

Der Zürcher Hauseigentümer

7 | 2011

Bürokratie, Bürokratie, Bürokratie:

| Strafsteuer und Regulierungswut (S. 439)

| Nicht einmal Kartenhäuser (S. 495)



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

Jetzt Sonderverkauf!

Jubiläums-Hit!

45 Jahre
Zufriedenheits-Garantie

nur 449.-
vorher 899.-
-50%

Grosse Schubladen!

A+

Tiefkühlschrank
PRIMOTECQ TF 165-IB
• 165 Liter Nutzinhalt Art. Nr. 107360

Top Waschturm mit 55% Rabatt!

Top Kondensationstrockner
 AEG Lavatherm 7035 TKF
 perfekt in Form und Funktion
 • 6 kg Schontrömel
 • Schonprogramm
 • Restzeitanzeige
 • EU-Label B
 Art. Nr. 112102

nur 1099.-
vorher 1999.-
Sie sparen 900.-

Setpreis nur 1799.-
statt 3998.-
-55%

Mit Spezialprogramm Leichtbügeln

Top Waschmaschine
 AEG Princess 2252 F
 perfekt in Form und Funktion
 • 6 kg Fassungsvermögen • Diverse Spezialprogramme
 • Schleuderleistung 1200 U/Min. • EU-Label A+AB Art. Nr. 111671

nur 1099.-
vorher 1999.-
Sie sparen 900.-

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

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

Erhöhte Transparenz bei den Immobilienwerten

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Umweltschutz (BAFU) eine Studie «Ruhe bitte» erarbeitet. Wirklich überraschend ist das Ergebnis nicht, dass nämlich Lärmbelastung Mietzinse und Wert von Wohnimmobilien negativ beeinflusst. Wer von uns würde sich schon für eine lärmige Wohnlage entscheiden, wenn er eine ruhigere zur Wahl hat.

Die Studie belegt aber darüber hinaus statistisch, dass Lärmschutzmassnahmen eine erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung zukommt. Dadurch, dass sie die Wohnqualität verbessern, machen sie Investitionen in den Gebäudebestand attraktiv. Anhand der hedonischen Bewertungsmethode und des geografischen Informationssystems konnte der Einfluss von Lärmimmissionen auf den Mieterlös von Wohnobjekten erstmals quantifiziert werden. Nun wissen wir, dass der Verkehr am schlechtesten abschneidet. Dabei ist aber nicht etwa der Flugverkehr der grösste Übeltäter (0,11% Mietreduktion pro Dezibel über dem Grenzwert), sondern die Bahn mit 0,26% und die Strassen mit 0,19%.

Als besonders aktuelles Beispiel konnte der Rückgang des Verkehrs an der Weststrasse dienen. Die Lärminderung um 90% hatte dort einen unmittelbaren Preiseffekt zur Folge. Vor allem löste sie aber einen eigentlichen Aufwertungsprozess aus mit massiven Investitionen in Sanierungen und Modernisierungen

Die ZKB macht in ihrer Medienmitteilung geltend, erstmals für die Schweiz sei es Immobilienökonomern gelungen, den Einfluss der wichtigsten mietspreisbestimmenden Lage- und Umweltfaktoren flächendeckend statistisch zu bestimmen. Alle diese Faktoren

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



zusammen ermöglichen ein Rating für die ganze Schweiz. Nach diesem ist die beste Lage (zentral, niedrige Steuern, direkter Seeanstoss, Aussicht auf Bergpanorama) in der Schweiz im Mietsegment mehr als dreimal teurer als die am wenigsten attraktive Lage.

Die Studie dürfte vor allem für Immobilienentwickler und Hypothekarkreditbanken von Interesse sein, und es ist zu hoffen, dass sie auch von Verkehrsplanern und Steuerfachleuten zur Kenntnis genommen wird. Dem einzelnen Hauseigentümer mag sie als allgemeine Information von Nutzen sein, mehr allerdings nicht. Zur Bestimmung des Wertes seiner individuellen Liegenschaft bleibt er nach wie vor auf eine fachmännische Bewertung angewiesen, denn dazu braucht es mehr als die Fähigkeit, Statistiken auszuwerten.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 7/2011 | 70. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters Erhöhte Transparenz bei den Immobilienwerten	435
Steuern Strafsteuer und Regulierungswut	439
Impressum	441
Statistik Baukosten steigen stärker als Lebenskosten	443
Ständeratswahlen Podiumsdiskussion mit Ständeratskandidaten des Kantons Zürich	444
Vom Bauen Bauen & Modernisieren – vom Traum zur Wirklichkeit Eigenheim-Messe Schweiz – Der Immobilien- und Wohnmarkt	447 451
Umwelt Heimliche Untermieterinnen melden	455
Seminar/Workshop Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Liegenschaftsverwaltung Der Mietzins Die Wohnungsabnahme Sanierung einer vermieteten Liegenschaft	457 467 473 475 477
Doppelmitgliedschaft Sind Sie das tausendste Mitglied des APF-HEV Ticino?	459
Nachbarrecht 1. August – Feiern ohne Nachbarschaftsstreit	461
Zum Titelbild Ästhetik so wichtig wie Funktionalität	462
Sachenrecht Der Untergang und die Löschung einer Grunddienstbarkeit Unguter Glaube beim Wegrecht	465 471
Ausflug Mitgliederforum Besichtigung Sendeturm Uetliberg	468
Drucksachenverkauf Hausschädlinge	476
Drucksachen Bestellformular	479
Unser Garten «... und der Gärtner soll auf seinem Dache den Donnerbart haben!» Dr. Rudolf Maag-Preis 2011 für Kloster Fahr	481 486
Aus dem Kantonalverband Aus den Sektionen Sektionen-Info Nicht einmal Kartenhäuser!	489 492 495



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



Der Zürcher **Hauseigentümer**
Städte, Baudenkmale, Denkmale
Studien und Regulatorien S. 428
Nicht einmal Kartenhäuser S. 492

Foto: Brunner Küchen AG, Bettwil

Nicht auf den ersten Blick erkennbar, aber markantes Gestaltungselement: Küchenbeleuchtung. Mehr dazu auf den Seiten 462/463.

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



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

Strafsteuer und Regulierungswut

Es ist eine Binsenwahrheit und wir haben es täglich vor Augen: Die Schweizer Bevölkerung benötigt immer mehr Wohnraum. Im Gleichschritt mit dem wachsenden Wohlstand sind auch unsere Ansprüche ans Wohnen in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen. Das Bedürfnis nach mehr Wohnraum ist heute nicht mehr einer kleinen Oberschicht vorbehalten, heute können sich fast alle diesen Wunsch erfüllen. So bewohnt heute eine Person rund die Hälfte mehr Raum als noch vor dreissig Jahren, im Durchschnitt nämlich fast fünfzig Quadratmeter.

Das Resultat ist sichtbar. Immer weiter fressen sich die Wohngebiete in die einst unversehrte Landschaft, und trotz stets steigenden Bodenpreisen sieht man Baukräne, so weit das Auge reicht. Dass damit neue Herausforderungen auf uns zukommen, liegt auf der Hand.



Hans-Ulrich Bigler,
Direktor Schweizerischer Gewerbeverband sgV, Mitglied Vorstand HEV
Kanton Zürich

Nun hat sich auch das UVEK via Sonntagspresse mit einer Idee zu Worte gemeldet, die doch aufhorchen lässt. Die Zersiedelung soll nicht mit raumplanerischen Massnahmen bekämpft werden, sondern auf fiskalische Art. Geprüft werde nämlich, so die Medien, die Einführung einer Wohnflächensteuer. Ganz nach dem Motto: Wer viel Fläche bewohnt, soll dafür Steuern bezahlen. Hinter dieser Idee versteckt sich die Überlegung, dass sich deshalb lohne, grossflächig zu bauen, weil die Liegenschaften bei der Besteuerung systematisch zu tief bewertet würden. Jetzt glaubt man, mit einer Strafsteuer eine Entwicklung bekämpfen zu müssen, wo die Raumplanung gefordert ist.

fall in längst vergessene Zeiten der Planwirtschaft. Es stellt sich nämlich zunächst nur schon die Frage, wie viel Raumbedarf pro Einwohner überhaupt angemessen ist und ab welcher Flächennutzung die Steuer erhoben werden soll. Wer bestimmt über diese Fragen, und wie ist ein allfälliger Entscheid politisch zu legitimieren? Ganz zu schweigen von der daraus resultierenden immensen Staatsbürokratie, die zur Umsetzung und Kontrolle aufgebaut werden muss. Die Regulierungskosten lassen grüssen.

In einer freiheitlichen Marktwirtschaft, wie wir sie in der Schweiz glücklicherweise immer noch haben, gilt es zunächst festzustellen, dass der Investor kein Interesse daran hat, das knappe Gut «Boden» zu verschwendern und so teuer zu bezahlen. Vielmehr benötigt er wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die den effizienten Einsatz der finanziellen Mittel ermöglichen. Deshalb täte es not, statt gesellschaftspolitische Realitäten zu ignorieren, sich politisch mit der Frage auseinanderzusetzen, wie durch entsprechende Bauvorschriften verdichtetes Bauen, aber auch Bauen in die Höhe sinnvoll gefördert und so der Boden effizient genutzt werden kann. ■

Bei näherem Hinsehen entpuppt sich das «Konzept einer Flächennutzungsabgabe» hingegen als nichts anderes als ein Rück-

FUST Küchen Jetzt Sonderverkaufs-Tiefpreise!

