Eigentum schafft Werte

« Wer im Kanton Zürich Wohneigentum kauft und sich häuslich niederlässt, fühlt sich hier zuhause und stärkt die Wirtschaft. Das eigene Haus oder die eigene Wohnung binden uns eng an die Heimat und schaffen volkswirtschaftliche Werte: Gut die Hälfte des physischen Kapitals in der Schweiz besteht aus Boden und Immobilien. Ich werde das Haus- und Stockwerkeigentum in der Regierung deshalb weiterhin fördern, unter Berücksichtigung raumplanerischer Notwendigkeiten. Ich bin überzeugt, dass eine bürgerliche Regierung den Standort Zürich und unsere Volkswirtschaft stärken und damit allen Bürgerinnen und Bürgern des Kantons Zürich dienen wird. »

www.ernst-stocker.ch

home-dry – die Lösung bei Schimmel und feuchten Wänden



umweltfreundlich
dauerhaft
ökologisch
wirtschaftlich
ohne Elektromog



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

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

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

Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

Renovationen / Unterhaltsarbeiten / Facility Service
Wand- und Bodenbeläge / Maler- und Gipsarbeiten
Sanitär- und Elektroanlagen / Küchen / Fenster / Türen



Die Handwerker GmbH
Alles unter einem Dach.

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



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 24. Juni 2011, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
Fax 044 487 1777, Tel. 044 487 17 03,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»
vom 24. Juni 2011

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift

Plan Lumière

Aus dem «Plan Lumière»-Gesamtkonzept

Die Beleuchtung in der Stadt Zürich richtet sich heute primär nach funktionalen Überlegungen. Mit dem Beleuchtungskonzept Plan Lumière will die Stadt die Beleuchtung bewusster gestalten. Der unverwechselbare Charakter Zürichs soll auch nachts hervorgehoben werden.

Mit der Einführung der öffentlichen Beleuchtung 1892 veränderte sich das nächtliche Gesicht der Stadt Zürich radikal. Zunächst wurden vor allem die wichtigsten öffentlichen und damit auch repräsentativen Orte beleuchtet. Im 20. Jahrhundert verlagerte sich der Schwerpunkt auf funktionale Überlegungen. Die Beleuchtung soll nachts für Sicherheit sorgen. Dabei überwiegen ökonomische, ökologische und sicherheitstechnische Aspekte. Die sogenannte Festbeleuchtung beschränkt sich primär auf Einzelobjekte, beispielsweise Kirchen. Private Lichteingriffe und Leuchtreklamen spielen eine zunehmend wichtige Rolle für die Beleuchtung in der Stadt Zürich.

Der Plan Lumière beschränkt sich nicht auf die Sehenswürdigkeiten der Stadt. Vielmehr gibt er Zürich ein attraktives nächtliches Gesicht.

Die Quartiere werden aufgewertet. Die Bevölkerung kann sich noch besser orientieren und fühlt sich wohler. Durch eine sorgfältige Gestaltung mit Licht wird den öffentlichen Einrichtungen Sorge getragen, die Einwohnerinnen und Einwohner fühlen sich aufgehoben. Die nächtliche Atmosphäre wird durch die Lichteingriffe stimmig-voller. Der Plan Lumière verbessert mit positiven Mitteln das Image der Stadt Zürich weiter und bringt neue Impulse.

Der Plan Lumière möchte möglichst viele Menschen erreichen: Bewohnerinnen und Bewohner in allen Quartieren, Pendelnde, Touristinnen und Touristen, Durchreisende – ob sie zu Fuss, mit dem Velo, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto unterwegs sind.



Foto: Dölf Wild

Foto: Juliet Haller

Foto: Juliet Haller

Foto: Georg Aerni



Wärmt: Heizöl von AVIA.

BÜRKE AG

Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen

Telefon 044 498 16 16 | www.buerke.ch

AVIA
Immer weiterkommen.

Unterhalts- und andere Kosten bei nachbarrechtlichen Befugnissen

Oft entstehen unter Nachbarn Meinungsverschiedenheiten, wie die Unterhaltspflichten von Vorrichtungen zur Ausübung gegenseitiger Rechte und Pflichten zu regeln sind. Zwar enthalten Art. 698 und 741 des ZGB entsprechende Vorschriften, ihre Auslegung und Anwendung sind aber nicht ganz unumstritten.

Grundsätzlich hat derjenige, der auf einem benachbarten Grundstück in Ausübung eines Nachbarrechtes eine Vorrichtung erstellt, alle daraus resultierenden Kosten wie auch jene des Unterhaltes allein zu tragen. Art. 698 ZGB sieht davon eine Ausnahme vor, nämlich wenn auch der Nachbar, welcher aufgrund einer nachbarrechtlichen Norm zu deren Duldung verpflichtet ist, die Vorrichtung mitbenutzen kann. Dadurch haben der Berechtigte und der Verpflichtete die anfallenden Kosten gemeinsam zu tragen. Die Verteilung der Kosten erfolgt unter Massgabe der beidseitigen Interessen an der Nutzung der Vorrichtung.

Unter den genannten Vorrichtungen sind z.B. zu verstehen Wege, Leitungen, Brücken, Bewässerungsanlagen, Mauern oder Anlagen für Quellen, die etwa im Zusammenhang mit Weg- und Durchleitungsrechten oder Ähnlichem notwendig werden.

Da es sich bei dieser Vorschrift um dispositives Recht handelt, können die Beteiligten mittels Rechtsgeschäfts eine davon abweichende Regelung treffen, z. B. in einem Dienstbarkeitsvertrag. Damit die



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

Kostenverteilung aber auch gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung hat, ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Gemäss Praxis kann diese Bestimmung nicht angewendet werden für die im Miteigentum stehenden Dienstbarkeitsvorrichtungen.

Mit den Kosten i.S.v. Art. 698 ZGB sind die Aufwendungen zu verstehen, die für das Erstellen und den Unterhalt einer Vorrichtung anfallen, inklusive der Kosten für die Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch. Massgebend für die Berechnung der Beiträge sind die Interessen des an der Vorrichtung Berechtigten und des dadurch Belasteten, der aber gleichzeitig einen Nutzen daraus zieht. Im Streitfall entscheidet darüber das richterliche Ermessen.

Auch im Bereich der Dienstbarkeiten, wofür Art. 741 ZGB die Grundlagen der Kostentragung festlegt, gilt, dass derjenige, der aus einer Vorrichtung den Nutzen zieht, dafür auch die Kosten tragen soll. Sie besagt, dass die zur Ausübung der Dienstbarkeit gehörende Vorrichtung vom Berechtigten zu unterhalten ist, wenn aber diese auch den Interessen des Belasteten dient, tragen beide die Last des Unterhaltes

Nachbarrecht

nach Verhältnis ihrer Interessen. Die Anlage muss sich auf dem belasteten Grundstück befinden, die auf dem berechtigten Grundstück liegenden Anlagen sind von dessen Eigentümer zu unterhalten. Im Gegensatz zu Art. 698 regelt Art. 741 nur die Frage des Unterhaltes. Was für die Erstellungskosten gilt, wird nicht gesagt. (Aus praktischen Gründen könnte eine weite Auslegung des Unterhaltsbegriffes, somit unter Einbezug der Erstellungskosten, wünschenswert sein.)

