

Planen, Bauen, Umbauen, Kaufen, Mieten:

| Bauen & Modernisieren

1. – 4. September 2011 (S. 519)

| Eigenheimmesse

2. – 4. September 2011 (S. 522)



Kompetenz am Bau

LOCHER



Zur stadtzürcherischen Abstimmung vom 4. September

Wirtschaftsfeindlich und unnötig

Der Name der Volksinitiative «Zur Förderung des ÖV, Fuss- und Veloverkehrs in der Stadt Zürich», besser bekannt als Städteinitiative, ist zweifellos geschickt gewählt. Damit ist aber auch schon alles Positive an ihr genannt.

Hauptziel der Initiative ist es nämlich, den Neu- oder Ausbau von Strassen so schwierig wie nur irgendwie möglich zu machen. Ein solcher soll nur noch bewilligt werden, wenn die Kapazität des Strassennetzes für den motorisierten Verkehr dadurch nicht erhöht wird. Man kann sich unschwer vorstellen, was das in der Praxis heissen würde: Keinerlei Ausbau mehr für den Autoverkehr, von neuen Strassen ganz zu schweigen, dafür würden Millionen, wenn nicht gar Milliarden für den ÖV ausgegeben. Die Städteinitiative fordert sogar, ohne es so deutlich zu sagen natürlich, dass der motorisierte Verkehr in der Stadt innert 10 Jahren um einen Drittel reduziert wird. Das wird hinter der scheinbar harmlosen Forderung versteckt, den ÖV um 10 Prozentpunkte zu erhöhen. Wenn das nicht Etikettenschwindel ist.

Generell soll der Autoverkehr noch konsequenter unterdrückt werden. Konkret würde das bedeuten, dass sämtliche Umfahrungsprojekte, welche die Quartiere entlasten sollen, ad acta gelegt und eine Reihe von Zwangsmassnahmen zur Behinderung des motorisierten Verkehrs ergriffen würden – Verkehrsstaus quasi als Programm. Es wäre naiv zu glauben, die Wirtschaft würde sich das einfach so bieten lassen. Zeit ist Geld, Staus verursachen Kosten. Es wäre nur eine Frage der Zeit, bis die ersten Firmen die Stadt verlassen und an Standorte mit

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



mehr Verständnis für ihre Bedürfnisse ziehen würden. Das können wir uns aber nicht leisten.

Die Stadt Zürich erfreut sich heute schon eines ÖV-Netzes, um welches uns andere Städte beneiden, der so sehr verteuert. Autoverkehr bewegt sich hier immer noch in etwa auf dem Niveau von 1990. Schon heute wird sehr viel getan, um die Wohnbevölkerung z.B. durch Verkehrsverlagerungen vor den negativen Begleiterscheinungen übermässigen Verkehrs zu schützen. Zürich rangiert in Städtevergleichen punkto Lebensqualität regelmässig im allerobersten Segment. Nicht zuletzt, weil die Stadt es verstanden hat, wirtschaftlich Weltniveau zu erreichen, ohne Opfer der Schattenseiten von Grossstädten zu werden. Es wäre fatal, diese Ausgewogenheit aufs Spiel zu setzen. ■


Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 8/2011 | 70. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Die Städteinitiative: Wirtschaftsfeindlich und unnötig 499

Nationalratswahlen 2011

Für eine starke Vertretung der Wohneigentümer im Nationalrat 503

Stadtentwicklung

Online-Debatte zu Zürichs Stadtentwicklung 506

Energie

Stadt Zürich lanciert «Aktion Gebäudecheck» für Mehrfamilienhäuser 509

Impressum

513

Sicherheit

Prävention contra Einbruchkriminalität 515

Vom Bauen

Bauen & Modernisieren: Wo man schaut, bevor man baut 519
Eigenheimmesse: Alles rund ums Planen, Kaufen und Mieten 522

Seminar/Workshop

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 527
Liegenschaftsverwaltung 535
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer 549

Zum Titelbild

Glas macht es möglich – natürliches Licht fast im ganzen Haus 528

Nachbarrecht

Das Anriesrecht 530

Mietzinsgestaltung

Sechsmontatige Kündigungsfrist 532

Mietrecht

Bei Vermietung von Ferienwohnungen unbedingt beachten! 537
Erstreckung 541
Einführung oder Erhöhung der Kautions 545
Wertvermehrende Investitionen und umfassende Überholung 546

Die Eigentumswohnung

Missbräuchliche Kündigung wegen Sanierung 548

Drucksachenverkauf

Mietzins und Nebenkosten 551

Drucksachen

Bestellformular 553

Unser Garten

So wachsen neue Bäume schön und kräftig 555
Wenn auch die Pflanzen Durst bekommen 559

Aus dem Kantonalverband

Aus den Sektionen 563
Sektionen-Info 564
JA zu einem wettbewerbsfähigen Kanton Zürich 567



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

Foto: Glas Trösch



Mehr Licht dank einem Maximum an Durchblick – Glaswendeltreppe. Mehr dazu ab der Seite 528.

Dipl.Ing. **FUST**

Und es funktioniert.

auch **Fust-Center**
im **Eschenmoser**

Letzte Tage
Sonderverkauf!

Ventilatoren
ab **Fr. 19.90**
z.B. TV 100
Primotecq!

Beratung, Lieferung, Installation und Service!

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

perfekt in Form und Funktion

AEG Lavatherm 7035 TKF

- 6 kg Schontrömmel
- Schonprogramm
- Restzeitanzeige
- EU-Label B

Art. Nr. 112102

nur 1099.-

vorher 1999.-

Sie sparen 900.-

Exklusivité Fust

Setpreis nur 1799.-

statt 3998.-

-55%

Mit Spezialprogramm Leichtbügeln

nur 1099.-

vorher 1999.-

Sie sparen 900.-

Exklusivité Fust

Top Waschmaschine

perfekt in Form und Funktion

AEG Princess 2252 F

- 6 kg Fassungsvermögen
- Diverse Spezialprogramme
- Schleuderleistung 1200 U/Min.
- EU-Label A+AB

Art. Nr. 111671

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 / Vorführomodelle
- Mieten statt kaufen

Bestellen Sie unter www.fust.ch

*Details www.fust.ch

Zahlen wann Sie wollen: **Gratis-karte im Fust.**

Affoltern a.A., im Ex-Jelmoli, 044 762 40 20 • **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum „CD“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietikon**, 50 m vor Media Markt, 044 745 90 10 • **Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur**, Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Volketswil**, im Coop-Center, Ex WARO, 044 908 31 4

• **Zürich**, im Jelmoli (Untergeschoss), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzpark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30

• **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111**. Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch

500 HEV 8|2011

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.

Hauseigentümerverband 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 eine starke Vertretung der Wohneigentümer im Nationalrat

« Am 23. Oktober 2011 finden National- und Ständeratswahlen statt. Wir stellen Ihnen die Kandidatinnen und Kandidaten vor, die sich nachweislich für die Anliegen und Interessen der Haus- und Grundeigentümer einsetzen. »



Hans Egloff

Präsident HEV Kanton Zürich

alt Kantonsrat SVP
lic. iur.
Aesch, 1959
Rechtsanwalt



Hans-Ulrich Bigler

Vorstand HEV Kanton Zürich

Mitglied FDP
lic. rer. pol.
Affoltern a.A., 1958
Direktor sgV



Markus Hutter

Präsident HEV Region Winterthur

Nationalrat FDP
lic. oec. HSG
Winterthur, 1957
Geschäftsführer



Ernst Schibli

Präsident HEV Dielsdorf

Nationalrat SVP
eidg. dipl. Landwirt
Oteltingen, 1952
Landwirt

Nationalratswahlen 2011

«Die Kandidatinnen und Kandidaten, die der HEV Kanton Zürich zur Wahl empfiehlt, gehören den bürgerlichen Parteien an und vertreten die Anliegen und Interessen der Wohn- und Grundeigentümerinnen und -eigentümer.»

In den Nationalrat



Carmen Walker Späh
Kantonsrätin
FDP

Ausschuss Kantonsratsgruppe
«Wohn- und Grundeigentum», Zürich,
1958, lic. iur. Rechtsanwältin



Josef Wiederkehr
Kantonsrat
CVP

Ausschuss Kantonsratsgruppe
«Wohn- und Grundeigentum», Dietikon,
1970, Unternehmer



Gregor Rutz
Kantonsrat
SVP

Kantonsratsgruppe «Wohn- und
Grundeigentum», Vorstand HEV Zürich,
Zollikon, 1972, lic. iur. Unternehmer



Bruno Walliser
Kantonsrat
SVP

Kantonsratsgruppe «Wohn- und
Grundeigentum», Volketswil, 1966,
Kaminfegermeister



Beat Walti
Kantonsrat
FDP

Kantonsratsgruppe «Wohn- und
Grundeigentum», Zollikon, 1968,
Dr. iur. Rechtsanwalt



Christian Traber
Gemeinderat Stadt Zürich
CVP

Gemeinderatsgruppe «Haus- und
Boden», Zürich, 1963, lic. oec. publ.
Versicherungskaufmann

Weitere dem Hauseigentum nahe stehende Kandidatinnen und Kandidaten

Name, Vorname	Partei	Ort	Name, Vorname	Partei	Ort
Arnold Martin	SVP	Oberrieden	Portmann Hans-Peter	FDP	Thalwil
Barandun Nicole	CVP	Zürich	Schlüer Ulrich	SVP	Flaach
Bortoluzzi Toni	SVP	Affoltern a.A.	Stahl Jürg	SVP	Winterthur
Farner Martin	FDP	Oberstammheim	Steinemann Barbara	SVP	Dielsdorf
Fehr Hans	SVP	Eglisau	Tiedt Dominik	FDP	Geroldswil
Frei Hans	SVP	Watt-Regensdorf	Tognella Roger	FDP	Zürich
Geistlich Andreas	FDP	Schlieren	Tuena Mauro	SVP	Zürich
Günthard-Maier Barbara	FDP	Winterthur	Vogel Thomas	FDP	Effretikon
Heinzmann Bruno	SVP	Kloten	Zanetti Claudio	SVP	Zollikon
Kuster Iris	CVP	Winterthur	Ziörjen Lothar	BDP	Dübendorf
Leutenegger Filippo	FDP	Zürich	Zuppiger Bruno	SVP	Hinwil
Pinto Jean-Philippe	CVP	Volketswil	Zweifel Karl	SVP	Zürich



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

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

info@grimm-hansruedi.ch

Rütistrasse 30
Pappelweg 9



8032 Zürich
8132 Egg

www.grimm-hansruedi.ch

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



**Die Energiespar-
Fenster der Schweiz**

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

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch

**SWISS
WINDOWS**

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



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

Online-Debatte zu Zürichs Stadtentwicklung

Vom 15. bis 17. September 2011 organisiert die Stadt Zürich die erste Zürcher Online-Stadtdebatte. Während dreier Tage diskutieren die Bevölkerung, Fachleute und Zürich-Interessierte über Zukunftsfragen der Stadtentwicklung.

