


Der Zürcher Hauseigentümer

4 | 2012

- 
- | Ombudsstelle gegen Willkür
in Bausachen (S. 253)
 - | Sessions-Nachlese
des Präsidenten (S. 292)

Kompetenz am Bau

LOCHER



Die Seite des Direktors

Gegen Kahlschlag bei privaten Parkplätzen

Gemäss einer vor zwei Jahren im Zürcher Gemeinderat überwiesenen Motion sollen in der Stadt Zürich bis 2025 auf dem Verordnungsweg sämtliche privaten Parkplätze abgebaut werden, die nach heutigem Recht nicht mehr bewilligungsfähig wären. Die stadträtliche Weisung wird im Frühsommer erwartet. Betroffen sind rund 20000 legal entstandene Parkplätze bei privaten Liegenschaften, in Garagen, Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sowie Parkplätze bei Gewerbebetrieben, Läden und Einkaufszentren.

Die Zürcher Wirtschaftsverbände wehren sich gemeinsam gegen diesen Abbau von rechtmässig bewilligten Parkplätzen. Ein Rechtsgutachten belegt, dass die Erfüllung der erwähnten Motion rechtswidrig ist und gegen übergeordnetes Recht verstösst. Ein nachträglicher Eingriff in bestehende und bewilligte Parkplätze erfordert als schwerer Eingriff in die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie nämlich eine formellgesetzliche Grundlage durch den kantonalen Gesetzgeber. Im Kanton Zürich regelt das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) die Voraussetzungen für eine Änderung bestehender Abstellplätze. Die Gemeinden verfügen demgegenüber über keinen Spielraum, um eigene Vorschriften über einen Parkplatzabbau zu erlassen.

Der Parkplatz-Kahlschlag zielt auf eine Abschaffung der privaten Mobilität und würde auch Automobilisten treffen, die ihr Fahrzeug wenig nutzen. Ältere Liegenschaften könnten im Einzelfall deutlich mehr als die Hälfte der Parkplätze verlieren. Zu den absurden Auswirkungen der Motion gehört es, dass Hauseigentümer gezwungen würden, ihren Mie-

tern Parkplätze wegzunehmen. Und in Tiefgaragen müssten Parkplätze verbarrikiert werden, da sie häufig gar nicht anders nutzbar sind.

Für das Zürcher Gewerbe sind genügend Parkplätze existenziell wichtig. Einerseits sind gerade kleine Betriebe auf ihre meistens nur paar wenigen Parkplätze angewiesen, um ihre Kunden zu halten, andererseits müsste beispielsweise das Einkaufszentrum Letzipark über zwei Drittel seiner bestehenden Parkplätze abbauen. Diese Reduktion von rund 1000 Parkplätzen würde für das Einkaufszentrum das sichere «Aus» bedeuten.

Der HEV Zürich wird diesen wahrscheinlich massivsten Eingriff in das private Eigentum seit der Aufhebung des kriegsbedingten Notrechts im Zweiten Weltkrieg, der eine widerrechtliche Verletzung der verfassungsmässig geschützten Grundrechte «Wirtschaftsfreiheit» und «Eigentumsgarantie» bzw. «Bestandesgarantie» darstellt, keinesfalls hinnehmen. ■

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich




Albert Leiser

LOCHER

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

Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik

HEV 4|2012 227

Der Zürcher **Hauseigentümer** 4/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Direktors Gegen Kahlschlag bei privaten Parkplätzen	227
Sicherheit Hochwasserereignisse – Kehrseiten ein und derselben Medaille Stärkung der Eigenverantwortung im Brandschutz	233 239
Impressum	241
Referat und Podiumsdiskussion «Ersatzneubauten von privaten Eigentümern – eine Chance für Zürich?»	244
Zur Nachahmung empfohlen Zukunft für Kinder	249
Zum Titelbild Kreativität pur	250
HEV und GVZ lancieren Volksinitiative Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen	253
Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» Die Stadt Zürich prämiert sozialverträgliche Wohngebäudesanierungen	258
Mietrecht Wohnliegenschaft brennt – Auswirkungen auf Mietverhältnisse Mängel an der Mietsache Anpassung an die Ortsüblichkeit	260 263 266
Seminar/Workshop «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung Der Mietzins	271 279
Vom Bauen Fahrzeugabstellplätze (Teil 2)	273
Die Eigentumswohnung Das Stimmrecht des Nutznießers	276
Drucksachenverkauf Handliche Informationen zum Nachbarrecht	281
Drucksachen Bestellformular	283
Unser Garten Es «frühlingt» im Garten Defektsymptome in der Krone	285 291
Hans Egloff im Gespräch mit Kathy Riklin, Nationalrätin CVP Kanton ZH	292
Aus dem Kantonsrat	296
Aus den Sektionen	299
Sektionen-Info	300
Weniger Normensalat oder weniger Semmeln	303



HEV Zürich

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**

Jahrgang 1970 und immer noch futuristisch: Amoeba Highback von Verner Panton im Jungle Corner des Vitra-Hauses in Weil am Rhein Mehr dazu ab der Seite 250.

Foto: Lorenz Cugini

Maler-Service

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



Schaub Maler AG

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

Fust Küchen:

Profitieren Sie jetzt von unseren Frühlingsangeboten!



Unsere Aktionsküche in 25 Farben

Nur Fr. 13 860.– statt Fr. 15 400.–

inkl. Geräte der Marke Electrolux, Montage und VRG

Sie sparen Fr. 1540.–

Gutschein Fr. 500.– «Steamer & Induktion»*
bei Küchenbestellung mit Steamer und Induktionskochfeld

Gratis Kaffeemaschine zur neuen Küche*

DELIZIO Delizio Compact Automatic für Kaffee oder Tee.

Wählen Sie zwischen den zwei Farben titan und black.

Küchen von Fr. 8000.– bis Fr. 80 000.– individuell gestaltet nach Ihren Wünschen und Raumverhältnissen.



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

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

40 Küchen- und Badstudios ganz in Ihrer Nähe:

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

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 giorgio.giani@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



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

www.ic-hauswart.ch

- ┘ Hauswartungen
- ┘ Unterhaltsreinigungen
- ┘ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┘ Technischer Dienst

SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden

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

PHYSIO THERM
Infrarotkabinen

Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a.:

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

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

Die Beratungscenter bieten Ihnen aktuellste Informationen und Problemmöglichkeiten.

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

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

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

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

Hochwasserereignisse – Kehrseiten ein und derselben Medaille

Klaus W. Scheibe, KWS System-Technologie AG, Zürich

Hochwasser und Überschwemmungen – ein Sorgenherd für Hauseigentümer, Gewerbe, Industrie, Verkehr, Versicherungen. Wir haben uns an fast tägliche derartige Ereignis- und Schadensmeldungen in nah und fern gewöhnt. Sind wir selbst Betroffene, dann nimmt unser Leben vorübergehend einen ungewohnten Verlauf mit Schadensbeseitigung, Wiederinstandsetzung, Wiederbeschaffung beschädigten Gutes sowie Klärung der versicherungstechnischen Belange. Wie können wir uns schützen?

