

Energie:

- | Nur eine Alternative:
Sparen, sparen, sparen (S. 227)
- | Anpassungen beim
Gebäudeprogramm unumgänglich
(S. 240)



Kompetenz am Bau

LOCHER



Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik

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

LOCHER

Die Seite des Geschäftsleiters

Nur eine Alternative: Sparen, sparen, sparen

Atomkraftwerke sind durch die Katastrophe von Fukushima nicht unsicherer geworden. Noch weiss man zu wenig, um Schlüsse für Atomkraftwerke zu ziehen, welche nicht in Gegenden stehen, die kumulativ von Erdbeben am oberen Ende der Magnitudenskala und von gigantischen Tsunamis bedroht sind. Aber auch wenn sich die Gefahrenlage bei uns ganz anders präsentiert, ist eines sicher: Unsere Sichtweise hat sich geändert, und ob sich die Überzeugung, man könne die der Atomenergie innewohnenden Risiken vollständig unter Kontrolle halten, je wieder einstellt, muss einstweilen offen bleiben. Die Diskussion um den Ausstieg aus der Atomenergie ist im vollen Gange, und das ist gut so. Ich denke, der Entscheid sollte erst fallen, wenn es gesicherte Erkenntnisse zu Fukushima und zu den konkreten Alternativen zur Atomenergie gibt. Denn seine Tragweite ist viel zu gross, als dass man ihn in der derzeitigen emotionsgeladenen Stimmung fällen dürfte.

Wie immer der Entscheid ausfällt, die Tage günstiger Energie erscheinen gezählt. Die heutigen Sicherheits- und Umweltstandards beim Bau von Kraftwerken lassen sich nur durch wesentlich höhere Energiepreise finanzieren. Die Gewinnung erneuerbarer Energien ist bedauerlicherweise noch auf längere Sicht kostenintensiv. Und Erdöl dürfte wegen der weltweit steigenden Nachfrage und der politischen Instabilität in vielen erdölexportierenden Ländern auch nicht wirklich günstiger werden. Eher düstere Aussichten also. Ganz abgesehen davon, haben es neue Kraftwerke schwer – auch wenn sie vergleichsweise umweltfreundlich

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



sind. Niemand wünscht sich ein Kraftwerk in Sichtweite.

Die einzige wirklich alternative Energie scheint unter diesen Umständen diejenige, die wir einsparen. Keine Kilowattstunde, kein Liter Benzin oder Heizöl schont Umwelt und eigenes Portemonnaie so wirksam wie diejenigen, die wir nicht verbrauchen. Am effektivsten wäre natürlich Verzicht auf den einen oder anderen Stromfresser. Das würde aber heissen, seinen Lebensstandard zu reduzieren, und wer ist schon dazu bereit? Vielleicht wäre es schon ein Anfang, wenn wir nicht bei jeder Sparmassnahme sagen würden, das lohnt sich gar nicht – Banalitäten, wie ungenutzte Lichter konsequent zu löschen, Apparate abzustellen, wenn sie nicht gebraucht werden, und Ähnliches. Natürlich ist es damit nicht getan, der Wechsel muss aber in unseren Köpfen stattfinden, wir müssen Energie wieder als etwas Kostbares behandeln. ■

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 4/2011 | 70. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Nur eine Alternative: Sparen, sparen, sparen

227

Zwillingeninitiativen

Zwispältiges vom Ständerat

231

Statistik

Lebenskostenindex 2011 – genau hinschauen

235

Impressum

239

Energie

Gebäudeprogramm – Anpassungen unumgänglich

240

Mietrecht

Das Besichtigungsrecht des Vermieters

247

Unwirksame Kündigung

250

Befristet oder unbefristet – Solidarmietvertrag,

255

Wohngemeinschaft oder Einzelmietler?

261

Handänderung und Kündigung

264

Rechtsfolgen bei Übergang des Mietverhältnisses

264

Seminar/Workshop

Der Mietzins

259

Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

267

Nachbarrecht

Pflanzen und Aussicht im Nachbarrecht

269

Drucksachenverkauf

Bauliteratur – Alles, was der interessierte Laie wissen möchte

271

Eine Untersuchung der HEV Immobilienumfragen 1981–2010 –

277

Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt

Drucksachen

Bestellformular

273

Unser Garten

Blumen für eine königliche Hochzeit

279

Eindrucksvolle Kletterkünstler

283

Zum Titelbild

Faszinierende Lichtakzente im Garten

284

Aus dem Kantonverband

Aus den Sektionen

289

Sektionen-Info

292

Kampfgeist ungebrochen

295



Öffnungszeiten

Montag–Freitag
8.00–17.30

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

**Drucksachen-
verkauf**

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: staub designlight

Raffiniert beleuchtet wird der Traumgarten zum Gartentraum. Mehr dazu auf ab Seite 284.

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

Wärmepumpentrockner
NOVAMATIC by **Electrolux** TW 7757
• 7 kg Fassungsvermögen • Grosse Türöffnung • Schonprogramm für Wolle und Seide Art. Nr. 107762

nur **1999.-**
vorher 2399.-
Sie sparen **400.-**

50% Strom sparen dank Wärmepumpentechnik

A

Setpreis nur **3499.-**
statt 5398.-
Sie sparen **1899.-**

nur **1999.-**
vorher 2999.-
Sie sparen **1000.-**

A+
A
A

Ideal für grosse Wäscherbe
NOVAMATIC by **Electrolux** WA 1658
• 8 kg Fassungsvermögen • Strom und Wassersparend
• Uebersichtliche Bedienung dank Einknopfprogrammwahl
Art. Nr. 107725

Jubiläums-Hit!

nur **499.-**
vorher 999.-
-50%

45 Jahre Zufriedenheitsgarantie

Markentiefkühlschrank zum halben Preis
Electrolux
EUC 19002 W
• Nutzinhalt von 168 Liter
• Grosse transparente Schubladen Art. Nr. 163174

Sehr hohe Lagerdauer bei Stromausfall

Exklusivität **FUST**
A+

Fust
Millionen-traum

Werden Sie Millionär mit Swiss Lotto!
Glücksrad unter www.fust.ch

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

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

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



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

Ihr Haus gibt uns zu schaffen.

www.schlagenhauf.ch
Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden

Zwiespältiges vom Ständerat

Der Ständerat hat sich zu einem grundsätzlich akzeptablen Ja zum Bausparen durchgerungen. Die Eigenmietwertbesteuerung möchte er zwar aufheben, aber zu inakzeptablen Bedingungen.

Gegenentwurf zur Bausparinitiative

po. Mit Stichtentscheid des Präsidenten hat der Ständerat beschlossen, den indirekten Gegenentwurf zur Bausparinitiative zu unterstützen, welchen seine Kommission ausgearbeitet hat. Bisher lehnte er das Bausparen im Gegensatz zum Nationalrat aus steuerharmonisierungsrechtlichen Gründen ab.

Die unterstützte Vorlage sieht für Bund und Kantone zwingend die Einführung des Bausparens vor und ist mit Blick auf die Steuerharmonisierung nicht zu beanstanden. Der

Ständerat anerkennt somit die Argumentation seiner Kommission, dass das Bausparen wenig Anreiz zu Steueroptimierung bietet und ein äusserst günstiges Mittel zur Förderung des Wohneigentums darstellt. Die Steuerausfälle würden weniger als ca. 0,25% der Steuereinnahmen (Bund, Kantone und Gemeinden, ohne Kirchensteuern) ausmachen.

Der HEV freut sich, dass der Ständerat damit dem Mittelstand helfen will, Wohneigentum zu erwerben. ■

Handlungsbedarf beim Eigenmietwert

po. Auch bei der HEV-Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» hat sich der Ständerat für einen Gegenvorschlag ausgesprochen. Die Besteuerung des Eigenmietwerts soll zwingend wegfallen. Im Gegenzug würden auch die meisten steuerlichen Abzüge abgeschafft.

Zur Wohneigentumsförderung würde für Ersterwerber ein Abzug von höchstens 6000 Franken (für Ehepaare 12 000 Franken) vorgesehen, der sich jährlich um 5 Prozent reduziert. Sodann soll der Schuldzinsabzug auf 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge beschränkt werden. Dies träfe vor allem die zahlreichen privaten Eigentümer vermieteter Liegenschaften hart, da diesen die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung nichts bringt. Somit wären sie schlechter gestellt als Vermieter mit Liegenschaften im Geschäftsvermögen, deren Schuldzinsabzug nicht reduziert werden soll.

Unverständlich ist, dass Abzüge für Energiesparmassnahmen gestrichen und nur noch denkmalpflegerische Arbeiten zum Abzug zugelassen würden. Bei der direkten Bundessteuer wären immerhin ein jährlicher Unterhaltsabzug von maximal 6000 Franken und alle 5 Jahre doppelt so viel zugelassen. Gewissermassen ein Tropfen auf den heissen Stein, da der Abzug bei der kantonalen Einkommenssteuer, wo er ins Gewicht fallen würde, nicht zur Anwendung gelangen soll.

Zudem hat der Ständerat bereits angekündigt, als Begleitmassnahme auch noch eine Verfassungskompetenz für eine Zweitwohnungssteuer vorzuschlagen. Für den HEV ist dieser Gegenvorschlag unannehmbar. Er hält daher an seiner Initiative fest. Das nächste Wort hat die nationalrätliche Kommission und anschliessend der Nationalrat. Es ist also noch nicht alles verloren. ■

Wir renovieren für Sie!



Teil- oder Gesamtsanierung? 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 Gianini und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



IC Hauswart
Raum für mehr

Wir schaffen Ihnen mehr FREIRAUM
durch unsere Dienstleistungen.

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

www.ic-hauswart.ch



**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

swiss made

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

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



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**

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

- Parkplätze
- Areale
- Industriehallen
- Sportplätze
- Spielfelder
- Individuelle Lösungen

**Tel. 0848 22 33 66
Fax 0848 22 33 77**

Filialen
Emmenbrücke LU St. Gallen SG Steinhausen ZG
Trimmis GR Näfels GL Oberentfelden AG

**Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt
www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch**

Lebenskostenindex 2011 – genau hinschauen

Daten: Bundesamt für Statistik; Grafiken: HEV Zürich

Im neuesten Lebenskostenindex (LIK) wird die Position «Wohnen und Energie» etwas stärker gewichtet als im vergangenen Jahr. Die Wohnungsmieten sind aber gegenüber dem LIK 2010 anteilmässig leicht zurückgegangen.

po. Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ist zum neunten Mal seit der Einführung im Jahre 1922 revidiert worden.