Auf das ganze Sortiment: **10%*** zusätzlicher Sonderverkaufs-Rabatt!

*Gilt für Bestellungen bis 21. August 2011

Küchen von Fr. 8000.- bis Fr. 80 000.- individuell gestaltet nach Ihren Wünschen.

vorher Fr. **13 300.-**
-10% Fr. **1330.-**

Nur Fr. **11970.-**
inkl. Markengeräte, Montage und VRG

Komplettküche zum Sonderverkaufs-Megapreis!

Unser Service: Umbau von A bis Z aus einer Hand garantiert!

- ✓ Beratung, Gestaltung und Gratis-Offerte durch unsere Planungsprofis
- ✓ Unser eigener Bauleiter organisiert alle Handwerker termingerecht
- ✓ Montage mit eigenen qualifizierten Schreibern
- ✓ Reparaturservice durch unsere Servicetechniker



Design für hohe Ansprüche.

Ausstellküchen zum 1/2 Preis:

z.B. Modell Pinta, Orlando, Esprit, usw.

Vorbeikommen und staunen!

Planen Sie Ihre neue Küche

(online) selber:

www.fust.ch/kuechenplaner

40 Küchen- und Badstudios sowie 10 Test-Center ganz in Ihrer Nähe: **Rapperrwil-Jona**, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 **Hinwil**, Wässerstrasse 40, 044 938 38 65 • **Horgen**, Seestrasse 149, vis-à-vis Migros, 044 718 17 67 • **Spreitenbach**, Tivoli-Center, 056 418 14 20 • **Volketswil**, beim Volkiland, In der Höh 36, 044 908 31 51 • **Winterthur**, Obergasse 20, 052 269 22 69 • **Wohlen**, Zentralstrasse 52a, 056 619 14 70 • **Glattzentrum**, obere Verkaufsebene, 044 839 50 90 **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), 044 225 77 17 • **Weitere Studios: Tel. 0848 844 100**



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



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




Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28
Postfach
8038 Zürich

Telefon 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch | www.hev-zh.ch



Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 17 07
Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung

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

Telefonische Bauberatung

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

Impressum

Herausgeber:

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:
Albert Leiser (al)

Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
hev@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch, www.hev-zh.ch

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
Dr. Hans-Peter B. Stutz,
Geschäftsführer Stiftung Fledermausschutz
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwältin, HEV Zürich
Tiziano Winiger, lic. iur. MAS REM, APF-HEV Ticino

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.attinger@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 Inseratenteil 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 bewerten für Sie!



Nachlassregelung? Kauf oder Verkauf? Steuerschätzung? Mit umfassenden Informationen über den Wert Ihrer Liegenschaft sind Sie im entscheidenden Moment einen Schritt voraus. Unsere Bewertungsprofis liefern Ihnen Fakten für Ihre Entscheide – objektiv, neutral.



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 21

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
 Telefon 044 487 17 21 Fax 044 487 17 18 rita.eichenberger@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Baukosten steigen stärker als Lebenskosten

Die Baupreise sind gemäss der Erfassung des Bundesamtes für Statistik (BFS) innert Jahresfrist (April 2010 bis April 2011) um 2,3% gestiegen, und zwar 2,4% im Hochbau und 2,1% im Tiefbau. Die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise betrug in derselben Periode dagegen lediglich 0,3%.

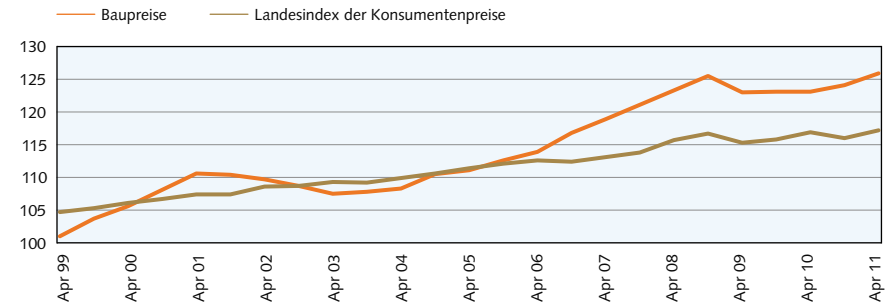
po. Wie das BFS in seiner Mitteilung festhält, zeugt die Entwicklung der Baupreise von der nach wie vor guten Konjunkturlage in der Bauwirtschaft. Diese dürfte entscheidend auf die niedrigen Fremdkapitalzinsen und die anhaltend zunehmende Nachfrage zurückzuführen sein.

So erfreulich dies für die allgemeine Konjunktur- und Beschäftigungslage auch sein mag, für die Wohnkosten ist die Entwicklung sicher nicht positiv. Insbesondere

weil die Immobilienpreise schon aus anderen Gründen, wie der Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung sowie der höheren Ansprüche, tendenziell zunehmen. Die Schweizerische Nationalbank warnt denn auch in ihrem diesjährigen Bericht zur Finanzstabilität, dass in wichtigen regionalen Märkten eine Gefahr der Überhitzung bestünde. Verschiedene Schweizer Banken hätten sich bei den Hypothekarkrediten exponiert.

Vergleich Baupreisindex – Landesindex der Konsumentenpreise

(Daten: BFS; Grafik: HEV Zürich)



Für Infos rund um die Uhr:

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

Podiumsdiskussion mit Ständeratskandidaten des Kantons Zürich

Der HEV Kanton Zürich lädt ein zu einer Podiumsdiskussion mit bürgerlichen Kandidaten, die sich im Oktober 2011 für den Kanton Zürich um einen Sitz im Ständerat bewerben.



Begrüssung und Einleitung



Hans Egloff
Präsident Hauseigentümer-
verband Kanton Zürich

Leiter Podiumsdiskussion



Karl Lüönd
Journalist und Autor

Teilnehmer Podiumsdiskussion



Dr. Christoph Blocher
alt Bundesrat



Prof. Dr. Felix Gutzwiller
Ständerat



Urs Hany
Nationalrat



Datum

Donnerstag, 25. August 2011, ab 18.30 Uhr

Ort

Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz, Zürich Altstetten

Programm

18.00 Uhr

18.30 Uhr

anschliessend

ca. 20.30 Uhr

Türöffnung und Empfang
Begrüssung und Einleitung durch Hans Egloff,
Präsident HEV Kanton Zürich
Podiumsdiskussion unter der Leitung
von Karl Lüönd mit
– alt Bundesrat Dr. Christoph Blocher
– Ständerat Prof. Dr. Felix Gutzwiller
– Nationalrat Urs Hany
Ende des Anlasses

Der Anlass ist kostenlos. Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen um eine Anmeldung per E-Mail, Fax oder per Post bis spätestens am **Freitag, 19. August 2011**. Es werden keine Bestätigungen versandt.

Anmeldung

Podiumsdiskussion mit Ständeratskandidaten des Kantons Zürich

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	
Strasse	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Kanton Zürich, «Wahlen 2011», Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 72 oder per E-Mail: wahlen2011@hev-zh.ch **Anmeldeschluss:** Freitag, 19. August 2011



Bauen & Modernisieren – vom Traum zur Wirklichkeit

1. bis 4. September 2011, Messe Zürich

600 Aussteller bekennen sich in der Messe Zürich mit ihren Innovationen zum energieeffizienten Bauen. Auf dem Wissensrundgang durch die diesjährige Messe eröffnen sich den Besucherinnen und Besuchern Neuentdeckungen und aufschlussreiche Einblicke hinter die Fassaden des modernen Bauens.

Die 42. Messe Bauen & Modernisieren gliedert sich in sieben Hallen. Sie deckt zusammen mit der gleichzeitig stattfindenden Eigenheim-Messe Schweiz sämtliche Themen ab – von der Wahl des Bauplatzes bis zur Farbe im Bad.

Die 13 Sonderschauen präsentieren sich als Schauplätze voller Ideen. Hier erhält das Publikum fundiertes Wissen über Fenster und Bodenbeläge, das vernetzte Wohnen, Minergiestandards, nachhaltige Energiequellen wie Geothermie, Sonne und Holz sowie die Aussicht auf



1. – 4.9.2011

Do – So 10–18

Messe Zürich

www.bauen-modernisieren.ch

Fördergelder. Thomas Wiesmann, Präsident Küchenverband Schweiz, bringt es auf den Punkt: «Eine nachhaltige Gesellschaft verlangt kreative Ideen und eine stetige Auseinandersetzung.» Er spricht damit die emotionale Welt der Küche an, die auch dieses Jahr zentrales Thema der Messe ist.

Neu an der Messe vertreten ist die Sonderschau «Räume gestalten» mit den Schwerpunkten Möblierung, Farbe, Licht, Design und Gartengestaltung. Das Zürcher Einrichtungshaus Zingg-Lamprecht AG beteiligt

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

Vom Bauen

sich zusammen mit weiteren Ausstellern an diesem spannenden Messeauftritt. Bei einem Publikumswettbewerb winkt der Gewinnerin oder dem Gewinner eine Wohnberatung im Wert von CHF 15 000.–.

