

Der Zürcher Hauseigentümer

3 | 2012



Problematische Planung

- | Seeuferweg: Immer schön der Reihe nach (S. 151)
- | Gewässerschutzgesetz: Rechte der Betroffenen wahren (S. 155)
- | Raumplanungsgesetz: Planwirtschaft im Bundeshaus (S. 223)

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

Schonend trocknen
 mit Wärmepumpentrockner **New**

AEG Lavath. TP 7040 TWF
 perfekt in Form und Funktion
 • 7 kg Schontrömmel • Startzeitverzögerung bis 20 h
 • Restzeitanzeige in Minuten
 Art. Nr. 112105

nur 1599.-
 vorher 2299.-
 Sie sparen
 700.-



Setpreis nur

1999.-

statt 4298.-

-53%

nur 999.-
 vorher 1999.-
 -50%

Mit Spezialprogramm
 Leichtbügeln

Top
 Waschmaschine

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

- 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 • Glatzentrum, 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

Weltneuheit: SteamFinish

Einführungspreis
2199.-

statt 3299.-
 Sie sparen
1200.-

A+++



New

GS Adora 1255 FSL
 • Sonderfunktion Warmwasseranschluss
 • Startvorbereitung bis zu 24h • EU-Label: A+++A Art. Nr. 391055

- ✓ Weltneuheit: SteamFinish für fleckenlosen Glanz
- ✓ Weltneuheit: Alltag Kurzprogramm 45 Min
- ✓ Super sparsam mit A+++
- ✓ 2 spezielle Besteckauflagen
- ✓ Multifunktionale Geschirrkörbe mit 6-facher Höhenverstellung
- ✓ Zusatzfunktion: Teilbeladung spart bis zu 6 Liter Wasser zusätzlich
- ✓ Fondue- und Racletteprogramm
- ✓ 19 Minuten Sprintprogramm

Mieter bereits gut geschützt

Am 8. März 2011 wurden gleich zwei Volksinitiativen eingereicht, die das Ziel verfolgen, den Mietern das Prozessieren zu vereinfachen. Die Kommission für Justiz und öffentliche Sicherheit hat ziemlich genau ein Jahr darauf dem Kantonsrat beantragt, beide abzulehnen. Alles andere hätte auch sehr überrascht.

Die eine läuft unter dem Titel «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)» und fordert, dass die Mietgerichte im Kanton Zürich in Zukunft keine Kosten erheben sollen. Vorauszuschicken ist, dass die Schlichtungsbehörden für die Parteien bereits kostenlos sind. Die Kommissionsmehrheit sieht daher in der Initiative zu Recht eine Schwächung des vorgelagerten Schlichtungsverfahrens. Bei der Auferlegung von Kosten geht es ja nicht nur darum, die entstandenen Kosten wenigstens teilweise zu decken, sondern dass sich die Parteien über Sinn und Erfolgsaussichten ihrer Begehren Gedanken machen und nicht wild drauflosprozessieren. Zudem haben mittellose Parteien schon heute Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege – unter der Voraussetzung allerdings, dass ihr Begehren nicht aussichtslos erscheint.

Die zweite trägt den Titel «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» und fordert einmal mehr die Einführung einer Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzins. Zu diesem Thema ist seit Einführung des noch heute den Grundsätzen nach geltenden Mieterschutzes 1972 (Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, BMM) schon so viel geschrieben worden, dass es schlicht und einfach nichts mehr Neues oder gar Stichhaltiges dazu zu sagen gibt. Die Initianten spielen das gleiche abgedroschene Lied

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



auf der gleichen alten Leier. Die Kommissionsmehrheit hat auch diesmal keinen Gefallen daran gefunden. Sie erinnert sich noch zu gut daran, dass die Stimmberechtigten am 9. Februar 2003 die damals geltende und offensichtlich als untauglich taxierte Formularpflicht abgeschafft haben und dass der Kantonsrat am 13. September 2010 eine Behördeninitiative der Stadt Zürich, welche die Wiedereinführung der Formularpflicht wollte, abgelehnt hat.

Weder die eine noch die andere Volksinitiative hilft den Mietern wirklich weiter. Was diese wollen, ist nämlich weder möglichst häufig vor Gericht zu ziehen noch möglichst viele Formulare zu sammeln, sondern ein möglichst grosses Angebot an Wohnungen. Dazu tragen die Volksinitiativen aber gewiss nicht bei.

Und noch eine Fussnote zu meinem Beitrag in HEV 1/12: Das Bundesgericht hat kürzlich entschieden, dass Mieter ihre Wohnung nur untervermieten dürfen, wenn sie beabsichtigen, in absehbarer Zeit in diese zurückzukehren. Wir werden noch ausführlicher darauf zurückkommen.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 3/2012 | 71. Jahrgang

| | |
|---|-----|
| Die Seite des Geschäftsleiters | |
| Mieter bereits gut geschützt | 147 |
| Seeuferweg | |
| Immer schön der Reihe nach | 151 |
| Gewässerschutzgesetz | |
| Rechte der Betroffenen wahren | 155 |
| Impressum | 159 |
| Sicherheit | |
| Herdplatten und überhitztes Bratöl häufigste Brandursachen | 162 |
| Wetter-Alarm per SMS, E-Mail, Twitter oder Fax | 165 |
| Ausflug Mitgliederforum | |
| Bern und sein Bundeshaus | 166 |
| In eigener Sache | |
| Neuer Internetauftritt des HEV Zürich | 169 |
| Immobilien-Messe | |
| Informative Workshops für ImmoProfis und Besucher | 173 |
| Zum Titelbild | |
| Ästhetische und funktionale Qualitäten | 176 |
| Vom Bauen | |
| Erste Schrittlchen in Richtung Harmonisierung der Baubegriffe | 152 |
| Fahrzeugaustellplätze (Teil 1) | 179 |
| Die Eigentumswohnung | |
| Der Erneuerungsfonds | 183 |
| Sicherstellung der Beitragsforderung | 187 |
| Seminar/Workshop | |
| «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» | 191 |
| Die Wohnungsabnahme | 197 |
| Mietrecht | |
| Nebenkosten | 198 |
| Retentionsrecht | 200 |
| Drucksachenverkauf | |
| Neuaufgabe Handbuch der Liegenschaftsverwaltung | 203 |
| Drucksachen | |
| Bestellformular | 205 |
| Unser Garten | |
| Hecken oder ein Rahmen für den Garten | 209 |
| Sorge um eine beliebte Beetpflanze | 215 |
| Defektsymptome am Stamm | 219 |
| Aus dem Kantonalverband | |
| Aus den Sektionen | 220 |
| Planwirtschaft im Bundeshaus | 223 |



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

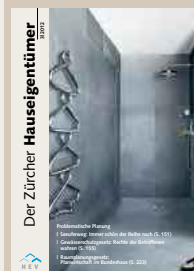
Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

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



Kühles Design für wohlige Wäreme. Mehr dazu ab Seite 176.

Foto: Runtal Archibald

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Fust nova casa

Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

Erfüllen Sie sich Ihre Wohnträume und Bauvorhaben mit nur einem Ansprechpartner.



Nachhaltig bauen mit Fust novacasa!

Fust novacasa – alles aus einer Hand. Schweizweit!



Informieren Sie sich unverbindlich bei:
Dipl. Ing. FUST AG, novacasa, Tel. 071 955 52 77 oder www.fust.ch/novacasa

**SCHLAGENHAUF**

Rundum Freude am Gebäude!

Ihr Haus gibt uns zu schaffen.

www.schlagenhauf.ch
Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden

Immer schön der Reihe nach

Erst wenn über den Seeuferweg demokratisch entschieden worden ist, sollen Planungsarbeiten, die Enteignungen zur Folge haben, an die Hand genommen werden.

po. Ende August 2011 nahm der Kantonsrat den Gegenvorschlag der Kommission für Planung und Bau zu den sogenannten Seeuferweginitiativen an. Dieser Beschluss richtete sich gegen die beiden Volksinitiativen «Zürisee für alli» und «Uferwege für alle» und beinhaltete den klaren Auftrag, Enteignungen seien auszuschliessen. Die beiden Volksinitiativen wurden in der Folge zurückgezogen. Die Volksabstimmung über besagten Gegenvorschlag hat noch nicht stattgefunden.

Die Rechtslage ist somit klar: Nach wie vor gilt der kantonale Richtplan, welcher Enteignungen ausdrücklich ausschliesst. Der Passus, wonach der Seeuferweg «so nahe wie möglich am See» verlaufen solle, wurde von der Ratsmehrheit gestrichen. Folgerichtig erklärte die Regierung im Zusammenhang mit dem Strassenbauprogramm 2012–2014, dass keine neuen Arbeiten am Seeuferweg vorgenommen würden. Dennoch entstand aufgrund von Berichten in

den Medien der Eindruck, die Verwaltung treibe auch Seeuferwegprojekte voran, die ohne Enteignungen nicht zu realisieren wären.

Da dieses Vorgehen demokratische Spielregeln missachtet, verlangten Carmen Walker Späh (FDP), Rico Brazerol (BDP) und Josef Wiederkehr (CVP) im Januar in einem dringlichen Postulat vom Regierungsrat, «bis zum demokratisch legitimierten Entscheid über den Gegenvorschlag zur «Seeuferweginitiative» sämtliche Planungsarbeiten und Aufträge an Dritte im Zusammenhang mit neuen Seeuferwegprojekten im Kanton Zürich, die ohne Enteignungen nicht realisierbar sind, einzustellen».

Der Kantonsrat hat das Postulat im Februar an den Regierungsrat überwiesen. Damit werden die Projektierungsarbeiten für einen durchgehenden Seeuferweg vorerst gestoppt, und es ist zuerst die politische Auseinandersetzung abzuwarten – wie es sich in einer Demokratie gehört. ■

Nordumfahrung

Limmattaler HEV protestieren bei Bundesrätin Leuthard

po. In einem gemeinsamen Schreiben an Bundesrätin Doris Leuthard haben der HEV Birmensdorf-Uitikon-Aesch, HEV Engstringen, HEV Dietikon-Urdorf, HEV Schlieren sowie HEV Weiningen-Geroldswil-Oetwil ihrem Ärger darüber Luft gemacht, dass das Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) eine Überdeckung der Autobahn bei Weiningen ablehnt. Sie verweisen darin auf den kantonalen Richtplan, werfen die Frage auf, warum auf der Weinger Seite des Gubrist nicht dasselbe möglich sein soll wie auf der Katzenseeseite, und kritisieren, dass der Erhaltung der Lebensqualität des Limmattals so wenig Bedeutung beigemessen wird.

Erste Schrittmchen in Richtung Harmonisierung der Baubegriffe

Die Baubegriffe sollen über Kantonsgrenzen hinweg vereinheitlicht werden. Der Regierungsrat hat die Baudirektion beauftragt, eine entsprechende Vorlage in die Vernehmlassung zu schicken.

po. In ihrer Medienmitteilung erinnert die Staatskanzlei daran, dass die Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe verabschiedete. Das Konkordat trat am 26. November 2010 in Kraft, inzwischen sind ihm neun Kantone beigetreten. Der Regierungsrat kündigte im Februar 2011 für 2012 eine entsprechende Vorlage an den Kantonsrat an.

Ziel der interkantonalen Vereinbarung ist die Vereinheitlichung von Baubegriffen und Messweisen. Diese sind heute nämlich kantonal geregelt und zum Teil völlig verschieden definiert. So versteht man zurzeit keineswegs überall dasselbe unter so scheinbar selbstverständlichen Begriffen wie zum Beispiel «Gebäude», «Teile von Gebäuden» oder «Geschoss». Auch Höhen- und Längenbegriffe, Abstände und Abstands begriffe können in verschiedenen Kantonen unterschiedliche Be-

deutungen haben, sodass auf einer Seite der Grenze ganz anders gemessen werden muss als auf der anderen. Dass es bei den Nutzungsziffern ebenfalls fast so viele Definitionen gibt wie Kantone, erstaunt unter diesen Umständen nicht. Man kann sich leicht vorstellen, was das für ein landesweit tätiges Bauunternehmen an Erschwernissen bedeutet und dass das Bauen dadurch nicht eben billiger wird.

Die Vernehmlassung soll die Frage beantworten, ob der Kanton Zürich ihr überhaupt beitreten und die von ihr definierten Baubegriffe übernehmen soll. Daneben soll aber auch der konkrete Umsetzungsvorschlag beurteilt werden. Schliesslich bleibt im Falle der Übernahme nur noch ein beschränkter Spielraum bei der kantonalen Ausgestaltung. Für den Fall, dass es Sie genauer interessiert, sind die Vernehmlassungsunterlagen unter www.vernehmlassungen.zh.ch verfügbar. ■



«Dank IC-Hauswart habe ich endlich wieder Zeit zum Joggen!»

www.ic-hauswart.ch

Massgeschreinert?
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!