Die Debatte widmet sich insbesondere den folgenden fünf Fragen:

- Wie soll sich Zürich baulich verändern?
- Wo liegen Zürichs Grenzen?
- Wie wollen wir zusammen leben?
- Wie leben wir mit 2000 Watt?
- Wie bewegen wir uns in der Stadt?

Ziel der Debatte ist ein facettenreicher Meinungsaustausch und eine offene Diskussion. Es geht nicht darum, Recht zu behalten, sondern es soll ein Dialog sein, der im Austausch zu neuen Einsichten führt.

Die Debatte wird umso spannender, je mehr Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre Ideen und Vorstellungen einbringen. Die Stadt Zürich wünscht sich, dass möglichst viele und vielfältige Meinungen und Stimmen in der Stadtdebatte vertreten sind,



und lädt alle Interessierten zur Teilnahme ein.

Um mitdebattieren zu können, ist eine unkomplizierte Registration nötig. Die Debatte ist moderiert.

Alle weiteren Informationen finden Sie auf der Website www.stadtdebatte.ch.

Leben unter Dach – Wohnen und geniessen – Umwelt schonen und Energie sparen

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

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

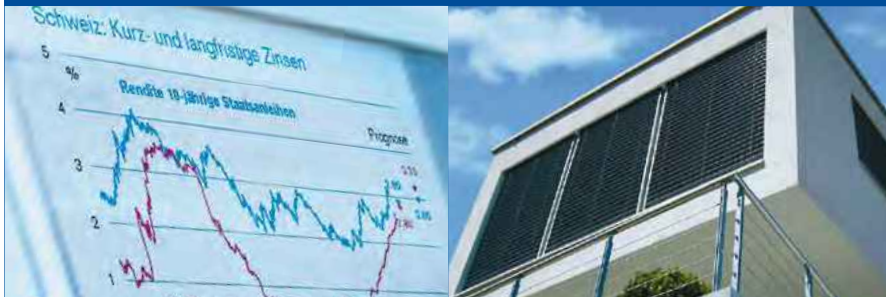


BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL

swiss made

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

Für Hypotheken sind wir erste Adresse!



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG
www.hypotheken-boerse.ch

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



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
- Brandschutzore
- Wartungen
- 24 Std. Pikettdienst
- Türen und Zargen
- Brandschutztüren
- Torantriebe



Alle sprechen über Rabatt – wir über Qualität

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Christen Rolladen AG
Industriestrasse 1 | 8157 Dielsdorf
Telefon 044 854 70 00 | www.christenrolladen.ch

Christen Rolladen AG



Stadt Zürich lanciert «Aktion Gebäudecheck» für Mehrfamilienhäuser

Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Abteilung Energie und Nachhaltigkeit

Mit dem Beratungsangebot Energie-Coaching unterstützt die Stadt Zürich Bauwillige, die energieeffizient sanieren oder umbauen möchten. Das Angebot stösst laut einer Befragung bei Bauherrschaften und Fachleuten auf ein erfreulich positives Echo. Rund 90 Beratungen konnten in den letzten zwei Jahren durchgeführt werden. Die Halbzeit des vierjährigen Pilotprojekts wird mit der «Aktion Gebäudecheck» gefeiert.

Rund die Hälfte des Energieverbrauchs geht auf das Konto von Gebäuden. Mit energieeffizienten Baumassnahmen kann hier bei Sanierungen enorm gespart werden. Die bisherigen Erfahrungen im Energie-Coaching zeigen, dass sich der Energiebedarf fürs Heizen um rund 65% reduzieren lässt. Angesichts dieses Sparpotenzials ist das Energie-Coaching, das bis Ende 2012 als Pilotprojekt läuft, ein zentrales Instrument der Stadt Zürich, um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Zur Halbzeit des Beratungsangebots lanciert der



Foto: Nina Mann

Bauherrschaft (Mitte) an der Beratung mit Energie-Coach und Architekt.

Umwelt- und Gesundheitsschutz deshalb die befristete «Aktion Gebäudecheck». Die Aktion ist auf maximal 50 Mehrfamilienhäuser mit Sanierungsbedarf beschränkt (Details siehe Kasten auf der nächsten Seite).

Mit dem Gebäudecheck will die Stadt Zürich den Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern das Sparpotenzial im Gebäudebe-

reich aufzeigen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern.

Zufriedene Rückmeldungen von Bauherrschaften, Architekten und Planerinnen

Rund 90 Bau- und Sanierungsprojekte konnten seit dem Start vor zwei Jahren vom Energie-Coaching profitieren. Eine Befra-

Energie

gung von Bauherrschaften und Fachleuten aus Architektur und Planung ergab eine hohe Zufriedenheit mit dem Angebot. Ebenfalls erfreulich: Gut 30 Prozent der laufenden Projekte (inkl. einiger abgeschlossener Projekte) bewegen sich in Richtung MINERGIE-Neubau-Niveau. Dies, obwohl für etwa 30 Prozent der Projekte denkmal-schützerische Auflagen gelten.

Bauwillige brauchen Entscheidungssicherheit und Fachwissen

Wer in der Stadt Zürich ein Gebäude sanieren, umbauen oder neu bauen möchte, kann als Einstieg die kostenlose Vorgehensberatung nutzen. Für die Strategie, konkrete Planung und Umsetzung profitieren Bauwillige vom stark vergünstigten städtischen Energie-Coaching durch spezialisierte, unabhängige Fachleute. Dabei übernimmt die Stadt je nach erreichtem Energiestandard einen erheblichen Teil der Beratungskosten.

Über zwanzig ausgewiesene Energiefachleute sind für die Stadt Zürich als neu-

«Aktion Gebäudecheck» für Sanierung von Mehrfamilienhäusern

Im Rahmen des Beratungsangebots Energie-Coaching lanciert die Stadt Zürich die befristete «Aktion Gebäudecheck». Diese gilt nur für die Stadt Zürich und ist beschränkt auf maximal 50 Mehrfamilienhäuser mit Sanierungsbedarf und mit mindestens 6 Wohnungen. Zum Spezialpreis von 200 Franken erhalten Interessierte eine mehrstündige Energieberatung direkt am Objekt. Diese Kurzberatung gibt es nur für die Aktion. Die Anmeldefrist läuft bis spätestens 30. September (oder bis die 50 Gebäudechecks vergeben sind). Die Durchführung erfolgt bis Ende 2011.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.stadt-zuerich.ch/gebaeudecheck.
Für Fragen: Tel. 044 412 24 24 (Di bis Fr, 9 bis 12 Uhr).

trale Energie-Coachs unterwegs. Sie zeigen Bauwilligen, wie sie mit geeigneten Massnahmen Sparpotenziale nutzen können. Zur umfassenden Beratung gehören auch die Unterstützung bei Gesuchen für Förderbeiträge, denkmalpflegerische Abklärungen sowie Fragen zur Immobilienökonomie.

Auch für Fachleute aus Architektur und Planung sind die Energie-Coachs eine wichtige Unterstützung: «Sie führen verschiedene Energieaspekte zu einem sinnvollen Gesamtsystem zusammen, was ökologische wie auch finanzielle Vorteile bringt und eine effiziente Bearbeitung ermöglicht», so der Architekt Peter Moor, der mit einem Energie-Coach ein Sanierungsprojekt an der Dufourstrasse bearbeitet hat.

Übersicht der Förderprogramme in der Schweiz: www.energiefranken.ch



immocorner

ermöglicht sorgenfreie Ferien!

- └ Bewirtschaftung
- └ Handel und Verkauf
- └ Erstvermietung

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



Foto: Dominique Meienberg

Bauherrin und Energie-Coach bei der Besprechung der Sanierungsmassnahmen.

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!**

Hürliemann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



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:

Matthias Brunner, dipl. Forstingenieur ETH, Zürich
lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Tiziano Winger, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,
8038 Zürich, kathrin.atinger@hev-zuerich.ch,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,
8021 Zürich, Markus Turani
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,
inserate@hev-zuerich.ch

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

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

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

Wenn's

www.lerch.ch

ums

Lerch AG Bauunternehmung

Bauen

geht Lerch

Gemeinsam gegen Einbrecher

Prävention kontra Einbruchkriminalität

VSSB (Verein Schweizer Sicherheitsberater) und Einbruchprävention der Polizei Zürich

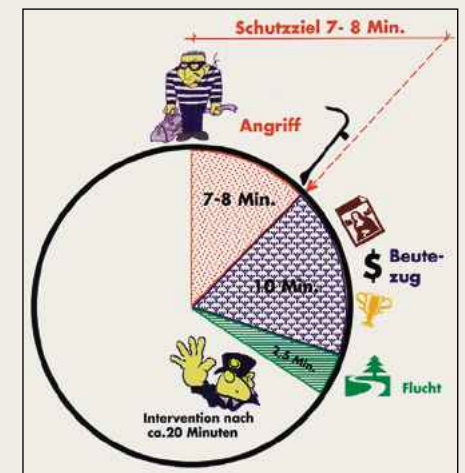
Einbruchschutz, Sicherheitsgläser, geprüfte Fenster und Türen plus elektronische Gebäudeüberwachung – oftmals sind Eigenheimbesitzer ratlos oder überfordert. Wenn Einbrecher eindringen wollen, kommen sie immer hinein.

Sicherheitsexperten und Polizei wissen: je grösser der Aufwand für die Täter, umso geringer die Wahrscheinlichkeit eines Einbruchdelikts. Einbrecher/innen stehen unter Zeitdruck, um nicht «in flagranti» ertappt zu werden. Heute arbeiten Diebesbanden daher nach einem strikten Schema. Primär zählt, möglichst schnell ins Innere des Gebäudes einzudringen. Gelingt dies nicht, muss das Vorhaben abgebrochen werden, wegen fehlender Zeit, um Beute zu finden und um vor Eintreffen der Polizei Fluchtdistanz zu gewinnen (siehe Grafik).

Einbrecher wollen nicht hinein, wenn dies nicht «schnell» geht

Einbruchprävention besteht darin, durch massive Schutzmassnahmen ein Tatvorgehen zu erschweren. Hier beginnt für viele Hauseigentümer die Ratlosigkeit, da diese Materie bei den wenigsten Menschen zu Beruf oder Hobby gehört. Oft kommt dazu, dass Schutzbedürfnisse gerade dann aktuell sind, wenn bei Nachbarn oder bei einem selber eingebrochen wurde. Genau an diesem Punkt ist es ratsam, den Sicherheitsberater zu konsultieren. Massnahmen gegen Einbrecher/innen müssen in Ruhe geplant und ausgeführt werden. Seien Sie sich dabei bewusst, dass nur ein gutes Gesamtkonzept auch wirklich Schutz bietet.