Wissen wird vermittelt

In zahlreichen Fachvorträgen zu den Themen energetische Haus-, Fassaden- und Heizungssanierung, Solaranlagen, Elektroinstallation und Traumküche werden Zahlen und Fakten präsentiert, Fallbeispiele gezeigt und Berechnungen angestellt, die den Zuhörerinnen und Zuhörern die Entscheidung erleichtern. Innerhalb des Vortragszyklus zum Thema Energieeffizienz unter dem Patronat des Bundesamts für Energie wird Roger Nordmann, Nationalrat und Präsident von Swissolar, anlässlich der Messe sein Buch über die atom- und erdölfreie Zukunft vorstellen.

Verein «ideeholzfeuer» wird gegründet

Erstmals an der Messe findet eine Vereinsgründung statt. Unter dem Label «ideeholzfeuer» vereinigen sich zehn renommierte Unternehmen aus dem Bereich Wohnraumfeuerung. Der Zusammenschluss hat laut dem designierten Präsidenten Kurt Hürlimann unter anderem zum Ziel, die relevanten Komponenten als minergie-zertifiziertes Gesamtsystem anzubieten.

Farbenfrohe Wunderkisten aus dem Haus der Farbe

Das Haus der Farbe, Schule für Handwerk und Gestaltung in Zürich, inszeniert innerhalb der Sonderschau «Räume gestal-

ten» einen Farbrausch. Diese Installation ist eine Sammlung von über 5500 einzigartigen, farbigen, in Kisten gestapelten Karten. Gleichzeitig informiert das Bildungszentrum über seine umfangreichen Angebote, Diplomlehrgang Farbgestaltung, Gestaltung im Handwerk und aktuelle Kurse.

Minergie-Modul «Raumkomfort» wird lanciert

Wer sein Zuhause intelligent ausrüsten will, erfährt an der hersteller- und produktübergreifenden Sonderschau «Intelligentes

Wohnen», woran zu welchem Zeitpunkt gedacht werden soll. Zudem entwickelt die Gebäude Netzwerk Initiative (GNI) eine Serie neuer Projekte und lanciert bis Messebeginn das Minergie-Modul «Raumkomfort».

Unterhaltungselektronik wird zelebriert

In der Multiroomabteilung «Bild und Ton im ganzen Haus» zeigen die Audio-Video-Planer Ideen und Lösungen zum Thema vernetzt Wohnen. Dabei werden Bereiche wie Medien in jedem Raum, unsichtbare Lautsprecher oder gesamtheitliche Lösungen mit Möbeln aufgezeigt. Diese Fachleute planen, projektieren und installieren diese Geräte in der ganzen Schweiz professionell und kompetent.



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

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

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



ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

Eigenheim-Messe Schweiz – der Immobilien- und Wohnmarkt

2. bis 4. September 2011, Messe Zürich

Interessenten für Miet- und Wohneigentum sowie Immobilienprofis finden an der von Freitag bis Sonntag parallel zur Messe Bauen & Modernisieren in der Halle 9 stattfindenden Eigenheim-Messe aktuellste Projekte und Angebote. Die Messe hat nach drei Jahren eine feste Grösse erreicht und ist im Wirtschaftsraum Zürich zum spannenden Marktplatz für Immobilien, Hausbau und Baufinanzierung geworden.

**EIGENHEIM
MESSE
SCHWEIZ**

www.eigenheim-schweiz.ch

Messe Zürich
2.-4. September 2011

Wer eine Immobilie oder einen Baupartner sucht, darf beim Messerundgang wählerisch sein: Zahlreiche Generalunternehmer und Immobilienentwickler sind mit laufenden Projekten im schweizerischen Wohnmarkt vor Ort und wissen, wo beste-



Vom Bauen

hende oder Neubauimmobilien zum Verkauf stehen. Unter den 60 Ausstellern sind über 10 auf energiebewusstes Bauen spezialisierte Architekturbüros vertreten. Das effiziente Passivhaus steht dabei im Mittelpunkt. Weitere Messethemen beinhalten die Finanzierung und das Forum mit täglichen Fachvorträgen. Die am homegate.ch-Stand präsente Feng-Shui-Expertin Barbara Rüttimann vertritt mit Tipps und Tricks, wie Harmonie und Wohlbefinden ins Eigenheim fliessen.

Appenzell Ausserrhoden und Limmattal zu Gast

An der Eigenheim-Messe Schweiz vom 2. bis 4. September 2011 stellen sich zwei unterschiedliche Wirtschaftsräume vor.

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden und erstmals die Standortförderung Limmattal zeigen ihre Reize an Wohn-, Lebens- und Erholungsqualität, neuen Siedlungsprojekten und verfügbarem Bauland.

Messe:	Bauen & Modernisieren	Eigenheim-Messe Schweiz
Datum:	1.–4. September 2011	2.–4. September 2011
Ort:	Messe Zürich, Hallen 1–7	Messe Zürich, Halle 9
Öffnungszeiten:	Do–So 10–18 Uhr	Fr–So 10–18 Uhr
Info:	www.bauen-modernisieren.ch	www.eigenheim-schweiz.ch



immocorner

erwirtschaftet für Sie den besten Honig!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

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



**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

swiss made

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

Heimliche Untermieterinnen melden

Dr. Hans-Peter B. Stutz, Geschäftsführer Stiftung Fledermausschutz

In der Stadt Zürich wurden bisher mehrere Hundert in Wohnungen verirrete, erschöpfte oder verletzte Fledermaus-Findlinge der Stiftung Fledermausschutz überbracht. Die Stadt Zürich scheint mit 15 verschiedenen Arten ein Hotspot der Fledermaus-Biodiversität zu sein. Ein Forschungsprojekt will nun den tatsächlichen Bestand erfassen und ist dabei auf die Meldung von Fledermausverstecken aus der Bevölkerung angewiesen.

Das flatterhafte Nachtleben am Seeufer, an der Limmat und um Strassenlampen ist in der Stadt Zürich zwar offensichtlich, doch wo sich die Flatterer tagsüber aufhalten, weiss kaum jemand. Aber jetzt im Juli kann man die Unterschlüpfe entdecken, denn die Fledermausmütter verstecken sich mit ihren Säuglingen als heimliche Untermieter hin-

ter Wandverschalungen, in Rollladenkästen und unter dem Dach. Doch solche Verstecke sind rar. Die zwar sinnvolle energieeffiziente Bauweise bietet leider kaum mehr Versteckmöglichkeiten oder verwendet glatte Oberflächenmaterialien, die Fledermäusen keinen Halt bieten. Und bei Fassadensanierungen werden Fledermausverstecke oft



Sie sind neu in Zürich: die Alpenfledermaus (*Hypsugo savii*) und die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) ...

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OECONOMIC SERVICE AG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Helfen Sie mit – melden Sie Fledermaus-verstecke: Stiftung Fledermausschutz, Phone 044 254 26 80; E-Mail fledermaus@zoo.ch; direkt online www.amazee.com/fledermausinventar

unbeabsichtigt zerstört. Stadtzürcher Fledermäuse sind darum bedroht, und der Schutz der Reproduktionskolonien ist dringend notwendig.

Das Forschungsteam überprüft alle Meldungen aus der Bevölkerung und ist überdies in der Nacht mit Fahrrädern unter-

Zur Erinnerung:

Der HEV Zürich zählt zu den Sponsoren der am 13. Juli 2005 im Zoo Zürich eröffneten Fledermausausstellung (Bild rechts). Sie ist täglich zu Zooöffnungszeiten geöffnet.

wegs, die mit Hightech-Tonanalysegeräten ausgerüstet sind. Damit können die Flatterer beim Rückflug ins Versteck akustisch geortet und verfolgt werden. Mit den Forschungsergebnissen können die Liegenschaftsbesitzenden bei Umbauten für Schutzmassnahmen und bei Neubauten für Fördermassnahmen beraten werden.



... Forscher haben ihre Ultraschall-Jagdrufe aufgezeichnet, doch weiss niemand, wo sie sich tagsüber verstecken.

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 7. Oktober 2011, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

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

Immobilien

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

Steuern und Steuerplanung

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

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 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 7. Oktober 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

● 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 System Damp Control, fertig montiert
- **Ölheizung Brennwert/Kondensation:**
Fr. 13'900.-
inkl. Kaminanierung, 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, Wetzwil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

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!

Sind Sie das tausendste Mitglied des APF-HEV Ticino?

Tiziano Winiger, lic. iur. MAS REM, Direktor APF-HEV Ticino

Haben Sie eine Ferienwohnung oder ein Rustico im Tessin und wussten Sie, dass seit September 2010 der Hauseigentümergebieterverband auch im Tessin vertreten ist? Für Mitglieder des HEV Zürich kostet die Zweitmitgliedschaft nur Fr. 40.- /Jahr. Profitieren Sie vom reduzierten Mitgliederbeitrag von Fr. 20.- für das Jahr 2011.



Mitglieder werben Mitglieder

Mitglieder werben Mitglieder Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und schenken Ihnen für jedes Neumitglied, das dank Ihrer Empfehlung in den Hauseigentümergebieterverband Ticino eintritt, einen Regenschirm.