Ab Januar 2011 wird der LIK auf den überarbeiteten Grundlagen erstellt und mit

dem neuen Basismonat (Dezember 2010 = 100) neu gestartet.

Vergleicht man die Gewichtung der einzelnen Waren und Dienstleistungen, fällt auf, dass der bei weitem grösste Posten «Wohnen und Energie» von 25,753% auf 26,289%

Holz Manufaktur seit 1982



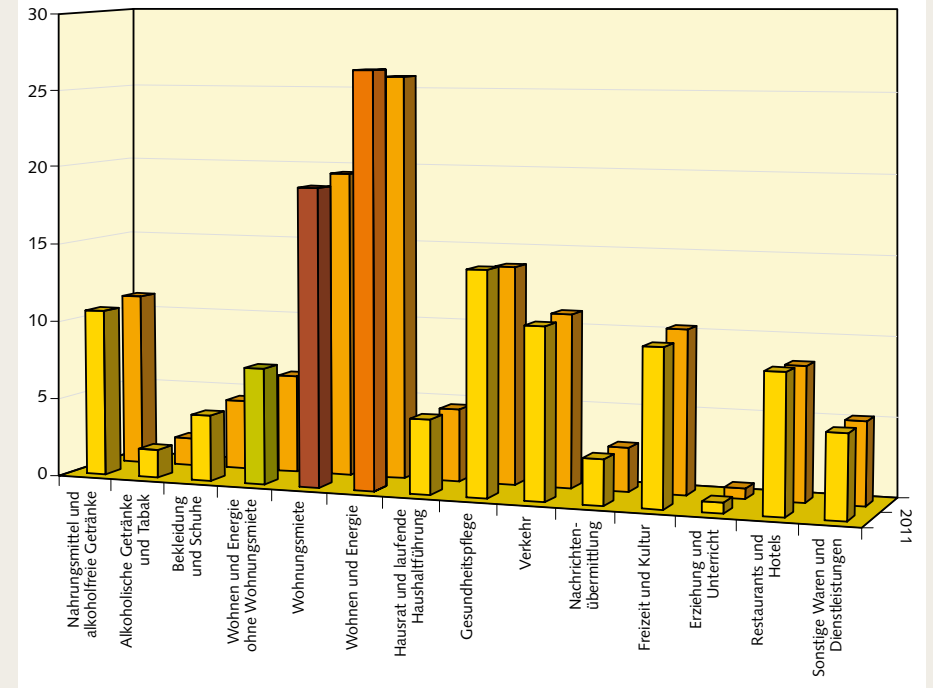
**8824 Schönenberg
Telefon 044 788 10 44
www.e-fierz.ch**



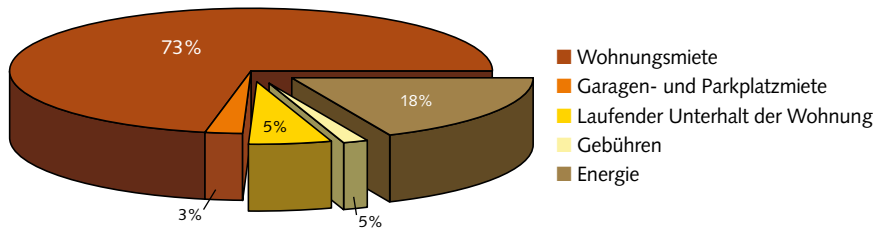
Ihr Gärtner
jäten düngen
zurückschneiden rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



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



Wohnen und Energie im Detail



zugenommen hat. In der aktuellen hitzigen Diskussion über die «angespannte» Lage auf dem Wohnungsmarkt lässt das die Hauseigentümer einmal mehr schlecht aussehen. Bei genauerer Betrachtung wird aber deutlich, dass der Anteil, den die Wohnungsmieten ausmachen, tatsächlich leicht zurückgegangen ist, von 19,499% auf 18,912%.

Die Position Wohnen und Energie setzt sich nämlich zusammen aus Wohnungsmiete, Garagen- und Parkplatzmiete, laufendem Unterhalt der Wohnung, Gebühren und Energie (vgl. Grafik oben). Gestiegen ist insbesondere der Anteil, den die Energie an den Lebenshaltungskosten ausmacht, nämlich von 3,934% auf 4,852%.

Wir verkaufen für Sie!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Liegenschaft? Nutzen Sie unsere umfassenden Marktkennnisse 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

FUST Küchen Grosse Jubiläumswochen – 45 Jahre FUST!
 Jetzt bis zu Fr. 1450.– bei jeder Küchenbestellung sparen!*

Nur Fr. 15 600.– vorher Fr. 18 300.–
 Sie sparen Fr. 2700.–

Küchen von Fr. 8000.– bis Fr. 80000.– individuell gestaltet nach Ihren Wünschen und Raumverhältnissen.

LEICHT

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

*Ab Mindestbestellwert Fr. 10 000.– bis 15. Juni 2011

- *Gutschein «Steamer & Induktion» bei Küchenbestellung mit Steamer und Induktionskochfeld Fr. 500.–
- *Gutschein «Bauleitung» bei Auftragvergabe an unsere Bauleiter der novacasa Fr. 500.–
- *Gutschein «Onlineplaner» Planen Sie Ihre erste Küche (online) selber: www.fust.ch/kuechenplaner für Ihre Planung (gemäss Hinweis im Internet) Fr. 250.–
- *Gutschein «Küchenkauf mit Geschirrspüler» beim Küchenkauf mit einem Geschirrspüler von Electrolux. Einkaufsgutschein einlösbar in jedem Fust oder Coop. Nicht kumulierbar. Fr. 200.–

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



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



Schoekle verleiht Flügel.
Und wer spielt Musik damit?



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

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)

lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich

André Staub, staub designlight, Stansstad

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, 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

Gebäudeprogramm – Anpassungen unumgänglich

Das Gebäudeprogramm, welches energieeffiziente Sanierungen und erneuerbare Energien fördert, hat ein so grosses Echo ausgelöst, dass die bis Ende 2010 eingegangenen Gesuche den jährlichen Sollwert übertreffen. Zur Vermeidung eines Liquiditätsengpasses mussten auf den 1. April 2011 einige Anpassungen vorgenommen werden. Mit diesen soll zudem die CO₂-Wirkung des Programms erhöht werden.

po. Wie das Gebäudeprogramm in einer Medienmitteilung bekannt gab, gingen 2010 an die 30 000 Gesuche zur Sanierung der Gebäudehülle mit einer Fördersumme von insgesamt 244 Mio. Franken ein. Damit wurden alle Erwartungen übertroffen, hatten Bund und Kantone doch nur mit 12 000 bis 16 000 Gesuchen pro Jahr gerechnet. Und eine abnehmende

Tendenz beim Gesuchseingang ist bisher nicht auszumachen.

Die Katastrophe von Fukushima dürfte zudem eine weitere Sensibilisierung der Hauseigentümer für energetische Sanierungen bewirken. Die jährlich zur Verfügung stehenden rund 133 Mio. Franken zur Sanierung der Gebäudehülle wurden im ersten Programmjahr deutlich überbean-

sprucht, die Fördermittel für 2011 bereits zu Jahresbeginn verpflichtet.

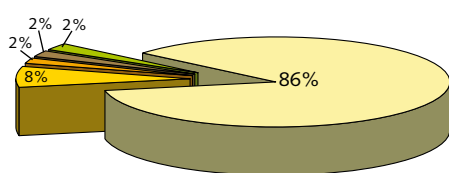
Damit das Förderprogramm nicht am eigenen Erfolg zugrunde geht, sondern die Liquidität über die gesamte Laufzeit von zehn Jahren gewährleistet bleibt, mussten Bund und Kantone reagieren und haben deshalb per 1. April 2011 folgende Anpassungen beschlossen:

- Die Minimalfördersumme pro Gesuch wird von 1000 auf 3000 Franken erhöht. Damit wird die Effizienz des Programms erhöht, wird doch die Anzahl der Kleingesuche reduziert und somit auch die Bearbeitungskosten pro gefördertem Quadratmeter. Durch die gesamthaft tieferen Bearbeitungskosten stehen mehr Mittel für Sanierungsprojekte zur Verfügung; dadurch kann das Gebäudeprogramm noch mehr CO₂-Emissionen reduzieren.
- Der Förderbeitrag für den Fensterersatz wird von 70 auf 40 Franken gesenkt.

Dies widerspiegelt die rasante technische Entwicklung: Dreifach verglaste Fenster werden immer mehr zum Standard; die Preisdifferenz zu den zweifach verglasten Fenstern wird kleiner. Der bisherige Beitrag von 70 Franken pro Quadratmeter kann fallweise gar die Preisdifferenz zwischen zwei- und dreifach verglasten Fenstern übertreffen. Ein Förderbeitrag von mehr als 40 Franken pro Quadratmeter Fensterersatz ist deshalb nicht mehr gerechtfertigt. Durch den tieferen Fördersatz kann mit weniger Mitteln gleich viel CO₂ eingespart werden.

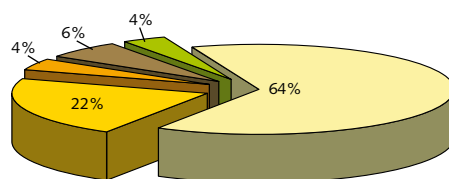
Bund und Kantone sind sich bewusst, dass diese Programmanpassungen teilweise zulasten der Breitenwirkung des Programms gehen. Sie sind jedoch zum Schluss gekommen, dass die Bedürfnisse «kleiner» Gesuchsteller im Konflikt mit dem effizienten Einsatz der Fördergelder zur Senkung

Bewilligte Gesuche nach Eigentümerschaft



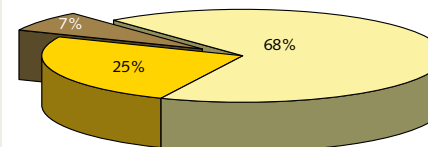
86% der bewilligten Gesuche betreffen Liegenschaften im Privateigentum natürlicher Personen. Die bewilligte Fördersumme bei dieser Gesuchsklasse liegt hingegen bei nur 64% der Gesamtfördersumme. Umgekehrt bei Gesuchen juristischer Personen: hier liegt der Anteil der Fördersumme mit fast 22% sehr viel höher als der Anteil an der Anzahl aller Gesuche (7,6%).