Die Versicherer unterscheiden bei Naturereignissen längstens zwischen nicht vorhersagbaren und vorhersagbaren Ereignissen. Hochwasser und Überschwemmungen in Risikozonen zählen zu den Letzteren, sehr zum Nachteil von Geschädigten mit noch ungeschützten Liegenschaften. Um Naturgefahren rankt sich stets etwas Mystisches. Sie sind weder vorhersagbar noch in ihren Auswirkungen einschätzbar. Wir empfinden sie deshalb als störend, bedrohlich bis lebensgefährdend. Doch was lehren uns andersartige Kulturen im Umgang mit Hochwasser-Ereignissen?

Beispiel: der Nil

Was wäre Ägypten, was wäre die Menschheit heute ohne die Jahrtausende alten ägyptischen Dynastien mit ihren Hochkulturen? Keine Pyramiden, kein Abu Simbel, kein Ramses, keine Nofretete oder Sphynx. Keine Förderung von Baukunst, Mathematik, Astronomie und Wissenschaften. Keinerlei Beeinflussung der minoischen und griechischen Kultur!

Denn der Nil war mit seinen periodischen Überschwemmungen Glück und Segen für Landwirtschaft und Gesellschaft. Ausbleibende sommerliche Monsunregen im Hochland von Äthiopien führten zu massiven Dürreernten im Unterlauf des Nils, zur existentiellen Gefährdung der Bevölkerung und Kulturen. Die Gesellschaften haben sich nicht nur mit den Überschwemmungen arrangiert, sondern sie stets als Garant üppiger landwirtschaftlicher Produktion herbeigesehnt. Ein Beispiel, mit der Natur zu leben zum Wohle der Menschheit.

Oder der Amazonas

Stellen wir uns vor, die periodischen Hochwasser, gespeist aus dem Hochland der Anden, blieben für diese riesige Flusslandschaft aus. Der Amazonas wäre dennoch ein bedeutender Strom, hätte aber nicht mehr das Potenzial an Wassermassen, weite Teile des brasilianischen Biotops «Regenwald» jährlich mehrere Meter unter Wasser zu setzen. Das gewaltige Ökosystem verkümmerte. Eine der wichtigen Sau-

erstofflungen der Welt würde ihrer Funktion für das Leben auf der Erde beraubt.

Was für ein Paradigmenwechsel von Gefahren, Nutzen und Segen im Falle des Nils und des Amazonas im Vergleich mit andersartigen Flusslandschaften, wie beispielsweise dem

Rhein zwischen Basel und Mannheim

Einst ein bedeutender Flussmäander mit grossen biologisch intakten rechts- und linksseitigen Auenlandschaften. Diese hatten bei Hochwasser eine Zwischenspeicherefunktion und konnten so den Ablauf allzu grosser Wassermengen in allzu kurzer Zeit vermeiden. Der Rhein wurde mehr und mehr der Schifffahrt geopfert, änderte seinen Charakter und degenerierte zum begrädigten Kanal mit Schleusen, Uferverbauungen und zeitlich stark beschleunigtem Abfluss der Hochwasserwelle. Mit teuren Investitionen wie Fischtreppe oder wieder erschaffenen Renaturierungsflächen wird versucht, der rigorosen wirtschaftlichen Ausbeutung dieses Gewässers mühsam entgegenzuwirken.

Im Gegensatz zu den natürlichen Flutungsereignissen von Nil und Amazonas

haben wir den Rhein regelrecht zu einem Hochwasser produzierenden Fließgewässer mit grossem Gefahrenpotenzial ausgebaut.

Doch zurück zur Schweiz

Auch hier sieht es nicht viel anders aus. Sorglosigkeit gegenüber dem Erhalt natürlicher Seen- und Flusslandschaften, bedingt durch expansiven leichtfertigen Umgang mit Grund und Boden für Verkehr, Architektur und Städtebau, führten infolge Begräddigung und Kanalisation von grossen und kleinen Fließgewässern zum Anwachsen der Hochwassergefahren.

Vielorts werden verlorene gegangene Auenlandschaften durch kostspielige Massnahmen für Renaturierung und Wasserückhaltung ersetzt, um so den Hochwassergefahren besser Einhalt bieten zu können. Doch die städtebaulichen Sünden der Gründerzeit und Industrialisierung der letzten 100 Jahr wiegen schwer. Erinnern wir uns: Zürich ist 2005 ganz knapp einer Überflutung weiter städtischer Gebiete entgangen. Nicht der Zürichsee, die Limmat oder gar ein Bruch des Sihlseedammes, sondern Starkniederschläge am Oberlauf

der Sihl mit dem eingezwängten Durchfluss im Bereich des Hauptbahnhofs sind Ursache und zentraler Gefahrenherd für Zürich.

Die Gefahrenkarten der zuständigen Behörden liegen nun in den Kantonen, so auch für den Kanton Zürich, mehrheitlich auf dem Tisch. Infolgedessen sind Hauseigentümer, Planer und Investoren der Immobilienbranche teils aufgeschreckt. Wen die Kunde der Hochwassergefahr in Zürich bislang noch nicht erreichte, der wurde Ende 2011 durch schriftliche Informationen der Stadt Zürich aufgeklärt, ergangen an ca. 10000 Hauseigentümer in städtischen Gefährdungszonen.

Anlass dieser Information war die dringende Empfehlung, mit präventiven Schutzmassnahmen einem möglichen Hochwasserereignis entgegenzuwirken. Handkehrum bedeutet dies, dass im Falle der Unterlassung von Prävention Schadensansprüche gegenüber den Versicherungsgesellschaften nur schwerlich durchsetzbar sein werden, verbunden mit möglichen finanziellen Risiken von Betroffenen.

Möchten Sie sich dauerhaft Ärger und Verdruss ersparen, werden Sie sich für sicheren und dauerhaften Hochwasserschutz (Beispiel automatische KWS-Systeme) ent-

scheiden, geeignet als Objekt- und Linien-schutz von Gebäuden, Tiefgaragen, Gewerbe- und Industrie-Liegenschaften u.a.

Es liegt auch im öffentlichen Interesse zu erfahren, ob und mit welchen Massnahmen der eigentliche neuralgische Gefahrenherd – Nadelöhr Hauptbahnhof Zürich – vor Überflutung geschützt werden kann. Denn eine Überflutung der Bahninfrastruktur, von Shopville mit all den Zugängen zu den unterirdischen Bahnsteigen für Nah- und Fernverbindungen wäre nebst dem Gefährdungspotenzial für Personen ein volkswirtschaftliches Desaster ungeahnten Ausmasses.

Die seinerzeit durch Elbhochwasser überflutete U-Bahn in Prag steht beispielhaft für langwierige und kostspielige Wiederinstandsetzung einer so wichtigen Verkehrsinfrastruktur. Die Folgen für Transitreisende, Pendler und den gesamten Strassenverkehr in und um Zürich wären nicht auszudenken.