Grundsätzlich beinhaltet der Begriff des Unterhaltes in erster Linie eine Handlungspflicht. Der Unterhaltspflichtige ist primär zur Vornahme der Unterhaltstätigkeit verpflichtet. In der Praxis wird es aber wohl darum gehen, die Übernahme der Kosten durch beigezogene Dritte zu regeln. Der Berechtigte ist der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes, und der belastete Eigentümer hat in Bezug auf die Unterhaltspflicht kein direktes Forderungsrecht gegen beispielsweise Mieter oder Pächter, auch wenn diese zur Ausübung der Dienstbarkeit berechtigt sind.

Auf Seiten des belasteten Eigentümers bestimmt sich die Unterhaltspflicht am Mass seines Interesses. Zu dessen Festlegung kann etwa der faktische Umfang der Benutzung, die örtliche Lage und die Zeit der Erstellung der Vorrichtung beigezogen werden. Da es sich auch hier um eine dispositive Bestimmung handelt, kann (und sollte) die

Unterhaltspflicht durch Parteivereinbarung geregelt werden und zwecks Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern ins Grundbuch eingetragen werden. Eine nicht eingehaltene Verpflichtung kann gemäss den Rechtsfolgen von Art. 97 OR (Nicht- oder Schlechterfüllung) eingefordert werden. ■


Jetzt
energetisch modernisieren


Informationsanlässe in den Gemeinden des Kantons Zürich

Am Informationsanlass erfahren Hausbesitzer alles über die energetische Modernisierung von Wohngebäuden. Hier werden Dienstleistungen und Produkte zum Dichten, Dämmen und klimafreundlichen Heizen vorgestellt.

- Kloten 6. April 2011
- Rümlang 18. Mai 2011

Weitere Informationen unter:
www.energetisch-modernisieren.ch
www.energiezukunftschweiz.ch

Ein Programm von: 

Programmpartner: 



Medien

Tele Top: Thema Eigenheim im TOP TALK

Im TOP TALK jeweils am letzten Dienstag im Monat um 18.30 Uhr (mit stündlicher Wiederholung) beantworten Fachleute des HEV ZH die wichtigsten Fragen zum Thema Wohneigentum.



**Sanitär
Heizung
Reparaturen**

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

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

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

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?
Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

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

Massgeschneidert?
Zeit für eine Weiss-Küche.

weissküchen

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · www.weiss-kuechen.ch

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



**Alle sprechen über Rabatt –
wir über Qualität**

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Uberti AG
Binzstrasse 9 | 8953 Dietikon
Telefon 044 740 49 71 | www.uberti-storen.ch



FORSTER SCHWEIZER STAHLKÜCHEN

forster

Zeitlose Eleganz.

www.forster-kuechen.ch

Ein Unternehmen der
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 13. Mai 2011, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/
Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/
Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haft-
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-
derwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Maler-
kosten | Wann ausbessern, wann ganz neu
streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-
tionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-
ben 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. Mai 2011

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

Wir schaffen Ihnen mehr FREIRAUM durch unsere Dienstleistungen.

- ┘ Hauswartungen
- ┘ Unterhaltsreinigungen
- ┘ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┘ Technik

www.ic-hauswart.ch

Die Grundstückgewinnsteuer

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne, die durch Veräusserung eines Grundstücks oder von Anteilen daran erzielt wurden.

Grundsätzliches

Im vorliegenden Artikel wird lediglich allgemein auf die Grundstückgewinnsteuer bei Liegenschaften im Privatvermögen im Kanton Zürich eingegangen. Gewinne auf Grundstücken des Privatvermögens aufgrund von Veräusserungen sind bei der direkten Bundessteuer grundsätzlich steuerfrei (Art. 16 Abs. 3 Gesetz über die direkte Bundessteuer, DBG). Ausnahmen davon betreffen den gewerbemässigen Liegenschaftenhandel. Hingegen werden Grundstückveräusserungsgewinne in allen Kantonen mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Im Kanton Zürich erheben die Gemeinden nach Massgabe der Regelung im kantonalen Steuergesetz eine Sondersteuer (siehe dazu §§ 216–226a StG Kt. ZH).

Im Falle von im Geschäftsvermögen gehaltenen Liegenschaften sowie in den jeweiligen anderen Kantonen können unterschiedliche Regelungen gelten. Dies, weil Art. 12 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) nur die allgemeinen Grundsätze auf eidgenössischer Ebene regelt und die Kantone ihrerseits dann innerhalb dieser Schranken ihre konkreten Normen festlegen.

Grundstück

Als Grundstück gelten nicht nur Landparzellen und Liegenschaften, sondern auch Miteigentumsanteile daran oder Stockwerkeigentumseinheiten sowie ins Grundbuch



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

aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, die für mindestens 30 Jahre begründet sind, wie z. B. Bau- und Quellenrechte (siehe dazu auch Art. 655 Abs. 2 ZGB).

Veräusserung

Sobald die Verfügungsgewalt über ein Grundstück durch Übertragung oder Aufspaltung des Eigentums wirtschaftlich resp. tatsächlich übergeht, wird von Veräusserung gesprochen. Dasselbe gilt auch, wenn bei ein und demselben Steuerpflichtigen ein Grundstück vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen überführt wird. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Belastung eines Grundstückes mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert des Grundstückes dauernd und wesentlich beeinträchtigen und dafür ein Entgelt entrichtet wird. (vgl. dazu § 216 Abs. 2 StG Kt. ZH).

Die Eigentumsübertragung findet meist mit dem Grundbucheintrag statt (Art. 656 Abs. 1 ZGB, zu Ausnahmen dazu vgl. Abs. 2).

Gewinn (Steuerobjekt)

Von einem Gewinn wird dann gesprochen, wenn eine positive Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (inkl. Aufwendungen) besteht (§ 219 Abs. 1 StG Kt. ZH).

Das Steueramt bestimmt die Höhe der Grundstückgewinnsteuer. Diese hängt von

Sicher ein- und aussteigen!

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

Absolut wasserdicht!

Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

Magic Bad®

www.magicbad-zuerich.ch
Auskunft und Beratung

076 424 40 60



der Höhe des Gewinns und der Haltedauer ab.

Berechnungsgrundlage für den steuerbaren Gewinn

Zum Verkaufserlös zählen auch alle weiteren Leistungen, welche der Veräusserer vom Erwerber aus dem Verkauf der Liegenschaft erhält (§ 222 StG Kt. ZH). Vom Verkaufserlös sind die Aufwendungen zu subtrahieren; diese setzen sich zusammen aus den Anlagekosten, d.h. dem Erwerbspreis/Baukosten oder Ersatzwert und den wertvermehrenden Investitionen, welche zu einer dauernden Wertvermehrung führten, und den gesetzlich vorgesehenen Abzügen, wie z. B. Gewinnungskosten, d.h. Kosten für Verkaufsinserate, z.T. Maklerprovisionen (§ 221 StG Kt. ZH).