Bewilligte Fördersumme nach Eigentümerschaft



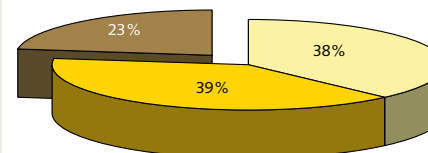
- Privateigentum, natürliche Personen
- Privateigentum, juristische Personen
- Privateigentum, gemeinnützige Institutionen
- Öffentliche Hand
- Gemeinwirtschaftliche Institutionen

Bewilligte Gesuche nach Nutzungsart



Knapp 70% der bewilligten Gesuche betreffen die Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Fördersummen sind bei Mehrfamilienhäusern und anderen Immobilien jedoch höher, da die Aussenflächen dieser Liegenschaften in absoluten Zahlen grösser sind.

Bewilligte Fördersumme nach Nutzungsart



- Wohnen Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnen Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen)
- andere*

* In der Kategorie «andere» sind Schulen, Sportbauten, Gewerbe- und Industriegebäude sowie Verwaltungsgebäude und weitere öffentliche Gebäude (Spital, Versammlungslokal etc.) zusammengefasst.

Energie

der CO₂-Emissionen stehen. Nach Abwägung dieser widersprüchlichen Zielsetzungen haben sie sich für eine sanfte Anpassung mit möglichst grosser Wirkung entschieden. Trotzdem bleibt das Programm auch für Einfamilienhausbesitzer attraktiv: So entspricht die neu festgelegte Minimal-

fördersumme von CHF 3000.– beispielsweise einer Aussendämmung der Fassade und/oder des Daches von 75 Quadratmetern.

Weitere Informationen zum Gebäudeprogramm: www.dasgebaeudeprogramm.ch ■

Was ist «Das Gebäudeprogramm?»

Das Gebäudeprogramm wurde durch einen Parlamentsbeschluss ausgelöst und soll einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Es wird aus der CO₂-Abgabe und aus Fördergeldern der Kantone finanziert, was auch seine zwei Bestandteile definiert:

1. Ein nationaler, schweizweit einheitlicher Teil mit Massnahmen zur Gebäudehülle. Hierfür stellt der Bund aus der CO₂-Abgabe auf Brennstoffen 133 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung.
2. Kantonal unterschiedliche Zusatzprogramme zur Förderung erneuerbarer Energien, der Abwärmenutzung und der Optimierung der Haustechnik. Dafür stellt der Bund aus der CO₂-Abgabe 67 Mio. Franken zur Verfügung, die von den Kantonen um mindestens denselben Beitrag ergänzt werden. Die Kantone haben dafür in ihren Budgets 80 bis 100 Mio. Franken pro Jahr eingestellt.

Während zehn Jahren können somit insgesamt 280 bis 300 Mio. Franken pro Jahr für Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingesetzt werden. (Die aktuell vorliegende Jahresstatistik bezieht sich nur auf den Teil zur Sanierung der Gebäudehülle. Der erste umfassende Jahresbericht zu beiden Teilen folgt voraussichtlich im August 2011.)

Hinter dem Gebäudeprogramm stehen sowohl die Kantone als auch der Bund. Entwickelt wurde es von den Kantonen, vertreten durch die Konferenz kantonaler Energiedirektoren (EnDK), gemeinsam mit dem Bundesamt für Energie (BFE) und dem Bundesamt für Umwelt (BAFU). Die Hauptverantwortung für die Realisierung des Programms liegt bei den Kantonen.

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.



ANZEIGE

Alles für Haus + Garten

Ein sonniger Tag in einer schönen Garten- oder Parkanlage, das ist Entspannung pur! Der «Geniesser» erwartet gepflegte Rasenflächen sowie eine saubere und ansprechende Umgebung – no problem für HONDA Gartengeräte.

HONDA Rasenmäher begeistern: Spitzen-Technologie bis ins Detail mit einfachstem Handling. Kräftige 4-Takt-Motoren mit ausgereifter Vergasertechnik, welche die weltweit strengsten Abgasnormen sogar unterbieten. Wussten Sie, dass HONDA Motoren massiv leiser sind... angenehm für Sie und für die Nachbarn.

Unkompliziert ist die HONDA Versamow-Technik, das sogenannte 4-in-1-Mähsystem: Mit nur einem Griff (ohne eine Messer-Um-montage) ist es möglich, das Gras zu sammeln, auszuwerfen, zu mulchen oder Laub zu schreddern. Das hydrostatische Getriebe mit dem stufenlosen Fahrtrieb passt sich Ihrem Arbeitstempo an, sportlich/speditiv oder gemütlich!

Möchten Sie lieber sitzen? Eine komplette Rasentraktoren-Palette steht bereit, selbstverständlich sind Probefahrten möglich.

Aber auch HONDA Handgeräte überzeugen. Der Mikro-4-Takt-Motor zeichnet sich durch eine hervorragende Motorbeschleunigung und ein superleichtes Starten aus. Motorsensen gibt es als Stangengeräte oder als Rucksackmodelle. Laub- und Abfallbläser haben heute immer Saison: Klassische Einsätze im Herbst und allgemeine Aufräumarbeiten während dem ganzen Jahr.

Wer also eine schöne Garten- oder Parkanlage gepflegt und attraktiv präsentieren will, ist mit HONDA seinem Ziel näher. In unserer grossen Ganzjahres-Ausstellung zeigen wir Ihnen gerne weitere HONDA Produkte wie Motorhacken, Raupenfahrzeuge, Generatoren, Wasserpumpen und Schneefräsen.

Lust auf HONDA und weitere Infos:

SILENT AG, Mattenstrasse 2, 8112 Otelfingen
www.silentag.ch
Tel. 044 847 27 27





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

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



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG

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

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



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

Mit Holzpellets heizen – zum garantierten Festpreis



Jetzt auffüllen? Gratis-Hotline 0800 173 173

Sie erhalten DINplus-Holzpellets:

- aus Ihrer Region
- zum Festpreis für zwei Jahre
- schnell und sauber geliefert

Rund um die Uhr im Online-Shop:

www.erdgaszuerich.ch/holzpellets

holzpellets
von Erdgas Zürich

Das Besichtigungsrecht des Vermieters

Der Mieter hat von Gesetzes wegen in folgenden drei Fällen die Pflicht, Vermieterbesuche zu dulden: Der Vermieter kann die Mieträumlichkeiten besichtigen, soweit es für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist (Art. 257h Abs. 2 OR).

Im Zusammenhang mit dem Unterhalt ist es nicht unbedingt nötig, dass dem Vermieter ein Mangel oder ein Schadenfall zur Kenntnis gebracht wurde. Der Vermieter darf in vernünftigem Mass auch von Zeit zu Zeit Besichtigungen vornehmen, insbesondere aber sicher gegen Ende des Mietverhältnisses, um sich über den Zustand des Objektes zu informieren. Möchte der Vermieter das Mietobjekt zum Zwecke der Wiedervermietung besichtigen, so hat der Mieter dies erst dann zu dulden, wenn das unbefristete Mietverhältnis gekündigt ist oder das befristete Mietverhältnis kurz vor der Beendigung steht. Dann aber muss dem Vermieter der Zugang ungehindert ermöglicht werden.



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

Demzufolge sind Besuche 48 Stunden im Voraus anzukündigen. Betreffend die Zutrittszeiten sind Besuche in Geschäftsräumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten abzustatten. Bei Wohnräumlichkeiten darf der Vermieter mit Kauf- oder Mietinteressenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 08.00 und 17.00 Uhr sowie am Samstagvormittag besichtigen.

Im gegenseitigen Einverständnis können natürlich auch Termine am Abend vereinbart werden. Der Mieter muss nicht zwingend persönlich anwesend sein, er kann auch eine Person seines Vertrauens beauftragen, anwesend zu sein, oder er kann den Schlüssel beim Vermieter oder bei der Hauswartung abgeben. Er darf also eine Besichtigung nicht verweigern, weil er berufshalber am Tag abwesend ist. Er sollte kooperativ sein und einen Termin ermöglichen, sich andernfalls – wie erwähnt – vertreten lassen oder den Schlüssel aushändigen. Ebenso hat auch der Vermieter das Besuchsrecht nicht zwingend persönlich auszuüben, sondern kann sich durch Hilfspersonen wie z. B. die Verwaltung oder den Hauswart vertreten lassen. Auch diesen muss der Mieter den Zutritt gewähren.

Durchsetzung

Was kann der Vermieter nun unternehmen, wenn ihm der Mieter das Besich-

Ankündigung

Der Vermieter hat seine Besuche rechtzeitig anzumelden und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen (Art. 257h Abs. 3 OR). Es ist daher empfehlenswert, miteinander einige Besuchstermine zu vereinbaren und die verschiedenen Kauf- oder Mietinteressenten zusammenzufassen, um die Störung des Mieters möglichst gering zu halten. Die allgemeinen Bedingungen, die der Zürcher Hauseigentümerverband seinen Mitgliedern zusammen mit dem Zürcher Mietvertrag empfiehlt, konkretisieren die Modalitäten für das Besich-

Mietrecht

gungsrecht unberechtigterweise verweigert, obwohl der Vermieter gemäss Gesetz und allgemeinen Vertragsbedingungen das Recht dazu hat und seine Besuche auch rechtzeitig angekündigt hat? Ausser in dringenden Notfällen, etwa um einen drohenden Schaden oder eine Gefahr abzuwenden (Brand, Leitungsbruch), ist es dem Vermieter untersagt, gegen den Willen des Mieters das Mietobjekt zu betreten, auch wenn alle Voraussetzungen für das Besichtigungsrecht erfüllt sind. Er darf sich also nicht gewaltsam und eigenmächtig Eintritt verschaffen, sonst riskiert er ein Strafverfahren wegen Hausfriedensbruch (Art. 186 StGB). Dem Vermieter bleibt lediglich der gerichtliche Weg, wobei er die neue schweizerische Zivilprozessordnung zu beachten hat, die seit dem 1. Januar 2011 in Kraft ist.

Der Vermieter kann beim zuständigen Gericht an den Einzelrichter im summarischen Verfahren gelangen und Rechtsschutz in klaren Fällen verlangen (Art. 248 ZPO, Art. 257 ZPO) oder auch den Prozessweg beschreiten (ordentliches oder vereinfachtes

Verfahren). Aufgrund der erst kurzen Geltungszeit dieser gesamtschweizerischen Zivilprozessordnung hat sich aber noch keine gefestigte Gerichtspraxis entwickelt. Es ist dem Vermieter zu empfehlen, möglichst viele schriftliche Beweisunterlagen zu sammeln, das heisst, er sollte dem Mieter die Terminvorschläge schriftlich (und zur Beweissicherung eingeschrieben) mitteilen und auch E-Mails und Briefe des Mieters aufbewahren. Wenn ein Schlichtungsverfahren wegen einer Kündigung stattfindet, könnte man in einem Vergleich vor der Schlichtungsbehörde bereits einige Besichtigungstermine zum Zweck der Wiedervermietung vereinbaren.