Der HEV empfiehlt allen Hauseigentümern und Immobilienbesitzern, die aufgezeigten Überflutungsgefahren ernst zu nehmen und sich frühzeitig um fachgerechte Prävention zu kümmern. Auf Anfrage können im Hochwasserschutz geeignete Berater und Firmen genannt werden. ■

Wasserschäden bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)

Versichert sind

Schäden, die entstanden sind durch Überschwemmung infolge von Niederschlägen, sofern Wasser auf der Erdoberfläche gegen das Gebäude drückt.

Dabei beträgt der Selbstbehalt 500 Franken pro Schadenereignis und Gebäude.

Nicht versichert sind

Schäden, die nicht durch plötzliche Einwirkung von Naturgewalten entstanden sind (z.B. Feuchtigkeitseinwirkungen, Bodensetzungen, Frostschäden), die auf Leitungsbruch, Rückstau aus Abwasserleitungen, Grundwasser oder undichte Boden-, Wand- und Dachkonstruktionen zurückzuführen sind oder deren Entstehung durch zumutbare Massnahmen hätte verhindert werden können.



KWS
System-Technologie AG
www.kws-stag.ch
Technopark
CH-8005 Zürich | T 044-482 55 53

HOCHWASSERSCHUTZ

für gefährdete Bauten, Infrastruktur, Tiefgaragen
Studien • Systemtechnik • Planung • Realisierung



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

Tankrevision

- 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

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

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

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

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

immocorner



lässt Sie
nicht im Regen
stehen!

- └ Bewirtschaftung
- └ Handel und Verkauf
- └ Erstvermietung

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

Stärkung der Eigenverantwortung im Brandschutz

Lars Mülli, Leiter Kantonale Feuerpolizei, Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)

Die Eigenverantwortung für den Brandschutz im Kanton Zürich wird ausgebaut, die behördlichen Kontrollen werden bei den meisten Gebäuden reduziert. Die überarbeitete Weisung «Feuerpolizeiliche Kontrollen» der Kantonalen Feuerpolizei, einer Abteilung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ), ist per 1. April 2012 in Kraft getreten.

In die Eigenverantwortung der Eigentümer und Nutzer fallen neu Landwirtschaftsbetriebe, kleinere und mittlere Gastrobetriebe mit einer Belegung bis 100 Personen, alle Büro- und Verwaltungsbauten sowie ein grosser Teil der Einstellhallen. Andererseits stehen Gebäude mit einem erhöhten Risiko stärker im Fokus und werden in kürzeren Intervallen kontrolliert. Dies sind beispielsweise Schulhäuser der Volksschule und Privatschulen sowie Kultur- und Sportstätten wie das Hallenstadion Zürich.

Was bedeuten nun die neuen Vorschriften für die von Erleichterungen profitierenden Eigentümer und Nutzerschaften? An deren Pflichten ändert sich grundsätzlich nichts, sie sind für das brandschutztechnische notwendige Verhalten verantwortlich. Dazu gehören die allgemein gültigen Sorgfaltspflichten im Umgang mit offenen Flammen und Wärmequellen sowie die Verhinderung von Brandausbrüchen. Eigentümer und Nutzer sind nach wie vor aufgefordert, Flucht- und Rettungswege jederzeit frei und sicher begehbar zu halten, in Garagen nur die zulässigen Lagergüter wie zum Fahrzeug gehörende Pneus, weitere in Verbindung mit der Fahrzeugpflege

stehenden Gegenstände in brennbaren (max. 0.5 m³) respektive nichtbrennbaren Kästen (max. 1.0 m³) sowie sperrige Sportgeräte aufzubewahren. Vorsicht gilt es bei der Verwendung von Kerzen und Raucherwaren zu wahren. Brennbare Güter sind nicht auf Herdplatten zu stellen sowie die Fuseln in den Tumblernetzen nach jedem Trocknungsgang zu entfernen. Auch die regelmässigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten müssen nach wie vor in den Gebäudekontrollheften eingetragen werden, damit im Schadenfall die Wahrnehmung der Sorgfaltspflicht nachgewiesen werden kann.

All diese ständigen Aufgaben der Eigentümer- und Nutzerschaften werden durch die Brandschutzbehörden einfach nicht mehr in periodischen Abständen überprüft. Bestehen aber seitens der verantwortlichen Personen Unsicherheiten, steht es ihnen jederzeit frei, bei der kommunalen Feuerpolizei eine Beratung einzuholen, um die Eigenverantwortung wahrnehmen zu können. Im Ausnahmefall und aufgrund von konkreten Hinweisen sind Kontrollen der kommunalen Feuerpolizei weiterhin möglich.

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OECONOMICSERVICEAG

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

Niederlassung Bern/Solothurn

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

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



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
Lars Mülli, Leiter Kantonale Feuerpolizei
lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
Klaus W. Scheibe, KWS System-Technologie AG
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung 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 Inseratenteil dient der Information unserer Mitglieder
über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine
Empfehlung des Herausgebers dar.

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

**Verkaufspreis CHF 2.–, Jahresabonnement CHF 20.–
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).**

**Über nicht bestellte Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt werden.**

Druck: Swisprinters Zürich AG



rund ums grün ag

Kastellstrasse 6 • CH-8623 Wetzikon
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00 • info@rug-ag.ch

Clean City - Unterflur-Abfallsammelbehälter



Ihre Vorteile

- grosses Fassungsvermögen, dadurch weniger Leerungen
- keine überquellenden Abfallkübel
- kein wegfliegender Abfall bei Wind
- keine Abfallverzettlung durch Tiere
- keine Geruchsbelästigung
- viel geringere Umlagerung von Wespen
- Abfall in Behältern kann nicht angezündet werden
- einfacher Einbau

eine saubere Sache
www.rug-ag.ch



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

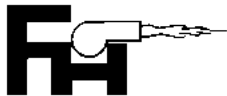


Pfändler & Pfändler ... Ihre Immobilienhändler



Kostenlose Schätzung Ihrer Immobilie.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf und garantieren
100% Diskretion. **Herzlichsten Dank**
Rolf Pfändler 076 59 39 99 4
Alannah Pfändler 079 558 54 06

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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



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

sumpfstrasse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18
6313 menzingen

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



Tag der offenen Türen bei Brunner Küchen
in Bettwil Samstag 5. Mai 2012 9 -17 Uhr

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



«Ersatzneubauten von privaten Eigentümern – eine Chance für Zürich?»

Die Nachfrage nach zusätzlichen und zeitgemässen Wohnflächen steigt aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des Wunsches der Bewohner nach mehr Wohnraum. Zudem führt die Altersstruktur vieler Mehrfamilienhäuser – insbesondere in urbanen Zentren – dazu, dass in naher Zukunft ein Erneuerungsentscheid zu treffen ist. Den privaten Eigentümern von Mehrfamilienhäusern kommt dabei eine grosse Bedeutung zu, denn sie besitzen mehr als 70% des gesamten Mehrfamilienhaus-Bestandes. Durch die gezielte Förderung von Ersatzneubauten und den Zusammenschluss von privaten Eigentümern zu gemeinsamen Projekten

bietet sich die Chance, mehr und moderneren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und brachliegendes Ausnutzungspotenzial zu nutzen. Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen sind fehlendes Wissen oder das Nicht-Erkennen einer sich bietenden Gelegenheit mögliche Hemmnisse für den Entscheid zu einem Ersatzneubau.

