

Energie:

- | Kein Zurück zur «guten alten Zeit» (S. 363)
- | Tipps zum Energiesparen (S.371)



Kompetenz am Bau

LOCHER



LOCHER

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

Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik

Die Seite des Geschäftsleiters

Kein Zurück zur «guten alten Zeit»

Liest man die Geschichte des HEV Zürich in seiner Jubiläumsschrift zum 125-jährigen Bestehen, ist man geneigt, den Schluss zu ziehen, dass sich im Grunde genommen nichts geändert hat, da der Verband sich auch heute immer noch mit den gleichen Problemen herumschlägt. In der Tat trifft das auf die Kernthemen auch zu. Die öffentlichen Kassen mussten immer von denen gefüllt werden, die etwas haben, und Hauseigentümer konnten ihr Eigentum schon damals nicht durch irgendwelche buchhalterischen Tricks zum Verschwinden bringen. Die Klage, der Staat sei in Sachen Steuern und Gebühren ausserordentlich kreativ und Hauseigentümer vor allem als unerschöpfliche Steuersubjekte willkommen, war daher ein beständiges Element in der Verbandsgeschichte. Und die Auseinandersetzungen mit Mietern belastete Liegenschaftsverwalter nicht anders als heute, genauso wie das Mietrecht nie aus dem Schussfeld der Politik verschwand.

Das ist aber nur die eine Seite. «Wohnen heute» lässt sich im Grunde genommen gar nicht mit «Wohnen vor 125 Jahren» vergleichen. Häuser bestehen zwar auch heute grundsätzlich aus den selben Elementen wie damals – Keller, Mauern, Fenster, Dach –, im Übrigen sind die Unterschiede aber eher grösser als die Ähnlichkeiten. Erinnerungen an zauberhafte Eisblumen erfüllen den einen oder anderen wohl mit Nostalgie, aber machen wir uns nichts vor, in einer Wohnung von damals möchten wir heute nicht wohnen. Die technischen und hygienischen Neuerungen, die uns inzwischen zur Selbstverständlichkeit geworden sind, würden Seiten füllen. Die Enge in damaligen Wohnungen mag die Familienmitglieder näher

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



zusammengebracht haben – unweigerlich. Ob es dem Zusammenleben förderlich war oder eher gerade das Gegenteil, möchten wir heute jedenfalls nicht am eigenen Leib erfahren. Und das Erstaunlichste daran: Allen Fortschritten zum Trotz wird kein grösserer Teil des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben als früher. Damit wären wir bei der Rolle der öffentlichen Hand beim Wohnungsbau. Dachte man einst bei «Sozialer Wohnungsbau» an «Freudlose Gasse», so weckt der Begriff heute viel eher die Assoziation mit «Schöner Wohnen». Im Gegensatz zu damals kann der HEV heute die städtische Wohnungspolitik aus Überzeugung unterstützen. Er betrachtet sie als Erfolgsmodell, das sich zu einer auf die spezifisch zürcherischen Verhältnisse zugeschnittenen Mischung von städtischem, genossenschaftlichem und privatem Wohnungsbau entwickelt hat, dessen erprobte Ausgewogenheit nicht durch wahltaktisch bedingte Eingriffe gefährdet werden darf.


Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 6/2011 | 70. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters Kein Zurück zur «guten alten Zeit»	363
Richtplan Kritik an der Richtplanänderung	366
Energie Tipps zum Energiesparen: www.energybox.ch Weniger Stromverbrauch dank verdoppelter Effizienz der Wärmepumpe Förderbeiträge an private Investoren für Solaranlagen	371 377 379
Impressum	375
Elektromog Risiken von Funk- und Handstrahlen besser abschätzen	381
Sicherheit Sachschäden und brennende Häuser nach Blitzeinschlägen	386
Zum Titelbild Gutes Aussehen muss nicht teuer sein	390
Seminar/Workshop Liegenschaftsverwaltung Der Mietzins Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme	393 399 403 413
Die Eigentumswohnung Der Ausschuss oder die Delegierten – Bedeutung und Wahl	395
Mietrecht Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter (Art. 260a OR) Kündigung wegen Zahlungsrückstandes nach Art. 257d OR Tod des Mieters	401 404 407
Nachbarrecht Das Kapprecht	411
Drucksachenverkauf Zeit für die Heizkostenabrechnung	415
Drucksachen Bestellformular	417
Unser Garten Ein Garten – auch für Kinder Ran an die Töpfe: Blütenrausch mit Zwiebelblumen	421 425
Aus dem Kantonalverband Sektionen-Info «Ladenhüter» endlich entsorgt	428 431

HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17
Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18
Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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



Kindergerecht,
aufgestellt und erst
noch günstig. Wer
könnte das anbieten?
Mehr dazu ab der
Seite 390.

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

Fr. 200.– Ökorabatt
auf alle **A++ Gefrierschränke und -truhen!**

*Unterstützt von www.prokilowatt.ch, weil besonders Energie sparend.

mit Ökorabatt
999.–
statt **1399.–**
Sie sparen 37%

Big Box

Elektronische Temperaturregelung über LED ablesbar

Exklusivität **Fust** **A++**

Super-Energie-sparschrank
BOSCH GSV 26F30 *
• Nutzinhalt von 192 Liter • Sehr hohe Lagerdauer bei Stromausfall von 25 h
Art. Nr. 134236

Energie sparen und gleichzeitig schonend trocknen

Electrolux TW SL6 E *
• 7 kg Fassungsvermögen • Grosse Türöffnung
• Schonprogramm für Wolle und Seide • Zusatzfunktionen wie: Leichtbügeln, Wolle, Seide Art. Nr. 158382

Nur solange Vorrat **A**

1999.–
Tiefpreisgarantie

Trommel-Innenbeleuchtung

Setpreis nur **3299.–**
statt **3698.–**
Sie sparen 399.–

45% Strom sparen dank Wärmepumpentechnik

1499.–
vorher **1699.–**
Sie sparen 200.–

Mixprogramm 40° + 60°C

Electrolux WA 1356 F
• Super sparsam • Startzeit individuell einstellbar • LCD Display
• EU-Label A+AB Art. Nr. 159314

Exklusivität **Fust** **A+**

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*** • **Occasionen / Vorführmodelle** • **Bestellen Sie**
• **30-Tage-Umtauschrecht*** • **Mieten statt kaufen** • **unter www.fust.ch**
• **Riesenauswahl aller Marken** • ***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**, Letzpark, 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

Kritik an der Richtplanänderung

Eine vorzeitige, nicht mit der Bundesebene koordinierte Totalrevision des Richtplanes ist abzulehnen. Die Vorlage muss zur Entschlackung der Baugesetzgebung und zum Abbau der Baubürokratie beitragen. Den Gemeinden ist mehr Spielraum bei der Definition der Siedlungsränder zu belassen, und die neuen Arbeitsplatzgebiete sollen auch für den Individualverkehr gut erreichbar sein.

bl. Im Rahmen der Vernehmlassung zur Totalrevision des Zürcher Richtplans hat der HEV Kanton Zürich zum Ausdruck gebracht, dass er das Vorgehen ablehnt, den Richtplan vorzeitig und ohne Koordination mit der Bundesebene zu revidieren, da es dem Wirtschaftsstandort Zürich schadet. Die Vorlage muss zudem zwingend einen Beitrag zur überfälligen Entschlackung der Baugesetzgebung und insbesondere zum Abbau der vorhandenen Baubürokratie leisten, da ansonsten die verfassungsmässig garantierte Eigentumsgarantie weiter ausgehöhlt wird.

Nebst diesen Hauptkritikpunkten fordert der HEV, dass den Gemeinden bei der Definition der Siedlungsränder mehr Anordnungsspielraum zu belassen sei und dass neue Arbeitsplatzgebiete auch für den Individualverkehr gut erreichbar seien.

Nicht nur Kritik ...

Ungeachtet dieser schwerwiegenden Kritik begrüsst der HEV die Zusammenlegung der verschiedenen Teilrichtpläne als neues Richtplaneinheitswerk für den Kanton Zürich ausdrücklich. Dadurch verbessert sich die Lesbarkeit und Benutzerfreundlichkeit. Als neues Einheitswerk ermöglicht es auch eine bessere inhaltliche Abstimmung durch die festsetzende Legislative (Kantonsrat).

Dies entspricht dem Grundsatz der raumplanerischen Koordination.

Unbestritten sind auch die sich dem Kanton Zürich stellenden Herausforderungen: Wachstum bewältigen, demografische Entwicklung und sozialen Wandel berücksichtigen, nachhaltige Siedlungserneuerung dank innerer Verdichtung sowie die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf den öffentlichen Verkehr. Vorbehalten bleiben aus der Sicht des HEV namentlich die Arbeitsplatzgebiete. Es kann nicht angehen, eine benötigte Einzonung in eher abgelegenen Gebieten mit dem Hinweis auf die mangelnde Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu verweigern und damit die Bewohnerinnen, Bewohner und Unternehmen in diesen Gebieten zu «bestrafen». Es ist deshalb richtig, die Erschliessungsanforderungen in Bezug auf den öffentlichen Verkehr an der Siedlungsdichte zu orientieren. Je peripherer die Lage, umso stärker kommt die individuelle Mobilität zum Einsatz, um der Zersiedlung nicht weiter Vorschub zu leisten und die vorhandenen Infrastrukturen optimal einzusetzen.

... und ein Vorbehalt

Schliesslich sollten die erst kürzlich neu festgesetzten Kapitel «Verkehr» und «Ver- und Entsorgung» im Hinblick auf die

Planbeständigkeit nicht vorschnell wieder geändert werden. Deshalb stellt der HEV dazu auch keine Anträge. Sollte dieser Teil jedoch – auch aufgrund geänderter politischer Zusammensetzung im Kantonsrat – wieder zur Diskussion stehen, so behält sich der HEV entsprechende zusätzliche Anträge ausdrücklich vor. Dies gilt auch für den umstrittenen Seeuferweg; im Hinblick auf die kommenden Debatten rund um die lancierten Volksinitiativen hält der HEV ausdrücklich fest, dass er eine Verschlechterung der Vorlage durch eine weitere Aushöhlung der Eigentumsgarantie nicht akzeptieren würde. ■

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

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

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

MALER FEURER
KILCHBERG

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

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

Wir kämpfen für Sie!



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



Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 11

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | Fax 044 487 17 18 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



IC Hauswart
Raum für mehr

www.ic-hauswart.ch

Wir schaffen Ihnen mehr FREIRAUM
durch unsere Dienstleistungen.

- ┆ Hauswartungen
- ┆ Unterhaltsreinigungen
- ┆ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┆ Technik

Wehntalerstrasse 190 | 8105 Regensdorf | Tel. 043 343 80 50

Freiraum

SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.