Entsteht dem Vermieter durch eine ungerichtfertigte Verweigerung des Besichtigungsrechts ein Schaden, so wird der Mieter schadenersatzpflichtig. In laufenden Mietverhältnissen kann dem Mieter, der sich einer Besichtigung zwecks Unterhaltsarbeiten widersetzt, ordentlich oder in sehr schweren Fällen nach einer schriftlichen Mahnung sogar ausserordentlich (Art. 257f OR) gekündigt werden. ■

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietungen Umfassende Beratung im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen

Möchten Sie Ihre Wohnung professionell vermieten lassen? Benötigen Sie die Berechnung von Wertquoten, ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und die Begründung von Stockwerkeigentum?



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

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



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 Wärmeräume. Mit Zukunft.

Spezialgebiet. Emissionsfreie Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden.



Unwirksame Kündigung

Das Bundesgericht erachtete eine Kündigung gegen eine Mieterin als unwirksam, welche mit Wissen des Vermieters bereits seit ca. 14 Jahren in der Mietwohnung Mal- und Zeichenkurse erteilt hat. Die Mieterin durfte von einer stillschweigenden Erlaubnis ausgehen, obschon gemäss Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters jede berufliche Tätigkeit in der Wohnung untersagt ist.

Aus den Erwägungen des Bundesgerichtes geht zusammenfassend Folgendes hervor:

Eine vorzeitige Kündigung (vorliegend kündigte der Vermieter gemäss Art. 257f Abs. 3 OR) kann insbesondere erfolgen, wenn der Mieter das Mietobjekt in einer der vertraglichen Vereinbarung widersprechenden Weise gebraucht. In diesem Fall müsse nicht mehr geprüft werden, ob die in Verletzung des Gebrauchszweckes geschaffenen Umstände aus objektiver Sicht derart schwerwiegend sind, dass sie für den Vermieter unzumutbar werden. Das Vorliegen von ausdrücklichen oder stillschweigenden Vereinbarungen über den Gebrauchszweck der Mietsache und deren Tragweite beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln über die Vertragsauslegung.

Im vorliegenden, vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall schliessen die allgemeinen Bedingungen im Anhang zum Mietvertrag eine berufliche Tätigkeit in der gemieteten Wohnung strikte aus. Doch erlaubten sie zu diesem Punkt immerhin eine anderslautende Vereinbarung. Das kantonale Gericht stellte keine ausdrückliche Vereinbarung der Parteien über Zeichen- und Malunterricht in der Wohnung fest. Festgestellt



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

wurde hingegen, dass die Mieterin spätestens ab 1986 mit Wissen der Vermieterschaft eines der Wohnzimmer für die Erteilung von Kursen nutzte. Ende Juni 2000 dauerte dieser Zustand schon gegen 14 Jahre. Daraus konnte die Mieterin in guten Treuen ableiten, dass ihre Tätigkeit stillschweigend genehmigt worden sei. Das höchste schweizerische Gericht hielt ausserdem fest, dass sich die Vermieterschaft

nicht einseitig von dieser (stillschweigenden) Vereinbarung lossagen könne.

Wie eingangs erwähnt, erfolgte die Kündigung der Vermieterschaft nach Art. 257f Abs. 3 OR. Nach dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung kann eine vorzeitige Kündigung erfolgen, wenn der Mieter seine Sorgfaltspflicht wiederholt verletzt oder es wiederholt an Rücksichtnahme auf seine Nachbarn fehlen lässt.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss für den Vermieter oder die Hausbewohner unzumutbar werden. Das setzt voraus, dass die dem Mieter vorgeworfene Pflichtverletzung schwerwiegend ist. Ob die vorzeitige Kündigung aus einem hinreichend schwerwiegenden Grund erfolgte, beurteilt der Richter frei nach Recht und Billigkeit.

Vorliegend wurde seitens des Vermieters zur Hauptsache das Kommen und Gehen der Schüler im Hause beanstandet. Das Bundesgericht hielt hierzu fest, dass dies offensichtlich nicht für eine objektive schwerwiegende Störung genüge. Eine solche Störung müsse über das hinausgehen, was jedermann tolerieren muss in einem Haus, in dem auch andere Personen das Recht haben zu wohnen und bestimmte Tätigkeiten auszuüben. Im konkreten Fall sah das Bundesgericht daher die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR als nicht gegeben. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses wurde nicht als für die Vermieterschaft aus objektiver Sicht unzumutbar erachtet, womit die ausgesprochene Kündigung als unwirksam betrachtet wurde. ■



Metallbau
Stahlbau
Glasbau

Rasenmäher

SABO



Mit Qualität machen Sie den besten Schnitt!

Leicht und wendig, einstellbarer Radantrieb, zentrale Schnitthöhenverstellung, grosser Schnittgutsack.



Permanente Ausstellung

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



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

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



Mehrfamilienhaus am Zürichberg

Dieses Vierfamilienhaus aus der Jahrhundertwende zeigt beispielhaft unsere Vision von guter Baukultur, nach einer Totalsanierung erstrahlt es in neuem Glanz. Der Verkaufsentschluss der ehemaligen Eigentümer wurde allen damaligen Mieterinnen und Mietern frühzeitig kommuniziert. Bei der Neuvermietung legten wir grossen Wert auf eine harmonische Zusammensetzung der Mieterschaft: In drei von vier Wohnungen leben heute Familien mit Kindern.

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



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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.
Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice



FRANZ PFISTER
044 308 80 40 · www.franzpfister.ch
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

24^h
Service

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN

SBW

ZÜRICH

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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

Business einfach gemacht

Mietvertragsübersicht

Mietzinskontrolle

Mieterspiegel

Wohnungsausweis

EWID

**Comatic AG | Software Factory**

Rathausplatz 9 - 6210 Sursee | Tel. 041 922 24 80 | www.comatic.ch

Software Factory
Comatic

Befristet oder unbefristet

Solidarmietvertrag, Wohngemeinschaft oder Einzelmiet?

Wenn ein Vermieter vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrages steht, fragt er sich vielfach folgende zwei Dinge: Soll ich den Vertrag befristet oder unbefristet ausstellen? Bei einer Mehrzahl von Mietern ist zusätzlich zu entscheiden, ob der Vertrag auf bloss einen oder mehrere Mieter ausgestellt werden soll. Die entsprechenden Vor- und Nachteile sollen im Folgenden im Sinne einer besseren Entscheidungsgrundlage für den Vermieter erörtert werden.

Eigenheiten eines befristeten resp. unbefristeten Vertrages

Der Zürcher Mietvertrag bietet in Bezug auf die Mietdauer die Option, den Vertrag befristet, mit einer Mindestvertragsdauer («frühestens kündbar auf») oder auch gänzlich unbefristet abzuschliessen. Beim Ausfüllen des Vertragsformulars ist dies vorab in formeller Hinsicht zu beachten und entsprechend zu kennzeichnen. In materieller Hinsicht gilt Folgendes:



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

lässt. Es ist ihm also unbenommen, dem Vermieter bis zum Ablauf der festen Dauer einen zumutbaren Nachmieter zu stellen. Aber: Der Vermieter kann dem Mieter nicht kündigen, es sei denn, es liege ein Grund für eine ausserordentliche Kündigung vor (z.B. Zahlungsverzug im Sinne von Art. 257d OR oder schwere Pflichtverletzung im Sinne von Art. 257d OR). Die Idee, durch einen festen Vertrag ein langfristiges Mietverhältnis zu zementieren, wird also in dieser Hinsicht insbesondere für den Vermieter relativiert.

Kündigungsmöglichkeiten

Schliesst man einen Vertrag auf eine bestimmte feste Dauer befristet ab, ist für den Vermieter wichtig zu wissen: Innerhalb der festen Vertragsdauer kann der Vertrag grundsätzlich nicht gekündigt werden, resp. eine Kündigung ist nicht notwendig, da der Vertrag per Ablauf endet. Trotzdem ist es möglich, dass der Mieter vor Ablauf der vereinbarten festen Dauer das Mietverhältnis «kündigt», das heisst, die Mietsache vorzeitig zurückgibt resp. das Mietobjekt ver-

Mietzinsanpassungen

Des Weiteren gilt es zu wissen, dass der Mietzins in der Regel während der befristeten festen Vertragsdauer unverändert bleibt. Ist der Vertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen, gilt der Vertrag als indexiert, und es kann nach Massgabe des Indexes für Konsumentenpreise (Teuerung) entsprechend den vertraglichen oder gesetzlichen Vorgaben eine Mietzinsanpassung vorgenommen werden. Wird im Vertrag die Variante «frühestens

kündbar auf» gewählt und beträgt die feste Vertragsdauer weniger als fünf Jahre, bleibt entsprechend der Mietzins bis zu diesem Termin unveränderbar und kann also unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen frühestens auf diesen Termin hin angepasst werden. Berechnungsgrundlagen sind dann der Referenzzinssatz, die Teuerung und die Kostensteigerung.

Vorteile dieser Lösung sind somit, dass beide Parteien von einer Stabilität des Mietzinses während der festen Dauer ausgehen können. Insbesondere kann natürlich der Mieter davon profitieren, dass der Mietzins nicht steigen wird, allerdings auch nicht sinken. Denn auch er kann gegebenenfalls frühestens auf den nächsten Kündigungstermin eine Senkung des Mietzinses verlangen. Allerdings kann auch der Vermieter den Mietzins nicht erhöhen, falls sich die Berechnungsgrundlagen entsprechend ändern würden.

