


- 
- The background of the page is a collage of various embroidered fabric patterns. These patterns feature intricate, colorful designs in shades of red, green, black, white, and purple, often with swirling or geometric motifs. The embroidery is detailed and appears to be on a light-colored fabric base.
- | **Formularpflicht:** Auch aufgewärmt nicht besser (S. 7)
 - | **Fluglärm:** Bessere Aussichten für Fluglärmgeschädigte (S. 10)

FUST auch im **Fust-Center Eschenmoser**
Und es funktioniert. **SALE**

Top Waschturm mit 46% Rabatt!

Sparen beim Trocknen dank Wärmepumpe NOVAMATIC TW 4706

- Grosse Panoramaöffnung und Trommel • Modernes Design mit schwenkbarer Bedienblende • Startaufschub
- Spezialprogramm Lüften • 0 Watt Standby-Verbrauch Art. Nr. 107765

nur **1999.-**
 vorher **2799.-**
Sie sparen 28%

Entwickelt und produziert in der Schweiz

Setpreis nur **3399.-**
 statt **6298.-**
Sie sparen 2899.-

nur **1999.-**
 vorher **2499.-**
Sie sparen 1500.-

7 kg Öko-Waschmaschine NOVAMATIC WA 4177

- Modernes Design mit schwenkbarer Bedienblende
- EU-Label A+++ A • Nachtsparprogramm • Aqua-Stopp-Schlauch für mehr Sicherheit serienmässig Art. Nr. 107734

Sportprogramm für die schnelle Wäsche
 Hautschutzprogramm

Monats-Hits

FUST Zufriedenheits-Garantie

nur **449.-**
 vorher **800.-**
-50%

Grosse Schubladen!

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

nur **1099.-**
 vorher **1199.-**
Sie sparen 100.-

Vielseitig einstellbare Körbe!

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

Exklusivität **FUST** **55 cm**

Jetzt bis Fr. 400.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!

25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlchränke der Energieklasse A++.
 Die subventionierten Modelle sind definiert. **Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.**

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

Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.

Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 60 • Winterthur, Neuwiesen, 052 267 05 10 • Winterthur-Grüze, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • Winterthur-Töss, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • Bülach, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 Bülach, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • Dietlikon, Industriestrasse 27, 044 805 50 90 • Dübendorf, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • Dielsdorf, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 • 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 • Volketswil, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • Volketswil, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • Zürich, Badenerstr. 109, 044 295 60 70 • Zürich, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • Zürich, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • Zürich, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • Zürich, Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • Zürich, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111, Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 160 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch**

Missbräuche bei der Untervermietung verhindern

Untervermieten kann durchaus sinnvoll sein, sowohl aus der Sicht des Mieters, des Untermieters, des Hauseigentümers und auch volkswirtschaftlich. Man denke zum Beispiel an einen langjährigen Mieter, der vorübergehend ins Ausland ziehen muss. Leuten, die für eine beschränkte Zeit eine Wohnung suchen, kommt das andererseits entgegen, und der Hauseigentümer erspart sich den Aufwand eines Mieterwechsels. Volkswirtschaftlich sodann ist dies zweifellos sinnvoller, als die Wohnung vorübergehend leer stehen zu lassen oder die ganze Wohnungseinrichtung erst in ein Lagerhaus und dann in die neue Wohnung zu transportieren, verursacht doch beides unnütze Kosten.

Leider wird mit der Untermiete aber auch Schindluder getrieben. Es kommt immer wieder vor, dass ein Mieter seine Wohnung verlässt ohne die Absicht, später wieder in sie einzuziehen, den Mietvertrag aber nicht kündigt, sondern daraus durch Untervermietung unstatthaften Profit schlägt. Das Mietrecht erlaubt die Untervermietung grundsätzlich, setzt aber Regeln, um deren Missbrauch zu verhindern. So dürfen die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags nicht missbräuchlich sein und sollen dem Vermieter aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen. Das funktioniert natürlich nur, wenn sich der Vermieter auch ernsthaft darum kümmert. Besteht bei einer Untermiete der Verdacht, dass die Mieterschaft gar nicht mehr in die Mietwohnung zurückkehren will, empfiehlt sich, diese zu einer schriftlichen Erklärung aufzufordern, innert welcher Zeit sie in die Mietwohnung zurückzukehren gedenkt. Gibt sie einen

Albert Leiser,
 Direktor Haus-eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



unangemessen langen Zeitraum an (z.B. 20 Jahre), so kann diese Antwort ein Indiz dafür sein, dass die Rückkehr nicht ernsthaft geplant ist. Daher dürfte in diesem Fall eine Kündigung unter Berufung auf Rechtsmissbrauch rechtens sein. Erscheint hingegen die angegebene Zeit als angemessen (z.B. 3 Jahre), so kann man nach deren Ablauf die Mieterschaft unter Kündigungsandrohung anhalten, die Mietwohnung wieder selbst zu beziehen.

Handelt es sich beim untervermieteten Objekt um eine unter der marktüblichen Miete vermietete Wohnung der Stadt oder einer Genossenschaft, kommt dazu, dass es bei Untervermietung meistens nicht mehr seinen ursprünglichen Zweck erfüllt, nämlich einer Person zur Verfügung zu stehen, die darauf angewiesen ist. Gemeinnützige Wohnbauträger sind aber dem Steuerzahler gegenüber in der Pflicht, für Letzteres zu sorgen.

Albert Leiser
 Albert Leiser

Inhaltsverzeichnis

Der Zürcher **Hauseigentümer** 1/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters Missbräuche bei der Untervermietung verhindern	3
Formularpflicht Aufgewärmt nicht besser	7
Fluglärm Bessere Aussichten für Fluglärmgeschädigte	10
Impressum	13
Neues Dienstleistungspaket HEV Zürich lanciert «hausWert»	17
Neu ab 1. Januar 2012 Die neue Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Zürich (APV) Der papierlose Schuldbrief bringt viele Erleichterungen	21 25
Zum Titelbild Shyrdak, ein etwas anderer Orientteppich	26
Energie Trostpflaster – nicht mehr	28
Seminar/Workshop Erbschaftsregelung für Hauseigentümer «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme	29 35 39 45
Der Zürcher Hauseigentümer Jahresinhaltsverzeichnis 2011	30
Die Eigentumswohnung Vermietung der Eigentumswohnung	36
Mietrecht Wenn der Mieter einen Schlüssel verliert ...	41
Drucksachenverkauf Steuern und Immobilien	47
Drucksachen Bestellformular	49
Unser Garten Auch Pflanzen haben eine Familie	53
Aus dem Kantonalverband Aus den Sektionen Sektionen-Info Bundesrat gegen Wohneigentum!	59 60 63



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

**Drucksachen-
verkauf**
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



So exotisch wie ihr
Name: Shyrdaks –
kirgisische Nomaden-
teppiche. Mehr dazu
ab Seite 26.

Foto:
karpel GmbH, Zürich

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





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



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

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



elektroasper.ch

Kundenservice

Schwachstrom

Unterhalt

Beratung

Telekommunikation

Neubauten

Umbauten

043 311 11 11

Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich



Stockwerkeigentum und Vermietung

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

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch



Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

Aufgewärmt nicht besser

Der Gemeinderat der Stadt Zürich forderte im Januar 2009 mit einer Behördeninitiative die Wiedereinführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln. Am 13. September 2010 blockte der Kantonsrat diesen Versuch ab. Mit einer kantonalen Volksinitiative «Transparente Mieten» doppelt der Mieterverband nach. Ein Rückblick auf die leidige Geschichte einer Scheintoten.

po. Das heute geltende Mietrecht stammt aus dem Jahre 1990. Grundlage bildete weitgehend die Rechtspraxis, die sich aufgrund des von 1972 bis 1990 geltenden Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) ergeben hatte. Dieser galt bis 1987 nur in den von den Kantonen einzeln aufgezählten Gemeinden mit Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen. Der BMM führte unter vielem anderem die Schlichtungsbehörden (damals noch Schlichtungsstellen genannt) und das amtliche Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen ein. Die Anfechtung von Mietzinserhöhungen war schon früher zeitweise möglich gewesen.

Das «neue» Mietrecht wurde ins OR integriert und damit ordentliches Recht, das in der ganzen Schweiz und jederzeit gilt, also unabhängig von der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Es brachte eine ganze Reihe von Neuerungen, wie beispielsweise die Anfechtbarkeit von Kündigungen und des Anfangsmietzinses. Vor allem aber erklärte es einen grossen Teil seiner Regeln zu zwingendem Recht. Interessanterweise bezogen sich alle neuen, den Mietvertragsabschluss betreffenden Normen auf den Vertragsinhalt und liessen die Form gänzlich frei. Ein Mietvertrag kann daher auch heute noch per Handschlag abgeschlossen werden, ohne irgendein Stück Papier.

Die Einführung der Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten, liess es als sinnvoll

erscheinen, dem Mieter Zugang zu der Information zu geben, die ihm eine Anfechtung erst möglich macht: dem Mietzins seines Vorgängers. Art. 256a OR bestimmt daher, dass der Mieter verlangen kann, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Vermutet der Mieter also, dass der Mietzins beim Mieterwechsel massiv erhöht worden und nun missbräuchlich, z. B. nicht ortsüblich, ist, kann er von seinem Vertragspartner die entsprechende Auskunft verlangen. Er kann das natürlich ganz generell tun, in allen anderen Fällen nützt ihm die Information aber nichts. Darüber hinaus räumt Art. 270 Abs. 2 OR den Kantonen die Befugnis ein, im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines amtlichen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch zu erklären. Offensichtlich hatte man schon damals Zweifel daran, dass ein Formular ein taugliches Mittel sei, um allfällige Probleme im Wohnungssektor zu lösen, sonst hätte man es bestimmt landesweit für obligatorisch erklärt.