Diese Aktion ist bis Ende September 2011 bzw. solange Vorrat gültig.

Als Mitglied des HEV Kanton Zürich haben Sie bestimmt schon eine ganze Reihe von Dienstleistungen nutzen und schätzen gelernt. Wie ist es aber, wenn Sie im Tessin einen geeigneten und zuverlässigen Handwerker finden wollen, und wer hilft, eine Offerte in italienischer Sprache zu verstehen und zu überprüfen? Kennen Sie die neuesten steuerrechtlichen Gesetzesänderungen bezüglich Ferienobjekten im Tessin? Wussten Sie zum Beispiel, dass der Eigentümer eines Ferienobjektes im Tessin eine Steuerklärung rechtzeitig einreichen muss, obwohl er im Wohnsitzkanton eine Fristerstreckung eingereicht hat, und wie man dieses Problem vermeidet? Wo findet man im Tessin einen kompetenten Schätzer, der auch Deutsch

spricht? Wer verhilft zu den besten Bedingungen bei Versicherungen oder der Bankfinanzierung? Wer hilft bei der Kommunikation mit den Behörden auf Tessiner Dialekt, weiss, welches Formular zu verwenden ist und stellt es auch gleich zur Verfügung?

Braucht es noch mehr Gründe für eine Zweitmitgliedschaft beim APF-HEV Ticino? ■



APF-HEV Ticino

Postfach 620

Via Guisan 6, 6902 Lugano-Paradiso

Tel.: 091 980 40 00/Fax: 091 98 40 77

Web: www.hev-ticino.ch

E-Mail: info@hev-ticino.ch

**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei

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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere

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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

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

1. August – Feiern ohne Nachbarschaftsstreit

lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz

Der 1. August ist – wie übrigens auch der Jahreswechsel – ein Sonderfall: An diesem Tag ist das Abbrennen von Feuerwerk teilweise auch während der gesetzlichen Ruhezeiten gestattet. Lärmeinträchtigungen im Rahmen der Feierlichkeiten zum 1. August müssen somit toleriert werden, sofern sie das übliche Mass nicht überschreiten.

Das Abbrennen lärmenden Feuerwerkes ist allerdings auf den Nationalfeiertag beschränkt. Es ist also nicht erlaubt, Feuerwerk Tage davor und danach abzubrennen. Feuerwerkskörper sind zudem so abzubrennen, dass sie weder zu Personen- noch zu Sachgefährdungen führen. So ist aufgrund der Brandgefahr insbesondere darauf zu achten, dass Feuerwerk nicht zu nahe an Gebäuden (Sitzplätze und Balkone) abgefeuert wird. Die fahrlässige Verursachung einer Feuersbrunst hat strafrechtliche Konsequenzen. Die nachbarliche Rücksichtnahmepflicht besteht zudem selbstverständlich auch am 1. August. Das schliesst aus, dass Feuerwerk etwa während der ganzen Nacht abgebrannt wird. Anders als beim Jahreswechsel ist das Abfeuern von Feuerwerken nach Mitternacht nicht mehr zulässig. Das gilt auch für Lärmbelästigungen durch Festveranstaltungen im Freien.

Versicherung im Brandfall

Die Gebäudeversicherung deckt die Schäden infolge eines Brandes am Gebäude und allen damit fest verbundenen Einrichtungen. In den Kantonen, in denen die Gebäudeversicherung nicht obligatorisch abgeschlossen

werden muss, ist diese Versicherung sehr empfehlenswert. Feuerschäden am Mobiliar deckt die Hausratversicherung ab. Ein Mietzinsausfall infolge eines Brandes ist jedoch nur gedeckt, wenn dafür eine spezielle Versicherung abgeschlossen wurde. Es ist zu beachten, dass bei grobfahrlässiger Verursachung eines Brandes die Versicherung Regress auf den Schadensverursacher nehmen kann.

Aufhängen von Fahnen

Das Aufhängen von Fahnen ist in der Regel erlaubt. Mieter und Stockwerkeigentümer müssen sich allerdings bewusst sein, dass die Aussenfläche einer Liegenschaft (Hausfassade, Balkonaussenbrüstung) im Gegensatz zum Innenbereich eines Balkons nicht zur Mietsache beziehungsweise nicht zum Sonderrecht zählt. Somit wäre für den Aushang von Fahnen in diesem Bereich an sich eine Bewilligung des Vermieters respektive der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig. Der Aushang von Fahnen ist am 1. August allerdings aufgrund der Bedeutung des Tages und der beschränkten Dauer des Aushangs ohne weiteres zu tolerieren. ■

Ästhetik so wichtig wie Funktionalität

po. Es ist nichts mehr, wie es einmal war. Wenn dieser Spruch für einmal passt, dann auf die Küche. Ich denke dabei nicht an das, was wir kochen – die unzähligen TV-Kochsendungen haben diesbezüglich vermutlich wenig geändert –, sondern an die Rolle, welche die Küche in einer modernen Wohnung spielt. War sie Jahrzehnte lang eine funktionelle Notwendigkeit, bei der man an Quadratmetern sparen konnte, hat sie sich vom nüchternen, engen Arbeitsraum zum hellen, luftigen Wohnraum

emanzipiert. Dabei scheint sich allerdings nicht das durchzusetzen, was man einmal «Wohnküche» nannte, sondern die Integration der Küche in den Wohnraum. Separate Kochräume werden in neu erstellten Wohnungen immer seltener. Zum einen, weil der Trend generell zum Offenen, Loft-Ärten geht. Zum anderen aber auch, weil eine offen an den Wohnraum angeschlossene Küche selbst mit relativ bescheidener Grundfläche grosszügig wirken kann und dabei erst noch den Wohnraum grosszü-



gig wirken kann und dabei erst noch den Wohnraum grosszü-



Fotos: Brunner Küchen AG, Bettwil

giger erscheinen lässt. Damit ist die Küche gewissermassen in den Mittelpunkt des Lebens zurückgekehrt, wo sie ja auch schon zu Urzeiten stand. Nur hätte damals niemand von Küche gesprochen, sondern bestenfalls von Feuerstelle.

Diese Veränderung ist nicht ohne Einfluss auf die Gestaltung von Küchen geblieben. Funktionalität ist zwar nach wie vor gefragt, sie muss aber gediegen verpackt sein. Die Hersteller von Küchengeräten und die Küchenbauer machen es einem leicht. Funktionalität ist heute eigentlich bei jedem einzelnen Teil der Küche eine Selbstverständlichkeit. Das Ange-

bot ist enorm, ebenso die Qual der Wahl. All das trifft natürlich auch auf das Licht zu. Die Funktionalität von Leuchtkörpern wird ständig verbessert. Mehrere Lichtquellen mit verschiedenen Funktionen sind zur Selbstverständlichkeit geworden, oft auch auf die verschiedensten Arten in Küchenmöbel integriert. So sehr, dass man sie schon kaum mehr beachtet. Dass es sich lohnt, dem Thema Licht mehr Aufmerksamkeit zu widmen, soll an ein paar individuell gestalteten Beispielen gezeigt werden. Dass dabei der Energieverbrauch nicht aus den Augen verloren werden sollte, muss heutzutage wohl nicht ausdrücklich erwähnt werden. ■



MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab
den Schlüssel verloren...



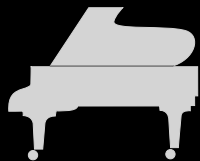
Kommt Ihnen das bekannt vor?
Ja. Dann schützen Sie sich mit
dem DOM Protector-Zylinder.
Innert Sekunden ist dieser
umprogrammiert.

Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch



Schoekle verleiht Flügel.



Der Untergang und die Löschung einer Grunddienstbarkeit

Gemäss Art. 734 ZGB geht eine Grunddienstbarkeit mit der Löschung des Eintrages im Grundbuch unter oder mit dem Untergang des belasteten oder berechtigten Grundstückes. Des Weiteren kann man eine Dienstbarkeit löschen lassen, wenn der Berechtigte Eigentümer des belasteten Grundstückes wird sowie wenn die Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren hat oder im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung ist.

Vieles im Zusammenhang mit der Löschung von Grunddienstbarkeiten ist in der Lehre und Praxis uneinheitlich und kompliziert. Jedenfalls braucht es für eine (einseitige) Löschung im Sinne von Art. 734 ZGB die schriftliche Erklärung des Berechtigten, teilweise wird auch verlangt, dass weitere am Grundstück dinglich Berechtigte zuzustimmen haben, jedenfalls aber nicht allenfalls ebenfalls dienstbarkeitsberechtigter Mieter. Sodann muss ein gültiger Rechtsgrund vorliegen, ein Rechtsgeschäft etwa, wobei ausschlaggebend der Wille des Berechtigten ist, sein Recht aufzugeben.

Zusätzlich zur formlos gültigen Verzichtserklärung hat er eine schriftliche Löschungsbeurteilung abzugeben, ansonsten der belastete Eigentümer trotzdem auf den Klageweg angewiesen ist. Also bedeutet der Grundsatz, dass ohne Löschung im Grundbuch die Dienstbarkeit nicht untergeht, nicht in jedem Fall, dass jede Löschung auch den Untergang der Dienstbarkeit bewirkt; wenn nämlich die Vorausset-



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

zungen der Löschung fehlen, kann auf Wiedereintragung geklagt werden.