Malen Umbauen Fassaden

EcoColor
Wir verwenden EcoColor. Mensch und Umwelt zuliebe.
www.schlagenhauf.ch



Jetzt auf Erdgas umsteigen

Wenn Sie sich bis zum 30. September 2011 für eine Erdgas-Heizung entscheiden, profitieren Sie von unserer Umstiegsprämie von bis zu CHF 5000.–*

Interessiert? Rufen Sie uns an Tel. 043 317 25 25

*exklusiv für das Direktversorgungsgebiet von Erdgas Zürich
(siehe www.erdgaszuerich.ch/umstiegspraemie)

erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas

Tipps zum Energiesparen: www.energybox.ch

Die Online-Beratung erlaubt auch ohne technisches Fachwissen eine Beurteilung des Stromverbrauchs im eigenen Haushalt sowie Massnahmen zur Senkung des Stromverbrauchs.

po. Die meisten von uns wissen einigermassen über den Stromverbrauch in der eigenen Wohnung Bescheid. Der lässt sich ja an den Stromrechnungen ablesen und belastet regelmässig unser Portemonnaie. Aber nur wenige wissen, ob das nun viel oder wenig ist oder ob und gegebenenfalls wo sie Strom sparen könnten. Man gewöhnt sich ja so schnell an Gegebenheiten und neigt dazu, diese gewissermassen als Norm zu betrachten. Unter

www.energybox.ch sind mit relativ wenig Aufwand ziemlich konkrete Informationen zu erhalten.

Ganz überraschend sind diese Resultate zwar nicht, aber dass der Tiefkühler 48% mehr Strom frisst als ein energetisch optimales Gerät – und etwas anderes käme beim Neukauf sicher nicht infrage – und dass das gut hundert Franken im Jahr ausmacht, ist doch bedenkenswert. Mit etwas mehr Aufwand lässt sich derselbe Test für die Beleuchtung, das Waschen usw. machen. Was man mit der Information dann macht, ist jedem selber überlassen. Es lohnt sich auf alle Fälle, sich mal die Zeit für den einen oder anderen Test zu nehmen. ■

Der Schreibende hat einen Selbstversuch zum Thema Kühlen gewagt.

Eingabe

Grosser Kühlschrank mit Gefrierfach	neuer als 5 Jahre
Grosser Tiefkühlschrank	älter als 15 Jahre

Resultat

Stromverbrauch	1046 kWh pro Jahr
Sparpotenzial gegenüber Bestwert	504 kWh pro Jahr / Fr. 101 pro Jahr* 48%
Sparpotenzial gegenüber Durchschnitt	320 kWh pro Jahr / Fr. 64 pro Jahr* 30%

* Die Beträge sind aufgrund der Strompreise am konkreten Wohnort berechnet

Empfehlung

Keine Massnahme zur Kühlgerätsanschaffung. Mit der richtigen Kühltemperatur lässt sich Strom sparen: Wenn Sie die Butter streichfähig aus dem Kühlschrank nehmen, ist die Temperatur korrekt, zu harte Butter deutet auf eine zu tiefe Temperatur hin. Ihr Tiefkühlgerät braucht überdurchschnittlich viel Energie. Sobald das Gerät in Reparatur muss, prüfen Sie einen Neukauf. Mit der richtigen Kühltemperatur lässt sich Strom sparen: Tiefkühlgeräte sollten genau auf minus 18°C eingestellt werden. Tipp beim Neukauf: Gefriertruhen brauchen 30% weniger Strom als Schränke.

Wir verwalten für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



immocorner

lässt Sie nicht im Regen stehen!

- ▣ Bewirtschaftung
- ▣ Handel und Verkauf
- ▣ Erstvermietung

wehntalerstrasse 190 · 8105 regensdorf
tel. 043 343 70 00 · www.immocorner.ch



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

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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
 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



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. Fritz Blaser (bl)
 lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
 lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 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.

**Produktbesprechungen 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

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



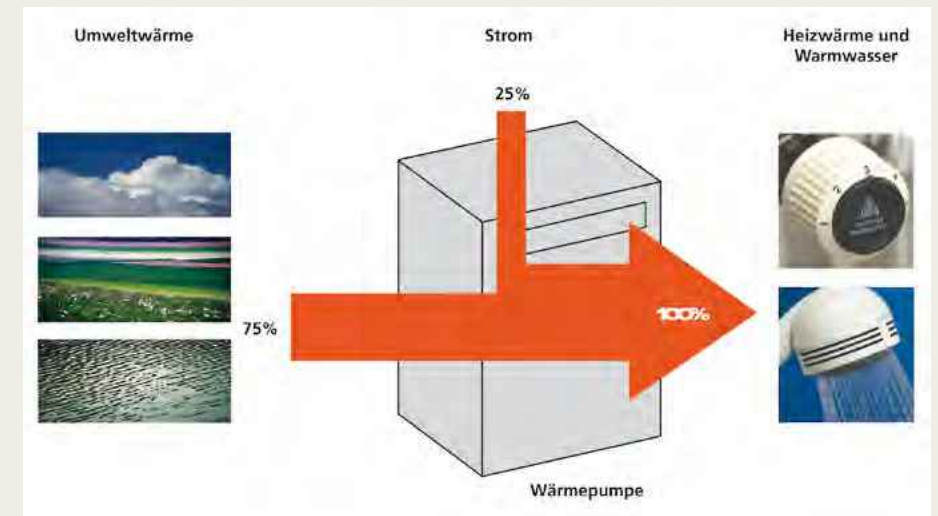
Weniger Stromverbrauch dank verdoppelter Effizienz der Wärmepumpe

Wärmepumpen nutzen regenerierbare Energien aus Luft, Erdwärme oder Wasser. Je nach Wärmepumpentyp beziehen sie im Schnitt 75% der benötigten Gesamtenergie aus diesen Quellen.

po. Wärmepumpen arbeiten ohne Ausstoss von CO₂. Dies – zusammen mit dem geringen Anteil an benötigter elektrischer Primärenergie – lässt die Wärmepumpe als zukunftssträchtige umweltfreundliche, universell einsetzbare und bezahlbare Heiz- und Kühltechnologie erscheinen.

Gemäss Mitteilung der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz FWS werden Wärmepumpen seit rund 40 Jahren hergestellt und eingesetzt. Das Grundprinzip der Arbeitsweise von Wärmepumpen hat sich in dieser Zeit nicht verändert. Aber die Technik

ist nicht stehen geblieben: Die Effizienz der Wärmepumpe (COP-Wert) – das heisst das Verhältnis der von der Wärmepumpe aufgenommenen Strommenge zur damit produzierten Wärmemenge – hat sich in diesen Jahren verdoppelt: Wärmepumpen neuester Generation verbrauchen im Vergleich zu älteren Geräten sehr viel weniger Strom zur Produktion gleicher Wärmemengen. So sind denn auch die nachzuweisenden COP-Minimalwerte zur Erlangung des FWS Gütesiegels für Wärmepumpen nach dem Standard der europäischen Wärmepumpenvereini-



Das Prinzip der Wärmepumpe

gung EHPA stetig nach oben angepasst worden, letztmals zu Beginn dieses Jahres. Die Schweiz hat diese Minimalwerte ebenfalls übernommen.

Ziel: Zahl der Wärmepumpen bis 2020 auf 400 000 erhöhen

Das Bundesamt für Energie weist der Wärmepumpe eine wichtige Rolle zu, um die gesetzten energie- und klimapolitischen Ziele zu erreichen: Es will bis 2020 die Zahl der eingesetzten Wärmepumpen von heute rund 180 000 auf 400 000 mehr als verdoppeln. Aber auch bei dieser enormen Zunahme an Wärmepumpen würden sie lediglich rund 4% des gesamten schweizerischen Stromverbrauchs beanspruchen. Zum Vergleich: Berechnungen haben gezeigt, dass alleine die Standby-Schaltungen unserer Haushaltgeräte heute rund 3,5% des gesamten Stromverbrauchs in der Schweiz ausmachen.

«Klassische» Elektroheizungen und rein elektrisch betriebene Warmwasseraufbereitungsanlagen beanspruchen heute rund 10% des gesamten verbrauchten Stroms. Ein Ersatz dieser Geräte durch Wärmepumpen würde den Stromverbrauch für diese Sparte auf 3–4% senken.

Viel verspricht man sich von der Verbindung der Wärmepumpen mit der Photovoltaik, deren Entwicklung schon sehr weit gediehen sein sollen. Das würde erlauben, den für den Betrieb der Wärmepumpe benötigten Strom zu bezahlbaren Preisen an Ort und Stelle zu produzieren.

Wärmepumpen ermöglichen eine markante Reduktion des CO₂-Ausstosses ohne Erhöhung des Stromverbrauchs

Die Bemühungen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses in der Schweiz führen nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung des Stromverbrauchs, davon ist die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz FWS überzeugt. Alleine nur schon der Ersatz von Elektroheizungen und Elektroboilern durch Wärmepumpen, der Austausch herkömmlicher Umwälzpumpen durch energieeffiziente Umwälzpumpen neuester Generation und die Auswechslung von herkömmlichen Tumbler (Wäschetrockner) durch Wärmepumpentumbler würde nach ihrer Einschätzung in der Haustechnik so viel Strom einsparen, dass alle CO₂-produzierenden Heizungen ohne weiteres und ohne Strom-Mehrverbrauch durch Wärmepumpen ersetzt werden könnten.

Herzliche Glückwünsche!

Direktor Albert Leiser 1. Vizepräsident Gemeinderat Zürich

Am 11. Mai wählte der Gemeinderat der Stadt Zürich Gemeinderat Albert Leiser, FDP, Direktor HEV Stadt und Kanton Zürich, mit 98 von 108 gültigen Stimmen zum 1. Vizepräsidenten.

Für Infos rund um die Uhr:

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

Förderbeiträge an private Investoren für Solaranlagen

Unter www.swissolar.ch/de/waerme-von-der-sonne/foerderung/ findet der interessierte Hauseigentümer/die interessierte Hauseigentümerin viel Wissenswertes zur Förderung von Solaranlagen:

- Karte, welche zeigt, welche Kantone Solarwärme fördern.
- Liste der kantonalen und kommunalen Förderbeiträge für Solarwärme 2011.
- Zusammenstellung der Förderbeiträge in Ihrer Gemeinde (Solardach-Rechner).
- Liste der Kollektoren, welche die Euronormen EN 12975-1 und -2 oder SolarKeymark erfüllen (Voraussetzung für kantonale Förderbeiträge).
- Merkblatt der Steuervergünstigungen.
Beim Bau einer Solaranlage auf einem bestehenden Gebäude sind in fast allen Kantonen die Investitionskosten steuerlich abzugsfähig.
- Kantonale Förderprogramme für erneuerbare Energien und Energieeffizienz.

es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetter-schutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt

Renova Roll AG
 Stationsstrasse 48d, 8833 Samstagern
 Tel. 044 787 30 50, Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch, www.renova-roll.ch

Für Hypotheken sind wir erste Adresse!



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG
www.hypothecken-boerse.ch

Finanzierungsberatung für Private und Firmen
Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster, Telefon 043 366 53 53

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.