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

Rechte der Betroffenen wahren

Der Regierungsrat hat die revidierte Verordnung über Hochwasserschutz und Wasserbaupolizei per 1. Februar 2012 in Kraft gesetzt. Aufgrund einer Beschwerde beim Verwaltungsgericht tritt sie aber vorerst nicht in Kraft. Für die Umsetzung ist eine Begleitgruppe vorgesehen, in welcher auch der Hauseigentümergeverband vertreten ist.

po. Als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser» beschlossen die eidgenössischen Räte 2009 eine Revision des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes. Diese trat am 1. Januar 2011 in Kraft, die konkretisierende Verordnung am 1. Juni 2011. Aufgrund dieses übergeordneten Rechts ist der Kanton verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2018 entlang von Seen, Flüssen und Bächen genügend Raum für Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen, aber auch als Pufferzone gegen Hochwasser auszuscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten bundesrechtliche Übergangsbestimmungen. Diese bedeuten immer eine gewisse Rechtsunsicherheit, Wirtschaftsverbände und Hauseigentümer sind daher an einer raschen Umsetzung interessiert.

Im Mittelpunkt des Interesses steht eine kantonale Regelung, welche die Möglichkeiten zur Reduktion der vorläufig sichergestellten, überbreiten Uferstreifen so weit ausschöpft, als es das Bundesrecht zulässt. Dabei geht es namentlich um die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, insbesondere von in gewachsenen Siedlungsstrukturen bereits früher kanalisierten oder eingedolten Gewässern, und nicht zuletzt um die Bestandegarantie. Die Tücke steckt wie immer im Detail. Wenn nämlich auch alle an einer raschen Umsetzung interessiert sind, so darf die Beschleunigung doch keinesfalls durch Beschneidung der Rechte der Betroffenen

erreicht werden. Eine Verkürzung von Rechtsmittelfristen, wie sie der Regierungsrat geplant hatte, kann daher nicht akzeptiert werden. Das Verwaltungsgericht teilt offensichtlich diese Auffassung. Statt einer Beschleunigung ist nun leider eher mit einer Verzögerung zu rechnen.

Zur Verhinderung von Planungsblockaden sind vorgezogene Umsetzungen vorgesehen. Dass aber nur «Planungsträger» eine solche vorzeitige Festlegung beantragen können, erscheint als zu einschränkend. Ähnlich wie bei der Umsetzung des Altlastenkatasters sollten auch betroffene Grundeigentümer entsprechend Antrag stellen können.

Unklar ist aus der Sicht des HEV sodann, wo und wann betroffene Grundeigentümer allfällige Entschädigungsforderungen zu stellen haben, ist doch damit zu rechnen, dass das neue Recht auch zu entschädigungspflichtigen materiellen Enteignungen führt. Ob das Bundesrecht oder das dieses konkretisierende kantonale Recht zur Anwendung gelangt, dürfte nämlich nicht immer zum selben Ergebnis führen. Der HEV möchte unbedingt vermeiden, dass wie in den 70er-Jahren (damals raumplanerisch bedingt) materielle Enteignungen zu spät oder am falschen Ort geltend gemacht werden.

Bei diesen, aber auch vielen weiteren Detailfragen wird der HEV im Rahmen der erwähnten Begleitgruppe auf die Wahrung der Rechte der Grundeigentümer pochen. ■

Rabatt
CHF 20.- /t
(1.5. – 31.8.2012)

Holzpellets – jetzt zum Vorzugspreis

Jahresbedarf von 5 bis 22 Tonnen

Jetzt bestellen?

Gratisnummer 0800 173 173

Sie erhalten DINplus-Holzpellets:

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

Rund um die Uhr im Online-Shop:

www.erdgaszuerich.ch/holzpellets

holzpellets
von Erdgas Zürich

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



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



Gebr. Knabenhans AG
Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Baupenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10
Fax 044 493 30 14
info@knabenhans-ag.ch
www.knabenhans-ag.ch

**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



MALER
KILCHBERG **FEURER**

*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

immocorner



macht
Unmögliches
möglich!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

Wir renovieren für Sie!



Teil- oder Gesamtanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall ja oder nein? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Baumanager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.



Giorgio Giani und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Geschäftsstelle

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



Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

Telefonische Bauberatung

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

Impressum

Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

Daniel Buresch, Matthias Brunner AG
lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Harald Solenthaler, 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.

Produktbesprechungen 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

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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
 4132 Muttens-Basel Grenzachstrasse 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

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



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



Herdplatten und überhitztes Bratöl häufigste Brandursachen

BfB Beratungsstelle für Brandverhütung

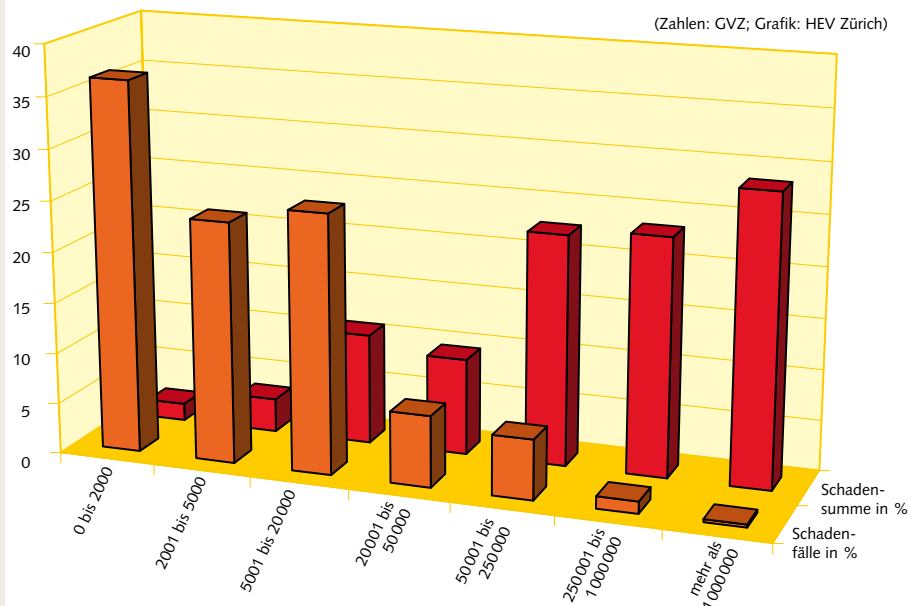
Von der Küche gingen 2011 die grössten Brandgefahren in Schweizer Privathaushalten aus. An zweiter Stelle der Brandverursacher standen Kerzen, an dritter Stelle elektrische Geräte.

Die Küche war im vergangenen Jahr ein gefährlicher Ort, was Brände in Schweizer Haushalten anbelangte. Wegen Herdplatten und überhitztem Bratöl brach hier am häufigsten Feuer aus. Die meisten Brände ereignen

sich aus Unachtsamkeit. Als Massnahme zur Brandverhütung empfiehlt die BfB, den Kochherd immer auszuschalten und Pfannen auf die Seite zu stellen, wenn die Küche verlassen wird. Entflammt sich überhitztes Bratöl, helfen

Schadenfälle und Schadensumme

(Zahlen: GVZ; Grafik: HEV Zürich)



po. Gemäss der Brandstatistik der Zürcher Gebäudeversicherung (GVZ) betrug der Schaden in der weitaus grössten Zahl von Bränden «nur» bis zu CHF 2000. In diesen 534 Fällen betrug der Gesamtschaden CHF 615 860. Die vier grössten Brände verursachten demgegenüber einen Schaden von insgesamt CHF 10218000.

ein Deckel, ein nasses Handtuch oder eine Löschdecke. Auf keinen Fall darf mit Wasser gelöscht werden. Immer wieder kam es 2011 auch zu Bränden, weil sich Gegenstände in der Nähe der Herdplatten oder auf dem Kochfeld entzündeten.

Kerzen folgen nach Bränden in der Küche an zweiter Stelle. Besonders häufig brannten im vergangenen Jahr Weihnachtsbäume. An dritter Stelle figurieren elektrische Geräte und Installationen.

Rund 20000 Brände ereignen sich in Schweizer Privathaushalten jährlich. Die Schadenkosten belaufen sich auf mehrere hundert Millionen Franken. Die meisten dieser Brände wären mit einem vorsichtigeren Verhalten vermeidbar. Auf der Website der BfB sind übersichtliche Informationen und Tipps zur Brandverhütung zu finden: www.bfb-cipi.ch.



Metallbau
Stahlbau
Glasbau



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



Lösung, Leistung, Leidenschaft - seit 150 Jahren. www.lenzlinger150.ch

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

**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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

**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!

**OEOECONOMIC SERVICE AG**

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

Niederlassung Bern/Solothurn

Bernstrasse 25, 3052 Zollikofen
Tel. 031 911 60 60
ti@oeconomic.ch

Wetter-Alarm per SMS, E-Mail, Twitter oder Fax

Gebäudeversicherung Kanton Zürich

Der Wetter-Alarm dient der Schadenprävention. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) beteiligt sich neu im Verbund mit allen kantonalen Gebäudeversicherungen und SF Meteo am nationalen Wetter-Alarm. Der Warndienst kann kostenlos mittels App für iPhone und Android sowie per SMS, E-Mail, Twitter und Fax genutzt werden.

Wetter-Alarm richtet sich an alle Personen, die besonders von Unwettern betroffen sein können. Dazu gehören Gebäudeeigentümer, Mieter, Verkehrsteilnehmer oder Sportler. Die rechtzeitige Information über aktuelle Unwetter wie Gewitter oder Sturm trägt dazu bei, dass Schäden so weit wie möglich eingeschränkt oder vermieden werden können. Wer beispielsweise weiss, dass ein Sturm aufkommt, hat noch Zeit, Sonnenstoren einzuziehen und Lamellenstoren hinaufzuziehen sowie Gartenmöbel und Blumentöpfe in Sicherheit zu bringen.

Der Unwetterwarndienst Wetter-Alarm bietet nebst unterschiedlichen Informationen rund um Unwetter auch eine Prognose über das kommende Wetter. Wetter-Alarm versendet kostenlos über verschiedene Kanäle aktuelle Unwetterwarnungen mit Verhaltenstipps. Die entsprechende App kann kostenlos für das iPhone oder auf Android basierende Smartphones heruntergeladen werden.

Auch ohne Smartphone können Interessierte den Wetter-Alarm für eine oder mehrere Regionen der Schweiz nutzen. Die Abonnenten können nach ihrer Registra-

tion per SMS auf der Website von Wetter-Alarm wählen, bei welchen Arten von Unwettern sie gewarnt werden möchten. Optional kann die Unwetterwarnung auch per E-Mail oder Fax erfolgen. Zusätzlich werden die aktuellen Unwetterwarnungen auf Twitter eingespielt. Im Rahmen ihrer Präventionsarbeit engagiert sich die GVZ neu in diesem Gemeinschaftswerk der kantonalen Gebäudeversicherungen und von SF Meteo.

Nebst dem kostenlosen, individuellen Service sind die Wetterwarnungen auch auf www.gvz.ch aufgeschaltet.

Tipps

po. Unter www.gvz.ch können Sie unter anderem auch kostenlos die Broschüren mit Tipps für Hauseigentümer herunterladen:

- «Objektschutz gegen Naturgefahren: Sturm»
- «Objektschutz gegen Naturgefahren: Hagel»
- «Objektschutz gegen Naturgefahren: Schnee»



Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 14. Juni 2012

Anreise/Rückreise individuell

Programm:

| | Bern |
|-----------|--|
| 8.30 Uhr | Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse |
| 9.00 Uhr | Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer |
| 12.15 Uhr | Apéro und Mittagessen im Hotel Bellevue-Palace |
| 14.15 Uhr | Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung |

Kosten

pro Person: Mitglieder CHF 180.–, Nichtmitglieder CHF 200.–

Inbegriffen sind: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränke, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den unten stehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Freitag, 20. April 2012.

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



Anmeldung

Teilnahme am Ausflug vom 14. Juni 2012

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

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Sekretariat Mitgliederforum», Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Telefon 044 487 17 03, Fax 044 487 17 77 oder per E-Mail: mitgliederdienst@hev-zuerich.ch
Anmeldeschluss: Freitag, 20. April 2012

«hausWert» hilft.

- Tropft ein Wasserhahn?
- Klemmt eine Küchenschublade?
- Muss eine Glühlampe ersetzt werden?
- Ist ein Keller oder Dachstock zu entrümpeln?
- Oder muss etwas Anderes endlich erledigt werden?



Gerne helfen Ihnen die Fachleute von «hausWert» und übernehmen bei Ihnen daheim kleinere Reparaturen oder einfache Arbeiten, für die es sich nicht lohnt, einen Handwerker oder Fachmann beizuziehen.