Als zweiten Anwendungsfall hält Art. 735 ZGB fest: Wenn der Berechtigte selber Eigentümer des belasteten Grundstückes wird, kann er die Dienstbarkeit löschen lassen. Die Vereinigung des herrschenden und des dienenden Grundstückes in der Hand eines einzigen Eigentümers führt nicht von selbst zum Untergang der Grunddienstbarkeit, dem Eigentümer steht bloss das

Recht auf Löschung zu, und erst mit dieser kommt es zum Untergang.

Der dritte Fall sodann umschreibt die Konstellation, bei welcher der Belastete die Löschung der Dienstbarkeit verlangen und allenfalls auch gegen den Willen des Berechtigten durchsetzen kann, dies entsprechend dem Grundsatz der Klarheit und Richtigkeit des Grundbuchs. Art. 736 ZGB hält fest: Hat eine Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren, so kann der Belastete ihre Löschung verlangen. Der zweite Absatz besagt, wo das Interesse des Berechtigten im Vergleich zum Belasteten derart unverhältnismässig gering ist, dass

ein Festhalten daran fast schon missbräuchlich erscheint; gleiches gilt, hier allerdings verbunden mit einer Entschädigungspflicht, für die ganze oder teilweise Ablösung. Das Recht auf Ablösung steht ausschliesslich dem Eigentümer und nicht Dritten zu, auch wenn sie ein Interesse hätten.

Wird der Anspruch auf Löschung geltend gemacht, muss natürlich ermittelt werden, wann ein «Wegfall des Interesses des berechtigten Grundstücks» vorliegt. Dazu muss erst einmal der Wegfall ein endgültiger sein, d.h., es muss sehr unwahrscheinlich sein, dass künftig das Interesse wieder aufleben wird. Es müsste auch eine Veränderung der Verhältnisse seit Erstellung der Dienstbarkeit festzustellen sein. Zudem ist nach Auffassung des Bundesgerichts nicht, wie der Wortlaut des Gesetzes, das Interesse des Grundstücks, sondern auch das Interesse des Eigentümers massgeblich. Es sei ein schutzwürdiges Interesse vorhanden, selbst wenn dieses ein höchst individuelles sei. Die Rechtsprechung ist zudem nicht konsequent und auch im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Interesse des berechtigten Grundstückes zu verstehen. Es darf eine Dienstbarkeit nur zu dem Zwecke aufrechterhalten werden, zu welchem sie errichtet worden ist, und die Beurteilung hat im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Interesse zu erfolgen.

Abgelehnt wird allerdings ein bloss imaginäres Interesse: Wo z.B. kein Wasser auf dem belasteten Grundstück ist, kann auch kein Quellenrecht bestehen. Des Weiteren gilt dann auch der sogenannte Grundsatz der Identität: Die Ausübung der Dienstbarkeit ist nur im Umfang des ursprünglichen Zwecks, zu welchem sie begründet wurde, zulässig. Wird dieser hinfällig, kann sie zu einem andern Zweck nicht aufrechterhalten werden. Das ursprüngliche Inte-

resse kann nicht durch ein neues ersetzt werden. Zum Beispiel führt auch die Unmöglichkeit, eine Dienstbarkeit auszuüben, zum Verlust des Interesses des berechtigten Grundstücks. Bei einem vollständigen Wegfall des Interesses ist keine Entschädigung geschuldet.

Wie jedoch Absatz 2 der Bestimmung festhält, kann unter Umständen eine solche angezeigt sein, wo sich ein Missverhältnis zwischen Interesse und Belastung anzeigt, welches eine Fortdauer der Grunddienstbarkeit nicht mehr rechtfertigt, das Interesse also nicht vollständig weggefallen ist. Die Entschädigung ist, wenn sich die Parteien nicht einigen können, nach richterlichem Ermessen festzulegen. Sie wird vorab nach dem Vermögensnachteil, welcher dem Berechtigten entsteht, zu bemessen sein. Massgebend für die Bemessung kann hier insbesondere eine Einbusse im Verkehrswert sein, allenfalls auch ein persönlicher Vermögensnachteil des Berechtigten. Möglicherweise würde im Streitfall eine Verkehrswertschätzung nötig. Ist der Vermögensvorteil festgestellt, ist dieser nach Mass des weggefallenen Interesses zur Feststellung der Höhe der Entschädigung herabzusetzen. Je nachdem könnte auch – falls möglich – die Verlegung der Dienstbarkeit beantragt oder verfügt werden.

Wichtig ist aber auch hier wieder, dass aufgrund der uneinheitlichen Lehre und Praxis keine allgemeingültigen Aussagen gemacht werden können, wann es zur Löschung einer Dienstbarkeit kommen kann. Eine umfassende Prüfung des Einzelfalles wird notwendig sein.

Für entsprechende Beratung sorgt die Rechtsabteilung des HEV Zürich, im Zusammenhang mit Entschädigungsfragen allenfalls auch die Schätzungsabteilung. ■

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

Seminarkosten 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

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
«Liegenschaftsverwaltung»
vom 11. und 18. November 2011

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

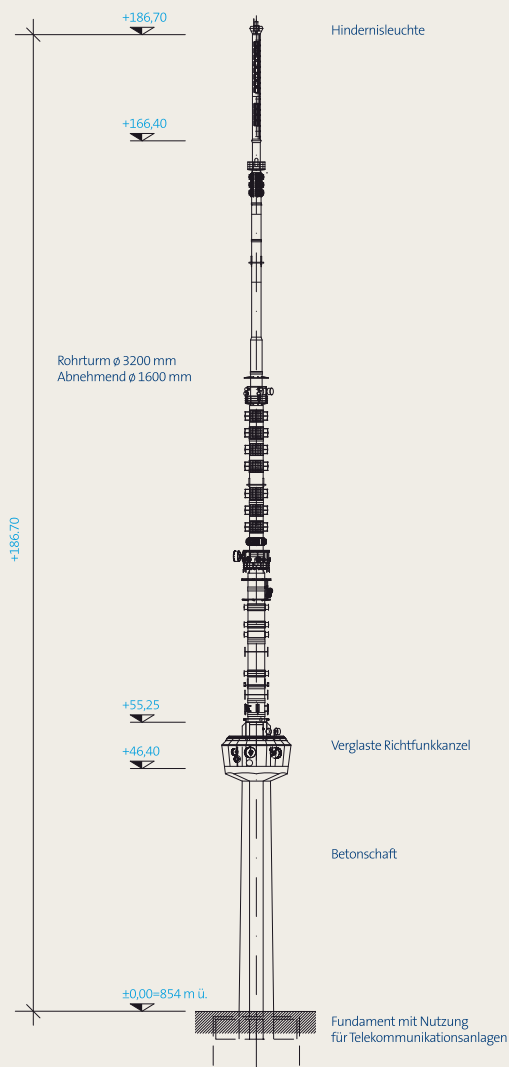
Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift

Besichtigung Sendeturm Uetliberg

Donnerstag, 18. August 2011

Seit dem 9. Jahrhundert kommt dem Uetliberg durch die erhöhte Lage über der Stadt Zürich die wichtige Funktion als Hochwacht zu. Bei Katastrophen, Krisen und Kriegen alarmierten einst Feuer- und Rauchzeichen die Bevölkerung. Heute wird diese Aufgabe mittels modernster Fernmeldetechnik wahrgenommen. Der Sendeturm Uetliberg versorgt rund eine Million Menschen mit Fernseh- und Radioprogrammen. Darüber hinaus dient er als bedeutende Übertragungsplattform für den Funkverkehr. Am nördlichen Ende der Albis-Kette ragt er 187 Meter in den Himmel – mit seinem dreistrahligem Querschnitt wirkt er elegant und majestätisch zugleich.



Gesamthöhe des Turmes	186,7 m
Fundamenttiefe	11 m
Fundamentdurchmesser	16 m
Höhe Richtfunkkanzel	46,4 m
Durchmesser Richtfunkkanzel	12,80m/13,95 m
Höhe bis Betonkopf	55 m
Länge Stahlrohrturm	111 m
Länge GFK-Zylinder	21 m
Aushub Fundamente	2200 m ³
Rohrturm	220 t
Armierung	140 t
Anzahl Schrauben	7200 Stück

Programm:

Treffpunkt 13.40 Uhr Endstation Uetlibergbahn S 10!
Anreise individuell!
Wir werden gemeinsam zu Fuss zum Eingang der Sendestation gehen (ca. 10 Minuten bergauf).

14.00 – ca. 15.00 Uhr Besichtigung

Kosten

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

Anmeldung

Schriftliche Anmeldung bis spätestens Mittwoch, **3. August 2011**, erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 6. August 2011, keine schriftliche Bestätigung von uns erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.



Anmeldung

Forum 18. August 2011, Sendeturm Uetliberg

Anzahl Personen

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name

Vorname

Strasse

PLZ und Ort

Tel.-Nr.