Im Bereich der elektromagnetischen Strahlung ist es, wie überall, wo wirtschaftliche Interessen mitspielen, schwierig, die Objektivität von Untersuchungen zu beurteilen. Wir drucken daher die Mitteilung des Schweizerischen Nationalfonds zu seiner neuesten Studie gerne unverändert ab, dürften doch Wissenschaftlichkeit und Objektivität ausser Frage stehen.

Risiken von Funk- und Handystrahlen besser abschätzen

Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung

Elektromagnetische Felder und Strahlungen, die beispielsweise von Funkantennen oder von Mobiltelefonen ausgehen, können biologische Prozesse beeinflussen – etwa die elektrische Hirnaktivität während des Schlafs. Das haben Forschende im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms «Nichtionisierende Strahlung – Umwelt und Gesundheit» (NFP 57) herausgefunden. Doch zwischen der alltäglichen Strahlenexposition und der menschlichen Gesundheit haben sie keinen Zusammenhang festgestellt.

Fünf Milliarden Mobiltelefone waren letztes Jahr weltweit im Einsatz, neun Millionen allein in der Schweiz, und es werden immer mehr: die Wachstumsraten des Mobiltelefongebrauchs zeigen steil nach oben. Gleichzeitig steigt auch die Benutzung weiterer Geräte und Technologien, die mit elektromagnetischen Feldern und Strahlungen einhergehen, etwa WLAN oder drahtlose Telefone. Was heisst das für die Umwelt und die menschliche Gesundheit?

Keine einfachen Antworten

Einfache Fragen, auf die es aber – trotz internationalen Klärungsbemühungen, zu denen das NFP 57 während vier Jahren beigetragen hat – immer noch keine einfachen Antworten gibt. Einige Forschungsprojekte des NFP 57 haben bestätigt, dass sich nicht-

ionisierende Strahlung nachweislich auf biologische Prozesse in Zellen und Organen auswirkt. So haben Forschende zum Beispiel mit Zellkulturexperimenten ausmachen können, dass sich Strangbrüche im Erbgut als Folge der Strahlung geringfügig häufen, ohne dass die DNA direkt geschädigt wird. In einer Studie, in der zum ersten Mal Daten über die Mobiltelefonbenutzung und die tatsächliche Strahlenexposition der Bevölkerung erhoben wurden, konnte jedoch kein Zusammenhang zwischen der alltäglichen Strahlenexposition und Störungen der menschlichen Gesundheit gefunden werden.

Zu wenig beachtete Schwangerschaft

Insgesamt hat die Forschung des NFP 57 keine alarmierenden neuen Tatbestände zutage gefördert, welche eine Anpassung

der gesetzlichen Bestimmungen oder ein Eingreifen seitens der Behörden notwendig erscheinen lassen würden. Mit einer Ausnahme: Bisher wurde der erhöhten Schutzbedürftigkeit von Föten im Bauch zu wenig Beachtung geschenkt, wie eine Modellierungsstudie gezeigt hat. Mit numerischen Techniken haben Niels Kuster und seine Kollegen von der IT'IS-Stiftung simuliert, wie viel elektromagnetische Strahlung die ungeborenen Kinder im dritten, siebten und neunten Monat der Schwangerschaft erreicht. Dabei haben sie festgestellt, dass die Exposition eines Fötus über die für die Allgemeinbevölkerung gültigen Grenzwerten zu liegen kommt, wenn die werdende Mutter maximalen Arbeitsplatzexpositionswerten ausgesetzt ist. Um eine übermässige Exposition der ungeborenen Kinder zu vermeiden, sollten die Produktstandards von technischen Geräten am Arbeitsplatz, insbesondere von Induktionskochherden, angepasst werden.

Veränderte Hirnaktivität im Schlaf

Das Team um Peter Achermann vom Institut für Pharmakologie und Toxikologie der Universität Zürich hat festgestellt, dass sich die Hirnstromwellen im Schlaf ändern, wenn die Probanden vor dem Einschlafen der Strahlung eines halbstündigen Mobiltelefongesprächs ausgesetzt werden. Die – im Vergleich zu einer Scheinexposition im Kontrollexperiment – veränderte Hirnaktivität wirkt sich jedoch weder auf Struktur und Dauer der verschiedenen Schlafphasen aus, noch ist sie der subjektiv empfundenen Schlafqualität abträglich.

Fehlender Zusammenhang zwischen Exposition und gesundheitlichen Beschwerden

Das Team um Martin Rööslü vom Schweizerischen Tropen- und Public-Health-In-

stitut in Basel hat für eine Bevölkerungsstichprobe von über 1000 Personen aus der Region Basel auf Fragebögen Angaben zu gesundheitlichen Aspekten der Lebensqualität erhoben und diese mit der alltäglichen Strahlenexposition verglichen. Dabei zeigte sich, dass die durchschnittliche Exposition von 0,21 Volt pro Meter weit unter dem in der Schweiz gültigen Grenzwert liegt und dass es zwischen dem Gebrauch von mobilen oder drahtlosen Telefonen und gesundheitlichen Störungen keinen Zusammenhang gibt – auch nicht für Personen, die sich selbst als sehr empfindlich gegenüber elektromagnetischen Strahlungen bezeichnen.

Folgestudien wichtig

Noch ist nicht klar, ob die nachgewiesenen Effekte im Gehirn und in den Zellen für die menschliche Gesundheit von Bedeutung sind. Weitere Forschungsanstrengungen könnten den Weg ebnen, um künftig einen Wirkmechanismus von elektromagnetischen Feldern auf Organe und Organismen zu erhärten und allfällige gesundheitliche Folgen besser abzuschätzen. Zudem sollte die Forschung mit der sich rasch entwickelnden Technik Schritt halten, Folgestudien sind wichtig – auch über das Ende des NFP 57 hinaus.

Nationales Forschungsprogramm «Nichtionisierende Strahlung – Umwelt und Gesundheit» (NFP 57)

Im Rahmen des NFP 57 haben Forschende seit Anfang 2007 in insgesamt elf verschiedenen Forschungsprojekten die gesundheitlichen Risiken abgeschätzt, denen wir aufgrund der elektromagnetischen Felder und nichtionisierenden Strahlungen ausgesetzt sind. Dabei haben Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler im Modul «Dosimetrie und Expositionsmessung» die von Funkmasten

oder Mobiltelefonen ausgehenden elektromagnetischen Felder gemessen und berechnet, wie viel Strahlung von menschlichen Körpern absorbiert wird.

Im Schwerpunkt «Laborstudien und Epidemiologie» untersuchten Forschende die kurz- und längerfristigen Auswirkungen von nichtionisierenden Strahlungen, während

es im Modul «Zellbiologie» darum ging, den molekularen Wirkmechanismen auf die Spur zu kommen. Schliesslich erforschten zwei sozialwissenschaftliche Studien im Modul «Risikowahrnehmung», wie Medien und Bevölkerung die mit nichtionisierenden Strahlungen verbundenen Risiken bewerten. ■



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 Dachlukarnen 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

masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz

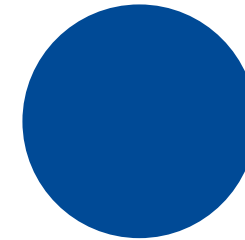
Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich
Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

www.alarm24.ch

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



ASTOR
KÜCHEN

www.astor-kuechen.ch

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG
Hauptsitz 8840 Einsiedeln
Ausstellung Luzern 6030 Ebikon
Ausstellung Zürich 8050 Zürich

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

Sachschäden und brennende Häuser nach Blitzeinschlägen

Beratungsstelle für Brandverhütung BfB

Wenn sich nach einem heissen Sommertag über Stadt und Land Gewitter entladen, dann sind Blitze häufig Ursache von Feuerschäden: Bis zu 400 000 Blitze gehen zwischen Juni und August in der Schweiz jährlich nieder und führen zu Tausenden von Schadenfällen. Auch wer in einem Haus ohne Blitzschutzvorrichtung wohnt, kann mit den Empfehlungen der BfB Beratungsstelle für Brandverhütung wirkungsvolle Vorsichtsmassnahmen treffen.

Jeder dritte Feuerschaden in der Schweiz geht auf das Konto eines Blitzeinschlags. Am häufigsten werden durch Blitze empfindliche Geräte wie PC, Fernseher oder Radio beschädigt. In jedem sechsten Fall kommt es aber zu einem direkten Blitzeinschlag in ein Gebäude mit der Gefahr eines sich explosionsartig entzündenden Feuers.

Blitzschutzanlagen bieten die grösste Sicherheit. Blitzeinschläge werden damit gefahrlos abgeleitet und können einem Gebäude nichts anhaben. Die BfB empfiehlt den Einbau einer solchen Anlage. Vorgeschrieben sind Blitzschutzanlagen allerdings nur für besonders gefährdete Bauten wie Hochhäuser, Schulen, Spitäler oder Hotels.

Für alle übrigen Bauten müssen die Eigentümer darum besorgt sein. In Häusern ohne Blitzschutzanlage gilt bei einem Gewitter: Stecker raus. Zum

Schutz von elektrischen Geräten empfiehlt die BfB einen Überspannungsschutz, der sich mit geringem Aufwand installieren lässt.

Für Häuser ohne Blitzschutzanlage gibt die BfB folgende Sicherheitsempfehlungen:

- Während eines Gewitters ist es in der Mitte eines Raumes am sichersten.
- Der Kontakt mit Wasser kann gefährlich sein, deshalb ist auf Baden und Duschen zu verzichten.
- Ebenso ist der Kontakt mit Wasserleitungen, Gasleitungen, Elektroinstallationen oder Antennenkabeln zu vermeiden.
- Für empfindliche Geräte wie Fernseher, Radio und der PC lohnt sich die Installation eines Überspannungsschutzes. Sonst heisst es: Stecker raus.
- Neben Gebäuden mit einer Blitzschutzanlage bieten während eines Gewitters auch Autos, Eisenbahnwagen oder Campingbusse guten Schutz. ■

Helpt Brände verhüten: Ratgeber-Broschüre der BfB

In der Ratgeberbroschüre der BfB Beratungsstelle für Brandverhütung werden die häufigsten Brandrisiken in Schweizer Haushalten behandelt. Modular aufgebaute Merkblätter informieren, wie diesen Gefahren wirkungsvoll begegnet werden kann. Wer darüber hinaus vertiefere Informationen sucht, findet diese auf der Website der BfB www.brandgefahr.ch. Hier steht ein breites Angebot an Informationsmaterialien zum Herunterladen zur Verfügung. Die Broschüre kann auch kostenlos bei der BfB bestellt werden: Tel. 031 320 22 20.



Sie halten viel von kompetenten Partnern?

Ihr Spezialist
Bis ins Detail

Reinigung
Hauswartung
Sonnenstorenreinigung
Montage
Reparatur

GANGo 0848 426 466
www.gangoo.ch

Die Energiespar-
Fenster der Schweiz

Moderne Fenster senken Verbrauch und Kosten. Wir zeigen Ihnen gerne, womit Sie rechnen können.