Im Kanton Zürich wurde die Formularpflicht 1994 in Kraft gesetzt. Vom 1.11.97 bis 1.5.2000 kam sie nicht zur Anwendung, weil nach den Richtlinien des Regierungsrates in dieser Zeit kein Wohnungsmangel herrschte. Ab 1. Mai 2000 galt sie dann wieder. 2002 sprach sich der Kantonsrat für die Abschaffung aus, der

Formularpflicht

Mieterverband ergriff jedoch das Referendum, sodass 2003 die Stimmbürger – mehrheitlich Mieter notabene – darüber befinden mussten und sich deutlich gegen den bürokratischen Leerlauf aussprachen. Nun werden sie das also noch einmal tun müssen. Geändert hat sich seither nichts. Auch die Argumente sind die genau gleichen geblieben:

- Das Formular schafft keine zusätzlichen Rechte für den Mieter. Der Mieter kann auch ohne das Formular den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Bezug der Wohnung anfechten.
- Formulare schaffen keine zusätzlichen Wohnungen. Bürokratische Schikanen und ein überreglementiertes Mietrecht sind im Gegenteil kontraproduktiv, da sie Investoren abschrecken und so den Immobilienmarkt lähmen.

- Überflüssige Formulare verursachen nur noch mehr Bürokratie.
- Die Zahl der Anfechtungen des Anfangsmietzins bewegt sich nicht einmal im Promillebereich.
- Selbst das Bundesgericht hat festgestellt, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist.
- Der Zürcher Kantonsrat hat sich im April 2002 und im September 2010 für die Abschaffung der Formularpflicht ausgesprochen.
- Die Kantonsregierung hat sich noch nie für die Formularpflicht ausgesprochen. Beispielsweise der damalige Regierungsrat Markus Nottter (SP): «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt.» Und: «Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Winterzeit Türschliesserzeit

Wir bieten Ihnen
kompletten Service
für Haustüren
und Schliesser

GROB METALLBAU AG

Albulastrasse 37
8048 Zürich
Tel. 044 493 43 43
Fax 044 493 43 88
www.grob-metallbau.ch

da Schlosser vo Züri!



Tank- revision **Aktion** bis 31.3.2012

- **Obligatorisch für Tankanlagen aller Grössen, auch ohne amtliches Aufgebot**
- **Gesetzeskonforme Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren**
- **Empfehlung: Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank**
- **Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung**
- **Tankrevision, Tanksanierung und Heizöl – alles aus einer Hand**



Weitere Vorteile:
■ Migrol Preis
■ Cumulus-Punkte

Jetzt anrufen **044 495 13 33**
www.migrol.ch

MIGROL



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



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



Bessere Aussichten für Fluglärmgeschädigte

Da der Fluglärm-Index (ZFI) 2010 den Richtwert überschritten hat, sieht der Regierungsrat rund 8 Mio. Franken jährlich für Schallschutzmassnahmen an Liegenschaften vor.

Gemäss Mitteilung des Regierungsrates nahm die Anzahl der vom Fluglärm stark belästigten Personen um rund 5% (tagsüber) bzw. 15% (nachts) zu. Zurückzuführen ist das einerseits auf eine Zunahme der Flugbewegungen, andererseits aber auch auf den Zuwachs der Bevölkerung in den betroffenen Gebieten.

Auch Lage und Belegung der Flugrouten, wie zum Beispiel die Zunahme der Starts ab Piste 16, hatten einen Einfluss. Erstaunlich ist, dass das Bevölkerungswachstum seit 2000 einen wesentlichen Anstieg des ZFI bewirkt und damit gerechnet wird, dass das auch weiterhin der Fall sein wird. Offenbar lässt sich nicht jedermann von der Aussicht, durch Flug-

lärm belästigt zu werden, davon abhalten, in die betroffene Region zu zügeln.

Die Ausrüstung von Liegenschaften mit einem hochwertigen Schallschutz könnte gemäss Berechnungen der Empa die Anzahl der im Schlaf gestörten Personen um rund 80% vermindern. Dass dafür Zusatzinvestitionen aus dem Flughafenfonds – also nicht aus Steuergeldern – vorgesehen sind, ist daher zu begrüßen. Problematisch scheint aber nach wie vor die Methodik des ZFI, nach welcher Leute, die in Kenntnis der Lärmsituation in die betroffenen Gebiete ziehen und den Fluglärm offensichtlich bewusst in Kauf nehmen, als «Lärmgeplagte» in die Berechnung des ZFI einfließen. ■

Das Bundesgericht hat entschieden, dass auch bei Mietliegenschaften der auf Fluglärm zurückzuführende Minderwert zu entschädigen ist.

Wie das Anwaltsbüro Ettler Suter mitteilt, ist der Flughafen in einem Opfiker Fall zu einer Lärmentschädigung von rund 17% des Verkehrswertes einer Mietliegenschaft verpflichtet worden.

Das Bundesgericht übernahm dabei ein von der Eidgenössischen Schätzungs-kommission Kreis 10 in Auftrag gegebenes hedonisches Berechnungsmodell und ver-

warf das von der ZKB im Auftrag der Flughafen Zürich AG entwickelte Konkurrenzmodell MIFLU II, welches eine weit tiefere Schadenshöhe auswies. Das bedeutet, dass der Flughafen bei den hängigen Fällen die Entschädigungen aufgrund dieser neuen, für die Hauseigentümer günstigeren Ausgangslage individuell aushandeln muss. ■



immocorner

macht aus kleinen Dingen grosse Sachen!

- ┘ Bewirtschaftung
- ┘ Handel und Verkauf
- ┘ Erstvermietung

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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

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

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 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
 3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich
 Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
 Telefon 044 487 18 00
 Fax 044 487 18 88
 info@hev-zh.ch | www.hev-zh.ch



Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

Telefonische Bauberatung

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

Herausgeber:

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
 lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe

(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,
 8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,
 Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
 www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

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

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

**Verkaufspreis CHF 2.–, Jahresabonnement CHF 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

Wir kämpfen für Sie!



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



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

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OECONOMICSERVICEAG

Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale
Hardhofstrasse 17, 8424 Embrach
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60
info@oeconomic.ch, www.oeconomic.ch

Niederlassung Bern/Solothurn
Bernstrasse 25, 3052 Zollikofen
Tel. 031 911 60 60
ti@oeconomic.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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




Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



Jetzt Biogas auch online bestellen

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

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

www.erdgaszuerich.ch/online-shop

erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas



HEV Zürich lanciert «hausWert»

Die neue Dienstleistung des HEV Zürich unter dem Namen «hausWert» umfasst «klassische» Hauswarttätigkeiten auf Abruf wie etwa kleinere Reparaturen oder Arbeiten wie das Ersetzen von Glühbirnen, Lampen und Sicherungen oder Reparaturen von Dichtungen, Scharnieren, Handläufen, Rollladenkurbeln sowie Zimmer- und Kellerschlössern.

Weiter bietet «hausWert» Pflege- und Instandhaltungsarbeiten an wie etwa Mähen von kleineren Rasenflächen, Wegräumen und Entsorgen von Laub und Ästen, fachmännisches Zurückschneiden von Büschen und Bäumen sowie Reinigen von Treppenhäusern und Kellern. Ebenfalls zum Service gehören Entsorgungs- und Räumungsarbeiten, etwa von Kellern, Dachgeschossen oder

Wohnungen. Die kostenpflichtige Dienstleistung «hausWert» ist flexibel ausgelegt und richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Hauseigentümer. Die Dienstleistungen werden mit einer Wegpauschale und dem Zeitaufwand für die gewünschten Tätigkeiten verrechnet.

Weitere Auskünfte und Auftragserteilung: 044 487 18 99 oder info@hauswert.ch. ■

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Fehraltorf Mehrfamilienhaus

an zentraler Lage, mit sechs 4-Zimmer- und drei 3-Zimmer-Wohnungen, 4 Einzelgaragen, 6 Abstellplätze im Freien, Baujahr 1966,

Werkstattgebäude

mit Werkstatt, Büro, Aufenthaltsraum, Toilettenanlage und Waschraum, Baujahr 1962, Gesamtgrundstücksfläche 2014 m², Verhandlungspreis Fr. 2 550 000.-.



Watt-Regensdorf Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

an sonniger Südhanglage, Wohnfläche ca. 212 m², Nebenräume ca. 116 m², Wohn-/Esszimmer mit Specksteinofen, Treppenlift, grosser Hobbyraum, Doppelgarage, Baujahr 1991, Ausbau Dachgeschoss 2011, Grundstücksfläche 632 m², Verhandlungspreis Fr. 1 950 000.-.



Weisslingen 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Lage, Wohnfläche ca. 160 m², Nebenräume ca. 66 m², Wohnzimmer mit Cheminée und Ausgang in Wintergarten, 3 Nasszellen, Estrich ausgebaut zu Atelier, Hobbyraum, Garage, Baujahr 1987, Grundstücksfläche 592 m², Verhandlungspreis Fr. 860 000.-.



Zürich-Wollishofen Atelier-/Wohngebäude

Nähe See an sonniger und bevorzugter Lage, Nutzfläche ca. 105 m², 3 Stockwerke, Terrasse ca. 11 m², Wegrecht zum See, Baujahr 2003, Grundstücksfläche 267 m². Umbau in ein Einfamilienhaus möglich, Ausbaureserve. Verhandlungspreis Fr. 1 400 000.-.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch.

Hauseigentümergebiet Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 verkauf@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.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. Kaminanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser: Fr. 17'900.-**
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde: Fr. 34'900.-**
inkl. 180 m Erdsonde.
fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler: Fr. 3'300.-**
300 Liter, fertig montiert

Vergleichen Sie ruhig und lassen Sie sich überraschen!

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



swisstherm

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



horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag

WERU
Fenster und Türen fürs Leben



geschäftssitz

sumpfstrosse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

produktion & werkstatt

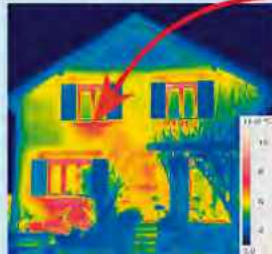
holzhäusernstrasse 18
6313 menzingen

tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54
tel 079 662 90 68
email horstkleinag@hispeed.ch

Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

- **Thermografie**
(Schwachstellenanalyse)
- **Energieberatung**
(Renovationsempfehlungen)

Unsere Spezialisten zeigen Ihnen, wo Ihr Gebäude leckt. Sie ermitteln mögliche **Energie-Einsparungen** und schätzen die **Investitionen** ab. Dazu sagen sie, wie viele **Förder-gelder** Ihnen zustehen.