Der Hauseigentümerverband Zürich möchte das Thema gemeinsam mit Fachleuten vertiefen sowie die verschiedenen Aspekte zur Diskussion stellen und lädt deshalb ein zu einem Referat mit anschliessender Podiumsdiskussion.

Der Hauseigentümerverband Zürich offeriert im Anschluss einen Apéro.

Der Anlass richtet sich vor allem an Eigentümer von Mehrfamilienhäusern in der Stadt Zürich, ist aber auch für Eigentümer aus dem Kanton Zürich offen.

Der Anlass ist kostenlos.

Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen um eine Anmeldung per E-Mail an anmeldung@hev-zuerich.ch, per Fax an 044 487 17 72 oder per Telefon 044 487 17 75 bis spätestens am Freitag, 25. Mai 2012.



Organisator und Gastgeber:
Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümerverband Zürich



Referentin:
Marion Pfister, Master
Real Estate Management
FHZ, Geschäftsführerin
Rebstock AG, Basel



Podiumsleiterin:
Irène Troxler, Redaktorin
«Neue Zürcher Zeitung»,
Ressort Zürich



Donnerstag, 7. Juni 2012, ab 18.00 Uhr

Mariott Hotel Zürich, Neumühlequai 42, 8001 Zürich

Öffentliche Veranstaltung

Programm

- 17.30 Uhr** Türöffnung und Empfang
18.00 Uhr Begrüssung und Einleitung durch Albert Leiser, Direktor HEV Zürich
18.10 Uhr Einleitungsreferat von Marion Pfister, Geschäftsführerin Rebstock AG
 Thema «Ersatzneubau – Hemmnisse und Anreize»

Anschliessend Podiumsdiskussion mit

- Dr. André Odermatt, Stadtrat, Hochbaudepartement
- Markus Kägi, Regierungsrat, Baudirektion
- Prof. François Höpflinger, Soziologisches Institut der Universität Zürich
- Jan Eckert, CEO Switzerland, Jones Lang LaSalle
- Urs Frei, Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Turicum unter der Leitung von Irène Troxler, Redaktorin «Neue Zürcher Zeitung», Ressort Zürich.

ca. 19.30 Uhr Ende des Anlasses

Der Anlass wird mitgetragen von



Podiumsteilnehmende v.l.n.r.: Dr. André Odermatt, Stadtrat Zürich, Vorsteher Hochbaudepartement; Markus Kägi, Regierungsrat, Baudirektor des Kantons Zürich; Prof. François Höpflinger, Soziologisches Institut der Universität Zürich; Jan Eckert, CEO Switzerland, Jones Lang LaSalle; Urs Frei, Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Turicum



www.homegate.tv

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



● **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

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



Zukunft für Kinder

Die Jugend liegt dem HEV Zürich am Herzen. So engagiert er sich seit Jahren im Jugendsport. Im Rahmen seines 125-jährigen Jubiläums begann er die nun fortgesetzte Unterstützung des ZEWÖ-zertifizierten Vereins Zukunft für Kinder.

po. Dieser engagiert sich für benachteiligte Menschen in Südostasien, die ihre Lebensbedingungen aktiv verbessern wollen. Im Zentrum steht die nachhaltige Entwicklung der Lebensbedingungen der Bevölkerung in Muntigunung, im äusserst armen und trockenen Nordosten Balis (Indonesien). Ziel ist, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass diese ihre Entwicklung in die eigenen Hände nehmen können.

Zu den unterstützten Projekten gehört prioritär die Wasserversorgung von

35 Dörfern mittels Regenwassererfassung, mit dem Ziel, die gesamte Bevölkerung mit minimal 25 Litern Wasser pro Tag und Person zu versorgen. Darüber hinaus sollen die Lebensgrundlagen der Bevölkerung durch Ausbildung und die anschliessende Implementierung von kommerziellen, Einkommen generierenden Tätigkeiten substantiell verbessert werden.

Mehr Infos erhalten Sie auf der Webseite www.zukunft-für-kinder.ch.

Jetzt auf Erdgas umsteigen

Wenn Sie sich bis zum 30. September 2012 für eine Erdgas-Heizung entscheiden, profitieren Sie von unserer Umstiegsprämie von bis zu CHF 5000.–*

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

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

erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas

Kreativität pur

www.vitra.com

Vitra einen Möbelhersteller zu nennen, ist zwar sicher richtig, greift aber eindeutig zu kurz. Die Architektur des Vitra Campus, das Vitra Design Museum, die Design-Workshops, Publikationen, Sammlungen und Archive sind integrale Bestandteile des Projekts Vitra.

po. Für jeden Architekturliebhaber ist Weil am Rhein eine Reise wert. Steht dort doch eine ganze Reihe architektonischer Perlen: z. B. das Vitra Haus von Herzog & de Meuron, ein paar wie von einem Riesenbaby aufeinandergeschichtete Häuschen, das zu einem wunderbaren Rundgang durch die Möbelkollektionen einlädt, oder das Vitra Design Museum von Frank Gehry, gewissermassen die Urzelle, aus welcher sich Guggenheim Bilbao entwickelt-

Unten links: Polder Sofa XL, Design Hella Jongerius (Foto: Andreas Sütterlin)

Unten Mitte: Panton Chair, Design Verner Panton, 1999; ursprünglicher Entwurf 1960 (Foto: Miro Zagnoli)

Unten rechts: Plastic Armchairs, Design Charles & Ray Eames, ursprünglicher Entwurf 1950 (Foto: Lorenz Cugini)

te, Produktionshallen von Nicholas Grimshaw, Alvaro Siza, Kazuo Sejima/SANAA, der Konferenzpavillon von Tadao Ando und natürlich das legendäre Feuerwehrhaus, Zaha Hadids erstes je realisiertes Projekt.

Wer sich für Produktion und Verkauf seiner Produkte eine solche Umgebung baut, will mehr als einfach mit Möbeln Geld verdienen. Die Produkte und Konzepte von Vitra werden diesseits des Rheins in der Schweiz in einem Designprozess entwickelt, der das Ingenieurwissen des Unternehmens mit dem kreativen Geist führender



Vegetal, Design Ronan and Erwan Bouroullec, 2008 (Foto: Lorenz Cugini)

internationaler Designer zusammenbringt, mit dem Ziel, Produkte mit grosser funktionaler und ästhetischer Lebenserwartung zu entwerfen. Anknüpfend an die Denktadtition von Charles & Ray Eames, steht die Langlebigkeit der Produkte im Zentrum. Kurzlebiges Styling wird vermieden. Am deutlichsten wird das an den Klassikern, die über Jahrzehnte aktuell bleiben. Das Sitzobjekt auf dem Titelbild beispielsweise wurde 1970 entworfen, die Stühle unten rechts sogar schon 1950. Angestaubt wirken sie noch heute nicht. ■



Metallbau
Stahlbau
Glasbau



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

► 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

ROHRMAX[®]

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle

Kostenlos
Ratgeber bestellen!
Lüftungssysteme...