Eigenschaften eines Solidarmietvertrages resp. eines Vertrages, der nur mit einem einzigen Mieter abgeschlossen wird

Wenn sich mehrere Mieter für eine Wohnung interessieren, kann es sich dabei um ein Ehepaar resp. eingetragene Partner, ein Konkubinatspaar oder eine Wohngemeinschaft handeln. In der Regel wird in den ersteren beiden Fällen der Mietvertrag eher auf beide Partner ausgestellt. Das bedeutet, dass beide Mieter solidarisch haftbar sind und insbesondere dass der Mietvertrag nur von beiden Mietern gemeinsam resp. vom Vermieter nur gegenüber beiden Mietern gekündigt werden kann. Bei Ehepaaren ist zusätzlich zu beachten, dass die Kündigung beiden Eheleuten separat zuzustellen ist und ein Ehepartner nur mit Einwilligung des anderen kündigen kann. Ein einzelner Mieter kann nicht für sich eine Kündigung aussprechen und sich aus dem

Vertragsverhältnis «herauskündigen». Zwar kann er aus der gemeinsamen Wohnung faktisch ausziehen, das Mietverhältnis bleibt aber in formeller Hinsicht davon unbeeinträchtigt, was bedeutet, dass der ausziehende Mieter nach wie vor in der Haftung bleibt, solange er vom Vermieter nicht (im Einverständnis mit dem Solidarmietern) aus dem Mietverhältnis entlassen wird. Praxisgemäss macht man dies mit schriftlicher, von allen Beteiligten unterzeichneter Vereinbarung.

Handelt es sich aber um eine Anzahl von Mietern von drei und mehr Personen, ist tatsächlich umso mehr abzuwägen, ob man z.B. einen (oder zwei) Mieter wählt, die den Vertrag (als Solidarmietern) unterzeichnen, sodass die weiteren Personen deren Untermieter sind. Insbesondere bei Wohngemeinschaften, wo Bewohner relativ flexibel ein- und ausziehen möchten (beispielsweise Studenten), hat der Vermieter dadurch einen oder zwei fixe Mieter, die insbesondere auch für den Mietzins verantwortlich sind. Dementsprechend ist auch besonderes Augenmerk auf die Zahlungskraft dieser Personen zu legen. Auf der anderen Seite sind aber im Fall, wo man sich für eine Vielzahl von Solidarmietern entscheidet, auch alle solidarisch haftbar. Grundsätzlich ist dadurch die Mietzinsforderung besser gesichert, sofern auch alle Mieter zahlungsfähig sind. Wiederum gilt: Ein Mieter kann für sich rechtsgültig keine Kündigung aussprechen.

Abzuwägen vom Vermieter sind somit die Kriterien aus finanzieller Hinsicht: Solidarmietern haften solidarisch, und es kann jeder für die gesamten Forderungen aus dem Mietverhältnis belangt werden. Andererseits wird das Mietverhältnis aus oben genannten Gründen schnell unflexibel, denn auch der Vermieter kann einem einzelnen Mieter nicht kündigen. Der Mietvertrag kann nur aufgelöst werden durch eine gemeinsame «einstimmige» Kün-

digung bzw. nur durch eine Kündigung gegenüber allen Mietern.

Es ist also schwierig, an den Vermieter eine eindeutige Empfehlung abzugeben. Es sollte ihm aber mit den vorliegenden Informationen möglich sein, aufgrund seiner individuellen Interessenlage eine entsprechende Abwä-

gung vorzunehmen, seine Prioritäten zu setzen und den Vertrag somit zu seinem Vorteil auszugestalten.

Für eine weitergehende persönliche oder telefonische Beratung steht der Rechtsdienst des HEV Zürich zur Verfügung.



ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch



PHYSIO THERM[®]
Infrarotkabinen

Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a. :

- * Immunsystem stärken
- * Durchblutung erhöhen
- * Stoffwechsel verbessern
- * Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- * durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- * Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen
- * Ein Aufenthalt in der Physiotherm Infrarotkabine entspricht in ihrer Wirkung einem leichten Herzkreislauf-Ausdauertraining.

Immer öfters vernimmt man, dass sich dank Infrarot-Tiefenwärme eine neue Perspektive in der persönlichen Gesundheitsvorsorge eröffnet.

Was aber sollte man über Infrarotwärme wissen? PHYSIOTHERM bietet hier Aufklärung und Beratung.

Infrarot-Beratungszentrum

Albisstrasse 131, 8038 Zürich
Ab Endhaltestelle Tramlinie 7 in Wollishofen noch 200m

TEL 044 480 13 31
FAX 044 480 13 32
E-M zuerich@physiotherm.ch
URL www.physiotherm-zuerich.ch

Öffnungszeiten:
Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr
Sa 09.00 - 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Der Mietzins

Freitag, 26. August 2011, 8.15–12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf Indeklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneuerung» eines festen Vertrags

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Der Mietzins» vom 26. August 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

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OEOCONOMIC SERVICE AG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

- **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, Wettwil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

Handänderung und Kündigung

Wird das Eigentum einer Liegenschaft, in welcher sich ein Mietobjekt befindet, übertragen, geht mit dem Eigentum an der Sache auch das Mietverhältnis auf den Eigentümer über. Der Erwerber kann jedoch bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht.

Der Eigentumsübertragung bzw. der Handänderung geht ein Rechtsgeschäft voraus, wie ein Kauf, eine Schenkung, ein Tausch, eine Erbteilung usw. Aufgrund des Publizitätsprinzips ist bei Grundstücken der Grundbucheintrag für die Erkennbarkeit der Eigentumsverhältnisse massgebend. Deshalb wird zur Bestimmung des Eigentümerwechsels auf das Datum der Grundbuchanmeldung abgestellt. Geht die Liegenschaft infolge eines Erbganges auf eine Erbengemeinschaft über, gibt es eigentlich keine Handänderung. Trotzdem wird das Mietverhältnis von Gesetzes wegen (Universalsukzession) von den Erben übernommen.

Wie oben erwähnt, gehen auch die Mietverhältnisse im Zeitpunkt der Handänderung auf den neuen Eigentümer über. Selbst wenn alter und neuer Eigentümer miteinander vereinbaren, dass der neue Eigentümer die Liegenschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt mit Nutzen und Lasten antritt, hat dies keine Relevanz gegenüber dem Mieter. Erst mit der Eintragung im Grundbuch bzw. mit der Grundbuchanmeldung besteht zwischen dem neuen Eigentümer und dem Mieter ein Vertrags-



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

verhältnis. Demnach kann der neue Eigentümer über das Mietverhältnis verfügen, nachdem er das Eigentum an der Sache erworben hat. Spricht er vor der Handänderung beispielsweise die Kündigung aus, so ist diese nichtig und wird auch nicht durch den späteren Eigentumserwerb geheilt.

Nach der Eigentumsübertragung gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis von Gesetzes wegen auf den neuen Eigentümer über. Dieser tritt als Vermieter anstelle des alten Eigentümers. Dadurch erhält er Anspruch auf den Mietzins sowie auf die Erfüllung sämtlicher übrigen vertraglichen und gesetzlichen Pflichten durch den Mieter. Demgegenüber muss er dem Mieter die Sache weiterhin zum Gebrauch überlassen, und zwar im gleichen Umfang wie der frühere Eigentümer.

Mit dem Eintritt in das bestehende Mietverhältnis kann der neue Eigentümer, der nun im Grundbuch eingetragen ist, unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen den Mietvertrag auf einen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin auflösen. Gleichzeitig stehen ihm aber auch sämtliche ausseror-

Wenn's
www.lerch.ch
ums
Lerch AG Bauunternehmung
Bauen
geht
Lerch

Mietrecht

dentlichen Kündigungsmöglichkeiten offen (aus wichtigen Gründen, Konkurs des Mieters, Zahlungsrückstand des Mieters, Tod des Mieters, Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme durch den Mieter).

Als weiteren ausserordentlichen Kündigungsgrund sieht das Gesetz vor, dass der Erwerber das Mietobjekt mit der gesetzlichen Frist (Wohnräume: 3 Monate; Geschäftsräume: 6 Monate.) auf den nächsten gesetzlichen Termin (ortsübliche Kündigungstermine) kündigen kann. Voraussetzung ist jedoch, dass er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend machen kann. Unterlässt er diese Kündigung (mit amtlichem Formular) auf den nächstmöglichen Termin, so verwirkt er den Anspruch und ist auf die übrigen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten beschränkt. Die Voraussetzung des dringenden Eigenbedarfs des Erwerbers ist in jedem Fall im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Dringlichkeit ist indessen im Zusammenhang mit der Bemessung einer allfälligen Mieterstreckung zu würdi-

gen. Dringlichkeit ist immer dann anzunehmen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt benötigt. Dringender Eigenbedarf setzt nicht eine eigentliche Zwangs- oder Notlage des Vermieters voraus, die auf seine Wohnverhältnisse zurückzuführen ist. Eigenbedarf ist vielmehr immer dann gegeben, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Eine wegen dringenden Eigenbedarfs zulässige Kündigung schliesst die Erstreckung des Mietverhältnisses sodann nicht aus.

Beim Erwerb einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses liegt in der Regel Eigenbedarf vor. Doch ist es erfahrungsgemäss schwierig, in einem allfälligen Verfahren die Voraussetzung der Dringlichkeit zu erfüllen. Im Übrigen wird in einem derartigen Verfahren im Rahmen der üblichen Interessenabwägung das Interesse des Erwerbers am Bezug des Objektes der Härte, welche die Kündigung für den Mieter darstellt, gegenübergestellt. ■

100 Jahre
Fit in die
Zukunft

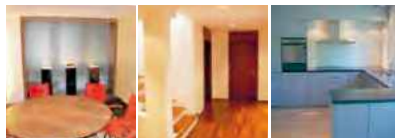
WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

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

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

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

ZunftHaus zur Zimmerleuten
«Haus zum Roten Adler»
Limmatquai 40
8001 Zürich

**NACH DEM
BRAND 2007 GING
ES AN DEN WIEDER-
AUFBAU. UNSER
BEITRAG: DIE ELEK-
TRISCHE TOTAL-
SANIERUNG.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



**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

Rechtsfolgen bei Übergang des Mietverhältnisses

Das Prinzip Kauf bricht Miete gilt seit 1990 nicht mehr, vielmehr geht im Grundsatz das Mietverhältnis mit dem Erwerb der Sache auf den Erwerber der Sache über, und zwar mit allen Rechten und Pflichten. Dabei stellen sich verschiedene Fragen, insbesondere zur Haftung zwischen Mieter, alter und neuer Eigentümerschaft.

Rechtsstellung des Erwerbers

Nicht nur alle im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bestehenden, sondern auch künftige Rechte und Pflichten gehen auf den Erwerber über, so tritt er z.B. auch in ein gekündigtes oder erstrecktes Mietverhältnis ein. Bei hängigen Verfahren tritt der Erwerber als neuer Vermieter in den Prozess ein, sofern es sich um einen Sachverhalt handelt, der auch Auswirkungen im neuen Mietverhältnis hat, wie etwa Mietzinsstreitigkeiten, Behebung eines Mangels bei bereits gültig erfolgter Hinterlegung oder die Duldung eines bewilligten Untermietverhältnisses. Die vom Mieter geleistete Sicherheit geht als Nebenforderung auf den Erwerber über.