ADC AG

Advanced Datacommunication Consulting
Renggerstrasse 3, 8038 Zürich
Telefon 044 485 40 50
info@adc-ag.ch
www.adc-ag.ch

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

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

Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

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



Die Handwerker GmbH
Alles unter einem Dach.

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



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

Die neue Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Zürich (APV)

Auf den 1. Januar 2012 tritt die neue Allgemeine Polizeiverordnung für die Stadt Zürich in Kraft. Einige Bestimmungen der APV können auch für Hauseigentümer durchaus relevant sein. Die wichtigsten Änderungen sollen hier aufgezeigt werden.

Der Erlass und das Inkrafttreten der APV (Gemeinderatsbeschluss vom 6. April 2011) hat zur Folge, dass bisheriges Recht aufgehoben wird: die APV vom 30. März 1977, die Lärmschutzverordnung vom 2. Juni 1971 sowie die Städtische Läuteordnung aus dem Jahre 1908. Zudem sind diverse gemeinderechtliche Ordnungsbussentatbestände überholt, weshalb auch die entsprechenden Vorschriften aus dem Jahr 1993 vollständig überarbeitet und neu erlassen wurden.

Ebenso erlässt der Stadtrat eine neue Verordnung über die Benutzung des öffentlichen Grundes (Benutzungsordnung) sowie wird die entsprechende Benutzungsgebührenordnung neu erlassen. Die Grundsätze der Verordnung sind der Schutz von Personen sowie der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Schutz des öffentlichen Eigentums, Immissionschutz und Strafbestimmungen. Sie regelt die gemeindepolizeilichen Aufgaben und den Vollzug des übergeordneten Polizeirechts in der Stadt Zürich. Angepasst an die gesellschaftlichen Veränderungen, erscheint sie gegenüber der alten APV als gekürzt und vereinfacht, nachdem überholte Bestimmungen gestrichen wurden.

Für Haus- und Wohnungseigentümer dürfte der Immissionen betreffende Teil der APV von Bedeutung sein, insbesondere in Bezug auf



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

Mietverhältnisse in Mehrfamilienhäusern. Der Lärm- und Immissionschutz ist jetzt nämlich in die APV integriert und nicht mehr separat in der städtischen Lärmschutzverordnung geregelt. Zudem wird nicht mehr unterschieden zwischen den verschiedenen Lärmarten wie etwa Arbeits-, Haus oder Gartenarbeiten und Freizeitlärm. Bei den Immissionen gilt als Grundsatz, dass vermeidbare gesundheitsschädigende oder belästigende Einwirkungen z.B.

durch Erschütterungen, Staub, Geruch, Abgase oder auch Licht zu unterlassen sind. Mit anderen Worten, die Freiheit des einen stösst an Grenzen, wo es den anderen beeinträchtigt.

Die Nachtruhe dauert von 22.00 bis 7.00 Uhr. Während der Sommerzeit verschiebt sie sich freitags und samstags auf 23.00 Uhr. Für die allgemeinen Ruhezeiten tagsüber und abends gilt: werktags von 12.00 bis 13.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis zur Nachtruhe sowie an öffentlichen Ruhetagen «ist dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen».

Betreffend Lärm gilt: Während der Nachtruhe ist er verboten, im Freien oder in Zelten, während der übrigen Zeiten dürfen Dritte nicht belästigt werden. Gleiches gilt für Aktivitäten im Innern und nach aussen. Entsprechend bedürfen Ausnahmen einer Polizeibewilli-

gung. Neu ist, dass die öffentlichen Werkstoff-sammelstellen von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr benutzt werden dürfen, werktags und nicht an öffentlichen Ruhetagen. Zwischen 12.00 und 13.00 Uhr sind störende Bauarbeiten verboten und bedürfen für aus zwingenden Gründen erforderliche Ausnahmen einer Polizeibewilligung. Auch der Einsatz von Lautsprecheranlagen und der Einsatz von künstlichen und himmelwärts gerichteten Lichtquellen (Skybeamer) ist verboten resp. bewilligungspflichtig.

Feuerwerk darf grundsätzlich nur am 1. August und 31. Dezember abgebrannt werden, und zwar so, dass keine Gefährdung besteht, wie etwa in Menschenansammlungen. Das Verbrennen von Wald-, Feld- und Gartenabfällen ist in Wohngebieten verboten.

Wie oben erwähnt wurden Bestimmungen an die gesellschaftlichen Veränderungen angepasst. Öffentliches Eigentum darf nicht verunreinigt, verändert oder beschädigt werden. Welche Tatbestände darunter fallen werden, ist zumindest teilweise wohl auch der Fantasie der Bevölkerung und der Behörden überlassen ...

Erwähnenswert ist der Art. 17 der Verordnung, welcher die nachbarrechtlichen Beziehungen zu öffentlichem Grund regelt: Grundsätzlich darf der Gemeingebrauch nicht beeinträchtigt werden, was bedeutet, dass Pflanzen bis auf die Grenze des öffentlichen Grundstückes zurückzuschneiden sind. Über dem Trottoir dürfen sie ab einer Höhe von 2,5 m und über der Fahrbahn ab einer Höhe von 4,5 m den öffentlichen Grund überragen. Sie dürfen Beleuchtung und Sicht nicht beeinträchtigen und Signale, Tafeln und Hausnummern nicht überdecken.

Betreffend das gemeinderechtliche Ordnungsbussenverfahren wurde eine Vereinfachung eingeführt: Minderschwere Ordnungsbussentatbestände werden mit 80 Franken, die anderen mit 120 Franken geahndet. In leichten Fällen kann ein Verweis erteilt werden. Die

Ordnungsbussenliste ist im Internet unter unten aufgeführtem Link einsehbar.

Anstelle der Vorschriften über die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes zu Sonderzwecken vom 16. Juni 1972 samt Gebührenordnung vom 19. August 1992 und der Vorschriften über die Benützung des öffentlichen Grundes zu politischen Zwecken vom 5. Juli 1972 hat der Stadtrat neu eine einzige Benutzungsordnung und eine dazugehörige Gebührenordnung, mit der die Teuerung seit 1998 ausgeglichen wird, erlassen. Dabei werden das Ausmass und die Dauer der Beanspruchung, der wirtschaftliche Nutzen für die Benutzenden und allfällige Nachteile für das Gemeinwesen berücksichtigt. Die politische Willensbildung der Bevölkerung und die Interessen der Parteien wird neu folgendermassen berücksichtigt: Standaktionen sind in genau definierten Gebieten ohne Bewilligung und unentgeltlich erlaubt.

Dieser Beitrag soll grundsätzlich informieren, dass die neue Verordnung in Kraft getreten ist. Für die Fragestellung der Hauseigentümer dürften wohl nach wie vor eher die privatrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts und des Mietrechts von Bedeutung sein, insbesondere in der Durchsetzung. Es scheint aber erkennbar, dass sowohl die öffentlichrechtlichen wie die privatrechtlichen Bestimmungen im Grunde versuchen, das menschliche Zusammenleben zu regulieren.

Infos

Für weitergehende Informationen inklusive der gesetzlichen Bestimmungen und Protokolle des Stadtrats mit Erläuterungen:

http://www.stadt-zuerich.ch/content/pd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilung/2011/november/111124a.html

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

PHYSIO THERM
Infrarotkabinen

Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a.:

- * Immunsystem stärken
- * Durchblutung erhöhen
- * Stoffwechsel verbessern
- * Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- * durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- * Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen

Dank Infrarot-Tiefenwärme eröffnet sich eine neue Perspektive in der Gesundheitsvorsorge.

Die Beratungcenter bieten Ihnen aktuellste Informationen und Problemmöglichkeiten.

BERATUNGSZENTRUM ZÜRICH
Albisstrasse 131, 8038 Zürich
TEL 044 480 13 31
E-M zuerich@physiotherm.ch
URL www.physiotherm-zuerich.ch

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

BERATUNGSZENTRUM BAUARENA
Industriestr. 18, 8604 Volketswil
TEL 043 399 59 09
E-M bauarena@physiotherm.ch
URL www.physiotherm-bauarena.ch

Öffnungszeiten:
Mo-Fr 09.00 - 18.30 Uhr
Sa 09.00 - 17.00 Uhr
oder nach Vereinbarung



WERT IST KEINE FRAGE DES GEWICHTS.

Wer beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie die richtige Wertschätzung sucht, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit 25 Jahren.



Der papierlose Schuldbrief bringt viele Erleichterungen

Mit der Einführung des papierlosen Schuldbriefs und der Modernisierung des Grundbuchs wird das Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht den wirtschaftlichen Bedürfnissen angepasst. Die entsprechende Teilrevision des Zivilgesetzbuches (ZGB) sowie die Ausführungsbestimmungen werden auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt.

Kernstück der ZGB-Teilrevision ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefes, der für das Kreditgeschäft viele Erleichterungen bringt. Der sogenannte Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt werden muss. Seine Übertragung erfolgt ebenfalls im Grundbuch. Damit entfallen die Kosten für die Ausfertigung, die sichere Aufbewahrung sowie für die Übermittlung des Wertpapiers zwischen Grundbuchamt, Notariat und Bank.

Ausserdem entfallen das Verlustrisiko sowie das langwierige und teure Kraftloserklärungsverfahren, das der Verlust eines Papier-Schuldbriefs zur Folge hat. Der jetzige Schuldbrief in Papierform wird aber beibehal-



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

ten; die Parteien können jene Form wählen, die ihnen am besten zusagt.

Die an einem nach altem Recht errichteten Papier-Schuldbrief Berechtigten können gemeinsam mit schriftlichem Gesuch beim zuständigen Grundbuchamt die Umwandlung dieses Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief beantragen. Der Schuldbrief muss zur Entkräftung vorgelegt werden. Die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen, die nach dem 1. Januar 2012 errich-

tet werden, erfolgt mit öffentlicher Urkunde. Der bestehende Rang des Papier-Schuldbriefs wird bei der Umwandlung beibehalten. Nach der Umwandlung gelten die Bestimmungen betreffend den Register-Schuldbrief.