Die mechanische Sicherung der Gebäudehülle steht immer im Vordergrund. Fenster, Türen, Nebentüren und Lichtschächte sind durch geeignete Massnahmen resistent gegen Gewalteinwirkung und «Trickreichtum» des Angreifers zu machen. Dabei sind Fenster in Holz oder Holz-Metall seit jeher der grosse Schwachpunkt. Türen, Gitter oder stahlarmierte Kunststofffenster weisen dagegen bessere Stabilitätswerte aus.



Ein «bisschen» Schutz nützt nichts

Einbruchschutzprodukte haben ein Schutzziel von 7 bis 8 Minuten. Das sind lange, jedoch zwingende Minuten. Türen, Gitter und

Sicherheit

hochqualitative Kunststofffenster können diese Vorgabe erfüllen.

In der Schweiz sind 73% aller Wohnbauten mit Holz- oder Holzmetallfenstern ausgestattet. Diese weisen einen zu geringen Schutzgrad aus. Grund dafür ist die Tatsache, dass Verschlüsse und Schliessteile, welche im Holz mittels Holzschrauben befestigt sind, sehr schnell ausreissen, d.h. keinen Widerstand gegen Eindringlinge leisten. Bis heute existiert in der Schweiz nur ein einziges seriell hergestelltes Holz-Metall-Fenstersystem, welches als einbruchresistent bezeichnet werden kann. Nur qualitativ hochstehende Produkte sind heutzutage in der Lage, Berufseinbrecher von ihrem Vorhaben abzuhalten. Billigprodukte bieten nur ein bisschen Sicherheit und leisten praktisch keinen Nutzen.

Die Masseinheit «Einbruchschutz»

80% aller Einbruchdelikte werden via Fenster und Fenstertüren (Terrasse/Balkon) verübt. Die EU strebt ein Prüfverfahren an,



welches bei Fenstern und Fenstertüren eine Aussage über deren Einbruchresistenz erlauben soll: die ENV 1627-1630/WK1 – WK3 (vormals DIN). Seit mehr als 20 Jahren leider ohne grossen Erfolg.

Zu hohe Kosten für Prüfverfahren und «übertechnisierte» Anwennderreglemente verhindern die praktische Umsetzung dieser

Normen. Ohne je ein Fenster nach ENV 1627-1630 geprüft zu haben, nutzen aber viele Hersteller die Widerstandsklassifizierung WK1, WK2 in ihrem Werbematerial. Zu Unrecht. Es gibt für Schweizer Fensterfabriken auch andere Möglichkeiten als EU-Normen, um Einbruchschutzfenster zu testen und anhand der Resultate ggf. zu verbessern. Der Verein Schweizer Sicherheitsberater bietet ein Testverfahren an, mit dem kostengünstig und unkompliziert Erkenntnisse über Fensterkonstruktionen erworben werden können. Als Grundsatz gilt, dass Fenster mit Einbruchschutzfunktion einen Widerstand von 120 kg, übersetzt mit einem 60 cm langen Hebel, aufweisen müssen. Das ergibt, dynamische Faktoren eingerechnet, eine Last von 800 kg pro Flügelecke, die es zu halten gilt.

Gemeinsam gegen Einbrecher

Der VSSB, Verein Schweizer Sicherheitsberater, bittet Sie um Ihre Meinung zum Thema Einbruchschutz. Schreiben Sie uns Ihre ganz persönlichen Ansichten, Erfahrungen und Ihre Kritik. Besonders interessieren uns Fälle, bei denen trotz Sicherheitsmassnahmen mit «kleinem Aufwand» ein Einbruchdelikt vollendet wurde. Was sind Ihre Erlebnisse mit Architekten, Fensterherstellern oder Türfabrikanten, wenn's um Sicherheit geht? Wie viel Vertrauen haben Sie in die Schutzfunktion einer Alarmanlage? Was muss Ihrer Meinung nach dringend verbessert werden?

Ihre Anregungen werden vertraulich behandelt. Über die Auswertung dieser Umfrage berichten wir ausführlich in einer der nächsten Ausgaben. Aus allen Teilnahmen verlosen wir drei Sicherheitsanalysen für je eine Liegenschaft als Gewinn. ■

*Einsendeschluss ist der 11.9.2011
VSSB Verein Schweizer Sicherheitsberater
Solistrasse 25, 8180 Bülach*

Unsere Arbeit macht nicht nur Ihren Baum sicher. Sondern auch Ihr Geld.



Ist Ihr Baum gefährlich? Lassen Sie uns unabhängig seine Stabilität und Gesundheit überprüfen. Danach erhalten Sie ein Zertifikat, das für 5 Jahre Sicherheit garantiert und Elementarschaden-Ereignisse bis zu CHF 10'000.– abdeckt. www.sichere-baume.ch

**Matthias
Brunner ag**

FLACHDACH SANIEREN CASH KASSIEREN BIS ZU 30% EINSPAREN

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

Rechnungsbeispiel

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

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

 **PilatusFlachdach**
NEUBAUTEN | SANIERUNGEN



Wo man schaut, bevor man baut


modernisieren
bauen

1. – 4.9.2011
Do – So 10–18

Messe Zürich
www.bauen-modernisieren.ch

Rund 600 nationale und internationale Aussteller präsentieren eine umfassende Produktvielfalt und geben wichtige Impulse für das Bauen in der Schweiz. Wer einen Hausbau oder Umbau plant, Innovatives und Trendiges aus den Bereichen Wohnen, Küche, Bad, Haustechnik, Bodenbeläge und Design sucht, findet mit der Bauen & Modernisieren die ideale Informations- und Kontaktplattform. Über zehn Sonderschauen inspirieren die rund 40 000 Besucher zusätzlich.

Sonderschauen

- Boden-Welten
- IG altbau
- Räume gestalten
- Sicherheit zu Hause
- Küchenparadies
- Kompetenzzentrum MINERGIE®
- Erneuerbare Energien
- Solarenergie
- Intelligentes Wohnen
- Bild und Ton im ganzen Haus
- Feng Shui für die Seele
- BadeWelten
- Häuser modernisieren

Vortragsthemen

- Intelligentes Wohnen
- Küchenplanung
- Energetische Fassadenreinigung
- Nachbarrecht
- Planung und Umsetzung von Elektroinstallationen
- Richtige Dämmung
- Einbau Wärmepumpe
- Sonnenenergie
- Feng Shui

Wir bringen Ihren Lift günstig auf Vordermann

- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80
- Liftservice bis zu 20% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen, Lift AG etc.)

Verlangen Sie ein Angebot bei der Reparatur- und Einkaufszentrale für Hauseigentümer unter www.oeconomic.ch



OECONOMICSERVICEAG
DIVISION LIFT GROUP

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



Besuchen Sie uns an der Messe Bauen + Modernisieren, Messe Zürich 1.–4. September 2011, Halle 6, Stand B24

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



Quelle: marty häuser ©

**modernisieren
bauen**

Messe Zürich
www.bauen-modernisieren.ch

1. – 4.9.2011
Do – So 10–18

Patronat
HEV Schweiz

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

50% Ermässigung

Auf Einladung von:

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

Dieser Bon berechtigt zum Besuch der Bauen & Modernisieren 2011 zum halben Preis, gültig für max. 2 Personen. Einzulösen an der Tageskasse.

Keine weiteren Vergünstigungen (AHV, Studenten usw.)
Vollpreis: Fr. 16.– pro Person.

Bitte zuhause mit Blockbuchstaben ausfüllen und ankreuzen.

Gutschein eingelöst für:

1 Person 2 Personen

Besucher

Name

Vorname

Strasse, Nr.

PLZ/Ort

**modernisieren
bauen**

Bauen & Modernisieren – Eigenheimmesse

Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

**EIGENHEIM
MESSE
SCHWEIZ**

	Bauen & Modernisieren Halle 6/Stand G08, Messe Zürich (Donnerstag bis Sonntag)	Verwaltung	Eigenheimmesse Halle 9/Stand 927, Messe Zürich (Freitag bis Sonntag)
Donnerstag, 1.9.	Baumanagement Giorgio Giani (10–18 Uhr)	Karl Diener (12–18 Uhr)	Verkauf
Freitag, 2.9.	Urs Aschmann (10–14 Uhr) Giorgio Giani (14–18 Uhr)	Erich Schneider (12–18 Uhr)	Roger Eggli (10–14 Uhr) Rita Eichenberger (14–16 Uhr)
Samstag, 3.9.	Urs Aschmann (10–18 Uhr)	Hans Barandun (12–18 Uhr)	Rita Eichenberger (10–14 Uhr) Roger Eggli (14–18 Uhr)
Sonntag, 4.9.	Elio Pola (10–18 Uhr)	Rebekka Stihl (10–18 Uhr)	Roger Kuhn (10–18 Uhr) Reto Bindschädler (11–15 Uhr)

Änderungen vorbehalten

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches Gespräch anmelden. Selbstverständlich sind unsere Stände an beiden Messen während der Öffnungszeiten durchgehend besetzt.

E-Mail

baumanagement@hev-zuerich.ch
bewirtschaftung@hev-zuerich.ch
verkauf@hev-zuerich.ch
bewertung@hev-zuerich.ch
recht@hev-zuerich.ch

Telefon

044 487 18 18
044 487 17 50
044 487 17 79
044 487 17 21
044 487 17 17

Vom Bauen



Alles rund ums Planen, Kaufen und Mieten

Planen Sie einen Neubau oder suchen Sie ein bestimmtes Objekt? Zahlreiche Generalunternehmer und Immobilienentwickler sind mit laufenden Projekten im schweizerischen Wohnmarkt vor Ort und wissen, wo bestehende oder Neubauimmobilien zum Verkauf stehen. Unter den 60 Ausstellern sind über zehn auf energiebewusstes Bauen spezialisierte Architekturbüros vertreten. Anhand von Gesamtlösungen werden

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

Sie individuell und kompetent beraten. Banken und Versicherungen vermitteln ihr Know-how und orientieren über Hypothekarmodelle und die Möglichkeiten der Baufinanzierung und Amortisation.

In den Messehallen 1 – 7 nebenan erfahren Sie an der Bauen & Modernisieren das Neuste über aktuelle Bau- und Wohntrends, mit vielfältigen Sonderschauen und Fachvorträgen ergänzt.

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



Vom 1. bis
4.9.2011
Halle 5
Stand D04

Erneuerbare Energien und Erdgas

Eine sinnvolle Investition in die Zukunft

Erdgas Zürich versorgt die Stadt Zürich und mehr als 100 Gemeinden sicher und zuverlässig mit dem umweltfreundlichen Erdgas. Unserer Umwelt zu liebe wollen wir in Zukunft mehr erneuerbare Energien einsetzen. Deshalb investieren wir kräftig in die Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Mit erneuerbaren Energien und Erdgas entwickeln wir uns zu einem bevorzugten Anbieter von ökologisch sinnvollen und verlässlichen Energielösungen.