Die Dienstleistungen werden mit einer Wegpauschale und dem Zeitaufwand für die gewünschten Tätigkeiten verrechnet.

hausWert Tel. 044 487 18 99 oder info@hauswert.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

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

Neuer Internetauftritt des HEV Zürich



Der Hauseigentümergebiet Zürich hat seinen Internetauftritt überarbeitet und neu gestaltet. Seit einigen Wochen präsentiert sich nun die neue Website mit einem moderneren und vor allem übersichtlicheren Auftritt. Informationen werden dadurch noch schneller und zielgerichteter gefunden. Neu finden sich unter www.hev-zuerich.ch diverse Kurzfilme, in denen Fachkräfte des HEV Zürich über immobilien-spezifische Themen Auskunft geben. Die neu integrierte Rubrik «Aktuelles» enthält zudem laufend Mitteilungen und Informationen zu relevanten und aktuellen Themen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf www.hev-zuerich.ch.

Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.



www.homegate.tv

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



MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



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

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

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

es klappt rafft rollt ...



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

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt



Renova Roll AG
Stationsstrasse 48d
8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50
www.renova-roll.ch

BEWÄHRT, KOMPETENT UND PERSÖNLICH
BSZ IMMOBILIEN AG

- Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften insbesondere von historischen Bauten
- Betreuung von Stockwerkeigentümergemeinschaften

Vereinbaren Sie noch heute mit **Peter Neuhaus** einen Termin für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

BSZ Immobilien AG
Fraumünsterstrasse 23
8022 Zürich
Tel. 044 225 40 80
info@bszimmo.ch
www.bszimmo.ch



Vontobel Holding AG
Gotthardstrasse 43
8022 Zürich

**BEIM NUTZUNGS-
WECHSEL DER
LIEGENSCHAFT
VON VERSICHERUNG ZU
BANK HABEN WIR
ALLE ANPASSUNGEN
VORGENOMMEN.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Informative Workshops für ImmoProfis und Besucher



Am 21. und 22. April 2012 öffnet die SVIT-Immobilienmesse bereits zum vierten Mal die Tore. Wiederum erwartet die Fachmesse mit sehr hohem Stellenwert im Wirtschaftsraum Zürich zahlreiche interessierte Besucherinnen und Besucher. Wer im Raum Zürich auf der Suche nach einem «Traumobjekt» ist, kann sicher sein, an der Messe einen repräsentativen Querschnitt durch den Wohnungsbau und dessen Vermarktung präsentiert zu bekommen.

Neu werden attraktive Workshops zu aktuellen Themen rund um Immobilien angeboten. Anmeldeinformationen können der Messehomepage entnommen werden.

Workshops 2012

ImmoGreen: Mit ImmoGreen steht ein professionelles Hilfsmittel zur Verfügung, um energetische Sanierungen von Liegenschaften erfolgreich planen zu können.

Eigenheimfinanzierung – worauf Sie achten müssen: Auf der Suche nach einem massgeschneiderten Finanzierungsangebot für Wohneigentum? Die Raiffeisenbank Zürich unterstützt Sie mit Rat und Tat.

Nachhaltiges Bauen mit Minergie-Eco: Ökologische und gesundheitliche Qualität des Gebäudes mit einem zuverlässigen Nachweisverfahren.

Garten, Terrasse und Balkon: Sieben Tricks für Ihre persönliche Wohlfühlloase. Am An-

Informationskasten

www.svit-immo-messe.ch

- **Ort:** StageOne (Event Hall 550), Elias-Canetti-Strasse, 8050 Zürich-Oerlikon (Neu-Oerlikon beim Bahnhof)
- **Parkhäuser:** Coop Center Eleven, City-Port, Accu, Octavo, Jungholz
- **Öffnungszeiten:** Samstag, 21., und Sonntag, 22. April 2012, jeweils von 10.00 bis 17.00 Uhr

Der Eintritt zur Messe und der Zugang zu den Workshops sind für alle Besucherinnen und Besucher kostenlos.

fang einer jeden ästhetischen Gartenoase steht eine durchdachte Planung.

Nachbarrecht im Kanton Zürich: Ab wann liegen bei einem Streit zwischen Nachbarn strafbare Ehrverletzungen vor? Antworten aus erster Hand vom HEV Zürich.

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

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

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

**HÖGG
LIFTSYSTEME**

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

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

HEIZUNGS-SANIERUNGEN

vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

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

**Vergleichen Sie ruhig und
lassen Sie sich überraschen!**

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



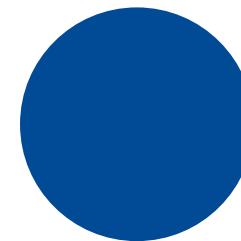
Luft-Wasser Wärmepumpe
Aussenaufstellung
BTH: 1285 x 540 x 1170 mm

swisstherm

Swisstherm AG • Industrie Hard • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg
Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

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
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich

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

Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

Mulden für
alle (Ab)fälle.
Rufen Sie an!



Gesetz Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15
8902 Urdorf
Tel. 044 734 37 76
www.steiner1.ch

Ästhetische und funktionale Qualitäten

Heizkörper sind definitiv nicht mehr, was sie einmal waren. Aus den klobigen Staubfängern sind Objekte von eigener ästhetischer Qualität geworden. Badkultur besteht ja schliesslich auch längst nicht mehr aus einem wöchentlichen Bad.

po. Nachdem sich das Bad erst in den fünfziger Jahren als eigenständiger Raum etablieren konnte, stand anfänglich die Funktionalität im Zentrum. Erst später kamen technologische Fortschritte und innovative Produkte hinzu. Dem Badezimmer

wird heute bei der Planung flächenmässig mehr Platz eingeräumt. Es gewinnt damit im Alltag an Bedeutung. Die rein funktionsorientierten Bäder haben sich zu Lebensräumen und Lounge-Bädern weiterentwickelt. Menschen verbringen heute



mehr Zeit darin und lassen sich gerne nach einem hektischen Alltag im hauseigenen Spa verwöhnen. Dieser erweiterte Lebensraum kann auch von Heizkörpern mitgeprägt werden. Diese können heute als ergänzendes Element zur Wand- und Bodenheizung einen Mehrwert schaffen – Raumwärme dank einfacher, individuell regulierbarer Wärmesteuerung und das wohlige Einhüllen in ein vorgewärmtes Badetuch.

In ein elegantes modernes Bad gehört selbstverständlich ein ebenso eleganter Heizkörper, der über diese rein funktionalen Qualitäten hinaus auch ästhetischen Bedürfnissen genügt. Beim Spezialisten haben wir die Qual der Wahl. Zwar werden im Allgemeinen schlichte, elegante Handtuchradiatoren aus Chrom, Edelstahl



Im Uhrzeigersinn: die Runtal-Modelle Splash, Stecca, Velum, Puzzle.

oder in Weiss bevorzugt, aber wie unsere Beispiele zeigen, gibt es für den Mutigen auch Designheizkörper, die klare optische Akzente in vielen Farben setzen können.



Fotos: Runtal



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 Gipsarbeiten
Sanitär- und Elektroanlagen / Küchen / Fenster / Türen



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



Bauherrentreuhand und Beratungen

Objektanalysen, Bauabnahmen, Projektbetreuungen, Terminüberwachung

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



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

Fahrzeugabstellplätze (Teil 1)

Dieser Artikel beschäftigt sich mit den theoretischen Grundlagen im Zusammenhang mit der Erstellung und der Reduktion von Fahrzeugabstellplätzen im Kanton Zürich. Obgleich damit nicht nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge, sondern auch solche für Zweiräder gemeint sind, wird auf Letztere in diesem Artikel genauso wenig eingegangen wie auf die kommunalen Parkplatzordnungen.

Welche Rechtsgrundlagen kommen zum Zuge?

Das zürcherische Planungs- und Baugesetz (PBG) regelt in § 242 ff. das Thema Fahrzeugabstellplätze. Dabei geht es in erster Linie darum, in der Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze festzulegen. Dies geschieht unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der Ausnutzung und Nutzungsweise des Grundstücks. In der Regel wird die Zahl der Abstellplätze so ermittelt, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage auch auf diesem Grund und Boden abgestellt werden können und dazu kein öffentlicher Raum benutzt werden muss. Bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses kann die Anzahl der Abstellplätze verringert und die Gesamtzahl begrenzt werden. Was zum Beispiel im Zusammenhang mit Anforderungen des Verkehrs, des Schutzes von Wohngebieten oder Natur- und Heimatschutzobjekten sowie auch zum Schutz von Luft und Gewässer der Fall sein kann.

Umweltschutzmassnahmen wie Massnahmenpläne, die sich aus den Vorschriften der Luftreinhalteverordnung ergeben (LRV), sowie Emissionsbegrenzungen aus dem Umweltschutzgesetz (USG, diesbezüglich ist



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

eine direkte Anwendung möglich; insbesondere aus lufthygienischen Gründen) und auch Wegleitungen der Baudirektion können den Gemeinden helfen, auf kommunaler Ebene entsprechende Verordnungen auszuarbeiten.

In der Form von Bauordnungen oder besonderen Abstellplatzverordnungen halten die Gemeinden die Anzahl der Abstellplätze konkret fest. Sinnvollerweise definieren die Gemeinden die Basis für die Parkplatzberechnung, die Geschossfläche (siehe § 255 PBG), genau, da sich Auslegungsschwierigkeiten ergeben können. Ein Gestaltungsplan geht einer speziellen kommunalen Parkplatzverordnung (PPV) vor (BEZ 2004 Nr. 46). Sollte in einer Gemeinde keine Regelung vorliegen, wird die Norm SN 640 281 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) berücksichtigt. Diese kennt je nach Intensität der Anlage betreffend Verkehr ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren via Tabelle und ein detailliertes, um die angemessene Anzahl der Parkplätze zu definieren.

Eine andere Variante als diejenige der Parkplatzanzahl ist das sogenannte Fahrtenmodell, welches die durch das Bauvorhaben erzeugte Fahrten umfasst (BEZ 2004 Nr. 46). Gewisse Parkplatzanlagen sind nur

in gewissen Zeiten von bestimmten Benutzern belegt, in der jeweils freien Zeit werden sie anderen zugänglich gemacht. Solche sogenannte Doppelnutzungen sind grundsätzlich möglich.

Baubewilligung

Für Fahrzeugabstellplätze ist eine Baubewilligung erforderlich (§ 309 Abs. 1 lit. i PBG). In einem Baugesuch müssen sie erhalten, klar ausgedehnt und abgegrenzt aufgezeichnet (inkl. konkreter Lage und Anzahl) sein.

Wann entsteht eine Erstellungs- resp. Reduktionspflicht?

Wie bereits unter den Rechtsgrundlagen erwähnt, ist das Ziel, Fahrzeuge möglichst auf dem Privatgrund abzustellen. Daher müssen bei Neubauten, erheblichen baulichen oder in der Nutzung begründeten Veränderungen Parkplätze im gebotenen Ausmass (Mehrbedarf) unter Berücksichtigung des bestehenden Angebotes geschaffen werden (§ 243 Abs. 1 PBG). Auch ohne

eine solche Veränderung kann die Schaffung oder Aufhebung von Fahrzeugabstellplätzen vorgeschrieben werden, wenn bis dato regelmässige Verkehrsstörungen oder andere Übelstände aus der gegebenen Situation resultierten oder wenn deutlich zu viele Beschäftigtenparkplätze (dies gilt nicht für Wohnungs-, Besucher- oder Kundenparkplätze) bestehen und die Reduktion technisch und wirtschaftlich zumutbar ist sowie eine entsprechende Obergrenze gemäss § 242 Abs. 2 PBG definiert wurde. Ansonsten gilt für vor dem 1. Juli 2008 bestehende und auch als solche genutzte Parkplätze eine grundsätzliche Bestandegarantie.

Um eine geringere Umweltbelastung zu erzeugen, können anstelle einer Parkfeldreduktion auch andere Bewirtschaftungspflichten vorgeschrieben werden, so z.B. Gebühren, zeitliche Benutzungsbeschränkungen usw.

Auf die Frage, wo und wie die Abstellplätze erstellt werden müssen, wird in der nächsten Ausgabe eingegangen. ■

Sind Ihre Bäume sicher? Damit Sie auch in Sturmnächten ruhig schlafen können!

www.matthiasbrunner.ch / 044 361 36 76



Leidenschaft für Liegenschaften.



Mehrfamilienhaus mit Innenhof und Tiefgarage

Das Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, welche mit einem überdachten Innenhof miteinander verbunden sind. Die schon bestehenden Grundmauern wurden 1993 mit einer weiteren Wohnung aufgestockt und mit einem zusätzlichen Gebäudetrakt ergänzt. Die Liegenschaft hat insgesamt 10 Wohnungen, zwei Bastelräume und 12 Garagenparkplätze und zwei (bis drei) Aussenabstellplätze.