Eine Besonderheit betreffend die Anlagekosten liegt bei langer Besitzesdauer vor. Anstelle des effektiven Erwerbspreises, sollte dieser überhaupt noch eruierbar sein, kann auf den historischen durchschnittlichen Verkehrswert abgestellt werden. Im Kanton Zürich geht die Steuerbehörde bei den Anlagekosten bei einer über 20-jährigen Besitzesdauer in der Regel vom Verkehrswert vor 20 Jahren aus (§ 220 Abs. 2 StG Kt. ZH).

Weil wertvermehrende Investitionen (im Sinne von § 221 StG Kt. ZH), welche während der Haltedauer der Liegenschaft nicht als Liegenschaftsunterhalt steuerlich in Abzug gebracht werden konnten, bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer zu den Anlagekosten hinzugezählt werden können, ist es wichtig, über entsprechende Belege zu verfügen. Die Frist zur Aufbewahrung dieser Belege hängt von der anrechenbaren Besitzesdauer ab.

Berechnung der Steuer (Steuertarif)

Der Steuertarif hängt einerseits von der Höhe des Gewinns und andererseits von der

Anzahl Jahre ab, die der Veräusserer Eigentümer des Grundstücks war. Je länger die Besitzesdauer war, desto grösser ist die Ermässigung. Hingegen ist bereits auf eidgenössischer Ebene vorgeschrieben, dass die Kantone dafür sorgen müssen, dass kurzfristig realisierte Grundstückgewinne stärker besteuert werden, (sog. Zuschlag, Art. 12 Abs. 5 StHG, § 225 Abs. 2 StG Kt. ZH: Anrechenbare Besitzesdauer unter 1 Jahr führt zu einer Erhöhung von 50% der Grundstückgewinnsteuer).

Wenn im Kanton Zürich ein Haus vor über 20 Jahren gekauft wurde, gilt grundsätzlich als Berechnungsgrundlage der Verkehrswert der Liegenschaft vor 20 Jahren. Dies gilt selbst dann, wenn der Veräusserer die Liegenschaft viel früher gekauft hat. Die maximale Steuerermässigung ist im Kanton Zürich nach 20 Jahren erreicht und beträgt 50% (§ 225 Abs. 3 StG Kt. ZH). Dies bedeutet, dass ein historisch durchschnittlich hoher Verkaufspreis zu einem tieferen Gewinn und damit zu tieferen Grundstückgewinnsteuern führt. Daher kann u. a. die Wahl des Verkaufszeitpunkts diesbezüglich bei der Steueroptimierung eine wichtige Rolle spielen.

Massgebender Zeitpunkt für die Berechnung des Gewinns und der Besitzesdauer ist grundsätzlich die letzte Handänderung (§ 219 Abs. 2 StG Kt. ZH). Es sei denn, es handelt sich um einen Aufschub i. S. v. § 216 Abs. 3 StG Kt. ZH (siehe dazu § 219 Abs. 2 StG Kt. ZH). Dies bedeutet, dass der Veräusserer den bis zur aufgeschobenen privilegierten Handänderung beim Rechtsvorgänger aufgelaufenen Gewinn zusätzlich zu dem während seiner eigenen Besitzesdauer entstandenen Gewinn versteuern muss (siehe dazu nachfolgend unter Aufschub latente Steuerlast), wobei er aber auch die Besitzesdauer des Rechtsvorgängers übernehmen kann.

Zeitpunkt der Besteuerung

Massgebender Zeitpunkt für die Besteuerung ist der Veräusserungszeitpunkt. Dieser ist bei der zivilrechtlichen Veräusserung des Kaufs in der Regel die Eintragung ins Tagebuch des Grundbuchs.

Aufschub

Nicht in jedem Fall wird die Grundstückgewinnsteuer direkt erhoben. Bei unentgeltlichem Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) sowie bei Erbvorbezug oder Schenkung wird die Besteuerung aufgeschoben. Dasselbe gilt bei Eigentumswechsel unter Ehegatten im Zusammenhang mit dem Güterrecht und Scheidung. Ebenso wird die Besteuerung im Falle von Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung aufgeschoben.

Gleiches gilt bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbst bewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbst bewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird. Ausserdem gilt die Aufschubsregelung auch in den Fällen von § 216 Abs. 3 lit. d–g StG Kt. ZH.

Ein weiterer wichtiger Anwendungsfall des Grundstückgewinnsteueraufschubs ist die Ersatzbeschaffung, sprich die Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft (die mindestens

gleich teuer wie die veräusserte ist [siehe dazu auch BGE 130 II 202]) in der Schweiz verwendet wird. Wird nicht der gesamte Erlös für die Ersatzbeschaffung verwendet, so wird dennoch eine Grundstückgewinnsteuer im Umfang des nicht verwendeten Erlöses erhoben.

Latente Steuerlast

Das Faktum, dass anlässlich unentgeltlicher Übertragungen, mangels Wertzuwachsrealisierung, keine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, bedeutet nicht, dass der Wertzuwachs definitiv unversteuert bleibt. Vielmehr resultiert daraus lediglich ein Aufschub der Besteuerung bis zur nächsten massgeblichen entgeltlichen Veräusserung. Der Erwerber des unentgeltlich übertragenen Grundstücks hat damit bei einer entgeltlichen Veräusserung seinerseits nicht nur den Wertzuwachs während seiner Haltedauer, sondern auch den Wertzuwachs seines Vorgängers zu versteuern. Es wird diesbezüglich von der Übernahme einer latenten Steuerlast gesprochen.

Vorsicht!

Auch wenn unter Umständen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird, können evtl. Erbschafts- oder Schenkungssteuern anfallen. Lassen Sie sich diesbezüglich von einer Fachperson beraten.

Ort der Besteuerung

Die Besteuerung von Grundstückgewinnen steht dem Ort der gelegenen Sache, sprich der Gemeinde oder dem Kanton zu, in der oder in dem das betreffende mit Gewinn veräusserte Grundstück liegt.

Steuersubjekt

Steuerpflichtig und damit Steuerschuldner ist immer der Veräusserer des Grundstücks

Steuern

(§ 217 StG Kt. ZH). Dies ist grundsätzlich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Weil auch wirtschaftliche Handänderungen als Veräusserung gelten, gilt derjenige als Veräusserer, welcher die Verfügungsgewalt über das Grundstück besitzt und dieses (entgeltlich) überträgt oder entsprechend belastet. Für bestimmte Ausnahmen ist gesetzlich eine Befreiung von der Steuerpflicht vorgesehen (§ 218 StG Kt. ZH).

Sicherstellung

Zur Sicherung der Steuerschuld kann die Gemeinde die veräusserte Liegenschaft bei Nichtbezahlung der Steuer mit einem gesetzlichen Pfandrechte belegen.