SWISS WINDOWS

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.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, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

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

GLAS
044 299 20 00
bruch

Ihr Partner für klassische und
moderne Glasarbeiten im Innen-
und Aussenbereich

www.glas-maeder.ch

Umzüge
seit 1854

Gimpert + Bischof
Umzüge

**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

**Nasse Wände?
Feuchte Keller?**

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

Jetzt neu:
www.huerlimann-bautenschutz.ch

60.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.
Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

Hürlimann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kempthalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC
... macht Ihr Haus trocken!

Google Zürich
Brandschenkestrasse 110
8002 Zürich

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

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Koster AG

Zürich | Bachenbülach | Männedorf
Telefon 044 431 66 55
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

B
Z **Bänninger
Zolliker**

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

8008 Zürich 8700 Küsnacht

Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

Mitglied der
Interessen
Gemeinschaft **altbau**



Gutes Aussehen muss nicht teuer sein

Fotos: IKEA

Ein Besuch in einem der mittlerweile 9 Schweizer IKEA-Einrichtungshäuser an einem Samstag macht jeden anderen Beweis überflüssig: Das schwedische Modell hat sich definitiv etabliert.

po. Nicht jeder kann oder will sich für die Ewigkeit einrichten oder aus anderen Gründen für die Einrichtung das grosse Portemonnaie zücken. Es gibt eine ganze Reihe von Einrichtungshäusern, welche Kunden mit sehr günstigen Angeboten locken, einige davon Tochterunternehmen von grossen und bekannten Möbelfirmen oder Grossverteilern. Und es ist auch keineswegs nur der Preis, welchem viele

erliegen. Oft sind es das freche Design, die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, die spätere Ausbaufähigkeit oder die offen zur Schau getragene Unbekümmertheit nebst vielen anderen denkbaren Gründen, welche die Zahl der Käufer stetig zunehmen lassen.

Längst bietet IKEA, welches wir hier als Archetypus dieser Art von Einrichtungshaus ausgewählt haben, im Rahmen der

gesamten Palette an Einrichtungsgegenständen auch Lampen an. Das auf dem Umschlag gezeigte Kinderzimmer stellt eine besonders typische Situation dar. Ist es nicht schön, mit bescheidenen Mitteln dem Nachwuchs ein altersgerechtes Ambiente bieten zu können? Und wenn sich die Bedürfnisse ändern, muss es einen nicht reuen, die Investition abzuschreiben und den Raum wieder mit bescheidenen Mitteln ganz neu zu gestalten.

Aber das unmögliche Möbelhaus bietet keineswegs nur Kinderzimmereinrichtungen an, es ist längst salonfähig geworden,

in allen Wohnbereichen erkennbare Masseneinrichtungsgegenstände einzusetzen, auch in Kombination mit wertvolleren Produkten. Alles ist erlaubt, und über Geschmack lässt sich bekanntlich eh nicht streiten. Was keineswegs heissen soll, dass guter Geschmack auf der Strecke bleiben muss. Im Gegenteil: Immer wieder beweist IKEA, dass cleveres Design keine Frage des Preises ist.

Ein Blick auf die hier wiedergegebenen Fotos von verschiedenen Beleuchtungssituationen macht das deutlich. Oder nicht? ■



küchen
galerieGRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²**Miele**
COMPETENCE
CENTER**BENEDETTO** Haustechnik installiert...Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldeggwww.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung

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

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 11. und 18. November 2011 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 16.45 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich**Aus dem Seminarinhalt:**

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

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.chSeminarkosten inklusiv ausführlicher
Dokumentation und Stehlunch an beiden
Kurstag

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 750.-
	Ehepaar:**	Fr. 1400.-
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 850.-
	Ehepaar:**	Fr. 1600.-

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldung für Seminar/Workshop
«Liegenschaftsverwaltung»
vom 11. und 18. November 2011 mit EhepartnerName: Vorname: Firma (falls Rechnung über Firma läuft): Strasse: PLZ/Ort: Tel. privat: Tel. Geschäft: E-Mail: Mitglied-Nr.: Datum: Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift



Neubauprojekt in Baubewilligungsphase Hafnergasse 2 in 8174 Stadel ZH (bei Niederglatt)

Die Baubewilligung des Neubauprojekts wurde im April bei der Gemeinde eingereicht. Die Baufreigabe ist im September 2011 zu erwarten, da das Bauprojekt bereits mit den zuständigen Behörden vorbesprochen wurde. Es handelt sich um eine der letzten Baulandparzellen in der Gemeinde, daher ist die Gemeinde selbst sehr an der Realisierung des Projektes interessiert. Gerne besprechen wir die Details mit Ihnen und stellen Ihnen den Generalunternehmer, die Stimo Generalunternehmung vor. Das eher kleinere Unternehmen besticht durch qualifizierte bauliche und lokale Marktkenntnisse und hat bereits einige vergleichbare Referenzbauten erstellt.

Die 14 Wohnungen entstehen in einem geplanten Bauvolumen von ca. 6'600 m³, verteilt auf zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse. Die Wohnungen sind aufgeteilt in fünf 2½-Zimmerwohnungen zwischen ca. 63 m² bis ca. 78 m² und drei 3½-Zimmerwohnungen ca. 90 m² sowie sechs 4½-Zimmerwohnungen von ca. 102 m² bis ca. 123 m².

Bezug der Wohnungen per 1. Februar 2013 möglich.

Der Verkaufspreis beträgt Fr. 6'050'000.–

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

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



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



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

Der Ausschuss oder die Delegierten – Bedeutung und Wahl

Insbesondere in grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften kann es sinnvoll sein, einen Ausschuss resp. Delegierte der Gemeinschaft zu wählen, da in solchen Fällen der direkte Kontakt zwischen den Stockwerkeigentümern eher selten und schwierig zu bewerkstelligen ist. Delegierte oder der Ausschuss sollen als Verbindungselement zwischen denselben auftreten.

Laut Art. 712m ZGB ist vorgesehen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft eine(n) Delegierte(n) oder einen Ausschuss wählen kann, welcher(m) sie Beratungs- oder Aufsichtsaufgaben übertragen kann. Es handelt sich um eine fakultative Bestimmung, ein Ausschuss muss nicht zwingend gewählt werden, viele (kleine) Gemeinschaften werden dafür gar kein Bedürfnis haben. Entsprechend kann eine Wahl auch nicht erzwungen oder vom Richter verfügt werden, schon gar nicht dann, wenn das Reglement keinen Ausschuss vorsieht. Definitionsgemäss handelt es sich bei Delegierten um eine einzelne Person, beim Ausschuss müssen es im Minimum zwei Personen sein. Auf der anderen Seite haben die Stockwerkeigentümer viel Gestaltungsfreiheit betreffend die Funktionen und Aufgaben der Gewählten: Es können Kommissionen und Arbeitsgruppen gewählt werden, und die gesetzlichen Aufgaben können durch Vereinbarung resp. Reglement erweitert oder abgeändert werden.

In der Praxis dürfte es wichtig sein, so genau wie möglich die Aufgaben und Funktionen des Ausschusses zu definieren. Dies



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

ganz besonders mit dem Augenmerk, dass dieser wie erwähnt als Verbindungsglied, Vermittler oder Berater zwischen Eigentümern und Verwaltung wirken sollte. Es sollte das Risiko ausgeschlossen werden, dass der Ausschuss/Delegierte am Ende Partikulärinteressen von einzelnen Eigentümern wahrnimmt oder gar Position bezieht zwischen den «Parteien» Eigentümergeinschaft und Verwaltung. So kann er der Verwaltung nützlicherweise als Indiz für

die in der Gemeinschaft vorherrschende Meinung oder Stimmung dienen. Nach der herrschenden Lehre kommt diesem Grundsatz entsprechend der Verwalter für die Position des Delegierten oder als Mitglied des Ausschusses nicht in Frage.

Sofern das Reglement die Wahl eines Ausschusses oder Delegierten vorsieht, kann und sollte auch die Zusammensetzung oder Qualifikation desselben bestimmt werden. Die Wahl erfolgt in jedem Fall durch die Stockwerkeigentümersammlung; falls nichts anderes vorgesehen ist, genügt ein einfaches Mehr. Sinnvoll dürfte sein, auch festzulegen, nach welchen Modalitäten das notwendige Mehr zu ermit-

Die Eigentumswohnung

tern ist: welches Quorum ist erforderlich, braucht es mehrere Wahlgänge, wie viele Kandidaten stehen zur Verfügung, kann man mehrere wählen, oder nur eine Stimme abgeben, etc. Wenn sie nicht genau definiert sind, können solche «banalen» Fragen in der Praxis zu Unstimmigkeiten führen. Nach erfolgter Wahl muss der Delegierte/Ausschuss die Wahl annehmen, und vorzugsweise sollte im Anschluss ein Vertrag, in der Regel ein Auftrag, ausgefertigt werden.

Entsprechend hat die Abwahl unter gleichen Bedingungen zu erfolgen. Wie beim Verwalter sind dazu ein Beschluss der Eigentümerversammlung nötig (in der Regel wieder einfaches Mehr resp. gemäss Reglement) wie auch eine anschliessende Kündigung des Vertrages.

Die im Detail festzulegenden Aufgaben und Kompetenzen des Ausschusses/

Delegierten können beispielhaft folgende sein: finanzielle Kompetenzen, Vertretung der Gemeinschaft (allenfalls in einem Gerichtsverfahren), Verfassung einer Hausordnung, Mediation etc. Wichtig ist wohl, dass die Aufgaben nicht dem Grundgedanken über die Bedeutung eines Ausschusses/Delegierten widersprechen.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der Ausschuss durchaus wichtige Aufgaben wahrnehmen kann, auch solche, die grundsätzlich von einer Verwaltung übernommen werden können, sofern es nicht zu Doppelspurigkeiten und Konflikten kommt. Es ist aber nicht zulässig, dass Delegierte oder der Ausschuss anstelle der Eigentümergemeinschaft Beschlüsse fassen können, denn diese ist das einzige zwingende Organisationselement und oberste Gewalt der Stockwerkeigentümergeinschaft. ■



WIPERBLITZ

Der intelligente Rasenmäher-Roboter

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

Verlangen Sie eine gratis Beratung vor Ort mit Demonstration.

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

Weitere Mäh-Roboter bis 20000 m².



OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

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

Business einfach gemacht

Mietvertragsübersicht

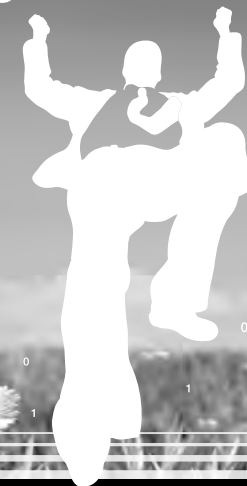
Mietzinskontrolle

Mieterspiegel

Wohnungsausweis

EWID

Software
Immobilien-
verwaltung
comatic.ch



Comatic AG | Software Factory

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

Software Factory
Comatic



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

Mario Cunti



Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16
Natel 079 402 22 21
Telefax 044 910 90 29
mcutigipser@bluewin.ch

Holz Manufaktur seit 1982



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

fierz
SCHREINEREI

Der Mietzins

Freitag, 26. August 2011, 8.15 bis 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 Indexklausel/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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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

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

Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter (Art. 260a OR)

Grundsätzliche Unzulässigkeit

Der Mietvertrag erlaubt dem Mieter lediglich den Gebrauch der Mietsache, eine Veränderung des Mietobjekts ist damit grundsätzlich ausgeschlossen. Am Ende müssen die Mieträumlichkeiten in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem der Mieter sie angetreten hat, abgesehen von der normalen Abnutzung (Art. 267 Abs. 1 OR). Die Verletzung dieses Verbots zur



lic. iur.