Lage Mit dem Privatverkehr erreicht man Dürnten über die Autobahnausfahrten Dürnten/Bubikon und Rüti-Nord. Das Ortszentrum mit Post, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten ist in unmittelbarer Nähe zu finden.

Mieteinheiten

| | |
|---|--|
| 1 x 1½-Zimmer Wohnung, ca. 36 m ² | 1 x 2-Zimmer Wohnung, ca. 61 m ² |
| 5 x 2½-Zimmer Wohnung, ca. 50 – 65 m ² | 2 x 3½-Zimmer Wohnung, ca. 65 m ² |
| 1 x 5½-Zimmer Wohnung, ca. 120 m ² | |
| 2 Bastelräume, 12 Garagenparkplätze und 2 (bis 3) Aussenabstellplätze | |

Verkaufspreis CHF 2'550'000.–

Bruttorendite 5.16%

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



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



Sabrina Berger
Sachbearbeiterin
Direktwahl 044 388 58 42
sabrina.berger@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.

schädli gartenbau – gartenpflege

Kügeliloostasse 39
8046 Zürich
Telefon 044 371 41 30
Telefax 044 311 91 35



Wir arbeiten am Lebensraum
der Zukunft und empfehlen uns für:

- Gartenunterhalt, wie
Rasenmähen, Hecken- und
Sträucherschneiden
- Gartenumänderungen
- Gartenrenovationen

R+N IT UNIT

Microsoft
Small Business
Specialist

- Elektroinstallationen und
Service Dienstleistungen
- IT-Netzwerke und IT-Services
- Telematik und IP-Telefonie
- TV- / Satelliten-Anlagen
- Sicherheits-Anlagen
- Planung / Projektierung / Contracting
- Solaranlagen
- 24-Stunden-Pikettdienst

**Die Energie Zukunft ist
erneuerbar und elektrisch!
Power «ON» mit einem
Solarstromsystem von
Reich + Nievergelt AG**



Reich + Nievergelt AG
Elektrotechnische Unternehmung
Bederstrasse 80, 8002 Zürich
Telefon 044 201 09 09

Zürich • Adliswil • Wädenswil
www.reich-nievergelt.ch

Der Erneuerungsfonds

Der Gesetzgeber schreibt den Erneuerungsfonds nicht zwingend vor, sondern erwähnt ihn lediglich in Art. 712i Abs. 1 und Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB. Demzufolge kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer über die Schaffung eines Erneuerungsfonds beschliessen. Zudem erwirbt die Stockwerkeigentümergeinschaft unter ihrem eigenen Namen das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, wie namentlich den Erneuerungsfonds.

Sinn und Zweck des Erneuerungsfonds

Umfangreiche bauliche Massnahmen wie z. B. eine Dach- oder Fassadensanierung können hohe Kosten verursachen. Die kontinuierliche jährliche Äufnung von Geldmitteln in einem Erneuerungsfonds dient als Rückstellung für künftige grössere Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten. Damit kann eine hohe finanzielle Belastung des einzelnen Stockwerkeigentümers durch eine unerwartete Sanierung verhindert werden.

Errichtung des Erneuerungsfonds

Meistens wird die Errichtung des Erneuerungsfonds im Begründungsakt oder im Reglement verankert. Andernfalls kann die Eigentümerversammlung auch später jederzeit die Errichtung eines Erneuerungsfonds durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss (oder nach Mehrheitsbestimmungen gemäss Reglement) anordnen.

Höhe der Einlagen

Die Höhe der jährlichen Beiträge kann entweder durch Beschluss der Eigentümerversammlung jeweils für ein Jahr festgesetzt werden, oder der jährliche Beitrag wird be-



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

reits zum Voraus im Stockwerkeigentümerreglement festgelegt. Als praktikable Ansätze haben sich jährlich ca. 0,2 bis 0,5 % des Assekuranzwertes erwiesen. Letzterer ist eine sinnvolle Bemessungsgrundlage, da der künftige Erneuerungsbedarf vor allem die Gebäudesubstanz betrifft.

Üblicherweise – wenn nichts anderes im Reglement festgelegt ist – wird die jährliche Einlage nach Massgabe der Wertquoten, analog zu den Gemeinschaftskosten, unter den Eigentümern verteilt.

Wenn die Beiträge nicht bezahlt werden, kann die Gemeinschaft Sicherungsmittel nach Art. 712i und 712k ZGB ergreifen (Pfandrecht, Retentionsrecht).

Da ein Anwachsen des zweckgebundenen Fondsvermögens ins Unermessliche verhindert werden soll, wird oft eine Obergrenze festgelegt. Lehre und Praxis empfehlen dafür Ansätze von 2 bis 10 % des Assekuranzwertes.

Verwaltung des Fonds

Die Verwaltung zieht die jährlichen Fondseinlagen zusammen mit den Beiträgen an die Gemeinschaftskosten ein. Die Mittel sind getrennt zu verwalten, für die

Die Eigentumswohnung

Einzahlung der Erneuerungsfondsbeiträge soll ein separates, auf den Namen der Eigentümergemeinschaft lautendes Konto eingerichtet werden. Es ist nicht zu empfehlen, dem Verwalter die alleinige Zeichnungsberechtigung zu erteilen, besser ist eine Kollektivzeichnungsermächtigung mit einem Ausschussmitglied oder einem andern Stockwerkeigentümer.

Verwendungszweck

Das Gesetz sieht als Verwendungszweck Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vor (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB). Das Reglement sollte klar festlegen, wofür die Mittel des Fonds verwendet werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat die Mitteleutnahme im konkreten Fall mit einem einfachen Mehr (oder nach Massgabe des Reglements) zu beschliessen.

Handänderung einer Stockwerkeinheit

Das einbezahlte Geld bleibt auch bei einem Verkauf der Stockwerkeinheit im Fonds. Der Verkäufer kann nicht verlangen, dass ihm «sein» Anteil ausbezahlt wird. Das Fondsvermögen gehört der Gemeinschaft, weshalb auch das Konto auf den Namen der Gemeinschaft lautet. Jeder

Stockwerkeigentumsanteil partizipiert mit seiner Wertquote daran. Ein Rechtsnachfolger, der eine ältere Wohnung kauft, könnte ohne Vorliegen eines Erneuerungsfonds mit erheblichen Gebäudesanierungskosten konfrontiert werden, kaum hat er die Wohnung erworben. Ein Kaufinteressent sollte sich also immer erkundigen, wie hoch der Vermögensanteil der Stockwerkeinheit am Erneuerungsfonds ist, da er an die Stelle des vorherigen Eigentümers tritt. Beim Kaufpreis ist das allenfalls zu berücksichtigen.

Steuerliche Behandlung des Erneuerungsfonds

Die Mittel und Erträge des Erneuerungsfondsanteils sind vom einzelnen Stockwerkeigentümer an dessen Hauptsteuerdomizil zu versteuern. Sofern mit dem Erneuerungsfonds ausschliesslich Unterhaltskosten (und nicht wertvermehrende Investitionen) bestritten werden, kann der einzelne Stockwerkeigentümer die jährlichen Einlagen als Liegenschaftsunterhalt in Abzug bringen.

Die Rückforderung von Verrechnungssteuern kann die Verwaltung seit dem 1.1.2001 im Namen der Gemeinschaft geltend machen. ■

Dank upc cablecom auch im hochauflösenden Fernsehzeitalter vorne mit dabei!

Seit dem 29. Februar 2012 strahlt die SRG SSR ihre sechs Fernsehprogramme SF 1, SF zwei, TSR 1, TSR 2, RSI La 1 und RSI La 2 in HD-Qualität aus, also in hochauflösender und bestmöglicher digitaler Qualität. Was ändert sich damit für den TV-Zuschauer, der über den Kabelanschluss fernsieht?

Wer weiterhin analog fernsehen möchte, für den ändert sich mit der Aufschaltung der erwähnten HD-Sender nichts. Die sechs Kanäle des Schweizer Fernsehens werden weiterhin im analogen Angebot mit mindestens 36 beliebten Fernsehsendern ausgestrahlt. Als analoges Fernsehen wird das herkömmliche Fernsehen bezeichnet, das seit den 1980er-Jahren empfangbar ist: Das Fernsehgerät muss einfach an der Kabelsteckdose angeschlossen werden, und schon ist Fernsehschauen möglich. Wohnungsmieter bezahlen die Anschlusskosten in den meisten Fällen über die Mietnebenkosten.

TV-Zukunft ist digital

Digitales Fernsehen jedoch ist mit mehr als 200 Sendern das Fernsehen der Zukunft. Inzwischen schauen gemäss dem Branchenverband aller Schweizer Kabelnetzbetreiber, Swisscable, bereits mehr als die Hälfte aller Schweizer Haushalte digital fern – Tendenz stark steigend. Digitales Fernsehen ist die Weiterentwicklung des analogen Fernsehens. Dazu wird bei upc cablecom ein Empfangsgerät – eine DigiCard oder eine Set-Top-Box – benötigt. Die Vorteile des digitalen Fernsehens sind offensichtlich: grössere Sendervielfalt, Filme auf Abruf (Video on demand), die Möglichkeit zur Aufnahme von Filmen und TV-Sendungen sowie Fernsehen in höchster Auflösung und bester Klangqualität (HDTV). So sind

mit HDTV beispielsweise kleinste Details wie Grashalme auf einem Fussballfeld zu erkennen. Voraussetzung für HDTV sind ein Abonnement für das digitale Fernsehen und ein HD-fähiger Fernseher. Das TV-Gerät muss die Bezeichnung HD-ready oder Full-HD tragen, um HD empfangen zu können.

Vorteil: Analoges Anschluss

Wer über das Kabelnetz digital fernsieht, im Internet surft oder telefoniert, benötigt dafür weiterhin einen Kabelanschluss. Dafür brauchen diese Kunden keinen Telefonanschluss mehr und können diesen folglich kündigen.

Ein analoger Kabelanschluss ist Voraussetzung für den Empfang von analogem und digitalem Fernsehen. Dank ihres leistungsfähigen Kabelnetzes bietet upc cablecom ihren Kunden neben digitalem Fernsehen mit Video on demand das schnellste Internet mit 100000 Kbit/s und Festnetztelefonie an. Nur mit dem Anschluss eines Kabelnetzbetreibers wie upc cablecom ist Fernsehen in HD-Qualität in allen Haushalten garantiert. Ausserdem können alle Produkte (HDTV schauen, im Internet surfen und telefonieren) gleichzeitig genutzt werden – und das ohne Leistungseinbussen. Diese Vorteile sind beispielsweise über das Telefonnetz nicht nutzbar.

Weitere Informationen finden Sie unter:

upc-cablecom.ch/kabelanschluss

Hotline Nummer: 0800 66 0800



upc cablecom



Hauenstein Pflanzenbuch

das perfekte Nachschlagewerk

- stark erweitert, neu gestaltet, detaillierte Beschreibungen
- über 3'000 Sorten, 3'000 Farbfotos, 440 Seiten
- komplettes Sortiment an winterharten Pflanzen



BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER
SEIT 1900

Rafz · Zürich · Baar
www.hauenstein-rafz.ch



Tel. 044 879 11 22 info@hauenstein-rafz.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



Pflege und Diagnose
für den Baum

Konzept und Umsetzung durch den dipl. Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis

Baumart AG

8500 Frauenfeld T 052 722 31 07
9000 St. Gallen T 071 222 80 15

Baumart Luzern GmbH

6004 Luzern T 041 410 83 63

info@baumart.ch

www.baumpflege-baumart.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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

Sicherstellung der Beitragsforderung

Was kann die Stockwerkeigentümerschaft unternehmen, wenn einzelne Stockwerkeigentümer ihre Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten nicht bezahlen?

Grundsätzliches

Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Eine Abweichung von diesem gesetzlichen Verteilschlüssel kann in Fällen von Art. 712h Abs. 3 ZGB (z. B. Liftkosten) das Reglement regeln. Wenn Heizung, Warmwasser und Frischwasser individuell auf die einzelnen Wohnungen abgerechnet werden, sind diese Beträge vom einzelnen Stockwerkeigentümer zu bezahlen. Welche Beiträge im Einzelnen zu bezahlen sind, richtet sich grundsätzlich nach dem Reglement und den darauf gestützten Beschlüssen. Dazu gehören auch die Beiträge in den Erneuerungsfonds.

In der Regel schreibt das Reglement vor, wann die einzelnen Beiträge zu bezahlen sind. Andernfalls legt die Verwaltung die Zahlungstermine fest. Aus Liquiditätsgründen ist es üblich, dass zu Beginn des Jahres ein Budget erstellt wird und dass Akontozahlungen zu leisten sind.