Der Erwerber sollte daher, obgleich er nicht Steuersubjekt ist, zu seinem Schutz vor Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zulasten der von ihm erworbenen Liegenschaft im Kaufvertrag vereinbaren, dass der voraussichtliche Steuerbetrag von ihm direkt an das Steueramt unter Anrechnung auf den Kaufpreis oder auf ein Sperrkonto überwiesen wird. Bezüglich des voraussichtlich errechneten

Steuerbetrages ist allerdings Vorsicht angebracht, da es sich dabei lediglich um eine provisorische Berechnung handelt und nicht um die definitive Abrechnung seitens des Steueramtes (siehe dazu auch Bundesgerichtsurteil 2C_24/2010 vom 1.6.2010).

Wichtiger Hinweis

Es ist sehr zu empfehlen, sich vor Vertragsabschluss betreffend Übertragung von unbeweglichem Vermögen nicht nur hinsichtlich des Kaufvertrages, sondern auch steuerrechtlich von entsprechenden Experten beraten zu lassen. Erteilte Auskünfte sollte man sich schriftlich bestätigen lassen.

Der Hauseigentümergeverband berät Sie gerne. ■

Informationen zur Volksinitiative des HEV Kanton Zürich «Grundstückgewinnsteuer – Ja, aber fair!» unter www.grundstueckgewinnsteuer.ch

RUTZ



Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall und Kunststoff

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

- Ausgezeichnete Qualität
- Die beste Lösung
- Effizienz und Innovation

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

RUTZ

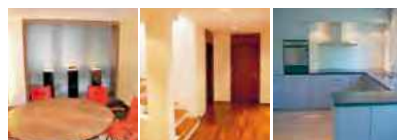
RUTZ Kamine und Inox AG
Wibachstrasse 3, CH-8153 Rümlang
T +41 44 818 89 89, F +41 44 818 89 47
info @rutz.ag, www.rutz.ag

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

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

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



100 Jahre
Fit in die
Zukunft

WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

Finden Sie Ihr passendes Eigenheim.



StageOne (hinter dem Bahnhof) Zürich Oerlikon,
vom 9. bis 10. April 2011, 10.00 - 17.00 Uhr

www.svit-immo-messe.ch

Sponsoren



**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

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Kunststoff-Fenster
Alu-Fensterläden
Verglasungen
Haustüren



Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden



8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
www.biberbau.ch

Rasenmäher

Die Weltneuheit **HONDA**
von HONDA: POWER EQUIPMENT



«4 in 1»:

**Aufnehmen – Mulchen –
Auswerfen, Laub shreddern**

einfach den Hebel auf
die gewünschte Position
stellen und los gehts!



**Jubiläums-Ausstellung
in Hettlingen
8.–10. April 2011**

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



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

**Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.**



**Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

Rebbbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34



Sind Sie am Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses interessiert?

Im Auftrag eines Privatkunden suchen wir ein Mehrfamilienhaus in der Stadt Zürich oder in der Agglomeration. Die Liegenschaft darf Renovationsbedarf aufweisen, kann angebaut oder freistehend sein. Idealerweise liegt das Mehrfamilienhaus in einem Wohnquartier mit guter Infrastruktur und verfügt über öffentliche wie private Verkehrsanbindungen. Das mögliche Preisvolumen liegt zwischen 4 bis 6 Mio. Franken.

Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus provisionsfrei verkaufen und in gute, solide Hände geben? Gerne prüfen wir Ihr Angebot unverbindlich und sichern Ihnen Diskretion zu. Claudia Spalinger und Eliane J. Saxena freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

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



Claudia Spalinger

Leiterin Anlageimmobilien Zürich
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch



Eliane J. Saxena

Beraterin
MA Arch. AAM
Direktwahl 044 388 58 44
eliane.saxena@intercity.ch

Rückgabe des Mietobjekts

Die Haftung des Mieters bei übermässiger Abnutzung

Der Mieter muss die Mietsache am Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Wenn der Mieter das Mietobjekt vertragsgemäss benutzt hat, so kann er für die ordentliche Abnutzung nicht haftbar gemacht werden. Die Unterhaltungspflicht geht zulasten des Vermieters und ist durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten. Darunter fallen beispielsweise Staubränder an den Wänden von Bildern und Möbeln, Nagellöcher sowie eine übliche Anzahl fachgerecht ausgebeserter Dübellöcher.

Für die aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjektes verursachten Beschädigungen oder die Übernutzung der Mietsache hat der Mieter jedoch einzustehen. Eine Übernutzung ist eine Abnutzung, die über das Mass der Altersentwertung hinausgeht. Der Mieter haftet dabei auch für das Verhalten seiner Familienmitglieder, Hilfspersonen, Gäste, Untermieter und Haustiere. Beispiele sind vergilbte Wände infolge Rauchens, zerrissene Tapeten, von Kindern bemalte Wände, Flecken auf Spannteppich oder Parkettboden, Sprung im Lavabo oder eine Vielzahl von Dübellöchern in einer Wand. Für diese Beschädigungen bzw. Übernutzungen ist zu unterscheiden, ob eine Reparatur möglich oder ob Ersatz der beschädigten Sache notwendig ist. Wenn eine Reparatur in Frage kommt und bezüglich der Kosten verhält-



lic.iur.
Daniela Fischer,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

nismässig ist, trägt der Mieter die vollen Reparaturkosten. Dies ist z.B. der Fall, wenn beim Parkett einzelne Teile ausgewechselt werden können. Ebenso hat der Mieter eine defekte Gemüseschublade des Kühlschranks zu ersetzen. Ist eine Reparatur nicht möglich oder unverhältnismässig, so haftet der Mieter dem Vermieter für die Ersatzanschaffung, wobei hier aber die Altersentwertung zu berücksichtigen ist. Der Mieter

haftet somit nur für den Zeitwert der Sache. Ist die Lebensdauer ganz abgelaufen, ergibt die Schadensberechnung null. Das ist für viele Vermieter unverständlich, entspricht jedoch einem allgemeinen Grundsatz des Haftpflichtrechts. Für die Ermittlung der Lebensdauer kann die paritätische Lebensdauertabelle herangezogen werden. Der Vermieter muss sich also immer fragen, wann er die betreffende Sache letztmals instand gestellt oder gekauft hat und wie lange sie noch gehalten hätte, wenn sie durch den Mieter nicht beschädigt oder übermässig abgenutzt worden wäre. Der Mieter hat nur den prozentualen Anteil der noch fiktiv verbleibenden Lebensdauer einer Sache zu übernehmen. Eine Ausnahme ist der Nikotinschaden. Wenn bei erheblichen Nikotinspuren ein Spezialanstrich vorgenommen werden muss, hat der Mieter diesen vollumfänglich zu übernehmen. Kommt noch ein normaler Farbanstrich dazu, so hat der Mieter diesen hingegen nur anteilmässig für die noch nicht verstrichene Lebensdauer zu berappen. Liegen lediglich Bagatellschäden vor, deren Behebung unverhältnismässig hohe Kosten

Mietrecht

verursachen würde (Kratzer im Lavabo, kleine Flecken im Teppich), schuldet der Mieter lediglich einen Minderwert.

Von Gesetzes wegen wird vermutet, dass der Mieter den Schaden verschuldet hat (Art. 97 Abs. 1 OR). Dem Mieter steht es offen, das Gegenteil zu beweisen, dass der Schaden z.B. durch höhere Gewalt oder durch Dritte, für die er nicht verantwortlich ist (z.B. Einbrecher, Nachbarn), verursacht wurde.