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

Shyrdak, ein etwas anderer Orientteppich

Bilder zur Verfügung gestellt von karpet GmbH, Zürich

po. So praktisch veranlagt kann man gar nicht sein, dass man beim Wort «Teppich» nur noch einen mausgrauen Spannteppich sieht. Nicht wahr? Da sieht man doch eine Karawane beladener Kamele durch die Wüste ziehen, und am Horizont schimmern die goldenen Kuppeln einer Stadt aus «Tausendundeiner Nacht». «Teppich», das ist doch ein Kunstwerk aus Täbris oder Isfahan mit zehntausenden oder

gar hunderttausenden von Knoten. Die Teppichtradition des Orients hat aber auch ganz andere Kunstwerke hervorgebracht und bringt sie noch heute hervor: Shyrdaks – kirgisische Nomadenteppiche.

Filzteppiche werden nach Jahrtausende alten Überlieferungen von den kirgisischen Familien hergestellt und faszinieren durch ihre archaischen und zugleich zeitgenössischen Ornamente. Diese stellen Tierhör-



ner, Adlerklauen und schneebedeckte Berggipfel dar und symbolisieren in ausgewogenen Harmonien und spannenden Symmetrien den Wunsch nach Glück, Geborgenheit und Fruchtbarkeit. Im Frühjahr macht die ganze Dorfgemeinschaft die Schafschur. Im Sommer bereiten die Frauen die Wolle über dem offenen Feuer auf und kümmern sich um das Färben. Zum Verfilzen werden Pferde eingespannt. Während des langen Winters widmen sich die Meisterinnen der Komposition ihrer Werke. Das Filzmosaik wird mit einem Doppelzopfstich zusammengenäht und auf



eine zweite Filzlage gequiltet, so dass ein doppellagiger, warmer und weicher Teppich entsteht. Von A bis Z reine, ursprüngliche Handarbeit.

Noemi Haag und Roger Renggli von karpet kennen alle Frauen und ihre Familien in den entlegenen Dörfern Kirgistans persönlich. Der direkte Kontakt bildet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklungszusammenarbeit und für 100% Handarbeit und 100% Fairtrade, garantiert die Partnerschaft mit dem Label STEP für fairen Handel mit handgefertigten Teppichen ohne Kinderarbeit. (Nähere Infos unter www.karpet.ch)



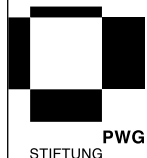
Trostpflaster – nicht mehr

po. In HEV 12/11 berichteten wir, dass in Zürich-Nord rund 500 Liegenschaften vom Erdgas abgehängt werden – rund 300 davon ohne dass ihnen eine Alternative angeboten wird. Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, habe zusammen mit Gemeinderat Roger Tognella den Stadtrat um Auskunft darüber gebeten, was ERZ unternehme, um die Betroffenen zu unterstützen.

Gemäss seiner nun vorliegenden Antwort will der Stadtrat unter anderem die Möglichkeit von «Clusterbildungen für Niedertemperatur-Nahwärmeverbände» prüfen lassen. Ein gleichzeitiger Anschlussentscheid für mehrere benachbarte Liegenschaften könne nämlich die Chancen für einen wirtschaftlichen Anschluss an das

Fernwärmenetz erhöhen. Mit einem spezifischen Beratungsangebot solle sodann nach massgeschneiderten Lösungen gesucht werden. Zwar soll diese Beratung für die Hauseigentümer kostenlos sein, aber es ist schon jetzt klar, dass jede Lösung, wie massgeschneidert sie auch sein mag, mit erheblichen Kosten verbunden sein wird. Das ist nicht nur für die Betroffenen hart, es muss auch Interessenten für Gas- oder Fernwärmeanschlüsse generell abschrecken, macht es doch deutlich, wie wehrlos man sich mit so einem Anschluss der behördlichen Planung ausliefert.

Die Debatte im Gemeinderat steht noch bevor, noch sind also bessere Lösungen möglich. ■



DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTS-PERSÖNLICHKEIT.

PWG
STIFTUNG

WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1400 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Rufen Sie uns heute noch an.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 10. Februar 2012, 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

Nur noch wenige
Plätze frei!

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen

Erbengemeinschaft | Erbsanspruch | Verfügbare Quote | Testament | Erbvertrag | 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	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

Bitte beachten Sie:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer 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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 10. Februar 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

Jahresinhaltsverzeichnis 2011

	Seite	Heft-Nr.
Abstimmungen/Wahlen		
Für die Erweiterung des Landesmuseums	7	1
Regierungs- und Kantonsratswahlen: Engagement für das Wohneigentum	70	2
So machen Sie aus Ihrem Wahlrecht das meiste	73	2
Die Kandidaten	75	2
Wahltag!	143	2
Regierungs- und Kantonsratswahlen: Engagement für das Wohneigentum	167	3
Die Kandidaten	173	3
Sie haben die Wahl!	223	3
Podiumsdiskussion mit Ständeratskandidaten des Kantons Zürich	444	7
Für eine starke Vertretung der Wohneigentümer im Nationalrat	503	8
Auch Ihre Stimme zählt	575	9
Nationalratswahlen 2011	576	9
Ständeratswahlen 2011	582	9
Auch Ihre Stimme zählt	664	10
Nationalratswahlen 2011	666	10
Stimmverhalten der Nationalräte bei Themen des Hauseigentums	677	10
Ständeratswahlen 2011	672	10
Demokratische Pflicht!!!	727	10
Nationalratswahlen 2011: Glückwünsche	751	11
Ständeratswahlen 2011	752	11
Aus Ämtern		
www.stadt-zuerich.ch/planaufgaben	87	2
www.katasterauskunft.stadt-zuerich.ch	87	2
Erhöhte Transparenz bei den Immobilienwerten	435	7
Online-Debatte zu Zürichs Stadtentwicklung	506	8
Führungswechsel bei Gebäudeversicherung und Feuerpolizei	754	11
Gebäudeversicherungsprämien auch 2012 unverändert	757	11
Neue Methode zur Festlegung des Referenzzinssatzes	782	11
Neue Anlaufstelle für Vermieter mit schwierigen Mietverhältnissen	815	12
Bauen/Energie		
Energie: Noch bis Ende Juni profitieren	89	2
Biogas Zürich AG gegründet	93	2
Zwischenbilanz Energie-Coaching	151	3
Bundesrat will Freiwilligkeitsprinzip aufgeben	151	3
Nur eine Alternative: Sparen, sparen, sparen	227	4
Gebäudeprogramm – Anpassungen unumgänglich	240	4
Sparen und dennoch geniessen	299	5

	Seite	Heft-Nr.
Tipps zum Energiesparen: www.energybox.ch	371	6
Weniger Stromverbrauch dank verdoppelter Effizienz der Wärmepumpe	377	6
Förderbeiträge an private Investoren für Solaranlagen	379	6
Sachschäden und brennende Häuser nach Blitzeinschlägen	386	6
Bauen & Modernisieren – vom Traum zur Wirklichkeit	447	7
Eigenheim-Messe Schweiz – Der Immobilien- und Wohnmarkt	451	7
Stadt Zürich lanciert «Aktion Gebäudecheck» für Mehrfamilienhäuser	509	8
Prävention contra Einbruchkriminalität	515	8
Bauen & Modernisieren: Wo man schaut, bevor man baut	519	8
Eigenheim-Messe: Alles rund ums Planen, Kaufen und Mieten	522	8
Zürich Wärme als Energieträgerin	655	10
CO ₂ -neutrales Biogas für Hauseigentümer	658	10
Schweizer Minergie-Tage	683	10
Kriminalität – ein lästiges Thema	761	11
Drei Jahrzehnte Schweizer Holzbaukultur	766	11
Gas- und Fernwärmeversorgung Zürich-Nord	820	12
Boden/Wohnungspolitik		
Umweltbewusstsein gegen Bürokratie	3	1
Schicksalsjahr	63	1
Gegen links-grünen Rutsch in der Wohnbaupolitik	67	2
Bewilligungsverfahren muss vereinfacht werden!	83	2
Vermietungspraxis bei städtischen Wohnungen überdenken	147	3
Keine sinnlosen Verfahren auf Kosten der Steuerzahler	159	3
Zwillingsinitiativen: Zwiespältiges vom Ständerat	231	4
Lebenskostenindex 2011 – genau hinschauen	235	4
Kampfgeist ungebrochen	295	4
«Seefeldisierung»	359	5
Kein Zurück zur «guten alten Zeit»	363	6
Kritik an der Richtplanänderung	366	6
«Ladenhüter» endlich entsorgt	425	6
Baukosten steigen stärker als Lebenskosten	443	7
Nicht einmal Kartenhäuser!	495	7
Die Städteinitiative: Wirtschaftsfeindlich und unnötig	499	8
JA zu einem wettbewerbsfähigen Kanton Zürich	567	8
Erster Schritt zu weniger Bürokratie und mehr Umweltschutz	571	9
Seeuferweg-Volksinitiativen	591	9
Von Krise und goldenen Zeiten	647	9
Hauseigentümer im Regen stehen gelassen	651	10
Mehr Bürokratie und höhere Gebühren ohne Mehrleistung?	731	11
Hohe Umzugsquoten trotz niedrigem Wohnungsleerstand	740	11
«Des Teufels»	807	11
Neue Stadtzürcher Wohnpolitik?	811	12



Rechtliches

Die Eigentumswohnung

Vertretung und Teilnahme Dritter an der Stockwerkeigentümersversammlung	116	2
Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten	339	5
Der Ausschuss oder die Delegierten – Bedeutung und Wahl	395	6
Formen der Beschlussfassung in der Stockwerkeigentümergeinschaft	829	12
Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen im Stockwerkeigentum	833	12