0848 852 856
www.rohrmax.ch

Viele Tipps
und Infos

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

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

Medienkonferenz
vom 27. März 2012



Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen*

Der Gewerbeverband der Stadt Zürich (GVZ) lanciert gemeinsam mit dem HEV Stadt Zürich die Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen». Das Ziel: Die Verwaltung soll ihr Ermessen mit Augenmass anwenden und nicht nur die «Ästhetik», sondern auch die Kosten und die Machbarkeit bei ihren Auflagen berücksichtigen.

po. Seit einiger Zeit häufen sich die Berichte zur Baubewilligungspraxis der Stadt Zürich. Stichworte dazu: Schächli-Überbauung, Kinderhaus Entlisberg, Kinderkrippen-Bürokratie. Ein Teil des Problems sind die vielen Vorschriften, ein anderer Teil die Ermessensausübung der Behörden. Leider werden die Interessen der Eigentümer und Mieter häufig übergangen. Die Folgen sind: Frustration bei den Bauakteuren, weniger Wohnqualität und höhere Baukosten. Es kann nur erahnt werden, wie viele Liegenschaften illegal oder gar nicht bewirtschaftet werden, weil die Verwaltung mit den Eigentümern nicht kooperiert. Somit bleibt der knappe Boden in Zürich suboptimal genutzt.

messens- und Rechtsfragen der örtlichen Baubehörde vollständig überprüfen. Aufgrund der von den Rechtsmittelinstanzen entwickelten Rechtsprechung zur Gemeindeautonomie müssen das Baurekursgericht und die nachfolgenden Rechtsmittelinstanzen die Ermessensentscheide der Gemeinden und somit auch der örtlichen Baubehörde aber weitgehend respektieren. Hingegen können falsche Rechtsentscheide von den Rechtsmittelinstanzen korrigiert werden.

Da Ermessensentscheide der örtlichen Baubehörde – im Gegensatz zu Rechtsentscheiden – durch die Rechtsmittelinstanzen nur in Ausnahmefällen aufgehoben werden können, sodass sich die Ermessensentschei-

Erläuterungen zur Volksinitiative

Von Gesetzes wegen kann das Baurekursgericht als erste Rechtsmittelinstanz Er-

* Mitglieder mit Wohnort Zürich finden einen Initiativbogen in der Heftmitte



Dr. Mischa Morgenbesser, Rechtsanwalt

Richard W. Späh, Präsident GVZ

Albert Leiser, Direktor HEV Zürich

Martin Baumer, Präsident FDP Stadt Zürich

de der örtlichen Baubehörde in der Regel als definitiv erweisen, ist es erforderlich, dass bereits auf der Ebene der örtlichen Baubehörde korrekte Ermessensentscheide gefällt werden.

Aus diesem Grund soll in der Stadt Zürich eine Ombudsperson in Bausachen etabliert werden, welche die örtliche Baubehörde bei der Beurteilung von Ermessensfragen, nicht aber von Rechtsfragen unterstützen soll. In der Stadt Zürich ist in der Regel die Bausektion des Stadtrates die örtliche Baubehörde. Für eine Reihe von weniger wichtigen baupolizeilichen Entscheidungen hat der Stadtrat die Zuständigkeit von der Bausektion auf spezialisierte Amtsstellen übertragen. Diese werden als «andere zur Erteilung von Baubewilligungen zuständige Verwaltungseinheiten» bezeichnet.

Aufgaben der Ombudsperson in Bausachen

1. Sie vermittelt im Baubewilligungsverfahren zwischen Verwaltung und Bauherrschaft, bevor das Amt für Baubewilligungen einen Antrag an die örtliche Baubehörde stellt.

2. Sie bringt im Baubewilligungsverfahren zwischen dem Antrag des Amtes für Baubewilligungen an die örtliche Baubehörde und dem Entscheid der örtlichen Baubehörde eine von der Verwaltung unabhängige Aussensicht ein
3. Sie macht durch ihre Berichterstattung die Ermessenspraxis der örtlichen Baubehörde dem Gemeinderat und somit auch der Öffentlichkeit bekannt.

Unabhängigkeit

Bei der Ombudsperson handelt es sich um eine von der Verwaltung unabhängige Persönlichkeit. Da die Ombudsperson die Interessen der Bauherrschaft wahrnehmen soll, soll dem städtischen Hauseigentümer- und dem städtischen Gewerbeverband das Vorschlagsrecht zur Besetzung der Ombudsstelle zustehen. Wahlgremium ist der Gemeinderat und nicht der Stadtrat, damit die Ombudsstelle die ihr zugeordnete unabhängige Rolle wahrnehmen kann (Art. 35 lit. m GO). Es wird davon ausgegangen, dass der Gemeinderat nur eine vom städtischen Hauseigentümer- und vom städtischen Gewerbeverband vorgeschlagene Person als Ombudsperson wählen wird. ■

MASTER KEY

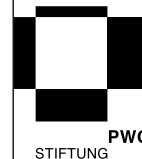
Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



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



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.

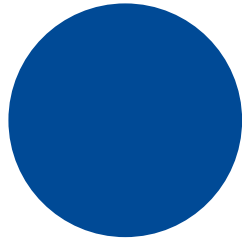
WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

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

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

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Die neue Toilettengeneration für neues Wohlbefinden

Die Reinigung mit Wasser nach dem Toilettengang gehört in anderen Kulturen schon lange zum Alltag. Nun lässt sich auch ein Kulturwandel auf unseren Toiletten erkennen: Immer mehr Schweizer entscheiden sich zur Steigerung des Wohlbefindens, des Komforts und der Hygiene für ein WC, das mit Wasser reinigt.

Die Reinigung mit Wasser schenkt einzigartige Sauberkeit – sei es beim Händewaschen, Zähneputzen, Duschen oder auf der Toilette. Weshalb sollten wir dann gerade auf der Toilette auf die Reinigung mit Wasser verzichten? Eine von Geberit durch das Umfrageinstitut GfK durchgeführte Hygiene- und Wohlfühlstudie zeigt, dass sich immer mehr Menschen für die Reinigung mit Wasser nach dem Toilettengang entscheiden.



Die Designikone Geberit AquaClean 8000plus fügt sich harmonisch in jedes Badezimmer ein.

Einfache Bedienung und wohltuende Reinigung

Geberit AquaClean, das WC mit integrierter Duschfunktion, zeichnet sich durch erstklassige Qualität und eine lange Lebensdauer aus. Die Bedienung ist sehr einfach: Per Knopfdruck reinigt ein warmer Duschstrahl den Po sanft, berührungslos und sauber. Je nach Modell kann man angenehme Zusatzfunktionen auswählen. Das Angebot reicht vom simplen WC-Aufsatz bis hin zur Luxuskompletanlage.