Das Rückgabeprotokoll

Der Vermieter muss beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat, ferner dass dieser Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand und dass die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde (Art. 8 ZGB). Deshalb sollte der Vermieter bei Mietbeginn ein detailliertes Antrittsprotokoll und bei Mietende ein ebenso ausführliches Rückgabeprotokoll ausfüllen. Die Mängel, welche anlässlich des Rückgabetermins festgestellt werden und für die der Mieter verantwortlich ist, müssen dem Mieter sofort angezeigt werden. Sie sollten im Rückgabeprotokoll detailliert aufgelistet werden. Wenn möglich, sollen die Beschädigungen in Worte gefasst werden (z.B. Sprung im Lavabo, 10cm x 10cm grosser Fleck auf Teppich) und die Kolonne «übermässige Abnutzung» angekreuzt werden. Entweder vereinbart man eine bestimmte Summe oder %-Zahlen, für die der Mieter haftet. Am Schluss des Protokolls werden noch einmal alle beanstandeten Ziffern aufgelistet. Das Protokoll wird von beiden Parteien unterzeichnet und gilt damit als Mängelrüge. Wenn jedoch der Mieter bei der Rückgabe nicht anwesend ist oder sich weigert, das Protokoll zu unterschreiben, weil er damit

nicht einverstanden ist, so empfiehlt es sich, das Rückgabeprotokoll noch gleichentags oder spätestens innert zwei bis drei Tagen dem Mieter eingeschrieben zu senden. Für Mängel, die der Vermieter übersehen hat, die er aber bei sorgfältiger Prüfung hätte sehen müssen, hat er seinen Schadenersatzanspruch verwirkt. Versteckte Mängel, welche trotz sorgfältiger Prüfung nicht erkennbar gewesen sind, die der Vermieter aber nachträglich entdeckt, können sofort nach der Entdeckung eingeschrieben beim Mieter gerügt werden.

Falls sich der ausziehende und der neu einziehende Mieter darüber einigen, dass der neue Mieter vom ausziehenden Mieter eingebaute Gegenstände oder z.B. eine vom ausziehenden Mieter farbig gestrichene Wand (ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters) übernehmen will (diese Änderungen müssten vom ausziehenden Mieter bis zur Rückgabe entfernt oder rückgebaut oder wieder instand gestellt werden, ansonsten er schadenersatzpflichtig würde), so ist zu empfehlen, dass sich der Vermieter vom neuen Mieter in dessen Antrittsprotokoll eine Haftungserklärung unterzeichnen lässt. Darin muss sich der neue Mieter verpflichten, dass er die übernommenen Sachen bei seinem Auszug entfernt oder rückbaut und dass er für Schäden, die erst nach dem Rückbau zum Vorschein kommen, vollumfänglich persönlich haftet.

Lebensdauertabelle, Protokolle und Broschüren zu diesem Thema sind beim Hauseigentümerversband Zürich erhältlich (**Bestellformular Seite 209**).



Metallbau
Stahlbau
Glasbau

LS Lenzlinger
Metallbau

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



Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD* EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Telefon 044 434 10 10
Fax 044 432 28 94
www.quadragard.ch
info@quadragard.ch

Zustellung der Kündigung

Bei der Zustellung der Kündigung ist neben Fristen und Kündigungssterminen auch der Empfang bei der anderen Vertragspartei sowie die Art und Weise der Zustellung zu berücksichtigen.

Die Kündigung gilt als ein sogenanntes empfangsbedürftiges Gestaltungsrecht. Das heisst, eine der Vertragsparteien kann durch die Ausübung der Kündigung das Mietverhältnis einseitig auflösen. Somit kann die Kündigung durch



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

gilt als Zugang derjenige Tag, an dem die Sendung erstmals auf der Post abgeholt werden kann. Holt der Empfänger den eingeschriebenen Brief innert der postalischen Abholfrist nicht ab, so gilt gemäss gesetzlicher Vermutung die Zustellung am letzten Tag der siebentägigen Abholfrist als erfolgt, weshalb eine Kündigung in der Regel nicht mehr wiederholt werden muss.

Die eingeschränkte Empfangstheorie

Die 30-tägige Anfechtungsfrist, die dem Mieter bei Kündigung durch den Vermieter zusteht, muss jedoch nicht unbedingt mit der Zustellung beginnen. Der Beginn der Anfechtungsfrist setzt nämlich bei unbefristeten Mietverhältnissen den Empfang der Kündigung voraus. Die Kündigung gilt an dem Tag als zugegangen, an dem sie dem Empfänger tatsächlich übergeben wird. Kann die Kündigung nicht übergeben werden, gilt sie als zugestellt, sobald deren Behändigung durch den Empfänger möglich ist, das heisst, wenn sie in den Briefkasten gelegt oder auf der Post oder im Postfach erstmals abgeholt werden kann. Wird die Kündigung vom Empfänger bei der Post nicht abgeholt, ist der letzte Tag der postalischen Abholfrist für den Beginn der Anfechtungsfrist massgebend.

Beispiel

Der Vermieter sendet dem Mieter am 25. Juni die Kündigung. Diese kann der Postbote aber nicht am 26. Juni zustellen. Dem Mieter wird eine postalische Abholfrist von 7 Tagen eingeräumt, mit Beginn 27. Juni.

Die uneingeschränkte Empfangstheorie

Eine Kündigung gilt sodann als zugestellt, wenn sie der Gegenpartei bzw. einer empfangsberechtigten Person übergeben oder in deren Briefkasten geworfen wird respektive bei der Post abholbereit ist. Grundsätzlich gilt mit dem Eintreffen die Zustellung als vollendet und die Erklärung ist wirksam, ohne dass es auf die tatsächliche Kenntnissnahme des Adressaten ankommt. Demzufolge ist es nicht erforderlich, dass der Empfänger vom Inhalt Kenntnis nimmt. Kann die eingeschriebene Kündigung dem Mieter nicht direkt an seiner Adresse zugestellt werden,

Der Mieter holt die Kündigung nicht ab. Sie wird dem Vermieter wieder retourniert. Zur Orientierung sendet der Vermieter dem Mieter eine Kopie der Kündigung mit einer Begleitnotiz, in welcher er darauf hinweist, dass ihm das Original retourniert worden ist. Der Postbote wirft sie am 8. Juli in den Briefkasten des Mieters.