Besuchen Sie uns in der Halle 5 am Stand D04 oder unter www.erdgaszuerich.ch und erfahren Sie mehr zu unseren ökologisch sinnvollen Lösungen mit erneuerbaren Energien und Erdgas.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

erdgaszürich

erneuerbare Energien und Erdgas

küchen
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²

Miele
COMPETENCE
CENTER



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

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

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

**Wir schaffen Wohnräume.
Mit Struktur.**

Verputzte Aussenwärmesdämmung. Innovative, flexible Fassadensysteme, die kompakt appliziert werden können und einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

gadola
fassaden

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



ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren!

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

Vergleichen Sie ruhig und
lassen Sie sich überraschen!

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



swisstherm

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

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

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

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

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



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wasser ist auch unser Element.

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 | Projektie-
rung | Kostenvoranschlag | Terminplanung |
Submission | Auftragsvergabe | Mieter-
orientierung | Ausführung (konkrete Beispiele
anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkont-
rolle | Abrechnung | Garantearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten |
Bauverzögerung oder -verhinderung durch
Mieter | Mietzinsreduktion während der Bau-
arbeiten | Umfassende Überholung und Wert-
vermehrung | Berechnung und Durchführung
der Mietzinsanpassung

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	250.-
	Ehepaar:**	CHF	400.-
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	290.-
	Ehepaar:**	CHF	480.-

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «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



Glas macht es möglich – natürliches Licht fast im ganzen Haus

Mit seiner vollständigen Transparenz bringt Glas als Werkstoff ein Höchstmass an natürlichem Licht in unser alltägliches Leben. Richtig eingesetzt ist es schöner und umweltfreundlicher als jede Sparlampe.

po. In den vergangenen Monaten haben wir unsere dem Thema Licht gewidmeten Titelbilder auf künstliches Licht bezogen. Dabei hätten wir doch eigentlich mit dem natürlichen Licht beginnen müssen, welches es lange gab, bevor der Mensch künstliches herzustellen lernte. Schwierig ist es, uns vorzustellen, wie sich vor der Erfindung und allgemeinen Verbreitung der Elektrizität in Häusern gelebt haben mag. Denn die damaligen Lichtquellen verbreiteten wenig Licht, die Bauweise erlaubte in der Regel nur kleine Fensteröffnungen, Glas war ein Luxus und noch lange nicht so



Fotos zur Verfügung gestellt von Glas Trösch AG, Bützberg

transparent, wie wir es heute gewohnt sind.

Heute wird Glas in so hoher Qualität hergestellt, dass es sowohl im Innen- wie im Außenbereich praktisch überall eingesetzt werden kann. Der technische Fortschritt erlaubt es, ganze Fassaden aus Glas zu bauen, ohne dass wir im Sommer dahinter verschmachten und im Winter frieren müssen. Zwar ist es nicht jedermanns Sache, im Glashaus zu leben, aber Glas ermöglicht kreatives Bauen, und seine Transparenz erlaubt fließende Übergänge zur Natur.

Nebst seiner Transparenz hat Glas aber noch eine ganze Reihe von Eigenschaften, welche es zum Baustoff prädestinieren: Es



ist weder brennbar noch entflammbar, hat eine homogene, glatte Oberfläche, ist leicht zu reinigen und damit absolut hygienisch, ist beständig gegen die meisten Säuren und Laugen, wasserlöslich und weitgehend korrosionsbeständig.

Glas ist absolut formstabil, nimmt es doch keine Feuchtigkeit auf und gibt keine ab, so dass es weder quellen noch schrumpfen noch sich werfen kann, gegen Frost und Lufttemperatur unempfindlich, erleidet keine Farbveränderung und nimmt weder Geruch auf noch gibt es einen solchen ab. Kein Wunder, dass es sich in der Architektur mehr und mehr durchsetzt.



Das Anriesrecht

In wunderbaren Farben und Formen hängen Früchte an den Bäumen. Wenn sie einem fast in den Mund wachsen, stellt sich die Frage, ob man auch zubeissen darf.

Im HEV 5/11 war über die Möglichkeiten zur Entfernung von Pflanzen zu lesen, welche einem Eigentümer u.U. zusteht, wenn eine Pflanze von einem anderen Grundstück ausgehend auf das eigene Grundstück ragt (sog. Kapprecht). Wenn der Nachbar auf einem bebauten



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

oder überbauten Boden einen solchen Überhang toleriert, ist er gesetzlich berechtigt, die in diesem Umfang wachsenden oder auf den Boden gefallenen Früchte an sich zu nehmen (Art. 687 Abs. 2 ZGB). Verzichtet er darauf, könnte er bei Vorliegen der jeweils erforderlichen Voraussetzungen klagen (nach Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB im Falle einer übermässigen Immission oder nach Art. 641 Abs. 1 ZGB oder Art. 928 ZGB); bei einer daraus resultierenden erheblichen Schädigung kann er das Kapprecht (nach Art. 687 Abs. 1 ZGB) ausüben.

Aufgrund des in Art. 688 ZGB zugunsten der Kantone verankerten Vorbehalts können je nach Kanton andere Regeln gelten. Der vorliegende Artikel bezieht sich auf den Kanton Zürich.

Früchte

Alle an Ästen hervorgehenden Früchte, welche üblicherweise geerntet werden und mit denen ein wirtschaftlicher Ertrag erzielt werden kann (wie zum Beispiel Stein- oder

Kernobst, Beeren sowie Edelkastanien, Hasel- und Baumnüsse oder Lindenblüten), sind als Früchte gemäss Art. 687 Abs. 2 ZGB anzusehen. Im Schweizerischen Recht sind darunter nicht nur die von selbst auf das Grundstück heruntergefallenen Früchte (sog. Überfall), sondern auch die sich noch an den überragenden Ästen befindenden Früchte (sog. Überhang) gemeint.

Überragende Äste

Voraussetzung, dass ein Ast als überragend qualifiziert wird, ist, dass der Baum, zu welchem er gehört, vollständig auf einem Grundstück steht und einzelne Äste über die Grenze auf das Nachbargrundstück hinüberragen. Nur an den Früchten dieser überragenden Äste darf der Nachbar das Anriesrecht ausüben.

Sind die Früchte von Ästen, die auf das Nachbargrundstück ragen, aufgrund von Natureinflüssen wie zum Beispiel Wind oder aufgrund der Topographie (Gefälle) auf das Grundstück des Pflanzeneigentümers gelangt, so könnte sie der Nachbar wieder an sich nehmen (siehe Art. 700 ZGB).

Bebauter oder überbauter Boden

Vorausgesetzt wird, dass sich die beiden angrenzenden unbewaldeten Grundstücke auf privatem Grund befinden (auf andere

Konstellationen wird in diesem Artikel nicht eingegangen). Die Böden müssen, um als bebaut zu gelten, landwirtschaftlich genutzt werden (so z.B. Äcker und Gärten). Sofern sich auf einem Grund ein Bauwerk befindet, ist es im Sinne von Art. 687 Abs. 2 ZGB überbaut.

Berechtigte

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, auf das Äste, welche zu einer Pflanze auf dem anderen Grundstück gehören, überragen, ist berechtigt, die sich daran befindlichen oder von solchen heruntergefallenen Früchte an sich zu nehmen. Haben mehrere gemeinsam Eigentum am Grundstück, so sind sie diesbezüglich auch gemeinsam berechtigt. Obligatorisch Berechtigte, wie zum Beispiel Mieter oder Pächter, können vom Grundeigentümer dazu beauftragt werden.

Anriesrecht

Gemäss vorherrschender Ansicht wird der Berechtigte erst dann Eigentümer der Früchte, wenn er daran Besitz ergreift (sog. Perception). Bis zu diesem Zeitpunkt verbleibt das Eigentum an den Früchten beim Pflanzeneigentümer (siehe dazu Art. 643 Abs. 1 und 3 ZGB).

Anriesrecht vs. Kapprecht

Es besteht grundsätzlich keine Konkurrenz zwischen Anries- und Kapprecht. Die beiden Rechte können unabhängig voneinander oder bei gegebenen Voraussetzungen auch miteinander ausgeübt werden.

Vereinbarung

Treffen die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke eine besondere Vereinbarung, so haben sie sich an diese zu halten.

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

GLAS
044 299 20 00
duSche

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

www.glas-maeder.ch

Sie halten viel von kompetenten Partnern?

Ihr Spezialist
Bis ins Detail

Reinigung
Hauswartung
Sonnenstorenreinigung
Montage
Reparatur

GANGoo
0848 426 466
www.gangoo.ch

Energieeffiziente Beleuchtung mit LED. ewz zeigt Ihnen die Vorteile.

Sind Sie bereits auf die effiziente Beleuchtung mit LED umgestiegen?

Unsere ewz-Energieberaterinnen und -berater zeigen Ihnen an der Messe Bauen & Modernisieren gerne, weshalb sich der Einsatz von LEDs lohnt.

Besuchen Sie uns vom 1. bis 4. September 2011 am Stand C11 in der Halle 6 und gewinnen Sie mit etwas Glück eine LED.

ewz
KMU-Kunden
Tramstrasse 35
8050 Zürich
Telefon 058 319 47 00
kmu@ewz.ch
www.ewz.ch

Liegenschaftsverwaltung

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

Anmeldeschluss:

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

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher
Dokumentation und Stehlunch an beiden
Kurstag

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldung für Seminar/Workshop «Liegenschaftsverwaltung» vom 11. und 18. November 2011

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

Bei Vermietung von Ferienwohnungen unbedingt beachten!

Bei der kurzfristigen Vermietung einer Ferienwohnung mit einer Mietdauer von maximal drei Monaten kommen die Schutzbestimmungen des Mietrechtes bezüglich der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht zur Anwendung. Dabei handelt es sich um die Bestimmungen betreffend Kündigungsschutz und Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen.

In der Regel werden bei der kurzfristigen Vermietung von Ferienwohnungen befristete Mietverträge abgeschlossen, die automatisch mit dem vereinbarten Zeitablauf enden und keiner Kündigung bedürfen. Kurzfristige Mietverhältnisse können ohne Zustimmung oder Einwilligung des Vermieters nicht erstreckt werden. Eine Verlängerung der Mietdauer ist nur nach Absprache mit dem Vermieter möglich.