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

Rechtsstellung des Veräusserers

Der veräussernde Vermieter ist grundsätzlich ab Eigentumsübergang von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Mieter befreit, insbesondere dann, wenn der neue Eigentümer nicht von seinem ausserordentlichen Kündigungsrecht (siehe Handänderung und Kündigung, S. 261) Gebrauch macht und das Mietverhältnis unverändert weiterläuft. Im Falle einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages

durch den neuen Eigentümer allerdings bleibt eine Schadenersatzpflicht des Veräusserers vorbehalten.

Keine Rückwirkung

Was passiert aber mit Forderungen, die vor dem Eigentumsübergang entstanden sind? Nach (nicht unumstrittener) Rechtsprechung und grossmehrheitlichem Teil der Lehre gilt die sogenannte Spaltungstheorie, welche bedeutet,

dass keine Rückwirkung stattfindet. Bereits entstandene und fällige Forderungen verbleiben beim Veräusserer. Er haftet also weiterhin für Verpflichtungen, wie die Abrechnungs- und Rückerstattungspflicht bei Akontoleistungen des Mieters, soweit diese vor dem Eigentumsübergang entstanden sind. Rückforderungen von vor der Handänderung zu viel bezahlten Mietzinsen hat der Mieter an den alten Eigentümer zu richten, somit sind auch noch ausstehende Mietzins für die Zeit vor dem Eigentumsübergang mit befreiender Wirkung an den bisherigen Vermieter zu leisten.

Klarheit mittels Parteivereinbarung

Da die Spaltungstheorie nach Meinung vieler dem Wortlaut des Gesetzes wider-

spricht und in der Praxis zu unübersichtlichen Situationen führt, ist den Kaufvertragsparteien zu empfehlen, diese Fragen im Kaufvertrag ausdrücklich zu regeln.

Insbesondere wenn noch offene Mietzinsforderungen im Raume stehen, ergibt es Sinn, eine Art Saldoklausel zu vereinbaren, damit der Veräusserer danach nichts mehr mit dem Mieter zu tun hat respektive dieser sich ausschliesslich an seinen neuen Vermieter halten kann.

Für Infos rund um die Uhr:

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

GLAS MÄDER

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887
Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch



Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch
Telefon 044 299 20 00

KRT Kanal – Service AG Zürich

Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

Ableitungen von Hausinstallationen



Die Lösung:

Ableitungen von Dach und Terrassen



Schlauch – Lining mit Flexiliner

Kanalisation bis zum Sammelkanal



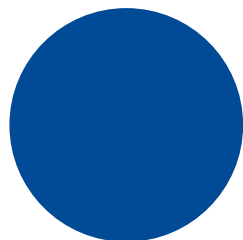
kleinster Aufwand

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

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

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.

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35

E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

**Noch wenige
Plätze frei!**

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 überwältzt
werden | Was gehört in eine Heiz- und Warm-
wasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten | Folgen
ungültig erhobener Heiz- und anderer Neben-
kosten | 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 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 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

www.bwt.ch



Wir bringen Gebäude in Form

Ihre Spezialisten für Umbau • Sanierung • Tiefbau • Holzbau

Winterthur 052 224 31 31 Turbenthal 052 397 28 88
Zürich 044 325 18 18 Wetzikon 044 930 61 27



wärmedämmend
schall- und einbruchhemmend

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

horst klein AG

weru

Fenster und Türen fürs Leben

Informationen
und Angebote:

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

Firmenkontakt:

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

Pflanzen und Aussicht im Nachbarrecht

Das Bundesgericht hat entschieden, dass die Aussicht von einer Liegenschaft unter Umständen so schützenswert ist, dass der Nachbar einer daran angrenzenden Liegenschaft seine Pflanzen so zurückschneiden muss, dass diese erhalten bleibt.

Dies ist dann der Fall, wenn sich zwei Liegenschaften an einer exklusiven Hanglage mit Seesicht befinden und die Aussicht des oberen Eigentümers durch eine nachträgliche Bepflanzung durch den unteren Eigentümer entzogen wird. Interessant ist dabei, dass dies auch gilt, wenn die kantonalen Abstandsvorschriften für die Pflanzung der umstrittenen Hecke eingehalten wurden. Der bundesrechtliche Immissionsschutz geht also vor. Allerdings wird erschwerend verlangt, dass die Pflanzen «mauerartig» sind, d.h., die Aussicht damit vollständig entzogen wird. Und somit die Nachbarn in ihrer Wohn- und Lebensqualität durch den Entzug der Einmaligkeit der Aussicht massivst beeinträchtigt werden, weil sich die betreffende Wohnlage eben gerade dadurch auszeichnet.

Der Entscheid (5A_415/2008) basiert auf dem Art. 684 ZGB, gemäss welchem sich die Nachbarn gegenseitig übermässiger Einwirkungen zu enthalten haben. Es stellt sich die Frage, was als übermässig gilt. Gemäss Gesetz ist jeder verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung. Wo genau



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

die Grenze der Übermässigkeit gezogen wird, liegt aufgrund dieser unbestimmten Norm zu einem gewissen Grad im Ermessen des Richters, welcher dabei an Lehre und Rechtsprechung gebunden ist. In diesem Zusammenhang hat das Bundesgericht in seinem Entscheid BGE 126 III 452 festgehalten, dass auch negative Immissionen wie Lichtenzug als übermässige Einwirkung angesehen werden können. Der Richter betrachtet bei seinem Entscheid insbesondere, ob die Einwirkung auf das Nachbargrundstück im Rahmen der örtlichen Verhältnisse liegt oder nicht.

Die umstrittene Thujahecke hatte in casu in Bezug auf Verdichtung und Höhe eine solche Anordnung aufgewiesen, dass sie erdrückend sowie mauerartig und damit sichtnehmend war. Die örtlichen Verhältnisse sind aber wie oben beschrieben von einer hervorragenden Aussicht geprägt. Ausserdem kann in casu die Privatsphäre des untenliegenden Grundstücks durch sogenannte mildere Massnahmen erhalten werden, sprich: Eine Thujahecke des bestehenden Ausmasses ist dafür nicht erforderlich. Daher ist diese Hecke als übermässige Einwirkung anzusehen und somit unzulässig. Sie muss so zurückschnitten werden, dass die spektakuläre Aussicht des oberen Grundstücks erhalten bleibt und die Privatsphäre des untenliegenden Grundstücks dennoch gewahrt bleibt.

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Brühwiler BB
Balterswil

Ihr Spezialist
für optimale
Wachstums-
bedingungen

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balterswil
info@bruehwiler.com
www.bruehwiler.com

Bauliteratur – alles, was der interessierte Laie wissen möchte

Aus Bauschäden lernen

Dr. Jürgen Blaich

Anschauliche Darstellung von Schadensfällen an Fassadenkonstruktionen, Dächern, Dachterrassen, Balkonen, Fussböden, Innenwänden und Fenstern. Schwerpunkte bilden Algen auf Fassaden, Schimmel in Wohnungen, Risse, Wasserdurchtritte, Ausblühungen, optische Mängel und Korrosion. 43 repräsentative Fallstudien mit Darstellung des Sachverhalts, Erläuterung der Schadensursache, Sanierungsempfehlung und Hinweisen auf die Regeln der Baukunde sowie Angaben zu Messmethoden.

166 Seiten, 2008, rund 200 Bilder und Tabellen;

Artikel-Nr. 40079

Für Mitglieder Fr. 28.– / Fr. 32.– für Nichtmitglieder

Unterhalt, Renovation und Sicherheit

Bruno Ehrensperger, Guy Lanfranconi,

Urs Wiederkehr

Praktische Hilfestellungen und Ratschläge zu Fragen rund um Unterhalt, Renovation und Sicherheit des eigenen Heims mit kompakten und verständlichen Informationen über Leitungsdefekte, nicht funktionierende Heizungen, fehlerhafte Flachdächer, Algen an der Fassade, Hausschwamm bis hin zu Sicherheitsanlagen für Einfamilienhäuser.

118 Seiten, 2002; Artikel-Nr. 40092

Für Mitglieder Fr. 35.– / Fr. 40.– für Nichtmitglieder

Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Hans Stoller

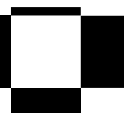
Mit einem sorgfältigen und systematischen Vorgehen dafür sorgen, dass das Bauvorhaben nicht zum Alptraum gerät. Das Buch zeigt Risiken auf und weist auf Massnahmen hin, mit welchen diese Risiken reduziert werden können. Ratgeber mit vielen anschaulichen Abbildungen und Tabellen. 2007, 163 Seiten; Artikel-Nr. 40052

Für Mitglieder Fr. 27.50 / Fr. 32.50 für Nichtmitglieder



Bestellformular siehe Seite 274

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



STIFTUNG PWG

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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.

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!

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	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____		
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____		
	und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2007)	_____	2.50	3.50
	franz. ital. engl. span.	_____	5.50	7.50
	türk. alb. serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	franz. ital. engl. span.	_____	5.50	7.50
	türk. alb. serbokr.	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

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

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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

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



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 31.5.11 verlängert	16.00	21.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011) NEU	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011) NEU	31.60	35.60
Subskriptionsrabatt von 20% bis 30.4.2011			

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

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

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Rostwasser? Nein danke!



Rohrriensanierung NeoVac «AquaSan»



Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mittels Druck-Verfahren spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **+41 (0)41 449 44 40** oder www.neovac.ch.

Inwil • Oberriet • Pratteln • Worb • Bulle • Porza • Crissier • Dübendorf • Götzis/A • Ruggell/FL



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK **NeoVac**

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

Eine Untersuchung der HEV-Immobilienumfragen 1981–2010

Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt

Dr. Stefan Fahrländer und Dominik Matter von Fahrländer Partner haben im Auftrag des HEV Schweiz eine Analyse des Schweizer Immobilienmarktes vorgenommen. Das Resultat liegt nun in Buchform vor. Die Autoren laden die Leserschaft auf eine Zeitreise durch drei Jahrzehnte Schweizer Immobilienmarkt-Geschichte ein. Sie machen einen Ausblick auf die nähere Zukunft sowie auf langfristige Trends.



Das Buch richtet sich an Immobilienmarkt-Profis und interessierte Laien. Es führt verständlich und kenntnisreich in die Zusammenhänge des Marktgeschehens ein. Dank der systematischen Auswertung und Darstellung ist «Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt» auch als Nachschlagewerk geeignet.