Für die Beurteilung der Rechtzeitigkeit der Kündigung spielt es keine Rolle, dass der letzte Tag der Abholfrist in den Juli fällt, da die Kündigung – wie oben dargelegt – an dem Tag als zugestellt gilt, an dem sie bei der Post erstmals abholbereit ist, also am 27. Juni und somit rechtzeitig. Die 30-tägige Anfechtungsfrist beginnt hingegen am letzten Tag dieser Abholfrist, also am 3. Juli. Die nachträglich gesendete Kopie hat auf die Berechnung der Fristen keinen Einfluss. ■

Schweizer Familie

mit drei Kindern
wünscht sich ein

3 bis 8 Familienhaus (auch mit Renovationsbedarf)

zum Wohnen und als Anlage.
Raum Zürich/Zürichsee/
Zürich-Oberland

Kontaktnahme bitte an:

H. K. Walter
Bau-Treuhand
Tel. 079 303 87 84
Fax 044 910 99 05

(Diskretion ist selbstverständlich)



GRAF

Gartenbau AG

8952 Schlieren / Urdorf

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

empfehlenswert für

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

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

Isorenova.ch

Isolation & Renovation

044 833 90 00



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

Handliche Informationen zum Nachbarrecht

Nachbarrecht

Kenntnis der Rechtslage begünstigt die gütliche Beilegung nachbarlicher Streitigkeiten. Schwerpunkt des Überblicks über das Nachbarrecht bilden die Nachbarrechtsbestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Auf kantonale Normen wird dort eingegangen, wo das ZGB auf kantonales Recht verweist. Im Anhang finden Sie nebst einem Stichwortverzeichnis auch die gesetzlichen Vorschriften aller Kantone zum Pflanzenrecht. (360 Seiten, 2007, Artikel-Nr. 40057)

Für Mitglieder Fr. 34.50 / 39.50 für Nichtmitglieder

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

Aus zwei Teilen bestehende Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit übersichtlichen Darstellungen, Checklisten und Gesetzeshinweisen. Teil 1: Zusammenfassung der Rechtsgrundlagen bezüglich Abstandsvorschriften, Kapprecht, Anriessrecht und Grenzpflanzen für alle Kantone.

Teil 2: Von JardinSuisse zusammengestellte, rund 500 Pflanzen umfassende Liste, in der die verschiedenen Arten aufgrund ihrer Wuchsstärke in «nachbarrechtliche» Kategorien eingeteilt sind. (62 Seiten, 2007, Artikel-Nr. 40025)

Für Mitglieder Fr. 35.– / 45.– für Nichtmitglieder



Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Alles Wissenswerte zum Thema Pflanzenschnitt und Rasenpflege. U. a. der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik und Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen. Darüber hinaus enthält die Broschüre Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten sowie im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher. (28 Seiten, 1992, Artikel-Nr. 40020)

Für Mitglieder Fr. 9.– / 13.– für Nichtmitglieder

Bestellformular siehe Seite 209

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Vontobel Holding AG
 Gotthardstrasse 43
 8022 Zürich

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

Infos über Referenzobjekte:
 elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
 COMPAGNONI**



Genossenschaft

BauPro Altburg



Burghofstr. 4
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 342 99 88
 www.baupro-altburg.ch
 info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe



Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50 2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50 2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	_____	5.50 7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50 2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	15.00 20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	_____	5.50 7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	_____	6.50 8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	_____	4.50 6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	_____	4.50 6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50 3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50 3.50
20001	Hausordnung deutsch (2007)	_____	2.50 3.50
	franz. ital. engl. span. türk. alb. serbokr.	_____	5.50 7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50 3.50
	franz. ital. engl. span. türk. alb. serbokr.	_____	5.50 7.50
10507	Inventarverzeichnis	_____	4.50 6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	_____	4.50 6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	_____	4.50 6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	_____	4.50 6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	_____	4.50 6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	_____	4.50 6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30000	Kündigungsformular	_____	1.50 1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50 2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50 8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	_____	3.50 5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	_____	6.50 8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00 6.00
30032	Mängelliste	_____	4.00 6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	_____	4.00 6.00
30050	Schlussabrechnung	_____	3.50 5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50 8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)			
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	2.00 3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	_____	8.00 11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	_____	4.50 6.00
40019	Hauswartabrechnung	_____	2.50 4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	_____	6.50 9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	_____	6.50 9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00 9.00
10072	Checkliste: Funktion & Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00 6.50
10080	Verkaufsauftrag	_____	6.50 8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50 11.00

Drucksachen

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

Architekt

oder als

Generalunternehmer

oder als

Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S und S

Schellenberg & Schnoz AG

Architekten

Bautreuhand, Expertisen

Scherstrasse 3

8006 Zürich

044 368 88 00

info@sunds.ch, www.sunds.ch

Bäume
 Die Einen haben sie – die Anderen träumen von Ihnen

Sicherheitskontrollen

Fachgerechte Pflegemassnahmen
 Kronenschnitt – Kronensicherung – Standortoptimierung
 Jungbaumpflege und Pflanzung

Gutachten und Expertisen

**Pflegekonzepte für Einzelbäume
 und Parkanlagen**

Kompetente Umsetzung durch den
 dipl. Baumpflugespezialisten mit eidg. Fachausweis



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

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

info@baumart.ch · www.baumart.ch



Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990) Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40055	Erben und Schenken (2009)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010) NEU	6.00	8.00
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 8% MwSt.)	157.00	187.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.00	187.00
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.00	227.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.00	37.00
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2009)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)	28.00	32.00
40085	Stockwerkeigentum (2009)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 Aktion bis 31.3.2011	16.00	21.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)	28.00	32.00
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011) NEU	18.50	21.50

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

Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zusätzlich effektiver Portokosten). Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Schätzung und Immobilienverkauf

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

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

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



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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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



Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettendienst
Schilderdienst
Winterschnitt

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch
www.casarep.ch

Egg ZH - Rüslikon - Winterthur - Rapperswil SG

Pflanzen für
schönere Gärten

Grösste Auswahl
vom Bodendecker bis zum Solitärbaum

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

Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel
Zürich · Winterthurerstrasse 709
Baar · Im Jöchler 1/Frübergstrasse
www.hauenstein-rafz.ch · Tel. 044 879 11 22

SUISSE GARANTIE

Tännchenmoos, Tauwurm, Feuerflechte, Pastinake, Grosses Mausohr, Rosmarin

Was haben diese Pflanzen und Tiere gemeinsam?

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Haben Sie das Rätsel bereits gelöst? – Nein? – Vielleicht helfen Ihnen weitere Begriffe wie Mauereidechse, Elsbeere, Waldhyazinthe, Gartenrotschwanz, Zierliche Tellerschnecke, Aesche, Fetthenne und Eibe weiter?

Die erwähnten Stauden, Flechten, Moose, Vögel und Bäume sollen genauso wie beispielsweise die Moorlilie oder der Schwarzspecht im Jahr 2011 besondere Beachtung finden. Sie wurden nämlich von verschiedenen Organisationen zur Heilpflanze des Jahres (Rosmarin), zum Fisch des Jahres (Aesche), zur Orchidee des Jahres (Waldhyazinthe) oder wie die einheimische Eibe (vom Botanischen Sondergarten Wandsbek in Hamburg) zur Giftpflanze des Jahres 2011 ernannt.