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

Die Liste der Leistungen, die im Mietvertrag enthalten sein müssen, umfasst unter anderem TV-Apparat, Telefon, Internetanschluss, Waschmaschine, Geschirrspüler usw. Wird Geschirr, Bett-, Bade- und Küchenwäsche mitüberlassen, ist ein entsprechendes Inventar unerlässlich. Aber auch, ob die Möglichkeit der Miete eines Autoabstellplatzes bzw. einer Garage besteht, gehört hierher, unter Angabe des Mietpreises. Fehlen Autoabstellplätze oder kann der Vermieter keine zur Verfügung stellen, sollte der Mietvertrag darauf hinweisen. Nicht vergessen, die Schlüssel detailliert aufzulisten.

Der Vertrag sollte nebst den üblichen Angaben zur Wohnung selber unbedingt klare Angaben zum Mobiliars und zur Ausstat-

zung enthalten, wie TV-Apparat, Telefon, Internetanschluss, Waschmaschine, Geschirrspüler usw. Wird Geschirr, Bett-, Bade- und Küchenwäsche mitüberlassen, ist ein entsprechendes Inventar unerlässlich. Aber auch, ob die Möglichkeit der Miete eines Autoabstellplatzes bzw. einer Garage besteht, gehört hierher, unter Angabe des Mietpreises. Fehlen Autoabstellplätze oder kann der Vermieter keine zur Verfügung stellen, sollte der Mietvertrag darauf hinweisen. Nicht vergessen, die Schlüssel detailliert aufzulisten. Zu empfehlen ist sodann die klare Regelung, welche Leistungen im Mietzins inbe-



bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER
MAXIPARK 1-Stab LHD Eiche 35



Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

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

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

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

Jetzt anmelden unter www.hev-ticino.ch

Tasso ipotecario di riferimento? Disdetta? Contestazione?
Manutenzione ordinaria? AGEVOLAZIONI? Diritto di ritenzione?
Assicurazione? Patto di prelazione? Valore locativo?

Immobilien besser verstehen!

APF-HEV ticino
Zweimigliedschaft für Mitglieder anderer Sektionen CHF 40.-/Jahr; für 2011 nur Fr. 20.-

Mietrecht

griffen sind. Beinhaltet der Mietzins auch die Heiz- und Warmwasserkosten, den elektrischen Strom, die Kosten der Schlussreinigung der Wohnung sowie der überlassenen Wäsche? Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte der Vermieter selber für die Schlussreinigung besorgt sein und die Kosten dafür entweder in den Mietzins einbeziehen oder aber mit einer Pauschale verrechnen. Sind Kurtaxen separat zu bezahlen, muss auch das im Vertrag unmissverständlich erwähnt werden.

Nicht weniger wichtig sind die Festlegung der maximalen Anzahl Personen, die das vermietete Objekt benutzen dürfen, die Zeiten des Bezuges und der Rückgabe sowie die Zahlungsmodalitäten. Es kann zum Beispiel vereinbart werden, dass bei Reservation eine Anzahlung fällig wird und der Restbetrag 20 Tage vor Antritt der Ferien zu entrichten ist. Für den Fall, dass der Mieter die Anzahlung nicht innert Frist leistet, wird der Mieter ersatzpflichtig, sofern der Ver-

mieter das Ferienobjekt nicht anderweitig vermieten kann.

Auch wenn der Mieter erst später an- oder schon früher abreist als vereinbart, schuldet er den vollen Mietzins. Kann er die Ferien gar nicht antreten, kann er nicht etwa entschädigungslos vom Mietvertrag zurücktreten, selbst wenn wichtige persönliche Gründe wie der Todesfall eines Angehörigen, Unfall oder Krankheit vorliegen. Der vorsichtige Mieter schliesst deshalb eine Versicherung ab, welche im Falle der Annulation für den Schaden aufkommt. Leider gehört schlechtes Wetter in der Regel nicht zu den versicherbaren Annullationsgründen.

Mit vorgedruckten Vertragsformularen beschränkt man das Risiko, rechtliche Fehler zu begehen, auf ein Minimum. So ist ein Ferienwohnungsmietvertrag in Italienisch und Deutsch beim APF-HEV Ticino zu beziehen. Bestellungen unter 091 980 40 00. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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

**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

**MASTER
KEY**

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



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

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

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetzerschutz 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

Leidenschaft für Liegenschaften.



Sind Sie am Verkauf Ihrer Liegenschaft in der Stadt Zürich interessiert?

Im Auftrag eines Privatkunden suchen wir ein Mehrfamilienhaus (auch gemischte Nutzung Wohn- und Geschäftshaus möglich) in der Stadt Zürich. Die Liegenschaft darf Renovationsbedarf aufweisen, kann angebaut oder freistehend sein. Idealerweise liegt das Mehrfamilienhaus im Herzen der Stadt Zürich, in den Kreisen 1, 2, 3, 7 und 8. Das mögliche Preisvolumen kann bis zu 8 Mio. Franken betragen.

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

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



Claudia Spalinger
Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

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

Erstreckung

In der telefonischen Rechtsberatung sind Vermieter immer wieder erstaunt, dass der Mieter nach einer Kündigung des Vermieters bei der Schlichtungsbehörde Erstreckung verlangen kann. Das Recht auf Erstreckung und die Voraussetzungen werden deshalb im Folgenden kurz erläutert.

Sinn und Zweck des Rechts auf Erstreckung besteht darin, einem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt einzuräumen, als ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung steht. Das Erstreckungsbegehren muss der Mieter bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung, bei einem befristeten Mietverhältnis spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer bei der Schlichtungsbehörde einreichen (Art. 273 OR).

Damit Erstreckung gewährt wird, muss die Kündigung erstens gültig sein. Zweitens muss die Kündigung für den Mieter eine Härte zur Folge haben, und drittens darf diese Härte nicht durch die Interessen des Vermieters zu rechtfertigen sein (Art. 272 Abs. 1 OR). Im Übrigen muss der Mieter bereits ab der Kündigung ernsthaft eine Ersatzlokalität suchen. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis können keine oder ungenügende Suchbemühungen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen oder die Erstreckung gar ausschliessen (SVIT-Kommentar N. 35a zu Art. 272 OR).

Gültige Kündigung

Voraussetzung für die Erstreckung ist eine gültige Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter. Die Schlichtungsbehörde hat daher zuerst von Amtes wegen zu prüfen,



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

ob die Kündigung formgültig (gesetzlich vorgeschriebenes Formular, separat an jeden Ehegatten oder registrierten Partner zugestellt, an alle Solidarmmieter adressiert) mitgeteilt wurde. Die Kündigung darf zudem nicht missbräuchlich im Sinne von Art. 271 OR und Art. 271a OR sein, sie muss also auch materiell gültig sein.

Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei folgenden Kündigungen (Art. 272a OR):

- wegen Zahlungsrückstands des Mieters (Art. 257d OR),
 - wegen schwerer Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichtverletzung des Mieters (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR),
 - wegen Konkurses des Mieters (Art. 266h OR),
 - im Fall eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- und Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung abgeschlossen wurde;
 - sie ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet (vgl. HEV 2/2011 S. 122).
- Wenn also eine Kündigung des Vermieters nicht unter die eben erwähnten fällt, wenn sie zudem formell und materiell gültig

ist, dann ist der Erstreckungsanspruch zu prüfen.

Härte

Die normalen, mit jeder Kündigung verbundenen Umtriebe und Folgen, welche mit einer Erstreckung nicht abgewendet, sondern nur hinausgezögert würden (wie z.B. zeitlicher Aufwand des Umzugs, Umzugskosten, Adressänderungen bekanntgeben etc.), stellen keine Härte dar. Eine Verlängerung ist nur sinnvoll, wenn damit eine Milderung der Kündigungsfolgen erwartet werden kann, wenn durch die Verlängerung die Situation des Mieters wesentlich verbessert werden kann. Das Erstreckungsrecht ist nicht dazu da, dem Mieter zu ermöglichen, noch möglichst lange von besonders günstigen oder für ihn vorteilhaften Bedingungen profitieren zu können. Bei einer älteren Mieterin, die in einem Altersheim angemeldet und auf der Warteliste ist, aber nicht genau weiss, wann sie umziehen kann, kann sicher eine Härte bejaht werden. Es soll ihr nicht zugemutet werden, innert kurzer Zeit zweimal umzuziehen.

Drittinteressen eines Untermieters können nicht als Härte des Mieters angesehen werden und berechtigen nicht zu einer Erstreckung. Fehlt es auf Seiten des Mieters bereits an Härtegründen, muss keine Interessenabwägung vorgenommen werden, d.h., das Erstreckungsgesuch wird abgewiesen, ohne dass es auf die Interessen des Vermieters ankommt.

Interessenabwägung

Bei Vorliegen einer gewissen Härte des Mieters ist diese den Interessen des Vermieters gegenüberzustellen. Dabei werden insbesondere berücksichtigt (Art. 272 Abs. 2 OR):

- die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Vertrags,

- die Dauer des Mietverhältnisses,
- die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten,
- ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs,
- die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

Unter die persönlichen Verhältnisse des Mieters, die eine Härte begründen können, fallen beispielsweise Alter und Gesundheitszustand des Mieters. Auch vorübergehende besondere Umstände wie die kurz bevorstehende Geburt eines Kindes, bevorstehende Abschlussprüfungen, ein laufendes Scheidungsverfahren können eine Härte des Mieters begründen. Weitere Gründe sind z.B. starke Verwurzelung im Quartier oder die Abhängigkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln. Von wesentlicher Bedeutung sind z.B. auch die finanziellen Verhältnisse des Mieters, die bestimmen, in welchem Bereich sich der Mietzins bewegt, der für ein nächstes Mietobjekt aufgebracht werden kann.

Ein gewichtiges Vermieterinteresse ist der Eigenbedarf. Dieser muss konkret und aktuell sein, nicht nur ein hypothetischer Gedanke für die fernere Zukunft. Ein Vermieterinteresse kann auch bejaht werden, wenn der Vermieter selber in der Liegenschaft wohnt und ihm ein weiteres Zusammenleben mit einem Mieter aus irgendwelchen Gründen, die von niemandem verschuldet zu sein brauchen, nicht mehr zugemutet werden kann (SVIT-Kommentar N. 56 zu Art. 272 OR). Das ist z.B. denkbar bei einem lungenkranken Vermieter und einem stark rauchenden Mieter. Des Weiteren begründen Umbau- und Sanierungspläne ein Vermieterinteresse, wobei die Dringlichkeit, insbesondere öffentlich-rechtliche Auf-

lagen, und auch die finanziellen Interessen des Vermieters zu berücksichtigen sind.

Die Härte des Mieters wird gegen die Interessen des Vermieters abgewogen. Daraus ergibt sich, ob eine Erstreckung zu gewähren ist und in welchem Umfang.

Weitere Bestimmungen

Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer kann eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b OR).