Daniela Fischer,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

Veränderung der Mietsache begründet eine Wiederherstellungs- und Schadenersatzpflicht und berechtigt den Vermieter zur ordentlichen, in schweren Fällen oder trotz Abmahnung wiederholter Eingriffe gar zur ausserordentlichen Kündigung (Art. 257f OR).

Zulässigkeit bei schriftlichem Einverständnis

Art. 260a Abs. 1 OR ist die vom Gesetz vorgeschriebene Ausnahme zum erwähnten Grundsatz. Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Ein einseitig vom Vermieter unterzeichnetes Schriftstück genügt. Der Vermieter muss die Zustimmung aber nicht erteilen, er kann sie auch ohne Angabe von Gründen verweigern. Wenn er sie einmal erteilt hat, ist sie unwiderruflich. Es ist empfehlenswert, keine Pauschalerklärungen abzugeben, die den Mieter berechtigen, alle ihm gut scheinenden Arbeiten auszuführen, sondern eine sehr genaue Beschreibung der Änderungen aufzulisten, denen der Vermie-

ter zustimmen will. Der Vermieter muss auch nicht den Vorschlägen des Mieters entsprechen, sondern kann weniger weitgehende Veränderungen erlauben oder die Zustimmung für andere Arbeiten einschränken. Der Vermieter kann seine schriftliche Einwilligung von Bedingungen abhängig machen, wie zum Beispiel der Sicherstellung der Kosten (Sperrkonto, Bankgarantie) zur Abwehr allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte. Er kann zum Beispiel auch verlangen, dass eine von ihm bezeichnete Firma zur Ausführung der Veränderungen beigezogen wird.

Wiederherstellungspflicht

Laut Art. 260a Abs. 2 OR ist der Mieter nicht verpflichtet, das Mietobjekt im ursprünglichen Zustand zurückzugeben, wenn der Vermieter dem Umbau zugestimmt hat, ausser die Parteien haben das ausdrücklich und schriftlich vereinbart. Diese Vereinbarung muss also von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dem Vermieter, der bei Mietende wieder den ursprünglichen Zustand möchte, ist daher zu empfehlen, seine Zustimmung zur Veränderung der Mietsache von der Rückgabe des vom Mieter gegengezeichneten Doppels mit Verpflichtungserklärung zur Wiederherstellung abhängig zu machen.

Diese Vereinbarung muss eindeutig abgefasst und die Wiederherstellungspflicht klar umschreiben sein. Denkbar ist auch eine Abmachung, wonach nur ein Teil der Veränderung rückgängig gemacht werden

muss oder der Vermieter nach einer bestimmten Anzahl von Jahren ganz auf die Wiederherstellung verzichtet.

Entschädigungsanspruch des Mieters

Die Mieterschaft kann gemäss Art. 260a Abs. 3 OR eine Entschädigung verlangen, falls die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank des Mieterumbaus einen erheblichen Mehrwert aufweist. Der Mehrwert ist im Zeitpunkt der Rückgabe zu berechnen, und die Amortisation ist zu berücksichtigen. Es sollen nur Änderungen von allgemeinem Nutzen als wertvermehrend betrachtet werden, keine luxuriösen oder aussergewöhnlichen Veränderungen. Wenn der Vermieter bei der nachfolgenden Vermietung einen höheren Mietzins erzielen kann, liegt ein Mehrwert vor. Die Mieterschaft kann auf eine Entschädigung aber auch verzichten.

Der Vermieter hat die Möglichkeit, seine schriftliche Zustimmung zum Umbau nur unter der Bedingung zu erteilen, dass die Mieterschaft auf eine Entschädigung ganz oder teilweise verzichtet. Diesen Verzicht sollte sich der Vermieter vom Mieter unterschrieben bestätigen lassen. Die Parteien können jedoch auch weitergehende Vereinbarungen treffen; eine höhere Entschädigung, eine Pauschalentschädigung

unabhängig vom Mehrwert oder auch eine Entschädigung, welche schon während des Mietverhältnisses bezahlt wird. Solche Vereinbarungen müssen schriftlich abgefasst sein (Art. 260a Abs. 3 OR). Beim Druck-sachenverkauf des HEV Zürich ist ein entsprechendes Formular erhältlich. Es hilft, nichts Wichtiges zu vergessen.

Zusammenfassung

Wenn der Vermieter vom Mieter um Zustimmung für einen Mieterumbau angefragt wird, sollte er sich genau überlegen, welche Veränderungen er erlauben will, ob er die Wiederherstellung verlangen soll und ob und in welchem Umfang er die Mieterschaft entschädigen möchte. Dann ist alles detailliert schriftlich festzuhalten und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume wiederholen und präzisieren die gesetzliche Regelung des Obligationenrechts. Trotzdem ist es empfehlenswert, im Einzelfall eine detaillierte Vereinbarung zu treffen, die den gesamten Umständen dieses Einzelfalles Rechnung trägt. Der Vermieter wird dadurch «gezwungen», sich mit den möglichen Gefahren und Konsequenzen eines Mieterumbaus ernsthaft auseinanderzusetzen und sich über seine Wünsche klar zu werden. ■

Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

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



Die Handwerker GmbH
Alles unter einem Dach.

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



Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 23. September 2011, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL | Elio Pola, Projektleiter |
lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Bauverzögerung oder -verhinderung durch Mieter | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

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 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 23. September 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

Kündigung wegen Zahlungsrückstandes nach Art. 257d OR

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist (30 Tage) das Mietverhältnis gekündigt werde. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR)

Im vorliegenden, in letzter Instanz vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall anerkannten die Mieter nur einen Teil der abgemahnten Mietzinsausstände. Sie bestritten hingegen, dass sie zu dem Zeitpunkt der Fristansetzung tatsächlich den gesamten abgemahnten Betrag schuldig gewesen seien.



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

zu seinen Gunsten ableiten will, darf er die (30-tägige) Zahlungsfrist nicht einfach verstreichen lassen, ohne den Vermieter auf den Fehler bei der Mietzinsfestsetzung hinzuweisen. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll das Problem von ausstehenden Mietzinsen oder Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen innert 30 Tagen bereinigt werden. Macht also der Mieter geltend, der Mietzins oder die Nebenkosten seien wegen eines Rechnungsfehlers zu hoch, muss er dies innerhalb dieser Frist

(30-tägige Zahlungsfrist) tun und die verbleibenden Ausstände (welche trotz des Rechnungsfehlers bestehen) begleichen.

Unkorrekte Mietzinserhöhung

Im vorliegend zu beurteilenden Fall wurde zwischen den Mietparteien hinsichtlich der Mietzinsgestaltung eine Staffelung vereinbart. Die vertraglich vorgesehene Mietzinserhöhung wurde seitens des Vermieters nicht mit dem amtlichen Formular mitgeteilt, was zu deren Nichtigkeit führte, worauf sich der Mieter stützte. Hierzu hält das Gericht fest, dass die Vorbringen des Mieters primär die

Teilausstand

Die Gerichte hatten somit zu beurteilen, ob die Zahlungsaufforderung gültig ist. Hierzu wurde festgehalten, dass die Zahlungsaufforderung des Vermieters nach Art. 257d Abs.1 OR den Ausstand nicht ziffernmässig zu bezeichnen hat. Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Zahlungsrückstand einwandfrei bestimmbar ist. Im Weiteren wird auf Art. 24 Abs. 3 OR verwiesen, wonach blosser Rechnungsfehler die Verbindlichkeit des Vertrages nicht hindern. Ein von beiden Parteien (Mieter und Vermieter) nicht entdeckter Fehler bei der Mietzinsfestsetzung kann nicht zur Ungültigkeit der Zahlungsaufforderung führen. Soweit der Mieter ans einem allfälligen Fehler etwas

Zusammenfassung

Hält der Mieter den mit der Zahlungsaufforderung gemahnten Betrag für zu hoch oder unklar, darf er nicht untätig bleiben, sondern ist gehalten:

- den Vermieter auf festgestellte Unstimmigkeiten aufmerksam zu machen,
- bei Unklarheiten nachzufragen,
- bei bestehender Gegenforderung innert der Zahlungsfrist die Verrechnung zu erklären,
- nicht bestrittene Teilbeträge innert der 30-tägigen Zahlungsfrist zu bezahlen.

hatte weder den vom Vermieter (aufgrund der nichtigen Mietzinserhöhung) verlangten Mietzins beanstandet noch innert der 30-tägigen Zahlungsfrist den Vermieter auf die Unrichtigkeit der Mietzinserhöhung hingewiesen. Erst im Ausweisungsverfahren machte der Mieter die Unstimmigkeit geltend, namentlich dass die Beträge teilweise nicht geschuldet sind. Die Zahlungsaufforderung – so das Bundesgericht in seinem Entscheid – wird dadurch nicht nichtig. Die Kündigung wurde, letztlich wie auch die Ausweisung, in der Folge geschützt. ■

(MRA 1/2011 S. 26ff; Kommentar zum vorliegenden Bundesgerichtsentscheid von lic. iur. Lukas Polivka) (Urteil des Bundesgerichts 4_A 107/2010 vom 3. Mai 2010).

Höhe des geschuldeten Mietzins und nur mittelbar den in der Zahlungsaufforderung angegebenen Betrag betreffen. Der Mieter



Fenster mit integriertem Rollladen
Fenster mit eingebauter Alarmanlage
WK-2-Sicherheitsbeslag

- 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



www.herzog-kuechen.ch

MEIN WUNSCH

Küchen mit Herz.

Herzog

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Treppenlifte

- Sitzlifte
- Rollstuhllifte
- Aufzüge

Weitere Informationen:
www.hoegglift.ch

HÖGG
LIFTSYSTEME

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



www.exagon.ch

Gesucht: Gewerbeliegenschaft in Zürich

Von 35-jährigem Handelsbetrieb im Kerzenbereich mit 15 geschützten Arbeitsplätzen. Flächenbedarf 1500–3000 m². Mietpreis bis CHF 100.00/m² oder Kauf bis CHF 3,5 Mio. Exagon AG, Herr J. Müller, Tel. 044 430 36 76.

Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so können seine Erben mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen (Art. 266i OR).

Das Mietverhältnis wird durch den Tod des Mieters oder der Mieterin nicht automatisch beendet. Aufgrund des in der Schweiz geltenden Erbrechts, wonach die Erben kraft Gesetzes mit dem Tod des Erblassers die Erbschaft als Ganzes erwerben (Universal-sukzession, Art. 560 ZGB), übernehmen die Erben die Rechte und Pflichten der verstorbenen Person. Der Mietvertrag geht demzufolge auf die Erben über und wird von ihnen fortgeführt.