Die WC-Aufsätze: passend für Mieter

Die einfach montierbaren Aufsatzmodelle eignen sich besonders für Mieter und für Personen, welche ihre bestehende Toilette aufwerten möchten. Eine Fachperson montiert das gewünschte Modell auf praktisch jede herkömmliche Toilette und nimmt den Strom- und Wasseranschluss vor. Bei einem Umzug wird der WC-Aufsatz einfach demontiert und mitgenommen.

Die Kompletanlage: ideal bei Neubauten und Renovationen

Hauseigentümer entscheiden sich eher für eine Geberit AquaClean Kompletanlage. Es handelt sich hierbei um eine elegante Keramikeinheit, die sich harmonisch in die Badgestaltung integriert und ideal bei Neubauten und Renovationen ist. Die Kompletanlagen lassen keine Wünsche offen: Beim Modell Geberit AquaClean 8000plus kann der Benutzer das Reinigungsprogramm individuell auf seine Bedürfnisse abstimmen. Integriert sind eine oszillierende Dusche, eine Massagedusche, eine Ladydusche, eine Geruchsabsaugung, ein regulierbarer Warmluftföhn sowie eine Fernbedienung.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.i-love-water.ch

AUSZEICHNUNG

Nachhaltig Sanieren

Haben Sie Ihr Wohngebäude nachhaltig saniert und dabei auch soziale Aspekte sorgfältig berücksichtigt?

Dann melden Sie Ihr Projekt für die Auszeichnung Nachhaltig Sanieren der Stadt Zürich an.

Weitere Informationen:
www.stadt-zuerich.ch/nachhaltigsanieren

Die Stadt Zürich prämiert sozialverträgliche Wohngebäudesanierungen

Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung Zürich

In der Stadt Zürich wird erstmals die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» für sozialverträgliche Renovationen von Wohnhäusern und Siedlungen vergeben. Gesucht sind Sanierungen, die ökonomische und ökologische Aspekte ebenso berücksichtigen wie soziale Aspekte der Nachhaltigkeit und ein besonderes Gewicht legen auf die Quartierverträglichkeit einer Erneuerung. Die Auszeichnungen werden am 1. November 2012 vergeben.

Der Sanierungsbedarf an der Zürcher Bausubstanz ist gross. Zum Beispiel stammt mehr als die Hälfte aller Wohnungen in der Stadt Zürich aus den Jahren zwischen 1931 und 1980.

Gute soziale Durchmischung als wohnpolitisches Ziel des Stadtrats

Wohnen in Zürich darf nicht einzig eine Frage des Portemonnaies sein. Eine gute soziale Durchmischung der Stadt und ihrer Quartiere ist ein zentrales Ziel der städtischen Wohnpolitik. Die unumgängliche Erneuerung der Bausubstanz muss deshalb möglichst sozialverträglich gestaltet werden. Vor diesem Hintergrund spielen Gebäude- und Siedlungssanierungen eine zentrale Rolle, die nicht nur der ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit, sondern auch ihren sozialen Dimensionen gerecht werden.

Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren»

Mit der neu lancierten Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» prämiert die Stadt Zürich Projekte, die zeigen, dass es Alternativen zu Luxussanierungen mit entsprechenden Mietzinserhöhungen und immer mehr

Wohnfläche pro Kopf gibt. Ausgezeichnet werden Wohnbausanierungen, die neben ökonomischen und ökologischen Aspekten insbesondere auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Wichtige Kriterien dabei sind: ein frühzeitiger Einbezug der Mieterinnen und Mieter, eine langfristige orientierte Gebäudebewirtschaftung inklusive moderater Rendite und realistischer Erneuerungsfondsbeiträge, eine transparente und angemessene Mietzinsgestaltung, eine tragbare Miete für die Mieterinnen und Mieter auch nach der Sanierung und eine vernünftige Wohnfläche pro Kopf.

Ausschreibung läuft – Prämierung im November

Die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» richtet sich an Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von Mietwohnungsbauten und ihre Architektur- und Planungsteams. Sie wird von einer Fachjury unter dem Vorsitz der Stadtpräsidentin in den beiden Kategorien «Einzelgebäude» und «Gebäudegruppe/Siedlung» vergeben. Die Ausschreibung läuft ab sofort bis Ende August. Die öffentliche Übergabe der Auszeichnungen findet am 1. November 2012 statt. ■

Wohnliegenschaft brennt – Auswirkungen auf Mietverhältnisse

Bei einem Grossfeuer in der Altstadt von Winterthur entstand kürzlich ein Schaden in Millionenhöhe. Ein Haus mit Mietwohnungen brannte völlig aus, zwei angrenzende Gebäude wurden beschädigt. Verletzt wurde wie durch ein Wunder niemand. Sind wie in Winterthur Mietliegenschaften von Bränden betroffen, stellt sich die Frage, was für Auswirkungen ein solcher Brand auf die Mietverhältnisse hat.

Gemäss der Schweizer Brandstatistik ereignen sich in der Schweiz jährlich ca. 20 000 Häuser- und Wohnungsbrände. Dabei sterben jährlich bis zu 40 Menschen und 200 Menschen ziehen sich schwere Verletzungen zu. Nicht immer sind die Brände zum Glück so verheerend wie das Grossfeuer in Winterthur.



lic. iur.
Thomas Oberle,
HEV Schweiz

Mietvertrag nicht mehr erfüllbar

Brennt wie vorliegend eine Mietliegenschaft völlig ab und ist der Brand nicht vom Vermieter zu vertreten, so liegt eine nachträgliche Unmöglichkeit der Vertragserfüllung durch den Vermieter vor. Dieser kann in einem solchen Fall seine Hauptleistung, die Gebrauchsüberlassung der Mietsache an die Mieter, nicht mehr erbringen. Dies führt dazu, dass die bestehenden Mietverträge per sofort entschädigungslos erlöschen. Die Mieter können selbstverständlich von den in der Regel bereits bezahlten Monatsmietzinsen den auf die nicht mehr benutzbare Zeit entfallenden Teil zurückverlangen. Neben-

kosten sind noch für die Zeit bis zum Brandtag geschuldet und können vom Vermieter später noch in Rechnung gestellt werden.

Einige Räume bewohnbar

In den meisten Fällen ist eine Mietwohnung auch nach einem Zimmer- oder Küchenbrand nach wie vor teilweise bewohnbar. In diesen Fällen bleibt der Mietvertrag bestehen. Solche Brände gehen häufig auf Unachtsamkeit oder fahrlässiges Verhalten der Bewohner zurück. Meistens werden solche Brände durch Strom und elektrische Geräte, Kerzen, Zündhölzer, Raucherwaren und Feuerwerk verursacht. Ist das Verhalten des Mieters für einen Brand verantwortlich, so wird dieser dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig.