Mietrecht

Wertvermehrnde Investitionen	38	1
Der sog. Kapitalisierungsfaktor bei wertvermehrnden Investitionen	41	1
Der Mieter darf den Mietzins nicht selber reduzieren	46	1
Die Prozesskosten nach der neuen Zivilprozessordnung (ZPO)	48	1
Grafischer Vergleich des Schlichtungsverfahrens zwischen alter und neuer ZPO	49	1
Drucksachenverkauf: Ratgeber Sicherheit	50	1
Kündigung – Mindestanforderung an Formularanzeige	119	2
Ausschluss der Erstreckung bei Ersatzangebot des Vermieters	122	2
Scheidung oder Auflösung einer Partnerschaft und Familienwohnung	125	2
Rückgabe des Mietobjekts	201	3
Zustellung der Kündigung	204	3
Das Besichtigungsrecht des Vermieters	247	4
Unwirksame Kündigung	250	4
Befristet oder unbefristet – Solidarmietvertrag, Wohngemeinschaft oder Einzelmietler?	255	4
Handänderung und Kündigung	261	4
Rechtsfolgen bei Übergang des Mietverhältnisses	264	4
Bauhandwerkerpfandrecht bei Mieterbau	325	5
Das Verschulden des Vermieters bei Mängeln an der Mietsache	331	5
Neuer Anstrich nach 8 Jahren?	335	5
Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter (Art. 260a OR)	401	6
Kündigung wegen Zahlungsrückstandes nach Art. 257d OR	404	6
Tod des Mieters	407	6
Mietzinsgestaltung: Sechsmonatige Kündigungsfrist	532	8
Bei Vermietung von Ferienwohnungen unbedingt beachten!	537	8
Erstreckung	541	8
Einführung oder Erhöhung der Kautio	545	8
Wertvermehrnde Investitionen und umfassende Überholung	546	8
Missbräuchliche Kündigung wegen Sanierung	548	8
Die Meldepflicht des Mieters	609	9
Vorgeschobener Eigenbedarf	612	9
Feriengrüsse aus Formalististan	615	9
Die einvernehmliche Mietzinserhöhung	619	9
Der Geschäftsraum	622	9
Missbräuchliche Berufung auf zu frühe Kündigung	695	10

Kündigung von Wohnung und Parkplätzen wegen Zahlungsverzugs	697	10
Der «kleine Unterhalt»	700	10
Rückgabe des Mietobjekts und Instandstellungszeitpunkt	703	10
Mietzinsgestaltung: Dreimonatige Kündigungsfrist	768	11
Mietzinsvorbehalt (Mietzinsreserve)	785	11
Kündigung wegen unzulässiger Untermiete	788	11
Formvorschrift bei Kündigung von Garagen und Parkplätzen	790	11
Die Mietzinsreduktion wegen Mängeln an der Mietsache	845	12
Änderung des Verwendungszwecks eines Mietobjektes	850	12
Aufteilung der Investitionskosten nach Kubatur	852	12
Haustiere als Weihnachtsgeschenk	857	12

Diverse Rechtsfragen

Haftung: Leise rieselt der Schnee	21	1
Neuerungen bei den Friedensrichterämtern	103	2
Unterhalts- und andere Kosten bei nachbarrechtlichen Befugnissen und Dienstbarkeiten	187	3
Pflanzen und Aussicht im Nachbarrecht	269	4
Neuer Service für Haushalte mit Angestellten	302	5
Das Kapprecht	411	6
1. August – Feiern ohne Nachbarschaftsstreit	461	7
Der Untergang und die Löschung einer Grunddienstbarkeit	465	7
Unguter Glaube beim Wegrecht	471	7
Das Anriesrecht	530	8
Teilrevision des Immobiliarsachenrechts	776	11
Ferienhauseigentümer: Achtung!	779	11
Blätterfall im Herbst: Erhöhte Aufmerksamkeit notwendig	799	11
Müssen Hauseigentümer für den Winterdienst aufkommen?	839	12

Steuern

Unterhaltskosten bei Umbauten und Neubauten	109	2
Die Grundstückgewinnsteuer	193	3
Strafsteuer und Regulierungswut	439	7
Photovoltaik und steuerliche Abzugsmöglichkeiten	597	9
Der Bund soll beim Erben und Schenken nochmals mitverdienen	735	11

Unser Garten

Wenn die Bäume zu gross werden	54	1
Frühlingsputzete	135	2
Was haben diese Pflanzen und Tiere gemeinsam?	213	3
Wachsen Tulpen auch auf Bäumen?	216	3
Blumen für eine königliche Hochzeit	279	4
Eindrucksvolle Kletterkünstler	283	4



	Seite	Heft-Nr.
Die Kornelkirsche hat attraktive Verwandte	347	5
Blütenfreude: Nichts wie raus!	353	5
Ein Garten – auch für Kinder	421	6
Ran an die Töpfe: Blütenrausch mit Zwiebelblumen	425	6
«... und der Gärtner soll auf seinem Dache den Donnerbart haben!»	481	7
Dr. Rudolf Maag-Preis 2011 für Kloster Fahr	486	7
So wachsen neue Bäume schön und kräftig	555	8
Wenn auch die Pflanzen Durst bekommen	559	8
Der Traum vom englischen Rasen	631	9
Kaiserkrone ist «Blumenzwiebel des Jahres 2011»	635	9
Herzlichen Dank, Herr Parrot!	711	10
Weisse Blütenstars aus der Zwiebel	718	10
Christrosen für den Weihnachtsgarten	801	11
Rätselhafter Garten	867	12
Zwei wunderschöne Geschenke	872	12
Verschiedenes		
Zum Titelbild: Licht und Lampen	12	1
Schöner Wohnen: Juwelen des Lichts	17	1
Fluglärm	87	2
Zum Titelbild: Effiziente Beleuchtung mit LED und ESL	96	2
Keine Explosion bei den Zürcher Angebotsmieten	152	3
Referenzzinssatz weiterhin unverändert	157	3
HEV Zürich stärkt das Fundament der Zürcher Immobilienmessen	161	3
Zum Titelbild: Plan Lumière	184	3
Zum Titelbild: Faszinierende Lichtakzente im Garten	284	4
125 Jahre Hauseigentümergebiet Zürich	289	4
Die grösste Immobilienmesse im Wirtschaftsraum Zürich	309	5
Zum Titelbild: Made in Switzerland	314	5
Wechsel im Vorstand des HEV Zürich	355	5
Risiken von Funk- und Handystrahlen besser abschätzen	381	6
Zum Titelbild: Gutes Aussehen muss nicht teuer sein	390	6
Heimliche Untermieterinnen melden	455	7
Sind Sie das tausendste Mitglied des APF-HEV Ticino?	459	7
Zum Titelbild: Ästhetik so wichtig wie Funktionalität	462	7
FC HEV Zürich – initiativ, fit und fair	490	7
Zum Titelbild: Glas macht es möglich – natürliches Licht fast im ganzen Haus	528	8
Die richtige Versicherung – auch für Ihre Ferienwohnung	601	9
Zum Titelbild: Nicht von gestern – klassische Leuchten für ein stilvolles Ambiente	604	9
Zum Gedenken: Rolf Immler	639	9
Zum Titelbild: Licht- und Schattenspiel	688	10
Zum Titelbild: Alle Farben des Lichts	772	11
Zum Titelbild: Es leuchtet, glitzert und funkelt	826	12

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 20. April 2012, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

Mitglieder*	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

Bitte beachten Sie:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer 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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 20. April 2012

[]	
Parkplatz, Autonummer	
[]	
mit Ehepartner	
[]	
Name	Vorname
[]	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	
[]	
Strasse	
[]	
PLZ und Ort	
[]	
E-Mail	
[]	
Telefon privat	Telefon Geschäft
[]	
Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)	
[]	
Datum	Unterschrift
[]	

Bitte Angaben in Blockschrift

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



Vermietung der Eigentumswohnung

In der Regel ist es dem Stockwerkeigentümer erlaubt, seine Eigentumswohnung einem Dritten unentgeltlich oder entgeltlich zu überlassen. Gehen wir von einer Entgeltlichkeit aus, sprechen wir von einem Mietverhältnis. Dabei gelten auch die Regelungen gegenüber dem Mieter, an welche sich ebenfalls jeder Stockwerkeigentümer halten muss. Bei Abschluss des Mietvertrages ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Nebenkosten, die sich aus dem Stockwerkeigentum ergeben, auf den Mieter abgewälzt werden können.

Der vermietende Stockwerkeigentümer hat bei der Ausgestaltung des Mietvertrages zu beachten, dass er Rechte, die ihm als Stockwerkeigentümer nicht zustehen, nicht an einen Mieter weitergeben kann. Demzufolge ist der Mieter grundsätzlich an die Regelungen der Gemeinschaft gebunden, welche das Zusammenleben in der Liegenschaft betreffen.

Besonderheiten

Bei Verwendung des Mietvertragsformulars des HEV sind die «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag» Bestandteil des Mietvertrages. Die darin enthaltenen Bestimmungen setzen die üblichen Verhaltensvorschriften im Mietvertrag fest. Im Übrigen sind im Zusammenleben mit den anderen Bewohnern der Liegenschaft auch die öffentlich-rechtlichen Normen zu beachten. Sofern bei einer konkreten Liegenschaft noch weitere Regelungen erforderlich sind, sollte zusätzlich eine Hausordnung zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden. Beinhaltet das Reglement der Stockwerkeigentümerge-



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

schaft Besonderheiten, die nicht unbedingt üblich sind, ist dem vermietenden Stockwerkeigentümer zu empfehlen, dieselben Regelungen mit dem Mieter zu vereinbaren.

Vorsicht bei den Nebenkosten

Bei der Erstellung des Mietvertrages hat der vermietende Stockwerkeigentümer zu beachten, dass er die Nebenkostenabrechnung, welche er von der Verwaltung erhält, nicht ohne Weiteres dem Mieter weitergeben kann. Im Mietvertrag ist vielmehr neben dem Nettomietzins jede Nebenkostenposition einzeln aufzulisten. Dabei sind nur Kosten, die gemäss Art. 257a Abs. 1 OR nebenkostenfähig sind, zu vereinbaren. Eine Vereinbarung, wonach der Mieter einfach für sämtliche Kosten aufkommen müsse, die dem Vermieter von der Stockwerkeigentümergeinschaft in Rechnung gestellt werden, ist daher unzulässig. Einerseits verstösst eine derartige Vereinbarung gegen die Pflicht einer separaten Auflistung der einzelnen Positionen. Andererseits könnten dem Stockwerkeigentümer Kosten verrechnet werden, die aus mietrechtlicher Sicht nicht

nebenkostenfähig sind und die er daher nicht seinem Mieter weiterbelasten darf.

Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen an der Mietsache kann der Mieter mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchführen. Doch gilt es bei solchen Massnahmen zu beachten, dass sie sich auf das Sonderrecht des vermietenden Stockwerkeigentümers beschränken. Der Vermieter kann deshalb nicht über bauliche Änderungen wie z.B. Antennen an der Fassade, die den Gemeinschaftsbereich betreffen, entscheiden. Sofern bauliche Massnahmen des Mieters auch den gemeinschaftlichen Teil in Anspruch nehmen, kann der vermietende Stockwerkeigentümer von der Gemeinschaft verpflichtet werden, die von seinem Mieter vorgenommenen unzulässigen Veränderungen zu beseitigen. ■



Genossenschaft

Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**Hans Eichmann
Dienstleistungen**

**Für Menschen,
Haus und Garten**

**Wie:
Betreuung/Begleitung
Fahrdienst/Transporte
Gartenarbeiten, Umzug
Oder was benötigen Sie?**

**Telefon 079 671 29 47
Rosenstrasse 11
8400 Winterthur**

**Meister-Küchen
erster Wahl**



wym WA

**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 23. März 2012, 8.15 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

Bitte beachten Sie:

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

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 23. März 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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



www.homegate.tv

Ihre Immobiliensendung im
TV: Jede Woche neue
Tipps, Trends und Talks rund
ums Wohnen.



Telle

■ GEBERIT



MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



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

Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

Wir verkaufen mit Leidenschaft!

Doch tendenziell raten wir im Moment von einem Verkauf ab!

Wenn Sie nach Alternativen suchen,
sind wir gerne Ihr Partner und suchen konsequent für Sie die beste Lösung.

Zum Kennenlernen offerieren wir Ihnen kostenlos eine Kurzschatzung und
eine erste Beurteilung Ihres Objektes.

Kontakt Susanne Bruhin
s.bruhin@seitzmeir.ch

Seitzmeir Immobilien AG
Brunastrasse 39
CH-8002 Zürich

T +41 (0)44 211 55 77
F +41 (0)44 211 21 68
www.seitzmeir.ch

Wo wir sind ...

Seitzmeir
... hinterlassen wir Spuren.



Wenn der Mieter einen Schlüssel verliert ...

**Wer bezahlt die Kosten verlorener oder fehlender Schlüssel?
Und wer kommt für den Ersatz der gesamten Schliessanlage auf?**

Der Mieter hat bei der Rückgabe der Mietsache dem Vermieter sämtliche Schlüssel, die ihm bei Mietantritt oder während des Mietverhältnisses ausgehändigt wurden, zurückzugeben. Meistens wird bei Mietantritt ein Schlüsselverzeichnis oder eine Schlüsselquittung ausgestellt, oder die Anzahl ausgehändigter Schlüssel wird im Antrittsprotokoll vermerkt. Wenn der Mieter am Ende einen Schlüssel weniger zurückgibt, als er ursprünglich bekommen hat, begeht er eine Vertragsverletzung und wird demzufolge schadenersatzpflichtig. Dass der Mieter fehlende Schlüssel zu ersetzen und zu bezahlen hat, ist unbestritten und gibt auch selten Probleme. Wenn nun aber ein Schlüssel fehlt, stellt sich dem Vermieter die Frage, ob er nun berechtigt ist, das Wohnungstürschloss oder sogar die gesamte Schliessanlage auf Kosten des Mieters auswechseln zu lassen.



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

Kosten des Mieters ersetzt werden.» In den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume» des HEV Zürich (Ausgabe 2007) lautet eine ähnliche Bestimmung: «Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen.» Der Vermieter hat demzufolge grundsätzlich aus Vertrag die Berechtigung zum Ersatz der Schliessanlage, wenn der Mieter mit dem Verlust

eines Schlüssels den Vertrag verletzt. Die Formulierungen («kann», «wenn nötig») deuten jedoch darauf hin, dass es im Streitfall auf die konkreten Umstände des Schlüsselverlustes ankommt. Eine Auswechslung der Schlösser und der Schliessanlage muss verhältnismässig sein. Wenn davon auszugehen ist, dass der Finder eines verlorenen Schlüssels damit unbefugten Zutritt zur Mietwohnung oder zu andern Wohnungen oder zu Gemeinschaftsräumen des Hauses (Keller, Waschküche, Veloraum, Tiefgarage usw.) haben kann, weil der Schlüssel angeschrieben ist oder sonst ersichtlich ist, zu welchem Objekt er gehört (Verlust zusammen mit Portemonnaie, Ausweisen, Brief- oder Handtasche oder Fundort in der Nähe des Hauses), dann ist ein Ersatz des Wohnungstürschlosses und der gesamten Schliessanlage auf jeden Fall verhältnismässig.

Grundsätzliches

In den «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» des HEV Zürich (Ausgabe 2007) steht: «Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf

ssig. Der Vermieter hat gegenüber seinem neuen Mieter der betreffenden Wohnung und auch gegenüber den andern Mietern des Gebäudes eine Pflicht, dass die Schlösser der Wohnung und der Haustüre sowie der Nebenräume sicher sind. Im Streitfall müsste der Mieter nachweisen, wo und unter welchen Umständen der Schlüssel weggekommen ist und dass der Ersatz der Schlösser und der Schliessanlage nicht verhältnismässig ist. Diese Ausführungen beziehen sich auf registrierte Schlüssel (z.B. Kaba-Star), die nur der berechtigte Vermieter nachmachen lassen kann.

Etwas anders zu beurteilen ist der Fall, in dem es um Schlüssel geht, die man an jeder Strassenecke nachmachen kann (z.B. Kaba 8). Da hat der Vermieter die Sicherheit des Gebäudes nicht mehr «im Griff», hat er doch überhaupt keinen Überblick, wie viele nachgemachte Schlüssel im Umlauf sind und wie viele davon eventuell schon verloren gegangen sind. Hier wäre meines Erachtens eine Auswechslung der gesamten Schliessanlage unverhältnismässig. Eine Auswechslung des Wohnungstürschlosses dürfte ein verantwortungsbewusster Vermieter aber auch in diesem Fall verlangen.

Wenn der Schlüssel dem Mieter gestohlen wurde, kommt es ebenfalls auf die konkreten Umstände an. Da Schadenersatz nur bei Verschulden oder Fahrlässigkeit des Mieters geschuldet ist, steht dem Mieter bei Diebstahl der Exkulpationsbeweis offen. Wenn der Mieter mit einem Schlüssel aber nicht genügend vorsichtig ist und er die Tasche zum Beispiel im Restaurant an die Stuhllehne hängt und sie ihm dann mit Schlüssel gestohlen wird, so wird ihm dieser Nachweis nicht gelingen. Bei Diebstahl kommt allenfalls die Hausratversicherung des Mieters für den Schaden auf.

Lebensdauer/Zeitwert

Der Vermieter kann sich nun leider nicht darauf verlassen, dass der Mieter, dem ein Schlüssel abhandenkommt, für die gesamten Kosten der Schlösser und der Schliessanlage aufzukommen hat. Ein Grundsatz des Haftpflichtrechts besagt, dass der Schadenersatzpflichtige nur für den Zeitwert einer Sache haftet. Das heisst, dass die Altersentwertung des Wohnungstürschlosses oder der Schliessanlage zu berücksichtigen ist. Gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle des schweizerischen Hauseigentümergebietes und des schweizerischen Mieterverbandes beträgt die Lebensdauer für Wohnungstürschlösser 30 Jahre. Wenn das Schloss also zehn Jahre alt ist, haftet der Mieter noch für zwei Drittel der Kosten.

Die Lebensdauer einer Kombischliessanlage oder automatischen Schliessanlage beträgt 20 Jahre. Bei einer zehnjährigen Kombischliessanlage haftet der Mieter demzufolge für fünfzig Prozent der Kosten. Der Mieter kann sich an seine Haftpflichtversicherung wenden. Auch diese wird nur die Kosten für den Zeitwert der Sache übernehmen. Wenn die Schlösser also schon älter sind, wird der Vermieter einen grossen Teil der Kosten selber übernehmen müssen.

Mängelrüge

Die obenerwähnten Fragen können sich auch stellen, wenn während eines laufenden Mietverhältnisses ein Schlüssel abhandenkommt. Meistens wird das Problem aber erst am Ende eines Mietverhältnisses aktuell, da der Mieter dem Vermieter den Verlust des Schlüssels vorher gar nicht mitteilt. Dann ist die Mängelrüge eine wichtige Voraussetzung, um überhaupt etwas vom Mieter geltend machen zu können. Bei der Rückgabe des Mietobjekts ist ein Rückga-

beprotokoll zu erstellen, in welchem sämtliche Mängel, für die der Mieter haftbar gemacht wird, aufgelistet werden. Hier muss also vermerkt werden, dass der Mieter für den Ersatz des fehlenden Schlüssels, des Wohnungstürschlosses und gegebenenfalls der gesamten Schliessanlage haftbar gemacht wird. Das Protokoll wird von beiden Parteien unterzeichnet und gilt damit als Mängelrüge. Wenn jedoch der Mieter bei der Rückgabe nicht anwesend ist oder sich weigert, das Protokoll zu unterschreiben, weil er damit nicht einverstanden ist, empfiehlt es sich, das Rückgabeprotokoll noch gleichentags oder spätestens innert zwei bis drei Tagen dem Mieter an die neue Adresse oder, falls diese nicht bekannt ist, an die alte Adresse eingeschrieben zu senden. Dieses

rechtzeitige Schreiben gilt nach herrschender Lehre als Mängelrüge.

Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Vermieter in erster Linie an die Mängelrüge zu denken hat (Vermerk im Rückgabeprotokoll, allenfalls eingeschriebene Zustellung innert zwei bis drei Tagen nach Wohnungsabgabe). Wenn der Ersatz der Schlösser und der Schliessanlage nicht völlig unverhältnismässig ist, was kaum der Fall ist, ersetzt ein verantwortungsbewusster Vermieter diese. Der fehlbare Mieter haftet nur für den Zeitwert. Je nach Alter der Schlösser und der Schliessanlage muss der Vermieter einen grossen Teil oder sogar alle Kosten selber tragen. ■

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!

INTERCITY

REAL
ESTATE
SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.



Repräsentative Villa mit Pavillon

Die repräsentative Villa aus dem Jahr 1920 liegt an privilegierter Lage im begehrten Zollikon. Mit viel Liebe zum Detail wurde diese Liegenschaft im Jahr 2008 vollständig saniert. Ein exklusiver Innenausbau mit Technik und Sicherheit auf höchstem Niveau perfektioniert die Eleganz der hohen Räume, welche mit floralem Deckenstuck und sorgfältig gepflegten Jugendstil Elementen geziert sind. Eine Nutzfläche von rund 450 m² erstreckt sich über drei Geschosse. Die Komposition von Villa und Pavillon vereint den Gedanken des soliden Wirkens und exklusiven Wohnens.

Raumprogramm	Villa	Dachgeschoss	Wohnung, ca. 68 m ²
		Obergeschoss	Bürofläche, ca. 90 m ²
Pavillon		Erdgeschoss	Bürofläche, ca. 90 m ²
		Gartengeschoss	Nebenräume, ca. 90 m ²
		Gartengeschoss	Nutzfläche, ca. 120 m ²
		Parkplätze	9 Aussenparkplätze

Verkaufspreis auf Anfrage

Individuelle Besichtigungen der Liegenschaft nach Absprache und in Begleitung von Eliane J. Saxena oder Claudia Spalinger.

Oder möchten Sie Ihre Liegenschaft verkaufen?

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



Claudia Spalinger

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



Eliane J. Saxena

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

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



Seminar/Workshop

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 16. März 2012, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF 270.-
	Ehepaar:**	CHF 440.-
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 310.-
	Ehepaar:**	CHF 520.-

Bitte beachten Sie:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer 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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»
vom 16. März 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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



Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD[®]
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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

Koster AG 

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

BZ Bänninger Zolliker

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

 8008 Zürich 8700 Küsnacht
Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

Mitglied der
Interessen
Gemeinschaft  **altbau**

ROHRMAX[®]

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle



Kostenlos
Ratgeber bestellen!
Lüftungssysteme...

0848 852 856
www.rohrmax.ch

Viele Tipps
und Infos 

**Für gesundheitlich unbedenkliche Raumluft:
Lassen Sie Ihre Rohre prüfen...**

**Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV
kostenlose Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung**

Steuern und Immobilien

Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u.v.m. (2010; 32 Seiten)

Handbuch Steuern und Immobilien

Informative und verständliche Wegleitung mit Fallbeispielen und zahlreichen praktischen Tipps. Von der steueroptimalen Finanzierung des Kaufs über die steueroptimale Nutzung bis zum möglichst steuerschonenden Verkauf oder der steueroptimalen Übertragung der Liegenschaft auf die nächste Generation. Mit zahlreichen Tabellen und Aufstellungen (2007; 340 Seiten)

Aktualisierung zum Handbuch Steuern und Immobilien

(Dezember 2010; 21 Seiten)

Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge

Zentrale Aspekte leicht verständlich aufgearbeitet mit wichtigen Hinweisen und nützlichen Tipps: steuerliche und erbrechtliche Klippen beim Kauf, Besitz und Verkauf von Liegenschaften, wie der Traum von den eigenen vier Wänden wahr wird, Wohnen im Alter, wie Immobilien bei der familieninternen Nachfolge nicht zum Zankapfel werden (2005; 87 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 32 Seiten; Artikel-Nr. 20037 Aktion bis 31.3.2012	CHF 24.- ⁰⁰	CHF 26.- ⁰⁰
Handbuch Steuern und Immobilien (2007) 340 Seiten; Artikel-Nr. 40083	CHF 16.-	CHF 21.-
Aktualisierung zum Handbuch Steuern und Immobilien (Dezember 2010) 21 Seiten; Artikel-Nr. 40078	CHF 89.-	CHF 104.-
Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005) 87 Seiten; Artikel-Nr. 40096	CHF 6.-	CHF 8.-
	CHF 18.50	CHF 21.50

Bestellformular siehe Seite 50 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch





Apollostrasse 6 | 8032 Zürich | Tel. 044 388 47 45 | Fax 044 422 68 34
 Bäckerstrasse 5 | 8952 Schlieren | Tel. 044 731 93 40 | Fax 044 731 93 30

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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



GRAF

Gartenbau AG
 8952 Schlieren / Urdorf

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

empfeht sich für

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

IKOS Immobilien GmbH
 Seeguetstrasse 17 · 8804 Au/ZH
 T 044 726 13 35 · F 044 726 13 20
 ikosimmo.ch · info@ikosimmo.ch



Verkauf – Vermietungen – Schätzungen – Expertisen
Kompetent und unkompliziert



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	_____	5.50	7.50
		Set à je 2 Stk.		
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
		Set à 2 Stk.		
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	15.00	20.00
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.		
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	_____	5.50	7.50
		Set à je 2 Stk.		
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	_____	6.50	8.50
		Set à je 2 Stk.		
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
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	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
30011	Zustimmung zur Untervermietung	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	_____	4.50	6.00
		Set à 2 Stk.		

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

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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

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

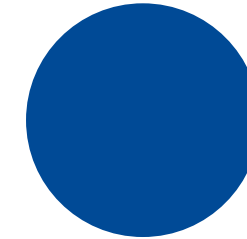
Drucksachen



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 Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
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)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010)	6.00	8.00
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 8% MwSt.)	157.00	187.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.00	187.00
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.00	227.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.00	37.00
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2009)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
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	Wohneneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		
	Aktion bis 31.3.2012	16.00	21.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus miert. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

Hauswartungen

**24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz**



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home+garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

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:





**Mario
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

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

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

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

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

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Video
www.casarep.ch

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

Auch Pflanzen haben eine Familie

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garden, Alten

Als vor einigen Jahren meine fünfjährige Nichte vom Kellner gefragt wurde, was sie denn essen möchte, und sie «so es cheibe Plätzli mit emene cheibe Chnoche dra» wünschte, wusste er ohne Nachfragen, was sie meinte.

Etwas schwieriger wird es, wenn ein Kunde in einer Gärtnerei beispielsweise «so eine kleine, im Frühling gelb blühende Pflanze» verlangt. Die Gärtnerin wird vielleicht kurz überlegen und einen Winterling (*Eranthis hyemalis*) anbieten. Der Käufer aber hat an eine Pflanze mit gefüllten Blüten gedacht. Wieder wird freundlich genickt und er bekommt ein gefüllt blühendes Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria* «Flore Pleno»). Auch diese Pflanze entspricht nicht seinen Vorstellungen, denn die von ihm gewünschte Pflanze ist etwas grösser und wächst mit Vorliebe am Teichrand. Strahlend wird ihm darauf eine gefüllt blühende Sumpfdotterblume (*Caltha palustris* «Multiplex») offeriert. Das Einkaufsrätsel ist gelöst.

Die kurze, von mir erfundene Episode hätte auch anders enden können, denn nicht alle Fachleute haben Zeit und Geduld, um den Namen einer Pflanze zu erraten. Wie viel einfacher ist doch die Kommunikation, wenn man von einem Ding, einer Pflanze, aber auch einem Buch, einem Tier oder gar einem Auto den exakten Namen kennt!

Weshalb die botanischen Namen der Pflanzen lateinisch sind, ausgerechnet in einer Sprache, welche nur noch einige über-eifrige GymnasiastInnen zu lernen scheinen, leuchtet nicht auf Anhieb ein. Sobald wir aber in der Geschichte der Naturwissenschaften zurückgehen und uns daran erin-

nern, dass Latein die Sprache der Wissenschaft war, wird es verständlich, dass Carl von Linné (1707–1778), der «Vater» der Nomenklatur, in seinem grundlegenden Werk «Species plantarum» (1753) die lateinische



Aconitum carmichaeli und *Anemone hupehensis*
Splendens



Anemone nemerosa «Semiplena»



Aquilegia-Hybriden



Helleborus-Hybriden

Sprache als Grundlage für seine systematische Erfassung von Pflanzen wählte. Zwar hatten schon Aristoteles und Platon die Pflanzen in Bäume, Sträucher und Kräuter eingeteilt, aber im 17. Jahrhundert, zur Zeit der vielen Entdeckungen von neuen Pflanzen, war das Bedürfnis gross, diese genauer zu ordnen und zu gliedern. Linné wählte als Erster eine einheitliche Nomenklatur mit Doppelnamen, wobei er sich am Bau der pflanzlichen Geschlechtsorgane orientierte, was einer Revolution in der Botanik gleichkam.

Zentraler Punkt seiner Klassifizierung war die Art (Species). Unter Arten verstand er eine Gruppe von Pflanzen, welche sich untereinander fortpflanzen können oder eng verwandt sind. Dazu ein Beispiel: Im Handwörterbuch der Pflanzennamen (kurz «Zander»¹ genannt) finde ich unter dem Eintrag «Ranunculus» nicht nur das erwähnte Scharbockskraut, sondern 24 weitere Ranunculus-Arten wie etwa *R. aconitifolius* (Eisenhutblättriger Hahnenfuss), *R. alpestris*

(AlpenHahnenfuss), *R. acris* (Scharfer Hahnenfuss) oder *R. repens* (Kriechender Hahnenfuss). Sie alle und über 600 weitere Arten des *Ranunculus* weltweit sind miteinander verwandt, d.h., sie stimmen in bestimmten Merkmalen überein und werden deshalb als Gattung (Genus) *Ranunculus* zusammengefasst.

Für den Pflanzenfreund und die Gärtnerin bedeutet dies, dass jede Pflanze einen Doppelnamen hat, welcher aus Gattung und Art besteht, wobei die Arten von den BotanikerInnen zudem in Unterarten, Varietäten und Formen unterteilt werden können. Dementsprechend gibt es z.B. vom Scharfen Hahnenfuss zwei Unterarten, *R. acris* subspecies *acris* und *R. a. ssp. friesianus*, welche sich in der Blattform und der Behaarung der Stängel minim unterscheiden.