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

gen und räumt den Erben eine angemessene «Überlegungsfrist» ein, die sich nach den konkreten Umständen bemisst. Damit wird der nächstmögliche Kündigungstermin auf den über-nächstmöglichen verschoben. Eine solche Bedenkfrist kann sich aufdrängen, wenn nicht alle Erben bekannt sind oder eine rechtzeitige Benachrichtigung schwierig ist. Wenn das ausserordentliche Kündigungsrecht verwirkt ist, besteht nur noch die Möglichkeit, die Mietsache gemäss

Art. 264 OR vorzeitig zurückzugeben und einen zumutbaren Ersatzmieter vorzuschlagen. Legitimiert zur Kündigung ist der Erbe oder – bei mehreren Erben – die Erbengemeinschaft. Schlagen die Erben die Erbschaft aus, fällt das Mietverhältnis in die amtliche Liquidation. Das ausserordentliche Kündigungsrecht steht dann dem Konkursamt zu. Dieses hat die Kündigung zu erklären, sobald es vom zuständigen Gericht zur Durchführung der konkursamtlichen Liquidation des Nachlasses bestimmt wurde.

Praktische Auswirkungen hat die Regelung von Art. 266i OR nur für Mietverhältnisse mit einer vertraglichen Kündigungsfrist, welche länger als die gesetzliche ist, sowie für befristete Vertragsverhältnisse und solche mit fester Minimaldauer («frühestens kündbar auf ...»).

Stirbt zum Beispiel der Mieter eines auf fünf Jahre fest gemieteten Geschäftsraumes, können dessen Erben mit der gesetzlichen Frist von sechs Monaten auf den nächsten ortsüblichen Termin kündigen. Die Erben

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

Mietrecht

müssen keinen Ersatzmieter stellen und werden auch nicht schadenersatzpflichtig aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses.

Kein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Dem Vermieter steht kein Kündigungsrecht im Sinne von Art. 266i OR zu, wenn der Mieter stirbt. Er muss sich an die vertragliche Vereinbarung halten. Je nach den Umständen könnte der Tod des Mieters hingegen ein wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 266g OR sein, wenn beispielsweise die Erben bei einer Geschäftsmiete nicht in der Lage sind, das Geschäft weiterzuführen. Für den Fall, dass der Vermieter stirbt, gehen die bestehenden Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten auf dessen Erben über, ohne spezielles ausserordentliches Kündigungsrecht.

Art. 266i OR ist relativ zwingendes Recht, das heisst, die Parteien können diese ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit der Erben der Mieterschaft weder ausschliessen noch erschweren, sondern höchstens erleichtern. Sie können daher die Kündigungsfrist für die Erben im Todesfall des Mieters bereits vertraglich verkürzen oder gar eine fristlose Kündigungsmöglichkeit für die Erben vorsehen. Sie können den Erben auch eine längere Bedenkzeit einräumen. Weiter können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mietvertrag spätestens mit dem Tod des Mieters oder der Mieterin endet.

Bei gemeinsamer Miete

Wenn bei einem gemeinsamen Mietverhältnis ein Mitmieter verstirbt, so wird das Vertragsverhältnis mit dem überlebenden Mitmieter und den Erben des verstorbenen Mitmieters weitergeführt. Für die Kündigung im Sinne von Art. 266i OR braucht es die Zustimmung aller dieser Personen. Alleine

können weder die Erben des Verstorbenen noch der überlebende Mitmieter kündigen. Wenn es sich um eine Familienwohnung handelt und der überlebende Ehegatte oder Partner nicht Mietpartei ist, hat er keinen Anspruch auf eine Übertragung des Mietvertrags, ausser wenn er der einzige Erbe ist. Der überlebende Partner ist damit beim Tod des Partners oder Ehegatten schlechter geschützt als bei einer Scheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft. Im Mietvertrag kann aber vorgesehen werden, dass das Mietverhältnis mit dem überlebenden Partner fortgesetzt wird. In der Praxis wird es auch oft einfach stillschweigend mit dem überlebenden Ehegatten/Partner weitergeführt.

Kein Rechtsanspruch auf Weiterführung des Mietverhältnisses

In aller Regel werden die Erben, die nicht bereits zu Lebzeiten des Erblassers im Mietobjekt wohnten, nicht an einer Fortführung des Mietverhältnisses interessiert sein. Ihnen soll Art. 266i OR die Möglichkeit bieten, ausserordentlich zu kündigen und sich von der Mietzinszahlung zu befreien. Sollte aber die Kündigung der Erben unterbleiben, kann der Vermieter mit einer Gegenkündigung reagieren. Erben, die nicht bereits vorher im Mietobjekt wohnten, haben keinen Rechtsanspruch auf die Weiterführung des Mietverhältnisses. Der Vermieter muss sich demzufolge nicht gefallen lassen, dass zum Beispiel der Enkel des verstorbenen Mieters in die Wohnung einzieht, wenn er mit dieser Person unter «normalen» Umständen nie einen Mietvertrag abgeschlossen hätte. Der Vermieter ist dann zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt. Diese Kündigung ist anfechtbar, der Erbe müsste allerdings besondere Umstände anführen können, damit die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit aufgehoben werden könnte. ■

Hans Vollenweider, 83, Wohn- und Gewerbehaus in Maur



«Hätte ich von Anfang an mit Walde & Partner zusammengearbeitet, wäre uns viel Ärger erspart geblieben. Insgesamt drei Jahre haben zwei andere Immobilienmakler versucht, die Liegenschaft in Maur zu verkaufen. Erfolglos. Heute weiss ich: Für den Verkauf einer so komplexen Immobilie mit Gewerbe, Wohnungen und Restaurant braucht es viel Wissen, Erfahrung und gezieltes Engagement. Im Gegensatz zu den anderen Unternehmen hat Walde & Partner die von mir 1985 erbaute und selber verwaltete Liegenschaft zuerst gründlich analysiert und dann ein Vermarktungskonzept erstellt. Danach hat Thomas Moser gerade noch ein halbes Jahr benötigt, dann lagen drei sehr gute Kaufofferten vor. Verkauft habe ich altershalber und aus Nachlassgründen.»

Wollen auch Sie Ihre Immobilie profitabel verkaufen? Dann kontaktieren Sie Thomas Moser unter +41 44 396 60 72 oder erfahren Sie mehr über unsere Dienstleistungen auf unserer Website www.walde.ch.

WALDE & PARTNER

Walde & Partner Immobilien AG
Alte Landstrasse 107
8702 Zollikon
Tel +41 44 396 60 60
Fax +41 44 396 60 90
www.walde.ch

Metallbau
Stahlbau
Glasbau



LS Lenzlinger
Metallbau

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

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

Meister-Küchen erster Wahl



wym WA

PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Das Kapprecht

Im Winter sind der von den Tannen herunterfallende Schnee und der durch Wurzeln uneben gewordene Weg Thema im Nachbarrecht. Im Frühling werden in voller Pracht erblühende Bäume zum Anliegen. Was getan werden kann, wenn überragende Äste und/oder eindringende Wurzeln des Nachbarn das eigene Grundstück schädigen, regelt das Schweizerische Zivilgesetzbuch in Art. 687 Abs. 1.

Das in obengenannter Gesetzesbestimmung festgehaltene Recht des Grundstückseigentümers, die vom Nachbargrundstück auf sein Grundstück überragenden Äste und/oder Wurzeln bei Schädigung und trotz angemessener Fristansetzung nicht beseitigt wurden, zu kappen und für sich zu behalten, wird Kapprecht genannt. Es ist ein Abwehrrecht, welches als Selbsthilferecht des gestörten Nachbarn ausgestaltet ist. Wenn er die notwendigen Voraussetzungen einhält, benötigt er keine richterliche Legitimation zum Rückschnitt der überragenden Äste und/oder Wurzeln, welche er danach für sich behalten darf. Beachtet er die Voraussetzungen nicht vorab, so zieht dies – bei entsprechender Klage – sowohl zivilrechtliche als auch strafrechtliche Folgen nach sich.

Voraussetzungen

Überragende Äste und/oder Wurzeln

Der Stamm eines Baumes muss vollständig auf dem Nachbargrundstück stehen und die Äste und/oder Wurzeln müssen im Luftraum resp. Grund und Boden (sowie damit fest verbundenen Bauten, Anlagen etc.) auf das andere Grundstück ragen. Die beiden benachbarten Grundstücke müssen im Eigentum zweier Privatpersonen liegen.



lic. iur.

Sandra Heinemann,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

Schaden durch überragende Äste und/oder Wurzeln

Grundsätzlich kann der Nachbar nichts gegen überragende Äste und/oder Wurzeln vornehmen. Wird er jedoch durch diese erheblich geschädigt und damit in seinem Eigentum verletzt, kann er diese unter gegebenen Voraussetzungen kappen. Als Schädigung gemäss Art. 687 Abs. 1 ZGB wird jede erhebliche, sprich übermässige Beeinträchtigung

des Nachbargrundstücks angesehen. Dies können beispielsweise entsprechende Behinderungen in der Nutzung sein (Bewirtschaftung, Befahren, Begehen, Feuchtigkeit, Schattenwurf etc.). Der Ortsgebrauch und die jeweiligen spezifischen Gegebenheiten werden zur Beurteilung der Übermässigkeit herangezogen, wobei ein objektiver Massstab angesetzt wird; das heisst relevant ist das Empfinden durchschnittlicher Nachbarn.

Beschwerde und angemessene Frist zur Beseitigung

Der erheblich geschädigte Eigentümer hat den Nachbarn – aus Beweisgründen schriftlich eingeschrieben – aufzufordern, den nicht zu duldenen Zustand zu beheben und empfehlenswerterweise mitanzudrohen, dass ansonsten die Absicht besteht,

vom Kapprecht Gebrauch zu machen. Diese Beschwerde muss mit einer angemessenen, genau bestimmten Frist gekoppelt sein. Was angemessen ist, liegt im Streitfall im richterlichen Ermessen (siehe dazu Art. 4 Abs. 2 ZGB). Die Vegetationsperioden sind grundsätzlich einzuhalten. In der Regel können Bäume daher in der Zeit von März bis Oktober nicht geschnitten werden. Ausserdem muss dem Nachbarn genügend Zeit zur Durchführung resp. Organisation eingeräumt werden.

Keine Beseitigung durch den Nachbarn in dieser angemessenen Frist und Kostentragung

Wird der Nachbar nicht innert der angemessenen Frist selber tätig, darf der erheblich geschädigte Eigentümer die Kappung eigenhändig durchführen oder durch eine Hilfs-

person bis zur Grundstücksgrenze sorgfältig und fachgerecht durchführen lassen. Die Kosten trägt in jedem Fall der Kapprechtsberechtigte. Dieser darf aber die gekappten Pflanzenteile auch für sich behalten. Sollte der Betrag, welcher für die Kappung aufgewendet werden müsste, die Holzkosten übersteigen, kann sich der erheblich geschädigte Nachbar auch überlegen, eine Negatorienklage (Art. 641 Abs. 2 ZGB) oder eine Klage aus Besitzesstörung (Art. 928 ZGB, dieses Recht steht auch dem Mieter zur Verfügung) zu erheben.