Auf Verlangen einer Partei kann der Mietvertrag im Erstreckungsentscheid den veränderten Verhältnissen angepasst werden (z.B. Mietzins), ansonsten gilt er während der Erstreckung unverändert weiter, vorbehaltlich der gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten (Art. 272c OR). Während der Erstreckung kann der Mieter vorzei-

tig kündigen (Art. 272d OR). Das gibt dem Mieter die nötige Flexibilität, ein neues Mietobjekt während der Erstreckungsdauer zu finden und nur für eine beschränkte Zeit an beiden Orten Mietzins bezahlen zu müssen. Der Vermieter sollte da nichts dagegen haben, ist es doch auch in seinem Interesse, möglichst bald über die von ihm gekündigten Mieträumlichkeiten verfügen zu können.

Fazit

Der Vermieter muss sich bei einer Kündigung immer bewusst sein, dass er sich nicht darauf verlassen kann, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Kündigung aus dem Mietobjekt auszieht. Unter den genannten Voraussetzungen muss mit einer Erstreckung des Mietverhältnisses gerechnet werden. Wie lange die Erstreckung ausfällt, bestimmt sich, wie oben erwähnt, nach den konkreten Umständen. ■

Jetzt
energetisch modernisieren

Mehrfamilienhäuser: Werterhalt und -steigerung durch energetische Modernisierungen

Hohe Heizkosten, kalte Wände und Zugluft machen eine Liegenschaft weder attraktiv noch ermöglichen sie zeitgemässen Wohnkomfort. Wenn dann noch die Energiepreise weiter steigen wie bisher, werden schlecht isolierte Häuser und Wohnungen schwerer zu vermieten sein als energetisch optimierte. Eigentümer und Verwalter von Mehrfamilienhäusern sind daher gut beraten, frühzeitig die Energie-sparpotenziale in ihrem Immobilienportfolio zu nutzen.

An den Informationsveranstaltungen im Rahmen des Programms «Jetzt – energetisch modernisieren» auch für Mehrfamilienhäuser werden Mehrfamilienhausbesitzer und -verwalter mit allen Aspekten einer energetischen Sanierung vertraut gemacht. Das Themenspektrum umfasst Bereiche wie die strategische Planung, technische Details im Bereich Gebäudehülle und -technik bis hin zu Finanzierungsmöglichkeiten.

Der erste Informationsanlass findet statt am 4. Oktober 2011 in Dietikon.

Mehr Informationen und Anmeldung unter: www.energetisch-modernisieren.ch.

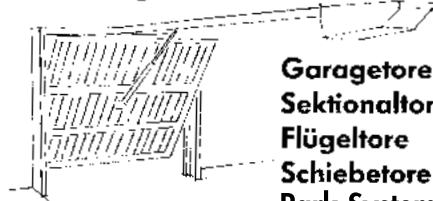

CITECS AG, 8185 Winkel
Jean-Luc Cornaz

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

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

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

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

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

**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**
**Tor- und
Türautomation**

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


Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

Umzüge
seit 1854

**Wohnungs- und
Geschäftsumzüge
im In- und Ausland**
Möbellagerung
**Räumungen &
Entsorgungen**

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

www.gimpert-bischof.ch

Einführung oder Erhöhung der Kaution

Wenn die angestrebte Sicherheitsleistung in einem angemessenen Verhältnis zum Risiko des Vermieters steht und diese dem Mieter zumutbar erscheint, ist die Einführung oder Erhöhung der Kaution während des Mietverhältnisses möglich.

Es entspricht im Grundgedanken der Vertragsfreiheit, dass die Parteien Leistungen, zu denen sie sich verpflichtet haben, für den Fall der Nicht- oder Schlechtleistung absichern. Die Absicherung erfolgt in der Regel mit der Vereinbarung von entsprechenden Sicherheitsleistungen. Für den Mietvertrag hat der Gesetzgeber diese Möglichkeit ausdrücklich im Gesetz vorgesehen. Die Parteien können ein Mietzinskautionkonto vereinbaren (Art. 257e OR) oder die Sicherstellung durch Versicherungs- oder Bürgschaftslösungen erreichen. Bankgarantien können für die Sicherstellung von Wohn- und Geschäftsmietverhältnissen verwendet werden, wobei bei der Geschäftsmiete Bankgarantien eher üblich sind.

Man kann nie wissen

In der Regel wird die Sicherstellung schon bei Vertragsabschluss vereinbart. Bei schlechter vermietbaren Mietobjekten oder geringer Zahlungsfähigkeit kann es durchaus vorkommen, dass der Vermieter eine kleinere Sicherheit verlangt oder dass er darauf gänzlich verzichtet. Zahlt der Mieter unregelmässig oder verbessert sich seine Vermögenslage, könnte der Vermieter auf die Idee


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

kommen, eine Sicherheit einzuführen oder nachträglich zu erhöhen.

Sind sich die Parteien einig, so kann die Sicherheitsleistung im gegenseitigen Einvernehmen eingeführt werden. Ansonsten muss die Sicherheit durch einseitige Vertragsänderung eingeführt werden. Die Einführung oder die Erhöhung der Sicherheit erfolgt mit dem amtlichen Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf einen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin. Der Mieter kann

innert 30 Tagen die Vertragsänderung bei der Schlichtungsbehörde am Ort, wo sich das Mietobjekt befindet, anfechten.

Ungeklärte Rechtslage

Obwohl das Bundesgericht nie über diese Frage entschieden hat, erscheint die Einführung oder die Erhöhung einer Kaution in der Praxis als nicht missbräuchlich, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Risiko des Vermieters steht und für den Mieter zumutbar erscheint. Für den Vermieter, der keine oder nur eine kleine Sicherheit verlangt, ist trotzdem zu empfehlen, die Möglichkeit der Einführung oder Erhöhung der Sicherheit im späteren Verlauf des Mietverhältnisses mittels einer Klausel im Mietvertrag ausdrücklich vorzusehen. ■

- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Wertvermehrende Investitionen und umfassende Überholung

Vollumfänglich wertvermehrende Investitionen können auch gleichzeitig mit einer umfassenden Sanierung zu 100% auf den Mietzins überwälzt werden.

Einem vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Vermieterin liess ihre Liegenschaft umfassend sanieren, worauf sie den Mietern infolge wertvermehrender Investitionen eine Mietzinserhöhung anzeigte. Unter anderem wurde in der betreffenden Liegenschaft für einzelne Wohnungen ein bis anhin nicht vorhandener Wintergarten angebracht. Die Vermieterin legte ihrer Mietzinserhöhung bezüglich der Sanierungskosten einen wertvermehrenden Anteil von 60%



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

der Sache, in der sich das Objekt befindet, gelte, wie beispielsweise der Anbau von Balkonen. Im Weiteren wird ausgeführt, dass ein «zweistufiges» Verfahren des Vermieters, bezüglich des Wintergartens von einer hundertprozentigen Wertvermehrung und bezüglich der Aussen- und Innensanierung von einer umfassenden Überholung i. S. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) und somit von einer sechzigprozentigen Wertvermehrung auszugehen,

nicht zu beanstanden sei.

In diesem Zusammenhang verwies das Mietgericht auf einen Entscheid des Bundesgerichtes (BGE 118 II 415), in welchem aus den gesamten Investitionskosten vorab der Mehrwert für die neue Heizung zu 100% ausgesondert und die restlichen Arbeiten zu 50% als wertvermehrend erklärt wurden. Auch der Wortlaut von Art. 14 Abs. 1 VMWG, wonach umfassende Überholungen zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend gelten, spreche nicht dagegen, bei einzelnen Investitionen von einer hundertprozentigen Wertvermehrung auszugehen. Das Mietgericht Zürich betrachtet somit die Berücksichtigung zu 100% als wertvermehrend für den neu erstellten Wintergarten als zulässig. (Urteil Mietgericht Zürich vom 15. Juli 2008; auszugsweise in «Zürcher Mietrechtspraxis, Heft 10, S. 21 ff.) ■

und für den Wintergartenanbau einen solchen von 100% zugrunde. Die Mieterin machte im Verfahren u.a. geltend, bei einer umfassenden Sanierung könne eine einzelne Arbeitsgattung (konkret der Wintergartenanbau) nicht aus der Gesamtabrechnung herausgenommen und zu 100% als Wertvermehrung angerechnet werden. Das Mietgericht Zürich teilte diese Ansicht nicht. Es erachtete für die umfassende Überholung eine Wertvermehrung von 55% als angemessen. Die Investitionen für den Wintergartenanbau betrachtete das Gericht dagegen zu 100% als wertvermehrend.

In seiner Begründung hielt das Mietgericht vorerst fest, dass als Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen auch die Anschaffung/Installation von bisher nicht vorhandenen Einrichtungen im Mietobjekt oder in bzw. an

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

Missbräuchliche Kündigung wegen Sanierung

Eine Kündigung wegen Sanierung ist missbräuchlich, wenn das Projekt weder ausgereift ist noch ein Baugesuch eingereicht wurde.

Im vorliegenden vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall hatte die Vermieterin die Mietverträge mit der «vollständigen Renovation der gesamten Liegenschaft ...» begründet. Vorab hielt das Gericht in allgemeiner Form fest, dass eine Kündigung, welche ausgesprochen wird, weil der Vermieter umfassende Sanierungsarbeiten plant, welche die weitere Nutzung der Mieträumlichkeiten einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Demgegenüber dürfe der Vermieter sein Recht (zur Kündigung) nicht ausüben, wenn ein aktuelles und schutzwürdiges Interesse fehlt.

Im konkreten Fall kam das Bundesgericht zum Schluss, dass das Sanierungsprojekt noch nicht ausgereift sei und damit auch keine handfeste Realität habe. Die Vorinstanz hatte festgestellt, dass es nicht möglich sei, den Umfang der geplanten Arbeiten zu beurteilen.

So wurde bemängelt, dass das von der Vermieterin vorgebrachte Projekt nicht konkret und die Art der vorgesehenen Arbeiten sowie deren Folgen für die zukünftige Nutzung der Mieträumlichkeiten nicht erstellt sei. Mangels Ausschreibungsunterlagen und Gesuch um Baubewilligung waren die Richter der Auffassung, dass es unmöglich sei, den Umfang der vorgesehenen Arbeiten ab-



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

zuschätzen. Es könne zudem nicht näher bestimmt werden, ob die Liegenschaft durch die Mieter vorzeitig geräumt werden müsse, damit die Arbeiten für den Vermieter effizient und kostengünstig durchgeführt werden können.

Dieser Entscheid zeigt auf, dass bei einer Kündigung aufgrund umfassender Sanierung hinsichtlich der geplanten Arbeiten bereits konkrete Anstrengungen seitens des Vermieters unternommen werden müssen. Es muss zwar noch kein rechtskräftiger Bauentscheid vorliegen, hingegen wird verlangt, dass gewisse Unterlagen (Kostenvoranschlag, Architekturvertrag, Werkvertrag, Pläne usw.) die Ernsthaftigkeit des Bauvorhabens untermauern. Ausserdem hat der Vermieter zu belegen, dass die Kündigung sowohl in baulicher wie auch in ökonomischer Hinsicht die Räumung des Mietobjekts rechtfertige.