Wenn die Zahlungstermine nicht eingehalten werden, kann der Verwalter dem säumigen Eigentümer eine Mahnung senden und eine kurze Nachfrist ansetzen. Oft wird bereits im Reglement ein Mahnverfahren mit Mahngebühren und Verzugs-



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

zinsen festgelegt. Da man in Stockwerkeigentümergeinschaften doch nahe beieinander und miteinander wohnt und der Verwalter nicht selten selber ein Mitglied dieser Gemeinschaft ist, empfiehlt es sich, mit dem säumigen Eigentümer das Gespräch zu suchen. Wenn ein offenes Gespräch nicht möglich ist oder nichts bringt, kann der Verwalter im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft die Betreibung beim Betreibungsamt am Wohnsitz des Schuldners einleiten.

Um die Gefahr einer Schädigung der Eigentümergeinschaft durch einen Einzelnen zu mindern, sieht das Gesetz zwei Sicherungsmittel vor, ein Pfandrecht sowie ein Retentionsrecht, auf welche im Folgenden kurz einzugehen ist.

Gesetzliches Pfandrecht

Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen (aber nicht für das laufende Rechnungsjahr) Anspruch gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil (Art. 712i ZGB). Das Grundpfandrecht genießt aber keine Vorrangstellung, sondern sein Rang bestimmt sich aufgrund des Eintragungszeitpunktes im Grundbuch. Aus dem Verwertungserlös werden zuerst früher eingetragene pfandgesicherte Forderungen (wie z. B. Hypothekarschulden)

Die Eigentumswohnung

gedeckt, weshalb der Erlös – insbesondere bei hoher Hypothekenbelastung – oft nicht ausreicht, um die Forderung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu decken. Die Eintragung kann vom Verwalter oder von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer verlangt werden.

Retentionsrecht

Als weiteres Sicherungsmittel steht der Eigentümergeinschaft an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des säumigen Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, ein Retentionsrecht zu (Art. 712k ZGB). Die Retentionsmöglichkeit erstreckt sich auch auf Mobiliar von andern Benutzern (z. B. von Mietern oder Untermietern). Retentionsgegenstände sind bewegliche Gegenstände wie z. B. Möbel, Bilder, Teppiche, TV-Gerät, nicht aber die persönlichen Effekten wie z. B. Kleider, Schmuck, Musikinstrumente. (Die Retentionsfähigkeit einer Sache deckt sich nicht immer mit der Pfändbarkeit.) Auch dieses Sicherungsmittel besteht nur für die Beiträge und Akontozahlungen der drei letzten abgelaufenen Rechnungsjahre.

Das Retentionsrecht kann vor Anhebung einer Betreibung oder gleichzeitig mit ihr ausgeübt werden. Der Verwalter – oder ein einzelner Stockwerkeigentümer aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses oder einer richterlichen Ermächtigung – macht das Retentionsrecht beim zuständigen Betreibungsamt am Ort der gelegenen Sache (Räume des Stockwerkeigentümers) geltend, indem er ein Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses stellt. Der Betreibungsbeamte nimmt – allenfalls mithilfe der Polizei oder der Gemeindebe-

hörden – das Verzeichnis auf, stellt es der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. der Verwaltung zu und setzt ihr eine Frist zur Einleitung der Betreibung auf Pfandverwertung. (Nach Ablauf dieser Frist werden die Gegenstände aus der Pfandhaft entlassen.) Bei Einhaltung der Frist kann das Pfandverwertungsverfahren seinen Lauf nehmen (Art. 151 ff SchKG).

Fazit

Die beiden gesetzlichen Sicherungsmittel können ihren Schutzzweck nur entfalten, wenn sie rechtzeitig geltend gemacht werden. Weiter als drei Jahre zurückliegende Zahlungsausstände sind nicht mehr gesichert und können «nur» mit einer ordentlichen Betreibung auf Pfändung oder Konkurs geltend gemacht werden. Vorschusszahlungen verjähren nach herrschender Lehre wie andere periodische Leistungen nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit. Die Saldozahlung nach Verteilung der Gemeinschaftskosten aufgrund der definitiven Jahresrechnung unterliegt der zehnjährigen Verjährungsfrist. Dies gilt nicht für grundpfandgesicherte Forderungen der Gemeinschaft; die Errichtung des Pfandrechtes bewirkt einen Verjährungsunterbruch der Forderungen.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft haftet gegenüber Dritten für die Erfüllung der Verbindlichkeiten, die sie in eigenem Namen eingeht, wie z. B. Hauswartzlohn, Verwaltungshonorar, Versicherungsprämien, Brennstoffeinkäufe, Allgemeinstromverbrauch, Liftabonnement, Handwerkerrechnungen betreffend gemeinschaftliche Teile etc. Alle diese Rechnungen muss die Gemeinschaft bezahlen, auch wenn einzelne Stockwerkeigentümer ihren Beitragsforderungen nicht nachgekommen sind.

Die Eigentumswohnung

Wenn mit dem Verwertungserlös die Forderungen der Eigentümergeinschaft an den säumigen Eigentümer nicht oder nicht voll gedeckt werden können, hat die Gemeinschaft den Ausfall zu tragen. Dieser Ausfall wird wie andere Gemeinschaftskosten auf alle Stockwerkeigentümer gemäss ihren Wertquoten verteilt.

Damit der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Schaden entsteht, wird der Verwaltung empfohlen, die eingegangenen Zahlungen der Eigentümer regelmässig zu kontrollieren, ausstehende Beträge konsequent einzufordern und mit der Geltendmachung von Sicherungsmitteln nicht lange zuzuwarten. ■



... und wer wacht bei Ihnen ?

DÖRIG AG
Sicherheitssysteme
Einbruch-Alarmanlagen
Videoüberwachungen

Einbruch-Alarmanlagen
8193 Eglisau
Telefon 044 868 33 33
www.doerig-doerig.ch



Genossenschaft Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



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



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**



svit
ZÜRICH

Immobilien-Messe

- HÄUSER / WOHNUNGEN
- KABEL-MULTIMEDIAANSCHLUSS
- FINANZIERUNG
- WORKSHOPS
- KÜCHEN- / GARTENGESTALTUNG
- MIETE / KAUF
- KINDERKARUSSELL

StageOne - 21./22. April 2012, 1000 - 1700 Uhr
Zürich-Oerlikon (beim Bahnhof) **Kinderbetreuung gratis**












«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 15. Juni 2012, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

Referenten: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter 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 15. Juni 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

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

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:
www.huerlimann-bautenschutz.ch

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

Hürlimann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kemppitalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!

Zahlungsverzug

Leider wird auch die Zahlungsmoral der Mieter in schlechten wirtschaftlichen Zeiten nicht besser, weshalb dieses Thema an Aktualität nichts eingebüsst hat.

Kommt der Mieter seiner Hauptvertragspflicht, dem Bezahlen des Mietzinses und der Nebenkosten, nicht rechtzeitig nach, fällt er in den Zahlungsverzug. Begleitet er die Mietzins- und/oder Nebenkostenrückstände auch nach Abmahnung nicht rechtzeitig, kann das Mietverhältnis vorzeitig aufgelöst werden. Die Kriterien für den Eintritt des Zahlungsverzugs sowie die Wirkung und die daraus für den Vermieter resultierenden Vorgehensmöglichkeiten werden im Folgenden näher betrachtet.



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

lungsverzug befindet (Art. 102 Abs. 2 OR). Damit wiederum kann der Vermieter auch Verzugszinsen für fällige ausstehende Forderungen verlangen (Art. 104 OR). Die Regelung, welche der HEV Zürich gewählt hat, gilt im Kanton Zürich als ortsüblich.

Wichtig ist in jedem Fall, verspätete Zahlungen nicht zu akzeptieren und den Mieter schriftlich darauf hinzuweisen.

Der Saldo einer jährlichen Nebenkostenabrechnung ist 30 Tage nach Erhalt der Rechnung zu begleichen, es sei denn, die Parteien hätten etwas anderes vereinbart oder die Abrechnung wäre fristgerecht bei der Schlichtungsbehörde angefochten worden. Im diesbezüglichen Verzug befindet sich der Mieter jedoch erst nach Mahnung durch den Vermieter (Art. 102 Abs. 1 OR; umstritten).

Ausstehende Mietzinskautionen (Depot, Sicherheiten), Betreuungskosten oder Schadenersatzansprüche dürfen *nicht* mit dem Verfahren nach Art. 257d OR gemahnt werden!

Massnahmen bei nicht rechtzeitiger Bezahlung fälliger Mietzinse und Nebenkosten

Der Vermieter kann ausstehende Forderungen in Betreuung setzen, er kann sofern vereinbart Sicherheiten in Anspruch nehmen (z.B. Bankgarantien), bei Geschäftsraummietsen sein Retentionsrecht (siehe dazu auch

HEV 11/04) geltend machen oder das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

Will der Vermieter wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen, muss er die Voraussetzungen genau einhalten und wie folgt vorgehen:

1. Zahlungsverzugsschreiben mit

Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR

- Der Vermieter muss dem Mieter schriftlich eingeschrieben eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen (für Wohn- und Geschäftsräume, ansonsten mindestens 10 Tage) zur Bezahlung der fälligen Rückstände (Mietzinse und Nebenkosten) ansetzen und ihm gleichzeitig androhen, dass er, sollte nicht innert Frist bezahlt werden, das Mietverhältnis ausserordentlich nach Art. 257d OR kündigen würde. Die Zahlungsaufforderung hat deutlich und klar formuliert und die ausstehenden Beträge haben genau (Zugehörigkeit und Höhe) eruierbar zu sein (vgl. HEV 02/10). Wichtig ist, dass der Mieter genau erkennen kann, mit welcher Begleichung von welchen offenen Beträgen und in welcher Frist er die klar angedrohte vorzeitige (ausserordentliche) Kündigung abwenden kann.
- Die Zahlungsfrist ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie beginnt am Tag nach der Zustellung des Zahlungsverzugsschreibens. Als zugestellt gilt das Schreiben, wenn es dem Mieter übergeben worden ist. Sollte der Mieter das Einschreiben nicht direkt vom Postboten in Empfang nehmen, muss er dieses auf der Post abholen. Es gilt dann als zugestellt, wenn der Mieter es bei der Post abholt (um den tatsächlichen Empfang nachzuweisen, kann sich der Vermieter bei der Post des «Track & Trace»-Systems bedienen). Holt der Mieter das Schreiben auch

innert der von der Post gesetzten Frist nicht ab, so gilt der letzte Tag der postalischen Abholfrist als Empfangsdatum, d.h., es wurde dann fiktiv zugestellt (sog. eingeschränkte Empfangstheorie). Faktisch wird das Schreiben von der Post an den Vermieter retourniert. Der Vermieter soll dieses zu Beweis Zwecken *ungeöffnet* aufbewahren.

- Sollte die Zahlungsfrist an einem Samstag, Sonntag oder Feiertag enden, ist der darauffolgende Werktag der letzte Tag der Frist.

2. Ausserordentliche Kündigung nach

Art. 257d OR

- Bezahlt der Mieter die berechtigterweise gemahnten Beträge nicht oder nicht vollständig innert der Zahlungsfrist, obgleich er ein korrektes Mahnschreiben erhalten hat, so kann der Vermieter das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen (bei Wohn- und Geschäftsräumen, sonst fristlos) auf das Ende eines Monats ausserordentlich kündigen. Die ausserordentliche Kündigung ist auf dem offiziellen Kündigungsförmular des Kantons, in dem sich die Mietliegenschaft befindet, vorzunehmen und als ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu begründen.
- Betreffend Zustellung der Kündigung gilt die sog. uneingeschränkte Empfangstheorie. Das bedeutet, dass diese empfangsbedürftige Willenserklärung des Vermieters als zugestellt gilt, sobald diese erstmals in den Machtbereich des Empfängers (Mieter) gelangt ist. Dies ist, sollte das Einschreiben nicht direkt dem Empfänger übergeben werden können, dann der Fall, wenn der Adressat das Schreiben mit der vorgefundenen Abholungseinladung erstmals bei der Poststelle ab-

holen kann, spricht mit Beginn der postalischen Abholfrist. Wann (und ob, falls er es nicht abholt) der Mieter effektiv Kenntnis des Kündigungsschreibens erhält, ist irrelevant. Der Vermieter muss einzig bedenken, dass ein bis zwei Tage für Verzögerungen im Zusammenhang mit der eigentlichen postalischen Übermittlung sowie eventuell die Unzustellbarkeit während Wochenenden und Feiertagen seinerseits eingerechnet werden müssen. Auch hier gilt das bereits erwähnte Vorgehen: Das von der Post retournierte ausserordentliche Kündigungsschreiben ist *ungeöffnet* aufzubewahren.