Für die Beurteilung, welcher Weg beschritten werden soll und ob eventuell, wegen Nichteinhaltung der kantonalrechtlichen Pflanzenabstände, sogar eine andere Vorgehensweise vorteilhafter ist, kann es sich lohnen, sich vorab juristisch beraten zu lassen. ■

Sicher ein- und aussteigen!

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



www.magicbad-zuerich.ch
 Auskunft und Beratung
076 424 40 60



Die Wohnungsabnahme

Freitag, 9. September 2011, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

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 «Die Wohnungsabnahme» vom 9. September 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



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24th
Service**

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

ISOTECH

Spezialabdichtungen AG

Ihre Abdichter und Sanierer

www.spezialabdichtungen.chISOTECH Spezialabdichtungen AG
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40Betonanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze

Zeit für die Heizkostenabrechnung

Was das Wetter noch für Kapriolen machen wird, wissen wir nicht, das Ende der rechnerischen Heizperiode steht jedenfalls vor der Tür, und es gilt, sich um die Abrechnung zu kümmern.



po. In Anbetracht der Höhe der Kosten lohnt es sich, nicht einfach die letztjährige Abrechnung als Vorlage zu benutzen und damit gegebenenfalls alte Fehler erneut zu begehen, sondern einmal genauer zu prüfen, was verrechnet werden darf und was nicht. Es wäre doch schade, im Nachhinein feststellen zu müssen, dass ein Posten vergessen gegangen ist. Und es lohnt sich nicht, wegen eines irrtümlich verrechneten Postens mit den Mietern in Streit zu geraten.

Die einschneidendsten Folgen haben aber leider Fehler, die nicht beim Ausfüllen des Heizkostenabrechnungsformulars passieren, sondern schon beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars. Hauseigentümer, welche nicht über professionelles Verwaltungsfachwissen verfügen, laufen Gefahr bei der Formulierung Fehler zu begehen, die dazu führen können, dass Mieterinnen und

Mieter Rückforderungsansprüche stellen können, die weit in die Vergangenheit zurückreichen.

Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in den beiden Publikationen des HEV Zürich enthalten.

Die Verwendung des bewährten Heizkostenabrechnungsfomulares des HEV Zürich reduziert sodann das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.

Nebenkosten. Wegleitung zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung

HEV Zürich. Diese Broschüre ist im Grundsatz in der ganzen Schweiz gültig, beschränkt sich aber bei kantonalen Besonderheiten auf die Rechtsprechung und Praxis im Kanton Zürich. 42 Seiten, überarbeitete Auflage 2010, Artikel-Nr. 20032

Für Mitglieder Fr. 21.00 / 26.00 für Nichtmitglieder

Aktion bis 31.7.2011: Für Mitglieder Fr. 16.00 / 21.00 für Nichtmitglieder

Nebenkosten/Heizkosten

Thomas Oberle, HEV Schweiz, 180 Seiten, 4. überarbeitete Auflage 2009, Artikel-Nr. 40098; für Mitglieder Fr. 29.50 / 33.50 für Nichtmitglieder

Formular Heizkostenabrechnung

Set à 2 Stück, Artikel-Nr. 20130; für Mitglieder Fr. 3.00 / 4.50 für Nichtmitglieder

Bestellformular siehe Seite 418

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



Arkadenweg/Chriesmattweg (6 Mehrfamilienhäuser), Dübendorf

Für diese Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen fanden wir einen neuen Eigentümer, der uns nach der Transaktion vertrauensvoll mit der Bewirtschaftung beauftragte. Die bei der Aktenübergabe hängigen Schlichtungsverfahren konnten wir zur Zufriedenheit aller Beteiligten bereinigen und die Hauswartung sowie die Landschaftspflege neu organisieren. Damit war der Grundstein für einen positiven Neuanfang gelegt.

«Eine unverbindliche Abklärung ist die erste Stufe. Der nächste Schritt könnte Sie bereits entlasten. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.» Filippo Leggio



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**

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
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	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)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
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) Aktion bis 31.7.2011	16.00	21.00
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	21.00	26.00
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	39.50	44.50



Sparen beim Verheizen

Kanton Zürich fördert Wärmemessung

Jetzt von attraktiven Förderprämien profitieren

Der Kanton Zürich unterstützt die Einrichtung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) in bestehenden Mehrfamilienhäusern. Profitieren Sie jetzt von den attraktiven Förderprämien und sparen Sie ca. 1/3 der Investitionskosten für die Messgeräte.

NeoVac ATA bietet den Komplettservice für die gerechte Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten. Weitere Informationen erhalten Sie unter **0800 80 76 76**, www.neovac.ch oder der Webseite des Kantons Zürich.

IHR PARTNER

FÜR GEBÄUDE- UND

UMWELTTECHNIK

NeoVac

Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf •
Inwil • Muri BE • Porza • Pratteln • Ruggell/FL

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:



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



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

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

Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

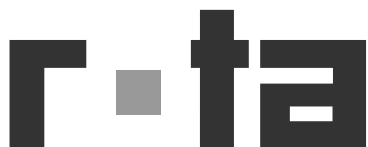
Tel. 055 260 33 22
Fax 055 260 33 23
zuerich@novoferm.ch

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



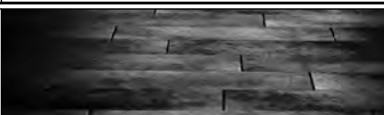
Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

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



Rota AG
Naturstein- und
Keramikbeläge
Rütiwisstrasse 3
Postfach
CH - 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28
M: info@rota-plattenbelaege.ch
I: www.rotaplattenbelaege.ch



Ein Garten – auch für Kinder

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, 8453 Alten

Wer wohl ins
Tierhotel einzieht?

Um es gleich vorwegzunehmen, ich wurde als Kind nicht «garten-geschädigt» und musste – anders als viele meiner Gartenfreundinnen und -freunde – nie stundenlang Kieswege jäten, beim Rüsten von ganzen Wäschekörben voller Bohnen oder Erbsen helfen oder, statt ins Schwimmbad zu gehen, Johannisbeeren pflücken. Ganz im Gegenteil erinnere ich mich gern an die zwei wichtigsten Gärten in meiner Kindheit.

Da war einerseits der Garten meiner Grosseltern, die für ihre zweiundzwanzig Enkelkinder einen Gartenteil eingerichtet hatten, wo wir eine hohe Schaukel, Reckstangen und Rundlauf rege nutzten, wo es eine Mutprobe war, ins eiskalte Schwimmbaden zu springen, und wir im Kinderhaus auf einem Kochherd (mit giftigen Metallplatten als Wärmeerzeuger!) Tee und Fer-

tigsuppen kochten, um uns nach dem Bad wieder aufzuwärmen. Noch aufregender war es allerdings – in der Hecke versteckt –, die Menschen auf dem Weg ins nahe Spital mit grusligen Geräuschen zu necken und zu erschrecken.

Ganz anders war der Garten meiner Eltern, welcher wenig Spielgeräte bot, da er hauptsächlich für die Erwachsenen eingerich-

tet war: Dort schätzte ich das kleine Wäldchen vor allem wegen der giftigen Früchte des Goldregens (*Laburnum watereri*), aber auch den Brunnenrog, in dem ich oft badete, die verschiedenen Blumenbeete, die vielen Verstecke, die Zwergobstbäume und den Rasen, wo ich mein Zelt aufstellen konnte. Er war mein ganz privates Kinderzimmer: Dort konnte ich mich zurückziehen, konnte jede Ecke und jedes Gehölz mit seinem Namen, freute mich an den Verstecken der Eidechsen und Blindschleichen und fing im Frühjahr Maikäfer, welche ich nicht besonders tierfreundlich behandelte. Kein Wunder, wenn man weiss, dass man damals auf dem Gemeindeamt bei Abgabe eines Kilos toter Maikäfer zwanzig Rappen erhielt.

Unsere eigenen Garten planten wir als kinderloses Ehepaar nicht für Kinder. Umso mehr staune ich, wie sehr dieser von den kleinen Gästen geschätzt wird, so sehr, dass die sechsjährige Zara sich spontan anerbote, unseren Garten mit dem Haus sofort zu übernehmen, da wir ja alt (Mitte 60!) seien und sicher nicht mehr lange leben würden. Andere sind etwas weniger fordernd. Sie schätzen die vielen Wege, beobachten die Frösche, hoffen die Ringelnatter zu sehen, setzen sich unter das Mammutblatt (*Gunnera manicata*) und bestaunen die «Nastüechli» am Taubenbaum (*Davidia involucrata*).

Wenn ich über diese Erfahrungen und die Erzählungen vieler Gartenfreundinnen und -freunde nachdenke, fühle ich mich in meiner Überzeugung bestätigt, dass ein Garten in erster Linie für die Eltern geplant sein sollte, die Kinder aber im Garten willkommen sind. Wer keinen eigenen Sandhaufen, kein Spielhaus, keine Turngeräte und oder Schaukeln hat, wird sich über diese an andern Orten freuen und sie dort gern nutzen.



Schnittsalat

Wie aber soll man denn die Kinder im Garten der Erwachsenen einbeziehen? – Ich denke, dass es in einem Garten unzählige Möglichkeiten gibt, um erste und prägende Erfahrungen mit Pflanzen und Tieren zu machen. Am besten geht man von eigenen Erinnerungen aus: Denken Sie bloss daran, wie es war, als ein Nachbarsbube mit ihnen wettete, dass er einen lebendigen Regenwurm herunterschlucken würde. Zuerst musste dieser gefunden werden, dann schluckte er ihn tatsächlich! Oder wissen Sie noch, wie es war, als sie heimlich und verbotenerweise die ersten Himbeeren pflückten und ganz allein assen. Können Sie sich erinnern, wie sie mit ihrer Mutter Rosen schnitten, gemeinsam ein Kränzchen daraus flochten und es am Umzug des Kinderfestes stolz auf dem Kopf trugen?

Täglich passieren im Garten spannende Geschichten. Da frisst eine Raupe an den Brennnesseln. Später wird sie sich verpuppen und sich in ein prachtvolles Tagpfauenauge verwandeln. Plötzlich sind die Knospen der Rosen mit Läusen übersät und an den Wurzeln der Hosta nagt eine Maus. Erd-



«Nastüechlibaum» *Davidia involucrata*

haufen sind ein Hinweis, dass Maulwürfe im Garten hausen. Stinkenden Kot hat der Fuchs während der Nacht hinterlassen. Eines Morgens blühen die Osterglocken, auf die man so lange gewartet hat, und schon müssen die Sonnenblumen ausgesät, die Kübel mit Einjährigen bepflanzt und die Tomatensetzlinge eingekauft werden. Spannend wird es, wenn Sohn oder Tochter beim Einkaufen mitbestimmen, wenn sie gar einen eigenen Topf bepflanzen dürfen. Vielleicht wollen sie lieber Schnittsalat als Blumen in ihrem Topf haben, warum nicht? Was aber, wenn sie das Giessen vergessen? – Dann müssen die guten «Gartengeister» (lies: Mutter oder Vater) eingreifen und das Giessen übernehmen, denn mit Pflanzen ist es wohl ganz ähnlich wie mit Haustieren: Die Verantwortung für das Gedeihen liegt bei den Erwachsenen.