Arillus) stark giftig sind, sondern ebenso wegen ihrer Langlebigkeit, dem vielseitig verwendbaren Holz, der grossen Schattenverträglichkeit und der mannigfachen Verwendbarkeit im Gartenbau. Ich mag die dunkelgrünen Bäume, die mir zuerst in Grossbritannien aufgefallen sind, ganz besonders: Zuerst faszinierte mich die alte, mindestens fünf Meter hohe bauchige Hecke in Powys Castle (Wales). Später sah ich die 99 in Form geschnittenen Eiben im Kirchhof von Painswick (Gloucestershire),

Holz Manufaktur seit 1982



8824 Schönenberg
Telefon 044 788 10 44
www.e-fierz.ch



CITECS AG, 8185 Winkel

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

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

Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolgeregelungen

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



Taxus baccata, die immergrüne Eibe, fasziniert nicht nur, weil alle ihre Teile (ausser das rote Fruchtfleisch der Scheinbeeren =



den berühmten Topiary-Garten von Levens Hall (Cumbria) und das bereits 1690 entstandene Labyrinth von Hampton Court.



Während wir selber keinen Platz für ein Labyrinth, eine fünf Meter hohe Hecke oder einen Formschnittgarten haben und deren Vollendung auch nicht erleben würden, wollten wir dennoch auf Eiben nicht verzichten und haben uns für eine 130 bis 150cm hohe Eibenhecke in unserem Garten entschieden. Sie begrenzt einen Gartenraum und dient gleichzeitig als dunkler Hintergrund für die Stauden in meinem Border. Obwohl mich einige Fachleute darauf aufmerksam gemacht hatten, dass Eiben langsam wachsen und deshalb teuer sind, liess ich mich nicht zu etwas anderem überreden und habe den Entscheid nie bereut.

Wenn man erlebt, wie langsam die europäischen Eiben anfänglich an Dicke und Höhe zunehmen, ist es gut zu wissen, dass sich zuerst das tief reichende und dichte Wurzelsystem entwickelt. Sind sie aber

einmal gut verwurzelt, wachsen sie schneller in die Höhe, als es einem lieb ist. Unsere nun bereits achtzehn Jahre alte Hecke legt jedes Jahr zwischen zwanzig und dreissig Zentimeter zu, bevor wir sie im September oder Oktober wieder trimmen.

Taxus baccata hat viele weitere Vorteile: Dank den tief reichenden Wurzeln kann er in verdichteten Böden wachsen und hat ausserdem eine unglaubliche Regenerationsfähigkeit. Schon oft habe ich gesehen, wie eine alte, aus der Form geratene Hecke auf einer Seite bis auf die Stämme zurückgeschnitten wurde. Schon im ersten Jahr nach dieser Tortur waren neue Triebe sichtbar, und zwei bis drei Jahre später war es bereits möglich, die Gegenseite derselben brutalen Kur zu unterziehen. Nach etwa sechs Jahren war die Verjüngung abgeschlossen. In einem Privatgarten habe ich sogar erlebt, wie die «zwölf Apostel» (zwölf säulenförmig geschnittene Eiben) auf den Strunk zurück geschnitten wurden und wieder austrieben. Heute, etwa fünfzehn Jahre später, sind sie mannshoch.



Die europäische Eibe ist aber nicht bloss wegen ihrer Regenerationsfähigkeit und ihrer Langlebigkeit (es soll bis zweitausend Jahre alte Exemplare geben) einzigartig, sie ist zudem der schattenverträglichste Baum Europas. Junge Eiben brauchen gar Schatten, um zu gedeihen. Dies hängt wohl damit zusammen, dass sie im Freiland am besten unter Heckenrosen und Wachholder aufwachsen, da sie dort vor Wildverbiss geschützt sind. Hasen, Rehe und Hirsche nämlich sind unempfindlich gegen das Gift der Nadeln und Zweige und betrachten die jungen Triebe als besondere Delikatesse. Hingegen sind die toxischen Verbindungen für Pferde, Schafe, Esel, Rinder und Ziegen sehr gefährlich.

Was giftig und gefährlich ist, ist häufig in der richtigen Dosis verwendet ein Heilmittel. So wurde bereits im frühen Mittelalter Eibennadelsud als Abortivum genutzt, während andere Zubereitungen gegen Ekzeme, Rheuma und Epilepsie gewirkt haben sollen. Viel aufregender war 1966 die Entdeckung des Wirkstoffs Paclitaxel (oder Taxol), denn er wirkt auf Tumore wachstumshemmend. Da der Wirkstoff vorerst nur aus pazifischen Eiben (*Taxus brevifolia*) gewonnen werden konnte und man für die Behandlung eines einzigen Krebspatienten bis sechs ausgewachsene Bäume hätte fällen müssen, suchten viele Wissenschaftler nach Möglichkeiten einer synthetischen Herstellung. Ein grosser Schritt war die Entdeckung, dass die jungen Triebe der einheimischen europäischen Eibe ebenfalls Taxol enthalten. Heute sind taxolhaltige Medikamente auf dem Markt, welche Krebs nicht völlig beseitigen, aber bei der Bekämpfung von gewissen Tumoren eine wichtige Rolle spielen. In England werden deshalb Jahr für Jahr die jungen Triebe der Eibe nach dem Heckenschnitt einge-

sammelt und pharmazeutischen Betrieben überlassen. Auch in Deutschland, Belgien und Holland kommen zwischen Mai und September über 500 Tonen Eibenschnitt zusammen.

Eine schöne Wende, wenn man überlegt, dass die Eiben früher eher todbringend waren, wurde ihr Holz doch oft für die Herstellung von Speeren, Bögen und Pfeilen verwendet.

Übrigens sind – wie am Anfang erwähnt – alle Teile des *Taxus baccata* giftig, ausser das rote den sehr giftigen Samen umhüllende Fruchtfleisch, aus dem man eine schmackhafte Konfitüre herstellen kann. Allerdings bin ich nicht sicher, ob ein Versuch empfehlenswert ist, denn Samen dürften unter keinen Umständen darin enthalten sein!



Wachsen Tulpen auch auf Bäumen?

IBZ, Internationales Blumenzwiebel-Zentrum

Der Amerikanische Tulpenbaum ist ein stattlicher Baum, der in der Natur gute 40 Meter hoch werden kann. Er gehört zur Familie der Magnoliengewächse.

Mit der weltweit bekannten Tulpe ist dieser Baumriese allerdings nicht verwandt. Ungeachtet ihrer geringen Grösse ist die Tulpe zweifellos Namensgeber für den stattlichen, aus Nordamerika stammenden

Baum gewesen. Der Tulpenbaum, botanisch *Liriodendron tulipifera*, bildet nach etwa 20 Jahren seine ersten Blüten, weit oben in der Krone, an den Spitzen seiner Zweige. Mal ganz abgesehen von der ungleichen Wuchsform, ähneln diese Blüten in Form und Farbe der klassischen Tulpe, wie wir sie kennen, sehr. Die Baumblüten sind gelblich-grün bis orange gefärbt, vier bis fünf Zentimeter gross und schalenförmig, genau wie die der Tulpe. Wer keinen Platz für einen dieser eindrucksvollen Gartenriesen findet, freut sich zur Blütezeit, die übrigens bei beiden Pflanzen im April und Mai liegt, vielleicht auch über zauberhaft cremegelbe oder zart orangefarbene Tulpen in der Vase! ■