Die Folgen, welche die Vermieterin aufgrund einer Missbräuchlichkeit der Kündigung zu tragen hat, wiegen unter Umständen schwer. Die dadurch (Unterliegen im Verfahren) entstandene 3-jährige Kündigungssperrfrist verhindert eine erneute Kündigung. Der Umbau wird sodann um Jahre verzögert, was einen nicht unbeachtlichen finanziellen Schaden bedeuten kann. Es lohnt sich deshalb in jedem Fall, vorgängig professionellen Rat einzuholen. ■

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:	CHF	250.–
	Ehepaar:**	CHF	400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	290.–
	Ehepaar:**	CHF	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

Rostwasser? Nein danke!



Rohrrennsanierung NeoVac «AquaSan»

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

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



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

Umfassend aktualisierte und ergänzte Neuauflage

Der Mietzins

Mietzins und Nebenkosten

Der Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Bereiche «Mietzins» und «Nebenkosten». Die beiden Kapitel hierzu enthalten jeweils einen Kommentar, der über die zu bewältigenden Arbeiten, die rechtlichen Vorschriften sowie die zur Verfügung stehenden Hilfsmittel informiert. Die Informationen sind in der zeitlichen Reihenfolge behandelt, wie sie bei der Vermietung typischerweise anfallen. Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Broschüre (farbiges Papier) zu finden sind.

Monika Sommer und Thomas Oberle, Mai 2011
5., vollständig überarbeitete Neuauflage, 138 Seiten

Artikel-Nummer 40051; für Mitglieder CHF 29.50 / 35.50 für Nichtmitglieder



Bestellformular siehe Seite 554

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Zur Information

Im «Formular für die Mitteilung einer Kündigung des Vermieters/Verpächters von Wohn- und Geschäftsräumen gemäss Art. 266 I und Art. 298 OR» («offizielles Kündigungsformular») des Kantons Zürich wurden aufgrund der seit 1. Januar 2011 gültigen neuen Zivilprozessordnung einige kleine Anpassungen vorgenommen. Dies ohne klare Ankündigung bzw. Mitteilung vonseiten des Herausgebers des Formulars. Deshalb ist sofort nur noch das Kündigungsformular zu verwenden, das in der Fusszeile mit dem Datum «1.1.2011» gekennzeichnet ist. Unser Formularverkauf verwendet selbstverständlich nur noch die neue Version. Alte Versionen sind am besten umgehend zu entsorgen.

Danke für Ihre Kenntnisnahme

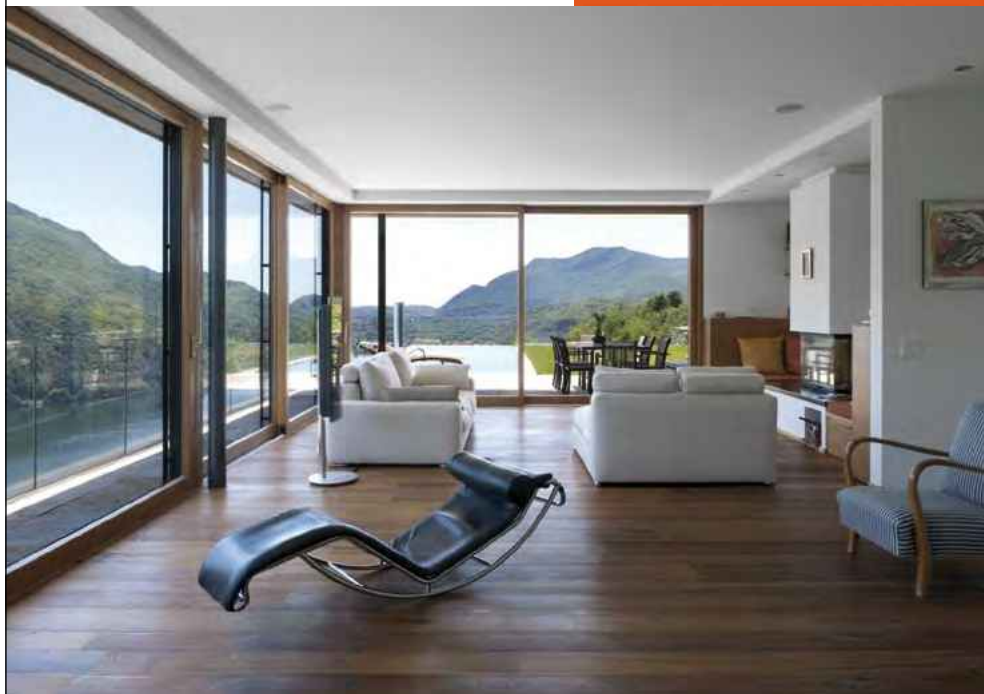
EIGENHEIM MESSE SCHWEIZ

www.eigenheim-schweiz.ch

Messe Zürich
2.-4. September 2011

Patronat
HEV Zürich
Hauseigentümerverband

Immobilien
Kauf-/Mietobjekte
Finanzierungsangebote
Architektur
Standortmarketing
Hausbau
Umwelt-/Energietemen



Medienpartner

IMMOBILIEN
BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

homegate.ch
Das Immobilienportal

TagesAnzeiger

Presenting
Partner

svit
ZÜRICH

HEV Zürich

Bestellformular

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
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)	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2007)	2.50	3.50
	■ franz. ■ ital. ■ engl. ■ span.	5.50	7.50
	■ türk. ■ alb. ■ serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	■ franz. ■ ital. ■ engl. ■ span.	5.50	7.50
	■ türk. ■ alb. ■ serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)			
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	Checkliste: Aussch. 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

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
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
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (2009)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007) Aktion bis 31.8.2011	44.00	52.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010)	6.00	8.00
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 8% MwSt.) Aktion bis 31.8.2011	78.00	93.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.00	187.00
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.00	227.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.00	37.00
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007) Aktion bis 31.8.2011	13.00	16.00
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) Aktion bis 31.8.2011	14.00	16.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)	28.00	32.00
40085	Stockwerkeigentum (2009)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005) Aktion bis 31.8.2011	14.00	18.00
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50

Probleme bei Neupflanzungen vermeiden

So wachsen neue Bäume schön und kräftig

Matthias Brunner, dipl. Forstingenieur ETH, Baumexperte

«Wenn ich wüsste, dass die Welt morgen untergeht, würde ich heute noch ein Apfelbäumchen pflanzen», soll Martin Luther gesagt haben. Was aber, wenn die Welt nicht untergeht und das frisch gepflanzte Apfelbäumchen nach kurzer Zeit verdorrt und abstirbt?

Das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen will gut überlegt sein. Es ist erstaunlich, dass viele Grundstückbesitzer Blumensträsser sorgfältiger einkaufen als Bäume. Das ist kein absurder Vergleich, sondern leider allzu oft Tatsache. Wer beim Bäume pflanzen nichts dem Zufall überlassen will, lässt sich fachkundig beraten und liest seinen Baum gleich sel-

ber aus. So hat der Baumbesitzer nicht nur von Beginn an einen persönlichen Bezug zu seinem wertvollen Zögling, den er nun jeden Tag durchs Wohnzimmerfenster betrachtet – er setzt damit auch ein Zeichen, dass er nichts dem Zufall überlassen möchte.

Am besten fragt man, woher die Pflanzen kommen, ob sie anfällig auf Krankheiten sind,



Pflanzen sollen Profis – die können es am besten.

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

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:





Selber vergleichen und auswählen in der Baumschule.

welche Höhe und Breite sie im ausgewachsenen Zustand erreichen werden und wer dafür garantiert, dass sie im Garten dann tatsächlich auch anwachsen? Selber einen grossen Baum zu kaufen ist unglaublich spannend und interessant. Fotomontagen vermitteln einen Eindruck, wie Bäume im Garten wirken werden, und erleichtern den Entscheid bei der Endauswahl.

Das Pflanzen sollte man dem Profi überlassen. Er weiss am besten, welche Jahreszeiten dafür in Frage kommen, und gräbt das Pflanzloch nicht nur am richtigen Ort, sondern auch mit dem gesetzlichen Mindestabstand zur Grenze und der genau richtigen Tiefe – das ist bei grossen Bäumen, die mehrere Tonnen wiegen, gar nicht so einfach. Die Wurzeln zu tief gepflanzter Bäume entwickeln sich schlecht und führen zu kümmerlichen Baumkronen mit viel Dürholz. Je nach Bodenbeschaffenheit braucht es spezielles

Substrat, das den Wurzeln geeignete Anwachsbbedingungen bietet. Dass man Bäume nach der Pflanzung fixieren muss, damit sie schön gerade wachsen, wissen alle; wie man es richtig macht hingegen nicht.

Man sollte nur giessen, wenn die Pflanze Wasser benötigt. Wir überwachen die Bodenfeuchtigkeit permanent und passen die Wassergaben von unseren Büros aus laufend an, ohne dass Drittpersonen vor Ort sich darum kümmern müssen. Das spart Wasser und Geld. Bäume sind geduldig und zeigen lange nicht, dass sie Durst haben. Wenn man es sieht, ist es oft zu spät. Falsche Bodenfeuchtigkeit ist der Hauptgrund für das Absterben von Bäumen innerhalb der ersten fünf Standjahre.

Wer alles richtig macht, hat allen Grund, sich ein Leben lang zu freuen wenn der Baum wächst und gedeiht: «Vivat, crescat, floreat!» ■



www.herzog-kuechen.ch

Küchen mit Herz. **Herzog**
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettdienst
Schilderdienst
Winterschnitt

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

Egg ZH - Rüslikon - Winterthur - Rapperswil SG

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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

im Broëlberg 8
Kilchberg-Zürich
Tel. 044 715 53 00
Fax 044 715 53 94



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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



Alle sprechen über Rabatt – wir über Qualität

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

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



Wenn auch die Pflanzen Durst bekommen

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Im vergangenen Frühling und Frühsommer war das Wässern der Pflanzen ein Dauerthema. Ich selber habe lange zugewartet, habe beobachtet und gestaunt, wie grossartig die Rosen blühten, wie schnell die Hosta ihre Blätter entfaltet, wie viele Kirschen geerntet wurden und wie süss die Erdbeeren schmeckten, kurz, wie tapfer und stramm die Pflanzen der Trockenheit trotzten. Irgendwann aber musste ich einsehen, dass der Boden zu sehr ausgetrocknet war, die Rhododendren die Blätter zum Schutz einrollten und die Herbstastern viel weniger hoch waren als sonst. Ich musste giessen.