E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

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



Beton Fräs & Bohr AG

Apollostrasse 6 | 8032 Zürich | Tel. 044 388 47 45 | Fax 044 422 68 34

Bäckerstrasse 5 | 8952 Schlieren | Tel. 044 731 93 40 | Fax 044 731 93 30



Baum + Garten AG

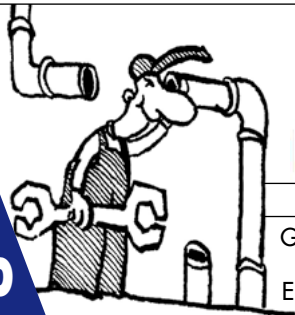
Spezialfällarbeiten**Ganze Schweiz**

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

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

**Sanitär
Heizung
Reparaturen**

044 438 80 30**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

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



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

Unguter Glaube beim Wegrecht

«Wer sich in seinem guten Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerbe zu schützen.» (Art. 973 Abs. 1 ZGB)

Wer eine Liegenschaft erwirbt, darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass ein Grundbucheintrag richtig ist. Wie aber ein neues Urteil des Bundesgerichts zeigt, darf man sich nicht blindlings darauf verlassen. Zu beurteilen hatte das Bundesgericht ein vor ca. 60 Jahren begründetes Wegrecht, welches Mitte der siebziger Jahre ohne entsprechende Änderungen des Grundbucheintrages verlegt wurde und seither durch einen (nur) 3 m breiten Tunnel führt. Nach Erwerb der Liegenschaft im Jahre 2008 berief sich der neue Eigentümer auf das im Grundbuch eingetragene Wegrecht aus dem Jahre 1952.

Der Gutgläubensschutz, wie er im ZGB (Art. 973 Abs. 1) festgehalten wird, gilt hingegen nicht absolut. «Wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte, ist nicht berechtigt, sich auf den guten Glauben zu berufen.» (Art. 3 ZGB)

Das Gericht kam im vorliegenden Fall zum Schluss, dass die «natürliche Publizität» den guten Glauben des Grundstückserwerbers zerstört hat. Wo nämlich ein Rechts-



RA lic. iur.

Cornel Tanno,
Rechtsberatung,
Prozessführung,
HEV Zürich

zustand «im physischen Zustand der Liegenschaft nach aussen sichtbar» in Erscheinung tritt, muss dies der Erwerber akzeptieren und kann sich demzufolge nicht auf den Eintrag im Grundbuch stützen. Dabei sei nicht einmal erforderlich, dass er das wirkliche Rechtsverhältnis auch tatsächlich wahrgenommen hat; es genüge vielmehr, dass der Erwerber es bei genügender Sorgfalt hätte erkennen können. Diese natürliche Publizität gelte es gerade bei Wegrechten zu beachten, da nach allgemeiner Lebenserfahrung davon ausgegangen werden könne, niemand kaufe ein Grundstück mit Wegrecht, ohne es vorher zu besichtigen.

Im konkreten Fall hätte der Käufer, so das Bundesgericht weiter, den Verlauf des Wegrechtes gekannt und das Grundstück vorbehaltslos erworben. Unter diesen Umständen werden Inhalt und Umfang des Wegrechtes nicht durch den Vertrag von 1952, sondern durch die (nachträglich erstellte) bauliche Anlage (Tunnel) erstellt. ■

(Urteil des Bundesgerichtes
5A_60/2011 vom 1.4.2011)

Für Infos rund um die Uhr:

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



Büroräume über den Gleisen von Zürich

Grosse Fensterfronten und die Stützenkonstruktion erzeugen helle Büro- und Lagerräume und erlauben eine flexible Raumaufteilung mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ein gedeckter Ladebereich mit Hebebühne gewährt direkten Zugang über einen Warenlift zu den Büro- und Lagerräumen. Die Räumlichkeiten befinden sich auf einem ganzen Geschoss dieses einseitig angebauten Geschäftshauses.

Lage	In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Altstetten, wenige Schritte von Tram- und Bushaltestellen entfernt, direkt an der Autobahnausfahrt A1/A3
Raumprogramm	ca. 1'333 m ² nutzbare Gesamtfläche Bürofläche ca. 526 m ² , Raumhöhe: 2.62 m (heruntergehängte Decke) Büro/Lagerfläche ca. 806 m ² , Raumhöhe 3.09 m (Edelrohbauführung)
Verkaufspreis	CHF 3'600'000.–
Verfügbarkeit	Bezug ab 01.01.2012 möglich

Individuelle Besichtigung der Büroräume nach Absprache und in Begleitung von Eliane J. Saxena oder Claudia Spalinger.

Oder möchten Sie Ihre Liegenschaft 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: Intercity/Anlageimmobilien, www.intercity.ch



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



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

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:

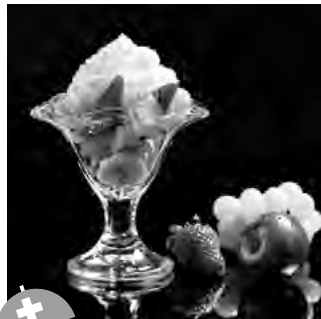


... harmonisch, elegant, formschön.



- Metall- und Apparatebau
 - Wintergärten/Verglasungen
 - Treppen
 - Aluminium-Konstruktionen
 - Edelstahl-Verarbeitung
- Metall-Technik
Matzingen AG
Tel. 052 366 32 68
www.mtm-ag.ch

Feinste Küchen traditional



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Zwischen Gross und Klein ist de Capitani.

Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

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/Mindestwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation

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:

Hausschädlinge

Hausschädlinge finden den Weg nicht nur in Altbauten, sondern ebenso in moderne, scheinbar perfekte Häuser

Einmal eingezogen, finden «Hausschädlinge» im weitesten Sinn in unseren Bauten mit ihren gleichbleibend hohen Temperaturen, den vielen Hohlräumen und grossen Lebensmittelvorräten aller Art ideale Lebensbedingungen. Einmal ins Gebäude eingedrungen, können diese nicht nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern unter Umständen auch Schäden an Gegenständen, an Vorräten oder sogar an der Bausubstanz anrichten.

Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Schädlinge im Haus keine passenden Lebensgrundlagen vorfinden, sind Reinlichkeit und Ordnung. Doch nicht immer ist die Ursache von Schädlingsbefall auf unsachgemässes Verhalten der Bewohner zurückzuführen. In jedem Fall lohnt es sich aber, bei den ersten Anzeichen zu reagieren.

Das Buch des Hauseigentümergeverbandes Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Der Autor nennt bewährte Mittel, um ungebeten Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden – mit oder, wo's geht, ohne Gifteinsatz.

Das HEV-Fachbuch «Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr» gibt einen Überblick über die wichtigsten und weitverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese möglichst effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis erleichtert Ihnen den Einstieg in die Materie und verweist auf Textstellen und Bilder, was die Suche nach Informationen über bestimmte Schädlinge vereinfacht.

Ulrich Lachmuth, 2006, 164 Seiten, 3. Auflage

Artikel-Nr. 40086; für Mitglieder Fr. 32.50 / 37.50 für Nichtmitglieder

Bestellformular siehe Seite 480

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

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

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

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

tannerpumpen



24 Stunden Service

044 361 53 88

24 Stunden Service
Umwälzpumpen für
Heizungs-, Sanitär-, und
Kälteanlagen

200 Pumpentypen
an Lager!

Tanner Pumpen AG

Ekkehardstrasse 32 | 8006 Zürich

Telefon 044 361 53 88 | Fax 044 361 41 75

www.tannerpumpen.ch

HEV Zürich

Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2007)	2.50	3.50
	■ franz. ■ ital. ■ engl. ■ span.	5.50	7.50
	■ türk. ■ alb. ■ serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	■ franz. ■ ital. ■ engl. ■ span.	5.50	7.50
	■ türk. ■ alb. ■ serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30000	Kündigungsfomular	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)			
40018	Bewerbung für Hauswartsdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (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

Drucksachen



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 Mietzinserhöhung 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)	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)	16.00	21.00
Aktion bis 31.7.2011			
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 Steuerklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus miert. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50

«... und der Gärtner soll auf seinem Dache den Donnerbart haben!»

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Oder soll es doch eher eine Donnerwurz, eine Dachwurz, ein Dachlauch, ein Jupiterbart, eine Wetterwurz, ein Donnerlauch, ein Gottesbart, ein Ohrpeinkraut, ein Wetterkraut, ein Warzenkraut, eine Dachzwiebel oder ganz einfach eine Hauswurz (Sempervivum) sein?

Nun, bereits Karl der Grosse hat im 9. Jahrhundert in seinem «Capitulare de vilis vel curtis imperii», seiner Landgüterverordnung (Vorschrift über die Verwaltung der Krongüter), befohlen, dass auf jedem Haus eine Hauswurz die Bewohner vor Blitzschlag schützen soll. Ob dies tatsächlich geholfen hat, weiss ich nicht, aber die dicken Polster der einheimischen Gebirgspflanze, die man ab und zu auf alten Dächern sieht, erinnern an den alten Brauch.

Heute lächeln wir vielleicht über die Vorderschrift, so wie es bereits im späten Mittelalter Otto Brunfels, der Verfasser des Kräuterbuches «Contrafayt» getan hat, wenn er schrieb «Must freilich ein stumpfer und ein dollere Blytz sein, den solchiges klein kreutlein solt widerlegen!»