Der Kern der Analyse basiert auf den HEV-Immobilienumfragen der Jahre 1981–2010. Hunderte von Immobilienprofis haben über die Jahre an dieser HEV-Umfrage teilgenommen. Fahrländer und Matter werden das Experten-Feedback zur Situation in verschiedenen Segmenten des Marktes systematisch aus.

Anhand dieser Analyse können die Entwicklungen der letzten 30 Jahre nachgezeichnet werden. Die wichtigsten Parameter sind die Einschätzungen zu Angebot und Nachfrage sowie zu Preisen und Renditen im Wohn- und Geschäftsimmobilienbereich.

2011, gebundenes Buch mit zahlreichen Infografiken, 137 Seiten

Subskriptionsrabatt von 20% bis 30.4.2011

Für Mitglieder Fr. 31.60 statt 39.50 / Fr. 35.60 statt Fr. 44.50 für Nichtmitglieder

Bestellformular siehe Seite 274

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

CITECS AG, 8185 Winkel

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

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

**Ihr Partner für
erfolgreiche
industrielle
Nachfolge-
regelungen**



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



Pflanzen für
schönere Gärten

**Platzsparendes
Säulenobst für 1 m²**

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge
- Pfirsich
- Aprikose

**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



Blumen für eine königliche Hochzeit

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Am 29. April 2011 ist es so weit: Prinz William und Kate Middleton heiraten. Leider kann ich an den Feierlichkeiten nicht teilnehmen, aber ich habe mir überlegt, welche Blumen der edle Bräutigam für seine Braut in einem der Gärten seines Vaters pflücken könnte.

Ich empfehle dem jungen Mann eine Fahrt nach «Highgrove», einem wegen des Gartens berühmten Landsitz der Familie in den Cotswolds. Dort hat Prinz Charles einen biologischen Garten mit vielen verschiedenen «Zimmern» angelegt: Ziergärten, Magerwiesen und Waldgartenbereiche mit einer reichen Auswahl von Blumen, um damit einen Brautstraus zu binden.

Selbstverständlich wird der Bräutigam Ende April keine prächtigen Edelrosen, Symbole der Liebe, finden, aber einige Triebe der kleinen rosaroten Kletterrose «Pompon de

Paris» sind bestimmt in Blüte. Dazu passen weisse Pfingstrosen, welche Liebe im Überfluss versprechen. Die frühe Paeonia wittmanniana var. macrophylla hat nicht nur weisse, einfache Blüten, sondern auch prächtig glänzende Blätter. Vermutlich sind erste Strauchpfingstrosen offen; die weisse, gefüllte Paeonia «Traum» ist auffallend gross – vielleicht zu prachtvoll neben den zarten anderen Blumen?

Mit dem Übergeben einer roten Tulpe kann man seine Liebe erklären. Dagegen – nicht gegen die Liebe! – spricht allerdings



Paeonia «Traum»

www.hiob.ch

HIOB
INTERNATIONAL

Staatlich anerkanntes Hilfswerk

Grossbrockenstube Zürich
Wehntalerstrasse 530 Tel. 044 370 17 40
zuerich@hiob.ch

- **Räumungen und Entsorgungen**
zu fairen Preisen
- **Gratisabholdienst und Warenannahme**
für Wiederverkäufliches

Helfen wo Not ist
Mit Ihrem Einkauf helfen auch Sie!

MEIN GLÜCK

Küchen mit Herz. **Herzog**

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

www.herzog-kuechen.ch

die rote Farbe im – mit Ausnahme der Rosen – weissen Strauss. Daher empfehle ich dem Prinzen die eleganten lilienblütigen Tulipa «White Triumphator» zu schneiden. Sie wirken majestätisch und weniger bäurisch als die roten Verwandten.

Will man seiner Braut zeigen, dass beide Herzen im gleichen Takt schlagen, gehören Glockenblumen ins Bouquet. Mit etwas Glück lässt sich im Halbschatten eine weisse pfirsichblättrige Campanula persicifolia «Alba» finden. In der Nähe blüht bestimmt ein Tränendes Herz, vielleicht eine weisse Dicentra spectabilis «Alba». Es soll ja in der besten Ehe ab und zu Tränen geben!

In der Blumenwiese hat der königliche Vater neben Tulpen und Narzissen Prärielilien eingepflanzt. Camassia quamash «Alba» wird mit den weissen Rispen gut passen. Die Zwiebeln dieser Pflanze, welche die Indianer Camas nannten, sollen wie Gummikartoffeln schmecken! Sollte die Prärielilie noch nicht blühen, wäre die Graslilie (Anthericum liliago) mit den weissen lilienartigen Blüten eine echte Alternative.

Gute Nachrichten verkünden die Schwertlilien. Prinz Charles hat bestimmt weisse Iris barbata «Bryn Gwyn» in seinem Garten. Die Sorte mit dem walisischen Namen (es gibt in Wales ein prähistorisches Monument mit dem Namen Bryn Gwyn = Burg des weissen Hügels) dürfte für ihn als Prince of Wales wichtig sein.

Schleier haben für die Bräute noch immer ihren Reiz. Wohl deshalb sind Brautsträuße häufig mit Schleierkraut (Gypsophila paniculata) verziert. Leider blüht dieses auch in England erst im Juni. Im Waldgarten finden sich hingegen sicher tausende von Kaukasusvergissmeinnicht, darunter auch weisse Brunnera macrophylla «Betty Bovering». Während der Prinz im Waldgarten Brunnera sucht, könnte er zudem nachschauen, ob er weissen Tür-



Pompon de Paris

kenbund (Lilium martagon var. album) findet, denn weisse Lilien sind Symbol für Reinheit, Keuschheit und Hoffnung.

Vom Waldgarten geht Prinz William in den Obstgarten zu den Kirschbäumen, denn Kirschblüten weisen auf den Segen des Paradieses ebenso wie auf geistige Schönheit und verlorene Jungfernschaft hin. Bestimmt lassen sich auch Birnbaumblütenzweige vom Baum des langen Lebens schneiden.

Nicht bloss langes, sondern ewiges Leben versprechen die Zweige des Buchsbaums (Buxus sempervirens). Als weiteren Blattschmuck empfehle ich Efeuranken als Symbol der Treue. Zur Hochzeit passt die grüngelb variierte Sorte Hedera helix «Gold Heart». Der Lorbeer (Laurus nobilis), Symbol für Frieden und Triumph, wird Ende April aus dem Kalthaus in den Kräutergarten gebracht und kann in den Brautstrauss eingebunden werden. Im Kräuterbeet blüht als Erste die nach Anis duftende Süssdole (Myrrhis odorata). Ob die Braut den Duft dieses Kerbelgewächses mit den zierlichen Blättern mag?

Das Brautbouquet ist üppig und fast weiss. Selbstverständlich könnte der Thronanwär-

ter im Garten seines Vaters weitere weisse Schönheiten finden, beispielsweise den Duftsiegel (Smilacina racemosa). Die Halbschattenpflanze duftet nach Maiglöckchen und wächst im neutralen humosen Boden. Am gleichen Standort lässt sich das Dreiblatt (Trillium grandiflorum) ansiedeln, eine auffallende weisse Schönheit. Ebenfalls im Halbschatten findet sich die quirlblättrige Weisswurz (Polygonatum verticillatum), welche wie ihre Verwandte, der einheimische Salomonsiegel, grünlich weisse hängende Blüten hat. Die Nachviole (Hesperis matronalis «Alba») fängt Ende April zu blühen an, aber die Rispen der Duftpflanze wirken etwas unordentlich. Ich würde an ihrer Stelle die weisse Jakobsleiter (Polemonium caeruleum «Album») vorziehen.

Neben dem Brautstrauss ist der Brautkranz ein wichtiges Attribut am Hochzeitstag. Obwohl Kate Middleton ein Diadem an seiner Stelle tragen wird, kann ich es nicht lassen, weitere Aprilschönheiten für ein Kränzchen zu suchen: Gänseblümchen (Bellis perennis) blühen im organisch gedüngten Rasen. Mit ihnen bedeutet man seiner Ge-

liebten, dass die Liebe massvoll, aber leidenschaftlich ist.

Ob der Bräutigam ein Adonis ist, muss jeder oder jede selber entscheiden, aber ein gelbes Adonisröschen (Adonis vernalis) würde sich im Kranz gut machen. Hellgelb sind auch die in England einheimischen, stiellosen Primeln (Primula vulgaris). Zu einem zartgelb-weissen Kranz passen die Elfenblumen, vor allem das gelbe «Elfchen» Epi-medium versicolor «Sulphureum». Um mehr Weiss in das Gebinde zu bringen, schlage ich eine Verwandte des Wiesenschaumkrautes vor, die Neunblattzahnwurz (Dentaria enneaphyllos). Man findet sie im Schatten von Laub abwerfenden Bäumen ebenso wie die gefüllte Form der Blutwurz (Sanguinaria canadensis «Multiplex»). Die weiss blühende Waldstauden hat ähnliche Blüten wie der gefüllte gelbe Hahnenfuss (Ranunculus acris «Flore Plena»).

Vermutlich hat der Prinz schon längst genug vom Blumensuchen und wird froh sein, dass ihm ein Florist oder eine Floristin im Auftrag des Königshauses diese Aufgabe abnehmen wird und sich dabei am Blumenmarkt statt in «Highgrove» eindeckt. ■



Tulipa «White Triumphator»



Camassia quamash «Alba»



Weisse Iris

Gepflegter Erholungs- und Lebensraum

Ihr Gartenspezialist

Bis ins Detail

Gartenbau
Gartenpflege
Sonnenstorenreinigung
Montage/Reparatur



0848 426 466
www.gangoo.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und Türautomation

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



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

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

Architekt

oder als

Generalunternehmer

oder als

Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S und S

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



Umzüge

seit 1854

Wohnungs- und Geschäftsumzüge im In- und Ausland

Möbellagerung

Räumungen & Entsorgungen

8700 Küsnacht Betrieb & Lager:
Tel. 044 910 11 11 8123 Ebmatingen
info@gimpert-bischof.ch Tel. 044 980 26 36

www.gimpert-bischof.ch

Im April ist noch Pflanzzeit für viele Gehölze und Stauden. Wenn sie wurzelnackt oder mit Ballen angeboten werden, sollten sie noch in diesem Monat in die Erde. Gehölze und Stauden in Töpfen, den sogenannten Containern, können dagegen das ganze Jahr über gepflanzt werden.