Er schuldet nach wie vor den vollen Mietzins und haftet für Schäden am Gebäude (z.B. Russ- oder Brandschäden an Decken und Wänden). Trägt der Mieter an einem Wohnungsbrand kein Verschulden, so kann er für die Dauer der Mangelbeseitigung vom Vermieter eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses

verlangen. Dieser Anspruch setzt kein Verschulden des Vermieters voraus. Für Schadenersatz (beschädigtes Mobiliar, vorübergehender Hotelaufenthalt des Mieters) muss der Vermieter dagegen nur dann aufkommen, wenn ihn am Brand ein Verschulden trifft.

Bei Bränden in Mehrfamilienhäusern werden Schäden am Hausrat von den privaten Hausratsversicherungen der Mieter zum Neuwert übernommen. Mieter sollten stets nicht nur eine Hausratsversicherung, sondern auch eine persönliche Haftpflichtversicherung abschliessen. Mit Letzterer kann das Risiko von Schäden am Gebäude, welche vom Mieter zu vertreten sind, abgesichert werden. ■



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

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

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

Energieeffizienz-Fachtagungen. Im ewz-Kundenzentrum in Zürich.

Besuchen Sie unsere Energieeffizienz-Fachtagungen und erfahren Sie alles rund um die Energie in und an Gebäuden sowie über die Sicherheit im Bezug auf Asbest.

Ort: ewz-Kundenzentrum
 Daten: Mai /Juni 2012
 Anmeldung: www.ewz.ch

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

ewz-Kundenzentrum
 Beatenplatz 2
 8001 Zürich
 Telefon 058 319 47 01
kundenzentrum@ewz.ch

ewz
 Die Energie

suvapro
 Sicher arbeiten

Aus dem Bundesgericht:

Mängel an der Mietsache

Vor ein paar Jahren hatte das Bundesgericht einen Fall zu beurteilen, bei dem Veränderungen in der Umgebung – ein Neubau in der angrenzenden Nachbarschaft – zu nachhaltigen Veränderungen in der Wohnsituation des Mieters führten. Teilweise musste sich der Mieter damit ohne Entschädigung abfinden, insbesondere weil der Fortbestand gewisser Eigenschaften nicht vertraglich zugesichert war.

Sachverhalt

Der Mietvertrag zwischen den Parteien bestand seit 1997. Ende 2002 wurde das Nachbarhaus abgebrochen und ein Neubau mit einem zusätzlichen Stockwerk erstellt. Neu kamen nun Fenster und Balkone des Neubaus in nur einigen Metern Entfernung zu einem der Zimmer des Mieters zu liegen. Die Wohnung wies nun keinen abgeschirmten Charakter mehr auf wie zu Beginn. Zudem war die Aussicht nun ganz verbaut.

Im Mai 2003 verlangten die Mieter aufgrund dieser Situation gestützt auf ihre Mängelrechte eine Mietzinsreduktion, welche ihnen das Mietgericht teilweise im Umfang von 2% zugestand für den Verlust der Abgeschirmtheit. Es war aber der Ansicht, dass die verbaute Aussicht keine Reduktion rechtfertigen würde. Vom kantonalen Gericht wurde dies geschützt. Die Vermieterin vertrat demgegenüber die Auffassung, der Neubau in der Nachbarschaft stelle keinen Mangel dar, und gelangte ans Bundesgericht.



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

Erwägungen

Laut Mietrecht (Art. 256 Abs. 1 OR) ist der Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Entstehen im Verlaufe der Mietdauer an der Mietsache Mängel, die der Mieter weder zu ver-antworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, kann er – unter der Voraussetzung, dass durch den Mangel der vorausgesetzte Gebrauch beeinträchtigt wird – verlangen, dass der Vermieter den Mietzins verhältnismässig herabsetzt.

Was ein Mangel ist, muss abgeleitet werden aus dem Vergleich zwischen dem tatsächlichen und dem vereinbarten Gebrauch der Mietsache. Er liegt nach Lehre und Rechtsprechung dann vor, wenn eine vom Vermieter versprochene Eigenschaft fehlt oder eine solche nicht gegeben ist, welche der Mieter für den vertraglichen Gebrauch voraussetzen darf. Dass den Vermieter ein Verschulden trifft oder der Mangel überhaupt behoben werden kann, ist nicht

Mietrecht

vorausgesetzt. Hingegen muss der Gebrauch der Sache mindestens um 5% eingeschränkt sein, damit eine Herabsetzung angezeigt ist. Bei einer dauerhaften Beeinträchtigung ist nach der Rechtsprechung bereits ab 2% eine Herabsetzung zuzugestehen.

Das Gericht hatte daher zu prüfen, ob der Zustand der Wohnung nach Erstellung des Neubaus demjenigen bei Abschluss des Vertrages widersprach. Die Mieter konnten sich nicht auf ein vertraglich festgehaltenes Versprechen stützen, welches sie vor den Folgen eines Neubaus geschützt hätte. Es galt daher durch Auslegung zu ermitteln, was die Mieter aufgrund des Gebrauchszwecks, der Höhe des Mietzinses und auch des Standorts der Mietsache zu Recht erwarten durften.

Entgegen der Auffassung des kantonalen Gerichtes war das Bundesgericht der Meinung, dass nicht jede Komforteinbusse einen Mangel darstelle. Vielmehr setze der Mangel eine Abweichung von dem, was vereinbart wurde, voraus. So kann der Mieter beispielsweise keine Herabsetzung verlangen, wenn im Zeitpunkt des Einzugs die benachbarte Wohnung unbewohnt war, später aber bezogen wurde. Ohne ausdrückliche Zusicherung kann er keine Komforteinbusse geltend machen, denn in einem Miethaus muss man darauf gefasst sein, dass Wohnungen vermietet werden. Ebenso wenig kann ein Mieter verlangen, dass die Bäume nicht grösser werden, der Verkehr nicht zunimmt oder in der Umge-

bung keine weiteren Häuser erstellt werden. Das sind voraussehbare Entwicklungen. Für die Unveränderlichkeit der Umgebung garantiert der Vermieter nicht, es sei denn er hätte solches tatsächlich ausdrücklich im Vertrag zugesichert. Solche (absehbaren) Entwicklungen beeinträchtigen in der Regel den normalen und vertraglichen Verwendungszweck des vorausgesetzten Gebrauches nicht, ausser eventuell in extremen Fällen.