Die Gliederung im Pflanzenreich ist hierarchisch. Zuerst sind die Arten, welche wie bereits erwähnt in Gattungen zusammengefasst werden. Die Gattungen aber bilden Familien. So gehören «unsere» verschiedenen *Ranunculus*-Arten zu den *Ranunculaceae* oder Hahnenfussgewächsen, einer Familie, welche sehr gross ist, umfasst sie doch rund 60 Gattungen und etwa 2500 Arten. Zur selben Familie gehören zudem die Gattungen *Clematis*, *Anemone*, *Caltha*, *Eranthis*, *Helleborus* (Lenzrosen, Christrosen), aber auch *Aconitum* (Eisenhut), *Aquilegia*

(Akelei) und andere. Die meisten *Ranunculaceae* sind ausdauernde Stauden, aber wie das Beispiel *Clematis* zeigt, gibt es auch Halbsträucher und Lianen darunter. Allen gemeinsam ist der Giftstoff Protoanemonin, welcher bei Verletzung der Pflanzen freigesetzt wird und Rötungen, Juckreiz oder Blasen auf der Haut hervorrufen kann.

Die Familie der *Ranunculaceae* gehört demnach zur Ordnung der *Ranunculales*, welche zur Klasse der Bedecktsamigen Pflan-

zen (*Magnoliopsida*) gerechnet werden. Die *Magnoliopsida* findet man in der Abteilung der Gefässpflanzen (*Tracheophyta*), welche – wie könnte es anders sein – im Reich der Pflanzen (*Plantae*) zu finden sind.

Mir genügt es meistens, wenn ich von einer Pflanze die Gattung und die Art kenne. Da ich für den Garten hauptsächlich Kulturpflanzen (= Nutz- oder Zierpflanzen) verwende, haben diese neben dem Doppelnamen noch einen dritten Namen, wie in



Wer die Systematik oder Taxonomie genauer studiert, wird am Beispiel des Ackerhahnenfusses folgendes Schema erkennen:

- Ackerhahnenfuss (*Ranunculus arvensis*)
Art oder Species
- Hahnenfuss (*Ranunculus*)
Gattung oder Genus
- Hahnenfussgewächse (*Ranunculaceae*)
Familie oder Familia
- Hahnenfussartige (*Ranunculales*)
Ordnung oder Ordo
- Bedecktsamige Pflanzen (*Magnoliopsida*)
Klasse oder Classis
- Gefässpflanzen (*Tracheophyta*)
Abteilung oder Phylum
- Pflanzen (*Plantae*)
Reich oder Regnum

¹ Robert Zander (1892–1969), ein deutscher Botaniker, verfasste unter anderem das Handwörterbuch der Pflanzennamen, kurz «Zander» genannt, das immer wieder von verschiedenen Autoren überarbeitet wurde und 2008 in der 18. Auflage erschien.

Unser Garten

meinem Beispiel *Caltha palustris* «Multiplex» (Gefüllte Sumpfdotterblume). Dies zeigt mir, dass es sich um eine Sorte oder einen Cultivar der gewöhnlichen Sumpfdotterblume handelt, wobei sich eine Sorte immer durch ein oder verschiedene Merkmale von anderen Sorten der gleichen Art unterscheidet. *Caltha palustris* «Alba», die einfache, weiss blühende Sumpfdotterblume unterscheidet sich von *C. p.* «Multiplex» durch die Farbe und die Anzahl der Blütenblätter. Viele Sorten entstehen durch Züchtung, gezielte Selektion oder gentechnische Veränderung.

Wer seine Pflanzen mit dem botanischen Namen kennt, wird beim Einkauf oder im Gespräch mit anderen GärtnerInnen babyonische Verwirrungen vermeiden und sich vielleicht an gewissen Namen freuen. So mag mein Mann den *Humulus lupulus* nicht etwa, weil er beim Bierbrauen gebraucht

wird, sondern weil ihm die Melodie des Namens gefällt. *Humulus* ist übrigens der lateinische Namen für Hopfen, *Lupulus* die Verkleinerungsform von *Lupus*, Wolf oder Wolfshaken. Ob man glaubte, der Hopfen winde sich wie ein böser Wolf um andere Pflanzen oder die Kletterhakenhaare am Stängel seien ähnlich wie Wolfshaken, ist unklar. Aber überlassen wir das Thema Etymologie der Pflanzennamen anderen, denn darüber lassen sich ganze Bücher schreiben.

Selbstverständlich gibt es für die Nomenklatur der Pflanzen einen international gültigen Code. Wer darüber nachlesen will, greift dazu wiederum zum «Zander». Dabei erfährt man jeweils, welche Pflanzen ihren Namen geändert haben, weil dank DNA-Analyse genauere Untersuchungen zu neuer Taxonomie führen. Dies kann ärgerlich sein, aber auf diese Weise bleiben Gärtnerinnen und Botaniker fit und flexibel! ■



Clematis «Miss Bateman»

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

24^h
Service

Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



**Schaub
Maler AG**

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN 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

Genug grilliert?
Zeit für eine Weiss-Küche.

weissküchen

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

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

Sicher ein- und aussteigen!

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

Magic Bad®

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



RUDIN-TREICHLER Immobilien-Treuhand

(bis 1.1.2011 H.R. TREICHLER, Immobilien-Treuhand)

Seit 30 Jahren als reines Familienunternehmen in folgenden Bereichen tätig:

- Liegenschaftenverwaltung
- Stockwerkeigentum
- Erstvermietungen
- Verkauf Wohnungen und Liegenschaften
- Bauleitungen

Kontakt: J. Rudin-Treichler
Pfannenstilstrasse 1, Postfach, 8820 Wädenswil
Telefon: 044 780 87 22
E-Mail: rudin_treichler@bluewin.ch

Aus den Sektionen



Voranzeige

Generalversammlung HEV Zürich

Donnerstag, 19. April 2012, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 15. April 2010).

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem jährlich stattfindenden

Baumschneidekurs

Damit sie optimal gedeihen können, müssen Bäume und Sträucher regelmässig geschnitten werden.

Beat Rohner, Rohner Gartenbau AG, und seine Mitarbeiter informieren Sie ausführlich wann, wie und mit welchem Werkzeug dies getan werden soll.

Samstag, 4. Februar 2012, vormittags

Rohner Gartenbau AG, In der Beiti, Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 25.- Mitglieder/CHF 35.- Nichtmitglieder). Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis 1. Februar 2012 an: anmeldung@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

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-langnau.ch

P: Barbara Gautschi
 info@hev-adliswil-langnau.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 Zottete
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte
 in der Regel am 1. Donnerstag 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: Thomas Honegger lic.iur. und Notar
 Tel. 055 246 31 50
 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 Treuhandinfo@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
 Legis Rechtsanwältin AG
 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

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

Bundesrat gegen Wohneigentum!

Vor wenigen Tagen hat das Eidgenössische Departement des Innern (EDI) seinen Bericht über die Zukunft der 2. Säule der Altersvorsorge veröffentlicht. Eine umfassende Analyse war nach der durch das Volk am 7. März 2010 abgelehnten Anpassung des BVG-Mindestumwandlungssatzes dringend angezeigt. Erstaunlich ist dabei aber die ablehnende Haltung gegenüber der bisher bekannten und bewährten Wohneigentumsförderung im Rahmen der beruflichen Vorsorge.

Im Bericht fällt auf, dass das EDI offensichtlich in Betracht zieht, die Vorbezüge von Alterskapitalien aus der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum zu erschweren, d.h., eine wichtige und bewährte Form der Wohneigentumsförderung einzuschränken. Als Begründung wird einerseits die Gefahr genannt, dass sich durch einen Kapitalvorbezug in manchen Fällen die spätere Rente zu stark reduziert und die Versicherten später in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Andererseits könne laut Bericht durch einen Wegfall der Vorbezüge die Administration der Vorsorgeeinrichtungen vereinfacht und könnten damit deren Kosten gesenkt werden.

Am kommenden 11. März kommt die Volksinitiative «für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (Bauspar-Initiative)» zur Abstimmung. Auch diese Form der Wohneigentumsförderung lehnt

Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümerverband
Kanton Zürich



der Bundesrat ab, diesmal aber mit der Begründung, steuerlich privilegiertes Bausparen sei weder effizient noch effektiv zur Wohneigentumsförderung und ausserdem bestünde ja die Möglichkeit zum Vorbezug von Kapital aus der beruflichen und der gebundenen Vorsorge?!

Diese ablehnende und vor allem widersprüchliche Haltung des Bundesrates ist kaum nachvollziehbar – die bundesrätliche Verhinderungstaktik immerhin leicht durchschaubar. Auch unter Hinweis auf den verfassungsrechtlichen Auftrag zur Wohneigentumsförderung (Art. 108 Abs. 1 BV) ist sowohl die Bauspar-Initiative zu unterstützen als auch mindestens am teilweisen Vorbezug von Alterskapital für den Erwerb von Wohneigentum festzuhalten!

Der Maler ist ein Mann, der das malt,
was er verkauft.
Ein Künstler dagegen ist ein Mann,
der das verkauft, was er malt. *P. Picasso*

CORTI – FELGER Telefon 044 784 25 88
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRÜGG
www.corti-felger.ch
seit 1936

Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad. www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

E. Jetzer
Inhaber:
Hans Müller

In der Wässeri 16
8047 Zürich
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48

- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

**Bauherrentreuhand
und Beratungen**

Objektanalysen, Bauabnahmen, Projektbetreuungen, Terminüberwachung

ARNO GIOVANOLI, Vorbühlstrasse 3, 8425 Oberembrach
044 865 32 17, a.giovanoli@swissonline.ch, www.bhtb.ch

AZB
Postfach
8038 Zürich



W I N T E R D I E N S T

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

REINIGUNG

TECHNISCHER DIENST

GARTENUNTERHALT

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
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
web: www.homeserviceag.ch, e-mail: info@homeserviceag.ch