So stand ich am nächsten Morgen mit Giesstab und Schlauch im Garten und ging von Beet zu Beet, um meine Schützlinge einzeln vor dem Verdursten zu schützen. Nur langsam kam ich voran, denn ganz nach dem Motto «Lieber selten, dafür lange wässern!» bekamen jeder Strauch und jede

Stau eine grosszügige Wassergabe. Wird nämlich nur flüchtig gegossen, suchen sich die Wurzeln das Wasser an der Oberfläche, und die Pflanze vertrocknet, wenn es ausbleibt.

Damit das Giessen effektiv ist, sollte das Wasser bis zehn Zentimeter tief eindrin-

gen, überprüfen lässt sich dies am besten, wenn man ab und zu ein Stück Erde zur Probe aussticht.

Vielleicht fragen Sie sich, weshalb ich am Morgen und nicht abends giesse: Ich ziehe die Morgenstunden vor, da das Wasser noch vor der Mittagshitze einziehen kann. Am Abend hingegen bleibt es unter den Pflanzen feucht, und ein Fressfest für die Schnecken ist voraussehbar. Zudem können sich Pilzkrankungen im feuchten Klima optimal entwickeln.

Beim Giessen gehe ich davon aus, dass zehn Liter Wasser pro Quadratmeter den Bedarf einer durchschnittlich anspruchsvollen Pflanze für eine Woche decken. Da mir das Schleppen der Zehnliterkannen meist zu mühsam ist, ziehe ich den Giesstab vor, stehe geduldig da und schaue zu, wie das Wasser neben (nicht über) der Pflanze in den zuvor gelockerten Boden eindringt. Langweilig wird es mir dabei kaum, denn wann nehme ich mir schon die Zeit, meine Schützlinge zu studieren, zu überlegen, wer an einem andern Ort besser zur Geltung

käme und wo ich Platz für eine neue Schönheit habe.

Nicht nur Erfreuliches entdecke ich, denn auch die Winden (*Calystegia sepium*) danken für die Wassergaben und ziehen sich an den Stängeln des Eisenhuts (*Aconitum «Bressingham Spire»*) hoch. Zudem beginnt das lästige Hexenkraut (*Circaea lutetiana*) bereits zu blühen. Bald werde ich die kleinen Früchte mit den widerlichen Hakenborsten an meinen Hosenbeinen im ganzen Garten verbreiten, wenn ich die lästigen Stauden nicht vorher ausjäte. Ich tröste mich mit dem Gedanken, dass sich Unkraut im feuchten Boden besser entfernen lässt, und freue mich über die vielen mediterranen Pflanzen wie Rosmarin, Thymian und Lavendel oder die tapferen Hauswurze (*Sempervivum tectorum*), welche selbst bei Trockenheit ohne mein Eingreifen wachsen.

Obwohl wir uns jedes Jahr vornehmen, keine Kübel und Töpfe mehr zu bepflanzen, stehen Oleander, Agapanthus, Kamelien, Buchsbäume und viele andere Topfpflanzen im Garten. Sie kommen – genauso wie die



Strauchpflanzrose und Frauenmänneli nach dem Regen.



Noch ist der Rasen grün.

vielen Tomaten im Gewächshaus – ohne regelmässige, meist tägliche Wassergaben nicht aus. Seit einigen Jahren «verkabeln» wir die Töpfe im Frühjahr mit einem einfachen Bewässerungssystem, welches die Pflanzen vor allem während unseren Abwesenheiten (auch GärtnerInnen brauchen Ferien!) mit Wasser versorgt. Sinnvoll wäre es, zusätzlich einen elektronischen Regensensor anzuschliessen, aber da wir das System meistens nur benützen, wenn wir weg sind, haben wir diesen Zusatz (noch) nicht. Unsere Tomaten hingegen werden täglich automatisch mit der gleichen Menge Wasser versorgt. Sie gedeihen dank der regelmässigen Befeuchtung gut und leiden auch nie unter Blütenendfäule (braune, eingesunkene Flecken gegenüber dem Tomatenstiel), einem Kalziummangel, welcher bei ungünstigen Wasserverhältnissen und Ernährungsfehlern auftritt.

Unser Rasen hingegen bleibt vorwiegend trocken und gelb, denn weil wir nur mit schwachem Wasserdruck versorgt werden, können wir keinen Sprinkler aufstellen. Da die Grünfläche klein ist, fällt sie nicht auf. Nach dem Regen erholt sie sich jeweils innert kurzer Zeit und wird wieder saftig grün. Hätte ich eine grosse, grüne Fläche,

würde ich wohl anders darüber denken und einmal pro Woche tüchtig wässern. Dabei ist es wie bei den andern durstigen Pflanzen wichtig, sich an die Regel, lieber selten, dafür lange wässern, zu halten, denn das oberflächliche Wässern nützt nichts. Vielleicht stechen Sie im Rasen ebenfalls ein pyramidenförmiges Stück aus, um zu sehen, ob das Wasser mindestens zehn Zentimeter tief eingedrungen ist. Haben Sie vorher die Zeit gestoppt, wissen Sie beim nächsten Mal, wie lange Sie den Sprinkler laufen lassen müssen.

Wasser ist ein wertvolles Element! Obwohl wir in der Schweiz vorläufig genug davon haben, bin ich dafür, mit Wasser sparsam umzugehen, deshalb habe ich einige Ratschläge zusammengestellt:

- Pflanzen Sie standortgerecht!
- Versuchen Sie die Pflanzen nicht zu verwöhnen. Warten Sie ab, beobachten Sie und greifen Sie erst ein, wenn es nötig ist.
- Sammeln Sie das Regenwasser. Da dieses kalkarm ist, eignet es sich oft besser zum Giessen als das kalte Hahnenwasser. Zudem ist es temperiert.
- Mulchen Sie den Boden und/oder pflanzen Sie Bodendecker, welche den Boden vor dem Austrocknen schützen.
- Überlegen Sie, ob es sich für Sie lohnt, das Abwasser zu sammeln und für den Garten zu nutzen.
- Freuen Sie sich über trockene und nasse Tage. Ändern können wir das Wetter sowieso nicht.

Während ich diese letzten Zeilen schrieb, hat einmal mehr Regen eingesetzt! Morgen aber soll es wieder sonnig und heiss sein, genau so, wie man sich das ideale Sommerwetter wünschen würde! ■

Restaurant Belcanto
Opernhaus Zürich AG
Falkenstrasse 1
8008 Zürich

UNSERE
AUFGABE BEIM
UMBAU: ELEKTRO-
INSTALLATIONEN,
MIT EINEM
«EILE MIT WEILE-
ERLEBNISEFFEKT».

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

**Feinste Küchen
traditional**



wym WA

**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Sicherheit
auf der
ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

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

Tel. 0848 22 33 66
Fax 0848 22 33 77

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

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

www.hiob.ch



Staatlich anerkanntes Hilfswerk

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

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

Helfen wo Not ist
Mit Ihrem Einkauf helfen auch Sie!



HEV Küsnacht 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 Küsnacht



Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag

**Elektrosmog
Risiken und Schutzmassnahmen**

Die Strahlung vieler elektronischer Geräte und funkbetriebener Anlagen sowie die damit verbundenen gesundheitlichen Risiken beunruhigen immer mehr Menschen.

Unser Referent, Josef Peter, J. Peter-Reich AG, Illnau, erläutert die Entstehung von Elektrosmog und gibt Ratschläge, wie man sich effektiv davor schützen kann.

Donnerstag, 15. September 2011, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ,
Bahnhofstrasse 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme; auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

www.hev-duebendorf.ch

Für Infos rund um die Uhr:

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

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

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

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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.



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

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

Verst0pft?

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

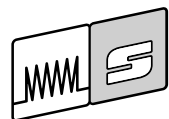
Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

24-Stunden-Service



elektro scherzinger ag

seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
• reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

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

JA zu einem wettbewerbsfähigen Kanton Zürich

Eine alte Weisheit neu formuliert: Eine nachhaltige Finanzpolitik ist wichtige Voraussetzung für Wachstum und Wohlstand – sie stellt die staatlichen Leistungen langfristig sicher. Leider gilt genau dieser Grundsatz für den Kanton Zürich im interkantonalen Steuerwettbewerb immer weniger, immer mehr gehört er zu den Verlierern. Die umliegenden Kantone haben in den vergangenen Jahren ihre Vermögenssteuern gesenkt. So ist beispielsweise die Vermögenssteuer im Kanton Schwyz bis zu sechsmal tiefer als bei uns. Vor dem Hintergrund der komfortablen Verkehrsinfrastrukturen – zur Hauptsache vom Kanton Zürich finanziert – besteht damit die Gefahr, dass der Kanton Zürich wichtiges Steuersubstrat an seine Nachbarn verliert. Was ihm bleibt, sind die Infrastrukturkosten. Einmal mehr bezahlt nicht zuletzt der Mittelstand, wir Hauseigentümer und die Unternehmer, die Zeche – sogar Steuererhöhungen sind nicht auszuschliessen.

Die Volksinitiative «für einen wettbewerbsfähigen Kanton Zürich» will die Vermögenssteuern halbieren, davon profitieren alle. Zu denken ist an Personen, welche Ersparnisse als Altersvorsorge zur Seite gelegt, in ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung investiert und die Hypotheken abbezahlt haben. Aber auch Unternehmer, welche Arbeitsplätze schaffen, werden mit der heutigen Vermögenssteuer direkt in der Substanz getroffen. Das Kapital ist in der Unternehmung investiert und oft müssen liquide Mittel zur Begleichung der Vermögenssteuer erst freigesetzt werden.

Heute werden Hausbesitzer, die ihre Hypothekenschulden zurückbezahlen, bestraft – umgekehrt jene, die Schulden machen, steuerlich belohnt. Die Vermögenssteuer ist zudem eine doppelte Steuer, da bereits auf dem Einkommen, das zur Vermögensbildung geführt hat, Steuern bezahlt wurden. Schliesslich ist sie jedes Jahr von Neuem zu entrichten.

Die kurzfristigen Steuerausfälle bei einer Halbierung der Vermögenssteuer sind für unseren Kanton verkraftbar. Hingegen führt die gesenkte Vermögenssteuer längerfristig zum Verbleib und zu vermehrtem Zuzug sehr guter Steuerzahler und damit zum Erhalt von Steuersubstrat und gar zu einer spürbaren Erhöhung der Steuereinnahmen. Davon profitieren wir alle. Deshalb ist die Volksinitiative «für einen wettbewerbsfähigen Kanton Zürich» zu unterstützen. ■



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich

AZB
Postfach
8038 Zürich



SPEZIALARBEITEN

TECHNISCHER DIENST

GARTENUNTERHALT

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SCHNEERÄUMUNG

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