- Eine während der Kündigungsfrist geleistete Zahlung ist unbeachtlich, die Kündigung, welche die Voraussetzungen erfüllt, ist dennoch gültig. Der Vermieter darf die Zahlung entgegennehmen, da er den

Anspruch auf die fällige Mietzinsszahlung behält, auch wenn er das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs auflöst.

Form

Aus Beweisgründen soll wie bereits das Zahlungsverzugsschreiben mit Kündigungsandrohung auch die (auf dem amtlichen Formular vorgenommene) Kündigung dem Mieter eingeschrieben zugestellt werden.

Weiter ist zu beachten, dass für den Fall, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Familienwohnung handelt, sowohl je ein Zahlungsverzugsschreiben mit Kündigungsandrohung als auch je ein Kündigungsförmular in je einem Umschlag jedem Ehegatten separat adressiert zugesandt werden muss. Dieses Vorgehen ist auch dann unabdingbar, wenn der Mietvertrag nur mit einem der Ehegatten abgeschlossen wurde oder die Ehegatten beim Einzug

Wichtig im Zusammenhang mit einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR:

Zahlungsaufforderung

- darf erst nach Fälligkeit der ausstehenden Mietzinse und Nebenkosten erfolgen
- muss bei einer Familienwohnung jedem Ehegatten resp. bei Mietern in eingetragener Partnerschaft jedem Partner separat in getrennten Umschlägen zugestellt werden
- muss als solche bezeichnet werden
- muss hinsichtlich der Ausstände klar formuliert werden (Was ist in welchem Umfang innert welcher Frist zu bezahlen?)
- muss mit einer klaren Androhung der ausserordentlichen Kündigung versehen werden

Kündigung

- muss auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden (bei Ehegatten und eingetragenen Partnern separat auf je einem Formular, also zwei Formulare und zwei Umschläge)
- darf erst nach Ablauf der unbenutzten Zahlungsfrist versandt werden (Aber auch nicht zu lange mit dem Versand zuwarten!)

noch nicht verheiratet waren. Gleiches gilt für den Fall der registrierten Partnerschaft. Hält der Vermieter sich nicht an diese Vorschrift, ist die Kündigung nichtig. Sie wird also als inexistent angesehen.

Bei sonstiger solidarischer Mieterschaft, d.h., wenn mehrere Personen auf der Mieterseite den Mietvertrag unterzeichnet haben, ist es ausreichend, wenn das Schreiben und die Kündigung jeweils an alle im Mietvertrag aufgeführten Mieter gesandt werden. Diese müssen im Adresskopf entsprechend alle erwähnt sein.

Folge

Eine gültige ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs führt dazu, dass eine Erstreckung für das betreffende Mietverhältnis ausgeschlossen ist. Dem Mieter bleibt aber das Recht, die Kündigung als missbräuchlich anzufechten (Art. 271 Abs. 1 i.V.m. Art. 273 Abs. 1 OR; vgl. dazu auch HEV 09/06).

Verjährung

Konnte das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werden und hat der Mieter

das Mietobjekt zurückgegeben, muss der Vermieter unter Umständen trotzdem noch die ausstehenden fälligen Forderungen (evtl. plus Verzugszinsen) vom Mieter erhältlich machen, Zum Beispiel durch Verrechnung mit dem Depot. Auf jeden Fall muss der Vermieter dabei die Verjährungsfristen im Auge behalten.

Gemäss Art. 128 Ziff. 1 OR verjähren Forderungen für Mietzinse und andere periodische Leistungen mit Ablauf von fünf Jahren. Diese Frist beginnt mit der Fälligkeit der Forderung. Nach Ablauf dieser Frist kann die Forderung nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden, wenn sich der Mieter dagegen wehrt. Dieser muss dazu die Einrede der Verjährung erheben, da es dem Richter verwehrt ist, die Verjährung von Amtes wegen zu berücksichtigen (Art. 142 OR). Der Vermieter kann die Verjährungsfrist unterbrechen (Art. 135 OR), insbesondere indem er Betreibung einleitet, eine Klage erhebt oder eine Schuldanerkennung der Forderung seitens des Mieters erhältlich macht. Die Unterbrechungshandlungen lösen eine neue Verjährungsfrist aus. ■



NICHT VERGESSEN:

**Generalversammlung
HEV Küssnacht und Umgebung**

Donnerstag, 29. März 2012, 19.00 Uhr

im Saal des Kath. Pfarreizentrums St. Georg, Kirchstrasse 2, 8700 Küssnacht
Türöffnung: 18.30 Uhr

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme und heissen Sie herzlich willkommen.

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 11. Mai 2012, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattpfannen/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/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 11. Mai 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

Nebenkosten

Teil 2: Die Abrechnung

Abrechnungspflicht

Grundsätzlich hat der Vermieter gemäss der Verordnung zum Miet- und Pachtrecht (VMWG) die Pflicht, sofern er die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung erhebt, mindestens einmal jährlich abzurechnen. Meistens ist im Vertrag festgehalten, auf welchem Zeitpunkt die Abrechnung zu erstellen ist, z.B. zum Ende der Heizperiode. Grundsätzlich muss die Abrechnung Folgendes enthalten: Total der Nebenkosten, Verteilschlüssel, vom einzelnen Mieter geschuldeter Totalbetrag sowie geleistete Akontozahlungen und verbleibender Saldo. Ist die Rechnung nicht detailliert, muss sie den Hinweis enthalten, dass eine detaillierte Abrechnung verlangt werden kann.

Wird das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode beendet, kann eine Zwischenabrechnung erstellt werden. Anspruch auf eine solche aber hat der Mieter nicht. Die Abrechnung erfolgt in diesem Fall pro rata, es ist aber in der Regel eine Gewichtung der Heizmonate vorzunehmen, wenn keine individuelle Abrechnung möglich ist.

Einsichtsrecht

Der Mieter hat sodann das Recht, nach rechtzeitiger Vorankündigung in die Belege Einsicht zu nehmen. Es soll ihm möglich sein, zu überprüfen, ob die ihm auferlegten Kosten den tatsächlichen Aufwendungen entsprechen. Das Einsichtsrecht umfasst das Recht des Mieters, auf eigene Kosten Kopien von den Belegen anzufertigen. Wo das Ein-



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

sichtsrecht auszuüben ist, ist in der Lehre umstritten. Als üblich gilt wohl der Sitz des Vermieters (oder Verwalters) zu den üblichen Geschäftszeiten. Da das Einsichtsrecht des Mieters nicht faktisch verunmöglicht werden darf, kommt allenfalls auch der Ort der gelegenen Sache in Frage. Vorbehalten soll eine vertragliche Regelung sein, welche aber das Recht weder erschweren noch verunmöglichen dürfe, z.B. an einem sehr weit entfernten Geschäftssitz der Verwaltung. Das Einsichtsrecht besteht auch, wenn die Nebenkosten pauschal erhoben werden, denn auch hier gilt der Grundsatz der tatsächlichen Aufwendungen.

Verwaltungskosten

Bereits erwähnt wurden die Grundsätze, welche Aufwendungen nebenkostenfähig sind und welche nicht. Die ausführende gesetzliche Grundlage findet sich in der VMWG, welche die anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten jedoch nicht abschliessend aufzählt. Nach dieser Verordnung ist der Aufwand für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung und die Wartung der Heizung nach Aufwand oder nach den üblichen Ansätzen zu berechnen. Nach nicht unumstrittener Ansicht gelten in der Schweiz Ansätze von 2 bis 3 % als üblich. Für den tieferen Ansatz wird geltend gemacht, dass dem Vermieter kein Mehraufwand entsteht, er aber trotzdem mehr verlangen darf, wenn der Heizölpreis steigt. Das Verwaltungshonorar ist auf den gesamten Neben- und Betriebskosten (nicht nur auf den Heiz- und

Warmwasserkosten) geschuldet, auch wenn es im Mietvertrag nicht ausdrücklich erwähnt ist. Übernimmt der Vermieter selber Wartung und Verwaltung, hat auch er Anspruch auf eine Entschädigung.

Höhe der Akontozahlungen

Werden Akontozahlung vereinbart, kann es sein, dass der Mieter mit beträchtlichen Nachforderungen konfrontiert wird. Lange herrschten uneinheitliche Ansichten darüber, in welcher Höhe Nachforderungen zulässig seien. Kantonale Gerichte waren teilweise der Ansicht, dass es ein Limit geben müsse, die Lehre ist uneinig. Im Gesetz gibt es nämlich keine Regelung, wonach die Höhe der Akontozahlungen ganz oder in etwa den effektiven Nebenkosten entsprechen müsse. Für das Bundesgericht steht in punkto Nebenkostenregelung die Vertragsfreiheit im Vordergrund. Im konkreten Fall durfte er allerdings davon ausgehen, dass die effektiven Kosten bei Vertragsschluss nicht bekannt waren. Ob der Mieter darauf vertrauen kann, dass die Akontozahlungen, sofern die Heizölpreise nicht unvorhersehbar in die Höhe schnellen, ungefähr den zu erwartenden Kosten entsprechen, ist im Einzelfall zu beurteilen. Um jedem Vorwurf der Missbräuchlichkeit oder absichtlichen Täuschung vorzubeugen, sollte der Vermieter bei Vertragsabschluss – sofern vorhanden – die Erfahrungswerte nennen, eine generelle Aufklärungspflicht gibt es aber nicht. Der Mieter sollte sich seinerseits informieren und allenfalls nach den Kosten der vergangenen Jahre fragen. Auf eine allzu hohe erste Abrechnung sollte der Mieter sodann umgehend reagieren, diese erst nach Jahren anzufechten, kann treuwidrig sein. Auch wenn es keine prozentuale Beschränkung der Nachforderungen gibt, tut der Vermieter gut daran, die Akontozahlungen für die Zukunft anzupassen. ■

ROHRMAX®

Werterhalt durch clevere Prävention:

Für Hauseigentümer ist bei RohrMax die Vorsorge-Rohrkontrolle stets kostenlos und unverbindlich. Informieren Sie sich. Wichtig: Nur offene Rohre führen das Wasser vom Haus weg!

Vorbeugen,
auch beim Rohr!
0848 852 856
www.rohrmax.ch



Rohrreinigung · 24h-Ablaufnotdienst · Kanal-TV
kostenlose Rohrkontrolle · Lüftungsreinigung

Rasenmäher

Die Weltneuheit **HONDA**
von HONDA: POWER EQUIPMENT



«4 in 1»:

Aufnehmen – Mulchen –
Auswerfen, Laub shreddern

einfach den Hebel auf
die gewünschte Position
stellen und los gehts!



Wir sind an der
WOHGA,
29.3.–1.4.2012
www.voegeli-berger.ch – E-Mail: info@voegeli-berger.ch



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

Retentionsrecht

Der Vermieter von Geschäftsräumen kann gemäss Gesetz für den verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins auf die beweglichen Sachen, die sich im Mietobjekt befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, ein Retentionsrecht geltend machen.

Vom Retentionsrecht sind bewegliche, körperliche Sachen erfasst, die der Mieter in die Mietsache eingebracht hat. Auch auf Sachen, welche im Eigentum Dritter sind, ist eine Retention möglich. Sofern der Vermieter wusste oder wissen musste, dass sie nicht dem Mieter gehören, sind die Rechte Dritter vorbehalten. Gestohlene, verlorene oder abhandengekommene Sachen werden von dem gesetzlich statuierten Retentionsrecht ebenfalls nicht erfasst. Kompetenzstücke gemäss dem Schulbetriebs- und Konkursrecht, also Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden können, sind vom Retentionsrecht ausgeschlossen. Demzufolge unterliegen insbesondere Werkzeuge, Gerätschaften, Instrumente und Bücher, soweit sie für den Mieter zur Ausübung seines Berufes notwendig sind, nicht der Retention.

Retinierbare Gegenstände müssen in einer direkten Beziehung zum vertragsgemässen Gebrauch stehen. Deshalb werden in Büroräumlichkeiten unter Vorbehalt obiger Ausführungen die Büromöbel vom Retentionsrecht erfasst, dienen sie doch mittelbar oder unmittelbar dem Bürobetrieb. Hingegen fallen Sachen, die der Mieter für rein private Zwecke verwendet, nicht unter den Reten-



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

tionsbeschlagnahme – selbst wenn sie sich in den Büros befinden.

Mit der Retention können ausschliesslich Mietzinsforderungen gesichert werden. Dazu gehören nebst dem Nettomietzins auch die Nebenkosten. Neben dem verfallenen Jahreszins kann der laufende Halbjahreszins geltend gemacht werden. Letzteres allerdings nur, wenn eine Gefährdung besteht, wie z.B. bei Wegzug des Mieters oder Wegschaffen von Gegenständen.