Der richtige Schnitt – gerade oder schräg

Tulpen soll man anschneiden, bevor sie in die Vase kommen. Gerade oder schräg, was ist richtig? Ob Tulpen schräg oder gerade angeschnitten werden, darüber ist man sich auch in Fachkreisen uneins. Beim vorzugsweise leicht schrägen Anschnitt wird der Querschnitt des Stängels vergrössert, wodurch mehr Leitungsgefässe freigelegt werden. Die Tulpen können so das Wasser schneller zu den Blüten und Blättern transportieren. Holzige Teile und die manchmal noch vorhandene sogenannte weisse Basis des Stängels müssen unbedingt abgeschnitten werden. Wichtigstes Schneidwerkzeug ist ein sauberes und scharfes Messer. Ein scharfer Schnitt ist wichtiger als schräg oder gerade, damit die wichtigen Leitungsbahnen nicht gequetscht werden. Die Tulpen müssen sofort nach dem Anschneiden ins Wasser, und zwar unbedingt in eine saubere Vase, dann halten sie gut eine Woche! Wenn die Tulpen vom längeren Einkauf schon etwas schlapp geworden sind, stellt man sie erst einmal noch im Papier in einen Eimer Wasser an eine kühle Stelle. Nach einer Stunde stehen sie wieder wie eine Eins und können «verarbeitet» werden.



Feinste Küchen traditional



wym WA

PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

HONDA POWER EQUIPMENT

Alles für Haus + Garten



Weltneuheit
HRX

Der erste Rasenmäher 4 in 1

- aufnehmen
- mulchen
- auswerfen
- Blätter schreddern

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



HEV Küsnacht und Umgebung

Generalversammlung

Donnerstag, 7. April 2011, 19.00 Uhr
im Restaurant «Erlibacherhof»
Seestrasse 83, 8703 Erlenbach

Die persönliche Einladung ist den Mitgliedern per Post zugestellt worden.

Für Infos rund um die Uhr:

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



Treppenlifte

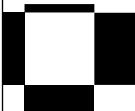


- Sitzlifte
- Rollstuhllifte
- Aufzüge

Weitere Informationen:
www.hoegglift.ch

HÖGG
LIFTSYSTEME

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



PWG
STIFTUNG

WIR SUCHEN

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

WIR GARANTIEREN

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

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:

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

www.bwt.ch



Wir bringen Gebäude in Form

Ihre Spezialisten für Umbau • Sanierung • Tiefbau • Holzbau

Winterthur 052 224 31 31
Zürich 044 325 18 18

Turbenthal 052 397 28 88
Wetzikon 044 930 61 27

b w t
BAU AG

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

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

Engstringen www.hev-engstringen.ch

P: Fritz Rakeseder
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Horgen www.hev-horgen.ch

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti + Umgebung www.hev-rueti.ch

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

Schlieren www.hev-schlieren.ch

P: Peter Voser
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden

www.hev-rueschlikon.ch

P: Philipp Hüppi,
philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil
 R: Mo–Fr: 18.00–19.00
 Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

Uster www.hev-uster.ch

P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 Tel. 044 250 22 22

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

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

Wallisellen + Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

P: Dr. Furio Molteni
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

GS: HEV Wetzikon und Umgebung
 8620 Wetzikon
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36
info@hev-wetzikon.ch
 P: Annelies Schneider-Schatz
 Tel. 044 939 11 87
praesi@hev-wetzikon.ch
 R: Peterhans Mario lic. iur. RA
 Tel. 044 931 00 31
rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
 Eugen Iten
 Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

Region Winterthur www.hev-win.ch

GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
 8401 Winterthur,
 Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
 P: Markus Hutter
 R: Mo–Fr: 9.00–11.30
pers. Beratung nach Vereinbarung

Zürich www.hev-zuerich.ch

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

ATTICO® MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM



Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbauvisionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.

HÄRING
HOLZ- UND SYSTEMBAU

4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

schädeli gartenbau – gartenpflege

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

Wir arbeiten am Lebensraum der Zukunft und empfehlen uns für:

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



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

Sie haben die Wahl!

Schutz und Förderung von Eigentum, speziell von Wohn- und Grundeigentum, gehört zu den fundamentalen Postulaten unserer Gesellschaftsordnung.

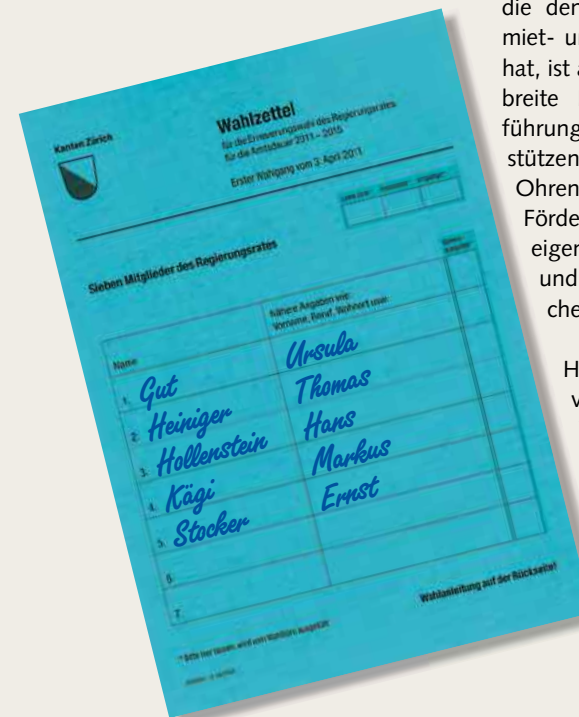
In den vergangenen Jahren hat der Regierungsrat gegenüber den für die Hauseigentümer wichtigen Anliegen wenig Sympathie bekundet. Weder seinerzeit zur Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer noch zum Verzicht auf die Handänderungssteuer wollte er Ja sagen. Unsere Volksinitiative für eine faire Grundstückgewinnsteuer will er für ungültig erklären lassen beziehungsweise lehnt er



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich

ebenfalls ab. Die Kröte «Weisung 2009», die den Hauseigentümern höhere Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte beschert hat, ist auch nur schwer zu schlucken. Dass breite Kreise der Bevölkerung die Einführung eines wirksamen Bausparens unterstützen, stösst ebenfalls auf eher taube Ohren. Das ist sehr bedauerlich, denn die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums zahlt sich für unseren Staat und die Gesellschaft gleich in mehrfacher Hinsicht aus.

Die Delegiertenversammlung des HEV Kanton Zürich hat am 16. November 2010 entschieden, für die Wahl in den Regierungsrat die bisherigen Mitglieder Ursula Gut, Thomas Heiniger, Hans Hollenstein, Markus Kägi und Ernst Stocker zu empfehlen. Bei diesen fünf Kandidaten besteht trotz allem am ehesten Gewähr, für unsere berechtigten Anliegen Gehör zu finden.



AZB
Postfach
8038 Zürich



REINIGUNG

TECHNISCHER DIENST
GARTENUNTERHALT
PIKETTDIENST
HAUSWARTABLÖSUNG
SPEZIALARBEITEN
SCHNEERÄUMUNG

auch in Winterthur

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 id-group.org[®]

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24
Zürichstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
web: www.homeserviceag.ch, e-mail: info@homeserviceag.ch