Ist ein Garten nicht ein spannendes, unendliches Abenteuer? – Es gibt so viel zu entdecken und zu lernen, Schönes und Trauriges. Vieles blüht auf, aber vieles vergeht auch wieder. Wie traurig ist es doch, wenn man einen toten Vogel findet, wenn

die Nachbarskatze mit einer Maus im Maul entwischt, wenn im Herbst die Blätter bunt werden, aber nachher fallen? Andererseits kann man Äpfel ernten, unzählige Tomaten essen, Beeren pflücken und Sträusse schneiden. Im Schatten eines Gehölzes kann man sich verstecken und die Welt vergessen, bis man von lästigen Mücken vertrieben wird. Und vielleicht helfen die Eltern beim Bau eines Tierhotels, gehen mit ihrem Kind durch den Garten und machen auf einen besonders schönen Storchenschnabel aufmerksam. Sie zeigen, wie man sich die Früchte des Ahorns auf die Nase klemmen kann. Mit Schaudern lernt der Sohn giftige Pflanzen kennen, und die Tochter darf einen Buchs in Form schneiden. Die Liste der Beispiele kann beliebig verlängert werden.

Wer mit den Kindern im Garten lebt, bietet ihnen eine reiche und farbige Welt, aber er oder sie wird auch selber vieles mit andern Augen sehen, die Marienkäfer beobachten, die Zeichnung eines besonders schönen Schneckenhauses beachten, einen Wurm in die Hand nehmen und genauer anschauen und abends über die Maulwürfe nachlesen, um die Fragen vom Vortag beantworten zu können.

Der Garten aber bleibt das Reich der Eltern, in dem die Kinder Gastrecht haben, es mitbenutzen und mitbewohnen und als einzigartigen Ort kennen und schätzen lernen. Er ist ein Ort, wo man vielleicht heimlich die erste Zigarette raucht, aber auch einen 770 Kilo schweren Kürbis ziehen möchte, um den Weltrekord zu brechen, wo man in der Hängematte liegt und von grossen Taten träumt, aber wo man auch die alte Katze gemeinsam beerdigt. Der Garten, ein besonderer Ort für Eltern und für Kinder. Das Beste aber kann einem passieren, wenn man im eigenen Garten einen zukünftigen Gärtner oder eine Gärtnerin (heran)zieht! ■



► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Pflanzen für schönere Gärten



Rosen • Rosen • Rosen

- über 300 Sorten
- 80 Sorten Duftrosen
- 50 Sorten Stammrosen
- 185 Sorten pflegeleicht & robust

Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

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



Ran an die Töpfe:

Blütenrausch mit Zwiebelblumen

Text und Fotos: Internationales Blumenzwiebel-Centrum IZB

Durch die Jahrhunderte haben Blumentöpfe den gärtnerischen Umgang mit Pflanzen bestimmt. Die Ägypter unter Pharaonin Hatschepsut, die etwa von 1479 bis 1458 v.Chr. regierte, gehörten zu den Ersten, die Gefässe benutzten, um die Pflanzen von einem Ort zu einem anderen zu bringen. Transport ist das eine, aber die «Bepflanzung» von Orten, Innenhöfen usw., die keine Bodenverbindung haben, ist sicher das andere. Historische Wandgemälde zeigen Tontöpfe, die zum Transport der Bäume (*Commiphora myrrha*) genutzt wurden, die das duftende Harz Myrrhe produzieren. Im alten Ägypten verwendete man bereits vor 3000 Jahren Myrrhe zur Einbalsamierung und zur ordnungsgemässen Bestattung eines Leichnams.

Später dann hat der Kaiser von China, Kublai Khan (1215 bis 1294), exotische Pflanzen in Töpfen auf den Rücken von Elefanten in sein Heimatland transportiert.

Die Meuterei auf der Bounty im Jahre 1789, bei der die Seeleute den ungeliebten Kapitän Bligh überwältigten, ist fast jedem ein Begriff. Doch wer erinnert sich, weshalb William Bligh überhaupt zu einer Reise in die Südsee aufbrach? Sein Auftrag war es, Stecklinge des Brotfruchtbaums von Tahiti zu den Antillen zu bringen. Auf diesen Inseln arbeiteten zahlreiche Sklaven für ihre englischen Kolonialherren, und um ihre Ernährung zu gewährleisten, sollten die Brotfruchtbäume eingeführt und angepflanzt werden. Bevor die Bounty in See stechen konnte, musste sie für die Reise und den Transport

umgerüstet werden. Das Schiff verwandelte sich in ein schwimmendes Treibhaus.

In den grössten Kabinen, das heisst der Kapitänskajüte und einigen Mannschaftsunterkünften, wurden spezielle Transportgestelle für die Pflanztöpfe aufgestellt. Die



Knollenbegonien überraschen mit einer aussergewöhnlich langen Blütezeit.



Brühwiler BB
Balzerswil

InfraWeeder

Giftfreie, chemielose Unkrautvernichtung auf Infrarotbasis

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balzerswil
info@infraweeder.ch
www.infraweeder.ch

InfraWeeder Junior
InfraWeeder Master 510R

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Kunststoff-Fenster
Alu-Fensterläden
Verglasungen
Haustüren



Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden

biberbau

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



Eine tolle Pflanzkombination sind Calla und Dahlien.

Kabine wurden für die empfindlichen Brotfruchtpflanzen mit Oberlichtern sowie einem ausgeklügelten Bewässerungs- und Belüftungssystem versehen, die für optimale Transportbedingungen der Pflanzen unter Deck sorgten. 1015 Jungpflanzen traten in Tontöpfen eine Reise an, die dann buchstäblich ins Wasser fiel. Die Pflanzen samt Töpfen übrigens auch.

Erst im Jahr 1961 fand eine grundlegende Veränderung statt: Kunststofftöpfe hielten Einzug in Gewächshäuser und Gartencenter. Bis heute werden die Pflanzen darin angeboten. Die Plastiktöpfe sind meist nicht besonders hübsch, aber zum Transport überaus zweckmässig. Schliesslich kommt es auch in diesem Fall ganz auf den Inhalt an.

Jetzt ist es allerhöchste Zeit, zum Topfgucker zu werden, denn in den Gartencentern, beim Floristen und auf dem Markt begeistert ein Riesensortiment an vorgetriebenen sommerblühenden Zwiebelblumen: Vor allem Lilien, Dahlien, Begonien, Calla, Indisches Blumenrohr und Sauerklee faszinieren mit ihrem Formen- und Farbenreichtum. Also immer ran an die Töpfe und ergeben Sie sich dem Blütenrausch mit Zwiebelblumen!



GRAF

Gartenbau AG

8952 Schlieren / Urdorf

Tel. 044 730 47 21

Fax 044 730 48 80

info@grafgartenbau.ch

www.grafgartenbau.ch

empfiehlt sich für

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

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Unterhaltsarbeiten
Reparaturen



Pikettendienst
Schilderdienst
Winterschnitt




CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG



CITECS AG, 8185 Winkel

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

Jean-Luc Cornaz

Dr. oec. HSG, MBA Boston Univ., MAsch. Ing. HTL

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

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



Hansruedi Grimm

Dipl. Gipsermeister

Tel. 044 251 56 08

Fax 044 251 56 04

info@grimm-hansruedi.ch

Rütistrasse 30

Pappelweg 9

www.grimm-hansruedi.ch

8

8032 Zürich

8132 Egg

Gipserarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauten • Spezialputze
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentarbeiten • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

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

Ihr kompetenter Ansprech-
partner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



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

426 HEV 6|2011

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

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti und 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 und 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

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.

LENDENMANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

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

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

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

«Ladenhüter» endlich entsorgt

Kaum ein Abonnent unserer Monatschrift würde diese Rubrik zu Ende lesen wollen, würde ich an dieser Stelle über eine Seite hinweg zum Energiesparen aufrufen. Sorgsamer Umgang mit Energie ist schlicht ein Gebot der Zeit. Bestimmt haben das längst alle begriffen – oder dann würde auch mein Aufruf kaum noch etwas helfen.

Das Energiesparpotenzial der VHKA (Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung) bei Altbauten wird zwar immer beteuert, wirklich glaubhaft quantifiziert werden konnte dieses bisher aber nicht. Einigkeit herrscht dagegen über die hohen Einführungskosten. Diese würden nicht nur die privaten Hauseigentümer belasten, sondern auch die Genossenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Letztlich wäre die Zeche von den Mietern zu begleichen, auf welche die Kosten abgewälzt werden könnten. Bei einer beispielhaften Untersuchung eines Mehrfamilienhauses bezahlen drei Viertel der Bewohner mehr Nebenkosten, als sie ohne VHKA berappen müssten. Auch der Mieterverband hat sich daher nie für die Einführung der VHKA bei Altbauten ausgesprochen.

Im letzten Jahrhundert galt im Kanton Zürich noch ein Obligatorium zur Installation der Zähler für die VHKA auch in Altbauten. Nach einem Vorstoss aus dem Kreise unseres Verbandes (Parlamentarische Initiative der Alt-Kantonsräte Egloff, Bertschi und Berset) machte sich der Kantonsrat an eine entsprechende Änderung des Energiegesetzes und hat das Obligatorium für Altbauten aufgehoben.



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergeverband
Kanton Zürich

Immer wieder gab es Versuche aus linksgrünen Kreisen, um dieses Obligatorium wieder einzuführen. In seiner Sitzung Anfang des Monats hat der Kantonsrat einen weiteren solchen Versuch endgültig abgelehnt und einen Ladenhüter entsorgt.

Nach dem Motto «Vernünftiges muss nicht gesetzlich vorgeschrieben werden» soll dies aber nicht heissen, dass künftig einfach auf energiesparende Massnahmen und den Einbau von Wärmemessgeräten verzichtet werden soll. Gerade bei grössten Umbauvorhaben oder bei der Sanierung des Heizungs- bzw. Leitungssystems ist die Umrüstung jedenfalls zu prüfen. Zuletzt wird aber wichtig sein, dass jeder – Vermieter und Mieter – auch ohne gesetzlichen Zwang bereit ist, seinen Beitrag zum Energiesparen zu leisten. ■

AZB

**Postfach
8038 Zürich**



PIKETTDIENST

**TECHNISCHER DIENST
GARTENUNTERHALT
SCHNEERÄUMUNG
HAUSWARTABLÖSUNG
SPEZIALARBEITEN
REINIGUNG**

eine Unternehmung der



auch in Winterthur

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

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