Bei Nichtbezahlung der fälligen Mietzinsforderungen kann der Vermieter von Geschäftsräumen die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses verlangen, welches Grundlage für eine anschliessende Betreibung auf Pfandverwertung ist. Die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses ist beim Betreibungsamt des Ortes zu verlangen, wo sich die Mieträume befinden. Diese Behörde ist für ein allfälliges Pfandverwertungsverfahren örtlich zuständig.

Als Alternative kann der Mieter die Retention von Gegenständen vermeiden, indem er durch Hinterlegung von Geld Sicherheit leistet oder den ausstehenden Mietzins bezahlt. Sofern sich der Mieter für eine Barhinterlegung entscheidet, muss er die gesamte Mietzinsforderung samt Nebenforderungen leisten. Ein entsprechender

Vermerk wird in die Retentionsurkunde aufgenommen. Die Retentionsurkunde ist nur ein betriebsrechtliches Sicherungsmittel und deshalb zeitlich befristet. Bei nicht gleichzeitiger Stellung eines Retentionsbegehrens und eines Betriebsbegehrens hat der Vermieter Zeit, innert 10 Tagen seit Zustellung der Retentionsurkunde die Betreibung auf Pfandverwertung anzuheben. Wird die Betreibung rechtzeitig gestellt, kann der Mieter gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag erheben. Die Rechtsvorschlagsklärung bedeutet sowohl Bestreitung des Retentionsrechtes als auch der Forderung. Bei erhobenem Rechtsvorschlag muss der Vermieter innert 10 Tagen die Rechtsöffnung verlangen oder Klage auf Anerkennung seiner Forderung bzw. des Retentionsrechtes einleiten.



Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

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

Was er in seiner Fierz-Küche macht, ist uns eigentlich egal.



8810 Horgen-Arn
Telefon 044 718 17 50
www.e-fierz.ch



Besuchen Sie unsere Ausstellung

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

Neuaufgabe Handbuch der Liegenschaftsverwaltung

Das Handbuch für Liegenschaftsverwaltung ist in einer umfassend überarbeiteten Ausgabe erschienen. Neu wird das Handbuch auch auf einem USB-Stick angeboten. Eine CD-ROM wird nicht mehr produziert.



Das Handbuch gibt einen Überblick über die in rechtlicher und ökonomischer Hinsicht anspruchsvolle Materie, es vermittelt spezifische Kenntnisse und stellt Hilfsmittel bereit, die sich in der Praxis bewährt haben. Das Handbuch richtet sich sowohl an Profis als auch an Laien.

Für die aktuelle 6. Auflage wurde das Handbuch nach Massgabe der geltenden Praxis und Rechtsprechung aktualisiert und erweitert. Diverse Muster und Formulare wurden erneuert und ergänzt. Dabei wurde die bewährte ursprüngliche Gliederung beibehalten: Die Kapitel enthalten jeweils einen Kommentar, der über die zu bewältigenden Arbeiten, die rechtlichen Vorschriften sowie die zur Verfügung stehenden Hilfsmittel informiert. Die Informationen sind in der zeitlichen Reihenfolge behandelt, wie sie bei der Vermietung typischerweise anfallen. Jedes Kapitel wird in einem Anhang durch verschiedene praxisbezogene Muster und Formulare (farbiges Papier) ergänzt. Die elektronischen Formulare auf dem USB-Stick entsprechen denjenigen, die in der Handbuchversion abgedruckt und z.T. bereits ausgefüllt sind. Sie dienen damit in erster Linie als Arbeitshilfe. (2012; diverse Autoren).

Für Bestellungen bis zum 30. April 2012 gelten folgende Subskriptionspreise:

| Handbuch für Liegenschaftsverwaltung | für Mitglieder | für Nichtmitglieder |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Handbuch Artikel-Nr. 50006 | CHF 126.– statt CHF 169.– | CHF 149.– statt CHF 199.– |
| USB-Stick Artikel-Nr. 50007 | CHF 126.– statt CHF 169.– | CHF 149.– statt CHF 199.– |
| Handbuch und USB-Stick Artikel-Nr. 50008 | CHF 157.– statt CHF 209.– | CHF 179.– statt CHF 239.– |

Bestellformular siehe Seite 206 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



BAUWERK®
Parkett

VILLAPARK Esche, Acquia | www.bauwerk-parkett.com



Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 9–12 / 13–18 Uhr
Samstag 9–13 Uhr

Lösung, Leistung, Leidenschaft –
seit 150 Jahren. www.lenzlinger150.ch

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

Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 13–17 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



SIBIRGroup



SIBIRGroup | service
Ihr Partner für Küche und Waschaum

Service-Hotline:
0844 848 848

AEG

Miele

Bauknecht

SCHULTHESS

BOSCH

SIBIR

Electrolux

SIEMENS

ESCOLINO

V ZUG

GEHRIG

ZANUSSI

SIBIRGroup AG Bernstrasse 60 8952 Schlieren Tel.: 044 755 73 00 service@sibirgroup.ch www.sibirgroup.ch

HEV Zürich

Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

| | | | | |
|----------|---|-------------------|-------|-------|
| 30009 | Anmeldung für gewerbliche Räume | _____ | 1.50 | 2.50 |
| 30010 | Anmeldung für Wohnräume | _____ | 1.50 | 2.50 |
| 10006 | Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis | Set à je 2 Stk. | 5.50 | 7.50 |
| 10013 | Zürcher Wohnungsausweis | Set à 2 Stk. | 1.50 | 2.50 |
| 10006 EN | Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen | 2 Set à je 2 Stk. | 15.00 | 20.00 |
| 10008 | Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH) | Set à je 2 Stk. | 5.50 | 7.50 |
| 10009 | Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994) | Set à je 2 Stk. | 6.50 | 8.50 |
| 10030 | Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994) | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 10005 | Mietvertrag für Ferienwohnungen | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 20000A | Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container» | _____ | 2.50 | 3.50 |
| 20000B | Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack» | _____ | 2.50 | 3.50 |
| 20001 | Hausordnung deutsch (2007) | _____ | 2.50 | 3.50 |
| | franz. ital. engl. span. | _____ | 5.50 | 7.50 |
| | türk. alb. serbokr. | _____ | 5.50 | 7.50 |
| 20010 | Waschküchenordnung deutsch | _____ | 2.50 | 3.50 |
| | franz. ital. engl. span. | _____ | 5.50 | 7.50 |
| | türk. alb. serbokr. | _____ | 5.50 | 7.50 |
| 10507 | Inventarverzeichnis | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 10501 | Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 10012 | Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 10504 | Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 30011 | Zustimmung zur Untervermietung | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |
| 10502 | Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995) | Set à 2 Stk. | 4.50 | 6.00 |

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

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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

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

Drucksachen

| 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 (4. überarbeitete Neuauflage) | 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 (2011) | 6.00 | 8.00 |
| 50006 | Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012) | 126.00 | 149.00 |
| 50007 | Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012) | 126.00 | 149.00 |
| 50008 | Handbuch und USB-Stick zusammen | 157.00 | 179.00 |
| 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 | Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 | 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 |

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:



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

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Filialen

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

Markierungen + Signalisationen

- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

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

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

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

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

Ein Beruf im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung und der Energieeinsparung.

Heinz Eggenberger
 eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
 info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

FRANZ PFISTER

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

**24th
Service**



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

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

**Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe**

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

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

Hecken oder ein Rahmen für den Garten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garden, Alten

Um es gleich vorwegzunehmen: Ich mag Hecken, mag es, einen Rahmen zu haben, einen Raum zu umzäunen und den Garten in «Zimmer» einzuteilen. Erst mit dem Anpflanzen einer Hecke wurde unser Garten zu einem echten Aussenraum, welchen wir später mit weiteren Hecken in kleinere Räume aufteilen.

Zuerst pflanzten wir als lebenden Gartenzaun eine frei wachsende Hecke, in der Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und ein geschlitztblättriger Holunder (*Sambucus nigra* «Laciniata») die Hauptrolle spielten. Dazwischen wählte ich immergrüne Gehölze wie Buchs (*Buxus sempervirens*), Wacholder (*Juniperus communis*) und Eibe¹ (*Taxus baccata* «Dovostoniana»), um auch im Winter etwas Grünes sehen zu können.

Da ich mir bewusst war, dass eine Bepflanzung in Reih und Glied wenig attraktiv wirkt, planten wir von Anfang an eine Hecke in der Breite von zwei bis drei Sträuchern. Wir brauchten dazu viel Platz, bekamen aber auch die Möglichkeit, unsere Freude an der Vielfalt auszuleben. Viele blühende Sträucher, zum Beispiel verschiedene Schneebälle, Deutzien, Kolkwitzen, Strauchrosen,



Geschchnittene und frei wachsende Gehölze schaffen Gegensätze.

¹ Alle Teile – ausser dem roten, fleischigen Samenmantel – der Eibe sind giftig. Vor allem Pferde scheinen von diesem Gehölz fast magisch angezogen zu werden. Eine Dosis von 200–400 Milligramm pro Kilo Körpergewicht wirkt tödlich. Deshalb sollten Eiben nie entlang von Strassen gepflanzt werden.



Ganz klassisch: Buchs- und Buchenhecken

Zierquitten, sowie ein Judasbaum (*Cercis siliquastrum*) und ein Katsurabaum (*Cercidiphyllum japonicum*) wurden zwischen die «Immergrünen» und die «Hohen» gesetzt. Mein Ziel war es, nicht nur eine blühende Pracht im Mai zu haben, sondern die Blütezeit zu verlängern und mich im Herbst an farbigen Blättern und Früchten freuen zu können.

Leider war meine Gartenleidenschaft einmal mehr stärker als die Vernunft: Zwischen der Duftblüte (*Osmanthus heterophyllus*), welche erst im Oktober blüht, und der gelb panaschierten Ölweide (*Elaeagnus pungens* «*Maculata*») pflanzten wir eine wüchsige Kletterpflanze, Halls immergrünes Geissblatt (*Lonicera japonica* «*Halliana*»). Für diese Unüberlegtheit büßen wir noch heute: Zwar freut uns das nimmermüde Geissblatt mit seinen gelb-weißen Blüten im Spätsommer, aber es vermehrt sich dermassen schnell und

macht unermüdlich Ausläufer, dass wir es wohl nie mehr loswerden.

Aus Fehlern wird man bekanntlich klug: Unsere Freude an Hecken konnte das Geissblatt nicht schmälern, aber vom enthusiastischen Planen einer frei wachsenden Hecke hatte ich vorläufig genug. Ich konzentrierte mich auf Platz sparende Varianten, nämlich geschnittene Hecken: Diese eignen sich als gestalterisches Element im inneren Teil des Gartenraums oft besser, in unserem Fall vor allem auch, weil sie der Fülle von Stauden einen Rahmen geben und Ordnung schaffen.

Zwei einheimische Gehölze, nämlich Buchs (*Buxus sempervirens*) und Eibe (*Taxus baccata*), spielen dabei die Hauptrolle und wurden in Reih und Glied im Abstand von etwa 40 cm angepflanzt und schon bald sanft geschnitten. Anfänglich wirkten die zukünftigen Hecken zwar dünn und niedrig, aber da beide Gehölze nach meiner Erfah-

rung zwischen zehn bis zwanzig Zentimeter pro Jahr zulegen, waren die Hecken bald ziemlich dicht, die Anfänge schnell vergessen. Wir schneiden sie seither einmal pro Jahr, den Buchs wenn möglich nach dem kräftigen Austrieb Ende Mai, die Eiben meist erst im September/Oktober. Dazu verwendet mein Mann eine elektrische Heckenschere, da diese weniger laut ist und weniger wiegt als die mit Benzin betriebene. Ich selber ziehe die Handheckenschere vor. Allerdings bin ich damit viel langsamer, aber möglicherweise sanfter.

Nun werden Sie mit Recht fragen, ob ich denn Buchs als Heckenpflanze weiterhin empfehlen würde, da man ja nur Schlechtes über dieses Modegehölz liest. Über Krankheiten und Schädlinge wird überall berichtet, aber wir haben Glück gehabt: Nur die für niedrige Hecken empfohlenen *Buxus sempervirens* «*Suffruticosa*», welche als besonders anfällig gelten, wurden vom Buchsbaumtriebsterben befallen. Wir haben sie entfernt und dabei aber gelernt, dass ein gut vorbereiteter Boden und regelmässige Düngergaben die Gehölze weitgehend vor Krankheit und Schädlingen schützen. Übrigens haben auch die Baumschulen nicht geschlafen und verkaufen gesunde Jungpflanzen aus eigener Anzucht.

Die Eibenhecken hingegen wachsen bei uns problemlos und kräftig, wobei es wichtig ist, dass auch diese gedüngt werden. Ich habe festgestellt, dass ich eher vergesse, die Gehölze zu «füttern», als mich um die Ernährung der Blütenstauden zu kümmern.