Naturwissenschaftliche Untersuchungen weisen allerdings darauf hin, dass jedes Blatt der Hauswurz (es endet in einer feinen Spitze) ein guter Stromleiter sein könnte. Hätte



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:



man ein paar hundert Rosetten auf dem Dach, könnten dies lauter natürliche Blitzableiter sein.

Mich interessieren die Pflanzen mit dem botanischen Namen *Sempervivum* (semper für immer, vivum für lebend, also immer lebend) aus einem anderen Grund: Einerseits erinnern sie mich an meine Kindheit, in der ich meine erste kleine Sammlung anlegte, da wir Kinder bei meiner Unterstufenlehrerin jeweils für besondere Leistungen oder braves Verhalten eine Hauswurz in ihrem Garten auswählen durften. (Auffallend brav soll ich übrigens nicht gewesen sein.) Andererseits gefallen mir die Genügsamkeit der *Sempervivum* und ihre perfekte Form.

Was aber ist der Reiz der genügsamen, aber attraktiven Gebirgspflanze, die vom Iran bis Marokko auf besonnten Felsen und in steinigen Gebieten bis auf 2000 Meter Höhe vorkommt? Zwischen 40 bis 60 Arten des Dickblattgewächses (*Crassulaceae*) werden je nach botanischer Schule unterschieden, und bis 3000 Kultivare oder Sorten sind

verzeichnet. Fünf Arten (*S. arachnoideum*, *S. montanum*, *S. tectorum*, *S. wulfenii* und *S. grandiflorum*) kommen in unseren Alpen vor, wobei die echte Hauswurz (*Sempervivum tectorum*) auch im Jura und der Nordschweiz gefunden werden kann. Ausgraben sollte man sie allerdings am Naturstandort nicht, denn sie sind geschützt. Sucht man nicht nach bestimmten Arten und Sorten, sondern lässt sich von der Schönheit einer roten, grünen, braunen oder zweifarbigen Rosette zum Kauf verführen, ist es einfach, in Blumenläden oder Gärtnereien verschiedene Sorten zu finden. Vielleicht wählt man auch einen spinnwebartig überzogenen Kultivar, einen mit stark bewimperten Blättern und einen mit besonders kugeligen Rosetten aus. Sehr schnell hat man ein kleines Sortiment beisammen.

Hat man die mehrjährigen Pflanzen gekauft, braucht man sie nur noch auszupflanzen, aber wo? Die sukkulenten Rosetten mit einem Durchmesser von 7 mm bis 10 cm sind anspruchslos, wenn sie einen sonnigen

Platz mit sehr durchlässigem Boden erhalten. Sie eignen sich aber auch für Töpfe und flache Schalen (mit Wasserabzug!) auf sonnigen Plätzen oder als Begrünung von Flachdächern. Ich gebe der Pflanze jeweils Sand, Kies oder Tonkügelchen bei, um die nötige Durchlässigkeit zu erhalten. Im Winter können die Hauswurz problemlos draussen überwintern, sofern sie keine nassen Füße bekommen. Stehende Nässe hingegen führt zum Verfaulen. Vergisst man das Giessen, passiert nichts, denn dank den Wasser speichernden Blättern haben die Hauswurz sogar den trockenen Sommer 2003 ohne Schaden überstanden.

Weshalb meine Primarlehrerin grosszügig Hauswurz verschenkte, weiss ich erst, seit ich gemerkt habe, wie leicht sie sich durch Tochterrosetten oder Kindel vermehren. Diese wachsen problemlos in der Nachbarschaft ein, und schon bald hat man ein dichtes Polster. Allerdings erschrickt man vielleicht, wenn eine einzelne Rosette nach drei bis vier Jahren zum ersten Mal blüht

und danach gleich abstirbt. Sie hat vorher genug Kindel produziert und ihr Überleben gesichert.

Die meisten Hauswurz blühen zwischen Ende Mai und August. Die sternförmigen Blüten sind rosa bis rötlich, gelb oder selten weiss. Eine Besonderheit der zwittrigen Blüte ist es, dass sie zuerst ein männliches und später ein weibliches Stadium hat. Wenn sich die Staubblätter von den Fruchtblättern im Zentrum nach aussen biegen, ist dies ein Hinweis auf den Wechsel. Ich habe beobachtet, dass vor allem die Hummeln, aber auch Wildbienen und Schmetterlinge die kleinen Blüten gern besuchen und auf diese Weise für zufällige Kreuzungen sorgen. Echte ZüchterInnen hingegen spielen selber «bestäubendes Insekt», wollen sie doch gezielt bestimmte Eigenschaften von Elternpflanzen kreuzen.

Wer also einen besonders heissen Platz im Garten hat, könnte diesen mit *Sempervivum* bepflanzen, vor allem wenn er oder sie sich als faulen Gärtner oder faule Gärtnerin bezeichnet, denn

die schönen Rosetten sind nicht nur langlebig, sondern auch sehr gesund. Im Freien ausgepflanzt brauchen sie nicht einmal Dünger, im Topf hingegen schätzen sie ab und zu etwas zusätzliche Nahrung.

Eine Freundin von mir lässt sich nicht für die Hauswurz begeistern (sie teilt auch meine Vorliebe für Buchsbaum nicht), obwohl sie einige stark besonnte Plätze hat, auf denen nichts wachsen will, wo





gen und der Saft die Haut schön macht und sogar die Sommersprossen (sie hat keine!) verschwinden lässt. Sollte sie aber beim Grillieren einen Handschutz brauchen, muss sie bloss ein Gemisch aus Hauswurzsaft, Gummi, rotem Arsenik und Alaun auf die Hände auftragen und kann dann problemlos glühendes Eisen anfassen. Allerdings habe ich dies nicht ausprobiert. Auch habe ich mir gegen meine Taubheit keinen Hauswurzsaft, gemischt mit Frauenmilch, ins Ohr träufeln lassen, obwohl dies eine Empfehlung von Hildegard von Bingen ist.

Hingegen bin ich bei meinem Mann nicht auf taube Ohren gestossen, als ich ihm nach dem Schreiben dieses Artikels vorschlug, eine Sammlung von Sempervivum anzulegen. Die ersten sechzig Kultivare sind bereits bestellt und werden in den nächsten Tagen eintreffen. Ich werde sie in Töpfen kultivieren und sicher bald weitere Arten und Sorten dazustellen. Hingegen werde ich kaum aus Blättern Saft pressen und diesen als Wundheilmittel brauchen, obwohl Untersuchungen gezeigt haben, dass der Gehalt an Apfelsäure Verwendung in Heilmitteln finden kann. ■

die Gattung also ideal wäre. Vielleicht kann ich sie doch zu einem Versuch überreden, wenn ich ihr erzähle, dass die Hauswurze eine alte Heil- und Zauberpflanze ist, dass in den Kamin gehängte Rosetten die Hexen abwehren, dass man damit Warzen zum Verschwinden bringen und Mückenstiche behandeln oder dass man das Vieh vor Seuchen schützen kann. Letzteres müsste sie als pensionierte Tierärztin aufhorchen lassen. Falls sie sich auch durch dieses Argument nicht überzeugen lässt, genügt es vielleicht, ihr zu erzählen, dass Hauswurze Glück brin-

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

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

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

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

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN 118
MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Bayernfeige Violetta®

- wüchsige & ertragreiche Fruchtsorte
- Frucht gross, sehr süss
- Früchte bereits an jungen Pflanzen
- sehr gesund und vital
- eine der winterhärtesten Feigen

**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



**Hauswartungen
Gartenunterhalt**

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen



Pikettdienst
Schilterdienst



Winterschnitt



CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenschaftenservice



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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

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



Nutzgarten des Klosters

Dr. Rudolf Maag-Preis 2011 für Kloster Fahr

Das Kloster Fahr erhielt den diesjährigen Preis der Lotte und Willi Günthart-Maag-Stiftung in Anerkennung der sorgfältigen Pflege und Förderung der klösterlichen Gartenkultur. Die Benediktinerinnengemeinschaft bewirtschaftet innerhalb ihrer Klostermauern fünf Gärten – ein reicher Erfahrungsschatz aus Jahrhunderten.

po. Praktisch vor den Toren der Stadt Zürich, wenn auch als aargauische Exklave, liegt eine der historisch bedeutendsten Gartenanlagen der Schweiz. Die fünf unterschiedlich gestalteten Gärten im Kloster Fahr – der barocke Kräutergarten, ein typischer barocker Kreuzgarten mit über dreissig Heil-, Tee- und Küchenkräutern, der Nutzgarten mit Gemüse und Beeren für die Selbstversorgung, der Schulgarten mit Raritäten in Mischkultur, der würdevolle Klosterfriedhof sowie die acht Meter Durchmes-

Info

Mehr Information dazu finden Sie auf der Web-Site www.kloster-fahr.ch. Klosterführungen sind auf Voranmeldung möglich. Drei der Gärten können frei besichtigt werden (Schulgarten, Friedhof und Kräuterspirale). Der barocke Kräutergarten ist nur im Rahmen einer Führung zu bestaunen. Der Nutzgarten befindet sich ganz in der Klausur und kann nicht besichtigt werden.

ser aufweisende Kräuterspirale – verleihen der Klosteranlage Farbe sowie Lebendigkeit und sind ein wesentlicher Teil der klösterlichen Kultur. In den Klostergärten wird nicht nur angebaut; sie sind auch eine Wohltat fürs Auge und dienen der Entspannung und Kontemplation, sind Orte der inneren Einker, Ruhe und Meditation. ■

Die Lotte und Willi Günthart-Maag-Stiftung wurde 1971, anlässlich des 125-Jahr-Jubiläums der Firma Dr. Rudolf Maag AG, Dielsdorf, errichtet. Sie bezweckt unter anderem periodisch die Verleihung eines Preises zur Auszeichnung schweizerischer und ausländischer Persönlichkeiten, die sich in besonderer Weise um die Pflege und Förderung der Pflanze verdient gemacht haben. Die Priorin des Klosters Fahr ist die 38. Preisträgerin.