Eindrucksvolle Kletterkünstler

Plant Publicity Holland, Boskoop

Blühende Kletterpflanzen sind ideal für viel Farbe auf kleiner Fläche, denn sie wachsen in die Höhe und benötigen deshalb nur wenig Raum. Wenn sie dazu noch schöne, auffallende Blüten haben – umso besser. Der Blauregen (Wisteria), auch Glyzine genannt, ist besonders wuchsfreudig

und kann sechs bis acht Meter oder mehr an Höhe erreichen.

Im Mai und Juni erscheinen seine blauen Schmetterlingsblüten. Der deutsche Name Blauregen ist sehr zutreffend: Die Blüten bilden lange Blütentrauben. Die dominierende Blütenfarbe ist Blau bis Violett, es gibt aber auch weiss oder rosa blühende Sorten. Welche Farbe die Blüten auch haben – die langen Blütentrauben, die schönen gefiederten Blätter und die beachtliche Wuchshöhe machen den Blauregen zu einer der eindrucksvollsten Kletterpflanzen. Er ist ideal, um zum Beispiel relativ schnell Pergolen oder Laubengänge zu begrünen. Damit der Blauregen an einer Hauswand emporwachsen kann, benötigt er Unterstützung, zum Beispiel in Form eines stabilen Gerüsts oder kräftiger Drahtseile.

Wichtig ist, dass die Kletterhilfen sehr stabil sind, denn er kann wegen seiner Wüchsigkeit und Höhe ein beträchtliches Gewicht erreichen. Deshalb sollte man ihn auch nicht an einem Regenrohr in die Höhe wachsen lassen.



Faszinierende Lichtakzente im Garten

André Staub, Staub Designlight, Stansstad

Wie in der Stadt Zürich mit dem Plan Lumière (vgl. HEV 3/11) lässt sich auch im eigenen Garten der unverwechselbare Charakter nachts durch die richtige Lichtinszenierung hervorheben. Der Garten kann dadurch eine neue, geheimnisvolle, ja geradezu mystische Dimension erhalten. Geschickt angebrachte Strahler lassen das Gelände im wahrsten Sinne in neuem Licht erscheinen, setzen optische Effekte, zaubern Höhepunkte hervor. Die Kunst liegt darin, die raffinierten Möglichkeiten der Technik auszureizen, ohne dass sie selber sichtbar wird. Im Gegenteil, mit dem Wechselspiel von Licht und Dunkelheit lassen sich weniger attraktive Dinge wegzaubern und dabei wird erst noch die Sicherheit auf Wegen und Treppen erhöht. Der Möglichkeiten sind viele, von der einfachen Gartenlampe über «leuchtende Pflastersteine», Unterwasserleuchten und verschiedenste Strahler bis zu eigentlichen Kunstobjekten, wie z. B. Kugeln oder Lichtsäulen. Hier können nur ein paar wenige Impressionen wiedergegeben werden. Vielleicht regen sie aber Ihre Phantasie an.



INTERCITY

REAL
ESTATE
SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.



Suchen Sie Bauland an der Goldküste?

Wir freuen uns, Ihnen eine der raren Baulandparzellen in Herrliberg präsentieren zu dürfen. Das erschlossene Bauland im ruhigen Wohnquartier Rietli liegt an sanfter Hanglage, mit teilweiser Seesicht ab dem 2. Stock.

Grundstücksfläche 1'574 m²
Zone W2/30, zweigeschossige Wohnzone, Ausnützung 30 %, Nutzfläche 472 m²
Richtpreis CHF 4'100'000.- (CHF 2'600.-/m²), bzw. Verkauf an den Meistbietenden
Vorgehen Schriftliche Kaufofferte bis am 25.04.11 an Intercity

Individuelle Beratung und weitere Informationen bei Claudia Spalinger oder Eliane J. Saxena.

Oder möchten Sie Ihr Bauland verkaufen?

Bei jeder Vermittlung von Bauland 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
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch



Eliane J. Saxena
Beraterin
MA Arch. AAM
Direktwahl 044 388 58 80
eliane.saxena@intercity.ch

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



GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfeht sich für

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

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

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



Wasser ist auch unser Element.



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

125 Jahre Hauseigentümer- verband Zürich

Der Hauseigentümerverband (HEV) Zürich feiert sein 125-jähriges Bestehen. Als Auftakt zu verschiedenen geplanten Jubiläumsaktivitäten präsentierte Direktor Albert Leiser den Medienschaffenden die druckfrische Publikation «1886–2011. 125 Jahre Wohneigentum und Wohnen in Zürich»*.



Am 25. Januar 1886 wurde der Hauseigentümerverband Zürich gegründet. Seit 125 Jahren steht der Verband für die Interessen der Hauseigentümer und für ein gutes Verhältnis zwischen Hauseigentümern und Mietern ein. Von Altersmilde ist beim HEV jedoch nichts zu spüren: Präsident Christian Steinmann und Direktor Albert Leiser gaben sich gewohnt kämpferisch. Gerade der Blick auf die Geschichte zeige, wie wichtig der Kampf für das Privateigentum und gegen unnötige staatliche Eingriffe sei. So will der HEV Zürich auch im Jubiläumsjahr gezielt auf politischer Ebene aktiv sein.

Die Autoren der Jubiläumsschrift, Andreas Honegger und Marco Salvi, referierten anschliessend zu den Beiträgen, welche sie für die Jubiläumsschrift verfasst haben. Der langjährige Kantonsrat Andreas Honegger präsentierte zwölf Thesen zum künftigen Wohnen in Zürich. Ökonom Marco Salvi nahm unter dem Titel «Privileg oder Gemeinnutz?» die Kosten und den Nutzen der Zürcher Wohnbauförderung unter die Lupe. Er hinterfragte die derzeitige staatliche Wohnbauförderung und forderte eine gerechtere und transparentere Förderungspolitik, welche auf der Subjekt- und nicht der Objektförderung beruhen soll.

* Den Mitgliedern des HEV Zürich ist die Jubiläumsschrift zugestellt worden. Interessenten, die ein Exemplar wünschen, aber nicht Mitglied der Sektion Zürich sind, können eines kostenlos beim Empfang der Geschäftsstelle beziehen.

Ihr Heizöl-Lieferant!

KOCH WÄRME AG
Heizöl / Diesel / Tankrevisionen und -anleitungen / Holzbohle

Tel. 044 498 16 12
Badenerstrasse 329, 8003 Zürich / www.kochwaerme.ch

**Hauswartungen
Gartenunterhalt**

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettendienst
Schilderdienst
Winterschnitt

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipseremeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

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

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze
Barracuda Spanndecken • Experten • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentabriebe • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

**Meister-Küchen
erster Wahl**

**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Der Hauseigentümerverband Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

am Donnerstag, 19. Mai 2011, ab 18.30 Uhr im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

- ☞ Auch zukünftige HEV-Mitglieder sind an der GV herzlich willkommen.
- ☞ Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich.
- ☞ Anmeldeschluss: Dienstag, 10. Mai 2011.
- ☞ Anmeldungen unter anmeldung@hev-duebendorf.ch oder unter Telefon 044 820 03 43.

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



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.

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

Verstoppft?

24-Stunden-Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

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

WEBER

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

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,
 Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,
 Telefon 044 803 03 04,
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

P: Othmar 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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

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

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

Anti-Graffiti-Service

Mit der WasserRadierung Graffitis und Verschmutzungen schonend entfernen.



**Schaub
Maler AG**

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, info@schaub-maler.ch
www.schaub-maler.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

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

Kampfgeist ungebrochen

Die Zürcher Wahlen sind vorbei. Zeit, eine erste Bilanz zu ziehen. Die sieht auf den ersten Blick eher durchzogen aus. So müssen wir einige verpasste Wiederwahlen unserer Interessenvertreter hinnehmen, so die von Andreas Federer (CVP), Nicole Barandun-Gross (CVP) und Jean-Luc Cornaz (FDP). Mit ihnen verlieren wir nicht nur Kantonsräte, sondern auch wichtige Stimmen im Ausschuss Wohn- und Grundeigentum und in der WAK (Kommission für Wirtschaft und Abgaben).

Schweift man von den einzelnen Vertretern zu den Parteien, ergibt sich ein ähnliches Bild. So verlor die CVP vier, die SVP zwei und die FDP gar sechs Sitze. Durchsetzen hingegen konnte sich die GLP mit neun weiteren Sitzen. Der BDP glückte der Einstieg mit dem Gewinn von sechs Sitzen. Angesichts der fassbaren Verluste der traditionellen Parteien und trotz der fortwährenden Sitzmehrheit der SVP ist es fraglich, ob wir wirklich noch eine Mehrheit für unsere Interessen in der Politlandschaft Zürichs erzielen können. Insbesondere, wenn man die Zersplitterung der «Mitte» sowie die vielen Neukandidaturen bedenkt.

Es sind der Wahl aber auch durchaus positive Aspekte abzugewinnen. So hat der HEV in den einzelnen Bezirken 129 Kandidaten zur Wahl empfohlen, davon haben 46 die Hürde gemeistert. Darunter auch viele hoffnungsvolle Neukandidaturen, welche den Wahlerfolg noch erfreulicher machen. Erfolgversprechend sieht auch die Bilanz bei den Wiederwahlen aus. Viele bekannte Gesichter und namhafte Vertreter



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümerverband
Kanton Zürich

des HEV haben die Hürde geschafft. Darunter glücklicherweise auch viele, welche unsere Interessen, insbesondere in der Gruppe «Wohn- und Grundeigentum», vertreten.

Wie die neue Konstellation des Kantonsrats ihre Aufgaben meistern wird, bleibt abzuwarten. Erst die anstehenden Ratsgeschäfte werden darüber Aufschluss geben. Offen bleibt, welche Positionen die gestärkte GLP und die Neueinsteigerin BDP einnehmen und ob sich für uns in ihnen ein Partner für gemeinsame Politik finden lässt. Insbesondere wird die Tendenz im Bereich der Steuerpolitik für uns von aktuellem Interesse sein. Der erste Test hierzu steht schon im Raum, nämlich wenn es gilt, einen vernünftigen Gegenvorschlag für unsere Volksinitiative «Grundstückgewinnsteuer ja, aber fair» zu verabschieden. ■

AZB

**Postfach
8038 Zürich**



SPEZIALARBEITEN

TECHNISCHER DIENST

GARTENUNTERHALT

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SCHNEERÄUMUNG

REINIGUNG

auch in Winterthur

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der



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