Da ich in Bezug auf Hecken eher konservativ bin, kamen als Drittes klassische geschnittene Buchenhecken (*Fagus sylvatica*) dazu. Diese wachsen schnell und müssen da-

Ein Beet mit Rahmen – in allen Jahreszeiten attraktiv



Unser Garten

her auch zwei bis drei Mal pro Jahr geschnitten werden.

Viele weitere Gehölze vertragen den Formschnitt gut und kommen für Schnitthecken in Frage. Ich denke beispielsweise an die Kornelkirsche (*Cornus mas*) oder den Spierstrauch (*Spiraea × bumalda*), welche beide im Frühjahr blühen. Der Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) oder die Stechpalme (*Ilex aquifolium*) eignen sich für immergrüne Umzäunungen. Dies sind nur vier Beispiele aus einer langen Liste. Wer eine Hecke pflanzen will, wird die Qual der Wahl haben und sich am besten im Fachgeschäft beraten lassen.

Und zum Schluss: In den vergangenen Jahrzehnten wurden vermehrt Naturhecken aus einheimischen Gehölzen empfohlen, da sie Vögeln und Säugetieren Unterschlupf

gewähren. Ich bin mir bewusst, dass sich mit Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) und vielen weiteren einheimischen Gehölzen prächtige Hecken gestalten lassen, aber wenn ich sehe, wie die Kohlmeisen bei uns in der exotischen Bitterorange (*Poncirus trifoliata*) sitzen, der Zaunkönig sein Nest in der Ölweide (*Elaeagnus ebbingei*) versteckt und die Amsel stolz zuoberst in der Kletterrose «Albéric Barbier» ihre Jungen füttert, denke ich, dass es nicht unbedingt einheimische Pflanzen braucht, um Tieren einen geeigneten Unterschlupf zu bieten. Ich bin aber sicher, dass Vielfalt und Pflanzenreichtum helfen, ein für Flora und Fauna gesundes Gleichgewicht zu erhalten. Hecken, vor allem frei wachsende, sind ein gutes Beispiel dafür. ■



Eibenhecke in Mt. Ephraim, Kent/GB



weru
Fenster und Türen fürs Leben

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



geschäftssitz

sumpfstrosse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil
tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54
tel 079 662 90 68
email horstkleinag@hispeed.ch

produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18
6313 menzingen

PHYSIO THERM® Infrarotkabinen



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

Die Beratungscenter bieten Ihnen aktuellste Informationen und Probemöglichkeiten.

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



BERATUNGSZENTRUM ZÜRICH

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

Öffnungszeiten:

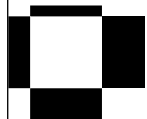
Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr
Sa 09.00 - 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



PWG
STIFTUNG

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.

WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

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

Sorge um eine beliebte Beetpflanze

Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier, Dürnten

Seit Generationen gelten «Schattenlieseli» (Lat. *Impatiens walleriana*) als unkomplizierte, günstige, kompakte und farbenfrohe Sommerflorbepflanzung für nicht allzu sonnenverwöhnte Gartenbeete. Im vergangenen Jahr sind diverse Bestände ab Mitte Sommer in kürzester Zeit richtiggehend zusammengebrochen. Nach wenigen Tagen blieben von der üppigen Blütenpracht lediglich noch kahle Stängel übrig.

Schuld am Absterben waren einerseits die Wetterkonstellation und andererseits eine neue Pilzkrankheit, welche die witterungsgeschwächten Pflanzen befallen konnte. Blassgrüne Verfärbungen, teilweise Schekkung, leicht nach unten eingerollte Blätter, geringfügige Blattdeformationen sind die ersten Anzeichen für dieses neue Problem bei «Schattenlieschen»: Falscher Mehltau (Lat. *Plasmophara obducens*). Im weiteren

Krankheitsverlauf werden befallene Blätter chlorotisch und fallen ab, sodass die Pflanzen von unten her verkahlen. Bei hoher Feuchtigkeit entsteht der typische weisslich-graue bis violette Sporenrasen auf der Blattunterseite. Letztendlich brechen erkrankte Pflanzen zusammen.

Auch dank der Pflanzenschutzanlaufstelle im Garten-Center Meier in Dürnten wurde man sehr früh auf die neue Problematik



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

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

Wir schaffen Wohnräume. Mit System.

Spezialgebiete. Vorgehängte, hinterlüftete Fassaden führen Baufeuchtigkeit ab, senken den Energieverbrauch und sind vielfältig in der Anwendung.





Bilder: © Kientzler einfügen

aufmerksam und konnte rechtzeitig entsprechende Analysen einleiten. So waren wir bereits im vergangenen Jahr rechtzeitig in der Lage, betroffene Gartenfreunde zu orientieren und zu beraten. Aufgrund unserer Erfahrungen vom vergangenen Jahr raten wir in diesem Jahr von der Pflanzung von «Schattenlieschen» im Freiland ab; bei Pflanzen in Gefässen ist der Befallsdruck weniger hoch.

Für den kommenden Sommer konnten wir eine gute Auswahl von Ersatzpflanzen in unserem Sortiment zusammenstellen. Einerseits empfehlen wir eine neue Züchtungsrichtung mit dem klangvollen Namen «Sunpatiens». Es handelt sich dabei um besonders üppig wachsende Beetpflanzen sowohl für sonnige als auch für schattige Standorte. Ein weiterer Vorteil ist die reiche Blüte vom Frühjahr bis in den Herbst. Das kräftige Wachstum kann ein kleiner Nachteil sein, falls die Pflanzen nicht zu hoch werden dür-

fen. Im Gegenzug können die Pflanzen etwas weiter auseinander gepflanzt werden. Dies kompensiert auch etwas den Preisunterschied der aufwändiger zu kultivierenden «Sunpatiens» gegenüber den samenvermehrten «Impatiens».

Im vergangenen Jahr hat sich auch gezeigt, dass sich «Sonnenlieschen» (Lat. *Impatiens neuguinea*) an eher schattigen Standorten sehr gut halten konnten. Im Vergleich zu den «Sunpatiens» sind die Neuguinea-Impatiens im Wuchs etwas kompakter.

Wir sind der Ansicht, dass es Sinnvoll ist, bei Flächenpflanzungen in diesem Jahr auf die Alternativpflanzen zu «Schattenlieschen» zu setzen. Über den Sommer wird es neue Erkenntnisse geben und die Situation kann dann für 2013 neu beurteilt werden. Mit den erwähnten Ersatzpflanzen steht einem üppigen Flor in diesem Jahr jedoch nichts im Wege. ■



EINFACH AN DAS GUTE KOMMEN.

Wer beim Kauf oder Verkauf seiner Immobilie das Optimale erreichen will, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit 25 Jahren.



WALDE & PARTNER

Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.

Verst0pft?

24-Stunden-Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

JELD-WEN
DOOR SOLUTIONS

DIE NEUEN
FURNIERTÜREN

NATÜRLICH von JELD-WEN

Welchen Wohnstil Sie auch bevorzugen, richten Sie sich auf faszinierend schöne Türbilder ein. Jetzt zu sehen im neuen Furniertüren-Katalog. Natürlich gratis. Und in der Bauarena Volketswil: Industriestrasse 18.

Gratis-Katalog: www.jeld-wen.ch

JELD-WEN Innentüren | PERFECT Funktionstüren | ALUPAN Aussentüren – Vielfalt von JELD-WEN



Erkennen von Defektsymptomen bei Bäumen – Teil 2

Defektsymptome am Stamm

Daniel Buresch*; Illustrationen: Claus Mattheck

Der Stamm ist bei Wind, Gewitter und Blitzeinschlägen grossen Belastungen ausgesetzt. Er kann durch seine Wuchsform mechanische Schwachstellen aufweisen. Wie erkennen Sie Defektsymptome am Stamm?

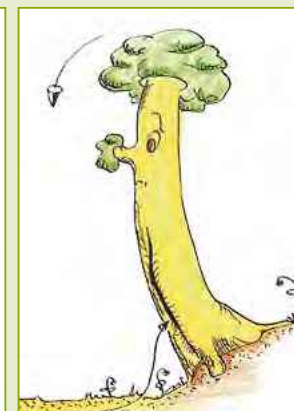
Der Baum hat das Bestreben, so viel Sonnenlicht wie möglich zu erhaschen. Um sich einen Vorteil zu verschaffen, wächst er in die Höhe und versucht sich so lange wie möglich zu machen. Wenn er hoch hinauswächst, verliert er an Stabilität, bleibt er aber klein, bekommt er weniger Sonnenenergie. Er geht also mit seiner Höhe ein Risiko ein, beim nächsten Sturm umgeworfen zu werden. Die Körpersprache des Baumstammes kann uns etwas über seine Windbruchanfälligkeit erzählen.

* Daniel Buresch ist Forstingenieur FH, Baumexperte in Ausbildung bei Matthias Brunner AG (www.matthiasbrunner.ch)



Dicke Bäuche

Hinter dicken Bäuchen befindet sich manchmal Fäulnis im Holz, oder der Stamm ist sogar hohl. Wer ans Holz klopft, kann es auch hören



Spitze Rippen

Entsteht bei einem Baum ein Riss durch mechanische Kraft oder einen Blitzeinschlag, versucht der Baum dies zu kompensieren und bildet dort vermehrt Holz. Es entstehen Rippen.



Grosse Ohren

Wenn an der Verzweigung von zwei Stämmen grosse Ohren sichtbar sind, ist das ein Zeichen, dass sie nicht ganz miteinander verwachsen sind.

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 Zottle
 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 Rechtsanwält 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



► 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

WIR WISSEN IHRE IMMOBILIE ZU SCHÄTZEN



IMMOBAU AG

Kauf | Verkauf
Erstvermietung
Bewirtschaftung
Projektentwicklung

Limmatstrasse 177, 8049 Zürich
Tel. 044 344 41 44, Fax 044 344 41 49
info@immobau.ch, www.immobau.ch

Mitglied SVT

Vordächer
Nach Mass und Wunsch



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!




elektrokasper.ch

Kundenservice Schwachstrom
Unterhalt Beratung
Telekommunikation Neubauten
 Umbauten

043 311 1111

Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

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

Planwirtschaft im Bundeshaus

Unter dem Druck der im Jahre 2007 lancierten Landschaftsinitiative hat der Bundesrat als Gegenvorschlag eine brisante Neuerung vorgelegt: Gewinnt eine Parzelle bei einer Neueinzonung als Bauland an Wert, soll eine Abgabe von mindestens 20 Prozent an den Fiskus zu bezahlen sein, sobald das Land tatsächlich überbaut oder verkauft wird (Mehrwertabschöpfung).

Dem Gedanken des selbstverantwortlichen Eigentums verpflichtet, sind diese und andere Verschärfungen des Raumplanungsrechts (Zwangsmassnahmen, Überbauungspflicht usw.) zu bekämpfen. Siedlungsplanung muss mit dem Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie mit der Verkehrs- und Energieplanung abgestimmt werden. Auch die geplante Verschärfung der Pflicht zur Rückzonung von zu gross geratenen Bauzonen ist abzulehnen.

Es muss den Grundeigentümern überlassen bleiben, wann Land überbaut oder verkauft werden soll. Schliesslich tragen sie auch das finanzielle Risiko der Investitionen. Einerseits werden Mehrwerte nicht nur durch Planung oder Umzonung geschaffen, sondern zumindest teilweise auch durch den Eigentümer selber, indem er etwa die Kosten der Erschliessung zu tragen hat. Werden Mehrwerte tatsächlich realisiert, so werden diese andererseits durch die Vermögenssteuer und die Grundstückgewinnsteuer erfasst – selbst wenn der Mehrwert einzig auf die Inflation zurückzuführen ist.

Mehrwertabschöpfungen sind aber auch deshalb unangebracht, weil Eigentümer im umgekehrten Fall Einbussen durch plane-

rische Nachteile (Auszonung), Änderungen in der Verkehrsplanung oder auch Minderwerte durch Auflagen des Natur- und Heimatschutzes erdulden müssen, ohne dafür auch nur einigermaßen entschädigt zu werden. Im Gegenteil, aufgrund der Rechtsprechung ist die Entschädigungslosigkeit trotz klarem Wortlaut in den Gesetzen gerade die Regel.

Durch masslose Eingriffe in die Eigentumsfreiheit werden die Bodenpreise noch mehr angeheizt und sich die Bau- und Wohnkosten weiter erhöhen. Die finanziellen Folgen tragen Grundeigentümer und Immobilienerwerber – nicht zuletzt auch die Mieter. Der Raumplanung und der siedlungspolitisch optimalen Nutzung des Bodens kann mit liberalen Massnahmen und Anreizen bestimmt besser entsprochen werden. ■



Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich

AZB
Postfach
8038 Zürich



HAUSWARTABLÖSUNG

TECHNISCHER DIENST

SPEZIALARBEITEN

REINIGUNG

WINTERDIENST

GARTENUNTERHALT

PIKETTDIENST

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