Haupteingang zum Klostergarten



Gesamtsicht auf den Klostergarten

Fotos: Elisabeth Meier-Soffrian, Zürich

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



Quelle: marty häuser ©

**modernisieren
bauen**

1. – 4.9.2011
Do – So 10–18

Messe Zürich
www.bauen-modernisieren.ch



Parallelmesse
**EIGENHEIM
MESSE
SCHWEIZ**
www.eigenheim-schweiz.ch
Messe Zürich
2.–4. September 2011



HEV Küssnacht und Umgebung

Vortrag «Gartenkultur» mit Enzo Enea

Dienstag, 6. September 2011, Vortrag 20.00 Uhr,
Türöffnung 19.30 Uhr, Apéro ca. 21.00 Uhr
im Saal des Pfarreizentrums St. Georg, Kirchstrasse 2, 8700 Küssnacht

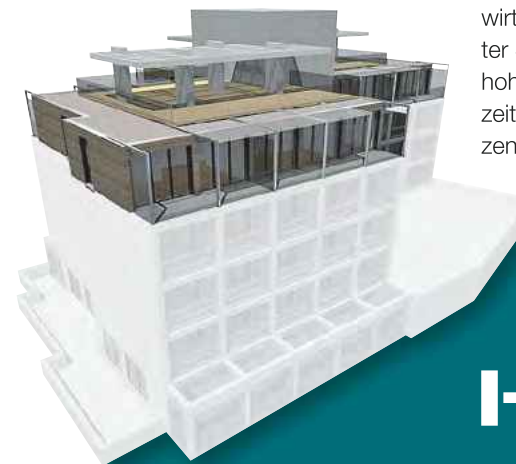


HEV Zürich

Protokollauflage

Das Protokoll über die Generalversammlung vom 14. April 2011 liegt vom Dienstag, 2. August, bis Freitag, 12. August 2011, während der Geschäftszeit in unserer Geschäftsstelle, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des HEV Zürich auf.

ATTICO® MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM



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

H'ARING
HOLZ- UND SYSTEMBAU

4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

FC HEV Zürich – initiativ, fit und fair

Die frisch gegründete Fussballmannschaft des HEV Zürich spiegelt denselben recht gut wieder: Baufachleute, Schätzer, Verwalter, Juristen, Finanzexperten und alle voll in Form. Das Geschlechterverhältnis ist allerdings noch nicht ganz ausgewogen.

po. Obwohl es am Ende gegen den FC Gemeinderat Zürich dann doch nicht zum Sieg gereicht hat, zeigte das Team des HEV Zürich auch auf dem Rasen, dass es gut eingespielt ist. Dabei hatte es gerade mal zu drei Trainingsspielen gereicht.

Der Gegner, elf im Streit um Abfallrecycling, Energieoptimierung, Musikschulen, Städtebau oder Budget – um nur eine kleine, nicht repräsentative Auswahl zu nennen – gestählte Kämpfer, trainiert demgegenüber regelmässig und seit Jahren.

Der FC HEV Zürich wird die Saison nutzen, um seine Technik zu perfektionieren und auf dem Rasen ebenso erfolgreich zu werden wie ausserhalb.

obere Reihe: Hansjörg Hermann, Albert Leiser, Albert Romero, Richard Rütli, Pascal Grab, Andreas Stocker, Reto Ziegler, Giuseppe D'Amato
untere Reihe: Reto Bindschädler, Cornel Tanno, Roger Kuhn, Bruno Hotz, Urs Aschmann, Sandro Winkler
 Fotos: Rebekka Stihl, HEV Zürich



Fotos: Rebekka Stihl, HEV Zürich

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.

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

Genug grilliert?
Zeit für eine Weiss-Küche.

weissküchen



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



Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

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

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

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

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

Nicht einmal Kartenhäuser!

Umfragen attestieren regelmässig eine sehr hohe Mieterzufriedenheit. Die zunehmende Wohnungsknappheit in den Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und viel weniger Bürokratie wäre genau das Richtige. Just in dieser Situation forderte der links-grün dominierte Gemeinderat der Stadt Zürich vor einigen Monaten mit einer Behördeninitiative und nun der Mieterverband mit seiner kantonalen Volksinitiative «Transparente Mieten» die Wiedereinführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln.

Schon von 1995 bis 2003 bestand im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Auf einem speziellen amtlichen Formular musste der Vermieter die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekannt geben. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren sehr selten: 1999 waren es neun, 2000 gar nur sechs und 2001 zehn – oder als Richtgrösse in Prozenten: 0,0075% der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an. Gebracht hat die Formularpflicht nichts, ausser viel Papier und Leerlauf. Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich nämlich rund 80000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt – unter anderem – dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen Bürgerinnen und Bürgern kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Zwei mündige und urteilsfähige Personen sollten auch ohne staatlichen Einfluss durchaus in der Lage sein,



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich

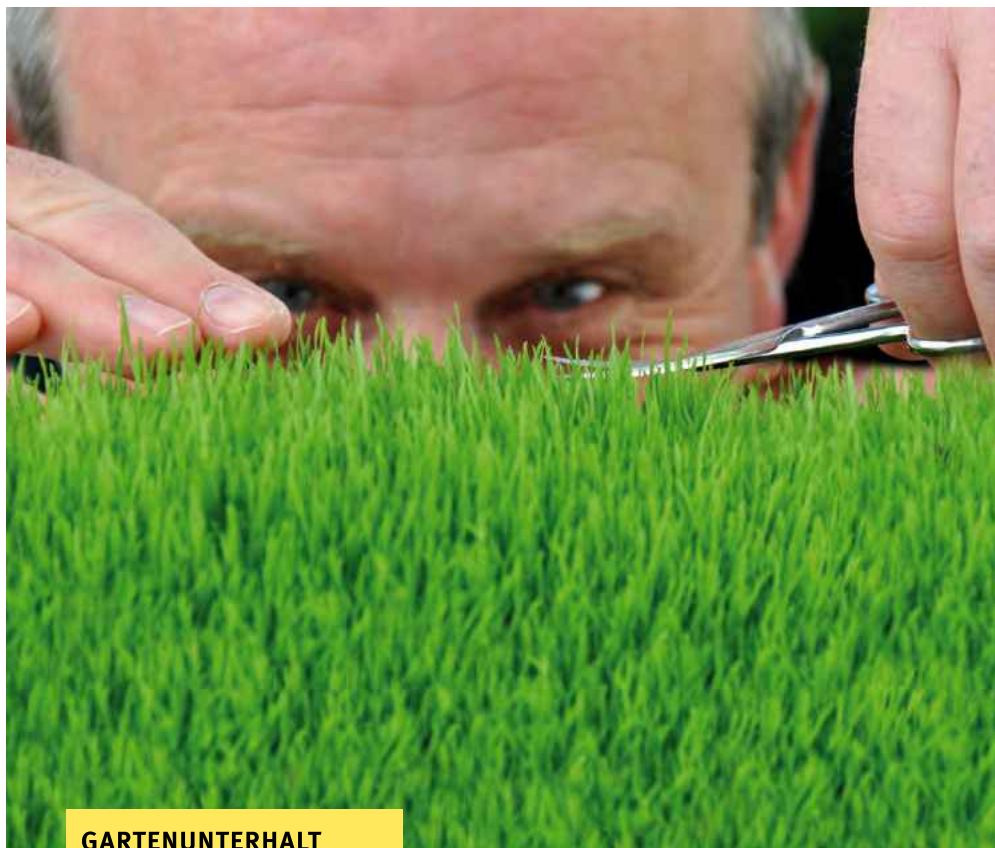
einen Vertrag nach ihrem Gutdünken abzuschliessen. Bereits verabschieden sich einzelne Investoren aus diesem Anlagebereich, nicht zuletzt auch zum Nachteil der Mieterschaft. Stattdessen müsste das Motto «Wohnungen statt Formulare» lauten.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone hat schon immer auf die Formularpflicht verzichtet. Sämtliche Verdikte des Volkes in den vergangenen Jahren brachten ein deutliches NEIN. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bundesgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist. Zudem sagte SP-alt-Regierungsrat Markus Nottter seinerzeit in der kantonsrätlichen Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Trotz dieser klaren Verdikte und überzeugenden Argumentation tischt uns der Mieterverband diesen Ladenhüter erneut auf. Frei nach dem Motto: «Wir bauen nicht einmal Kartenhäuser!» oder einfach: Alle (Wahl-) Jahre wieder ...!

AZB

**Postfach
8038 Zürich**



GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

GARTENUNTERHALT

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

REINIGUNG

auch in Winterthur

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id.group.org®

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