Im konkreten Fall stellten das Abbrechen eines Gebäudes und Erstellen eines Neubaus im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften keinen aussergewöhnlichen Vorgang dar, und dieses Ereignis lag nicht ausserhalb einer Entwicklung, die die Parteien normalerweise voraussetzen durften. Tatsächlich war es zwar so, dass die Mieter nun auf Fenster und Balkone des Neubaus blickten. Deswegen konnte der Gebrauch einer Wohnung aber nach Auffassung des Bundesgerichts nicht als beeinträchtigt gelten. Die Mieter könnten zudem ihre Privatsphäre mit Massnahmen wie Vorhängen und Läden schützen, befand das Gericht. Und da das Objekt offenbar über Läden verfügte, oder jedenfalls nichts Gegenteiliges geltend gemacht worden war, und Vorhänge auf Kosten der Mieter anzuschaffen sind, konnte das Bundesgericht keinen Mangel an der Mietsache feststellen. Den Mietern wurde aus diesen Gründen – entgegen den kantonalen Entscheidungen – keine Reduktion zugesprochen. ■

(BGE 135 III 345 vom 1. April 2009)

Für Infos rund um die Uhr:

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

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



Geben Sie der Pro Infirmis Wohnschule eine neue Adresse!

Seit 25 Jahren vermittelt die Wohnschule von Pro Infirmis Zürich erfolgreich Kompetenzen zum selbständigen Wohnen an Menschen mit einer kognitiven Einschränkung.

Wir suchen einen neuen, gut erschlossenen Standort im Kanton Zürich mit vorzüglicher Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Mietgesuch: Wohnblock, Etage oder Hausteil, ca. 700 m² mit

- 15 Einzelzimmern oder Studios mit Bad
- mehreren Gemeinschaftsräumen, Küchen sowie Nebenräumen

Pro Infirmis Zürich – Wohnschule – Hohlstrasse 560
8048 Zürich – Tel. 044 299 44 11 – www.proinfirmis.ch

pro infirmis



Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Anpassung an die Ortsüblichkeit

Eine Periode von etwas mehr als 7 Jahren (vorliegend zwischen 2001 und 2008) ist für eine Altwohnung als statistisch relevanter Zeitraum zu qualifizieren. Bleibt der Mietzins in dieser Zeit unverändert, kann er an die Ortsüblichkeit angepasst werden.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann der Vermieter die Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mietzinse nur dann verlangen, wenn sich die Vergleichsmieten seit der letzten Mietzinsfestsetzung während eines statistisch erheblichen Zeitraumes verändert haben (BGE 118 II 130). Das Bundesgericht hat weder im vorgenannten noch in einem anderen Entscheid eine bestimmte Dauer (statistisch relevanter Zeitraum) seit der letzten Mietzinsfestsetzung festgelegt. In der Lehre wird von einem Zeitraum von 3 bis 7 Jahren seit der letzten Mietzinsfestlegung ausgegangen.

Mietzinsniveau

Im kürzlich vom Bundesgericht zu entscheidenden Fall (BGE 4A_669/2010 vom 28.4.2011) musste beurteilt werden, ob eine Zeitdauer von 7 Jahren seit der letzten Mietzinsfestsetzung genügend sei, um eine Anpassung des Mietzinses aufgrund der Orts- und Quartiersüblichkeit zu rechtfertigen. Im konkreten Fall kam das höchste Schweizer Gericht zum Schluss, dass die Kriterien hierfür erfüllt waren. Das Bundesgericht betrachtet als erwiesen, dass sich das Mietzinsniveau von 2-Zimmer-Wohnungen (aus der Bauperiode 1900) in den gut 7 Jahren seit der letzten Miet-



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

zinsanpassung (Februar 2001) um 17% erhöht hatte. Im Weiteren wurde festgehalten, dass bei 2-Zimmer-Wohnungen aus späteren Bauperioden der Preisanstieg zwischen 2000 und 2008 mit rund 10% geringer ausfiel, während die Mietzinse bei neuen Wohnungen im selben Zeitraum stagnierten. Daraus schloss das Bundesgericht, dass sich das Mietzinsniveau für ältere und sehr alte 2-Zimmer-Wohnungen über einen statistisch relevanten Zeitraum von gut 7 Jahren markant erhöht hat. Somit seien die Voraussetzungen erfüllt gewesen, sich auf den Anpassungsgrund der Orts- und Quartiersüblichkeit zu berufen.

Konkrete Vergleichsobjekte

Aber selbst wenn die Voraussetzungen wie vorerwähnt erfüllt sein sollten (es ging konkret um einen Fall aus dem Kanton Basel-Stadt), muss der Beweis der Orts- und Quartiersüblichkeit erst noch erbracht werden. Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse sind von Gesetzes wegen Mietobjekte, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der zu beurteilenden Mietsache vergleichbar sind. Den Nachweis der orts- und quartierüblichen Verhältnisse kann die beweisbelastete Partei

durch mindestens fünf vergleichbare Objekte erbringen. Soweit ein Kanton nicht über eine amtliche Statistik hierüber verfügt (wie der Kanton Basel-Stadt, welche vom Bundesgericht teilweise anerkannt worden ist), wird jedoch ein solcher Beweis nur schwerlich zu erbringen sein. Die Voraussetzungen an einen solchen Beweis sind bereits aufgrund der Anzahl beizubringender Vergleichsobjekte derart hoch, dass faktisch ein solcher Nachweis kaum gelingt.

100 JAHRE VOLLER HERZ

Perspektive:
Raffinesse.

www.herzog-kuechen.ch

Küchen mit Herz. **Herzog**

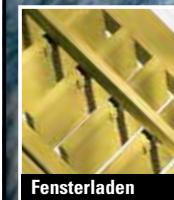
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



Rollladen



Zargen



Fensterladen



Lamellenstoren



Schauen Sie
unseren Produkten
in die Augen.

www.wolf-storen.ch



Wolf Storen AG

CH-9466 Sennwald Tel. 081 750 42 50

Standorte: AG Frick • AT Brederis • AT Feldkirch
BE Burgistein • BE Innerberg • BE Seftigen
BE Steffisburg • BL Oberwil • GE Bernex • GR Scheid
SG Diepoldsau • SG Goldach • SG Gommiswald
SG Grabs • SG Salez • SG Sennwald • SG Sevelen
SG St. Margrethen • SG Uznach • SH Neunkirch
SZ Altendorf • SZ Wilen • TG Hauptwil • TI Caslano
TI Giubiasco • VD Bavois • VD Cheseaux • VD Clarens
VD Forel • VS Vouvy • ZH Flaach • ZH Wädenswil

Leidenschaft für Liegenschaften.



Wohn- und Geschäftshaus mit Bäckerei und Café

Einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus. Über die Jahre kontinuierlich renoviert und umgebaut. Zwei Wohnungen, Bäckerei mit Backstube, Café mit Wintergarten und Strassencafé mit 15 Sitzplätzen auf dem Seeplatz. Wohnungen und Café verfügen über eine bemerkenswerte Seesicht.

Lage Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt am Seeplatz in unmittelbarer Nähe der idyllischen Seepromenade im historischen Dorfkern Lachen.

Mieteinheiten

3. Obergeschoss / Dachgeschoss	3-Zimmer-Wohnung mit Galerie, ca. 76 m ²
2. Obergeschoss	4½-Zimmer-Wohnung, ca. 90 m ²
1. Obergeschoss	Café mit Konditorei, ca. 126 m ²
Erdgeschoss	Laden mit Bäckerei, ca. 119 m ²
1 Aussenparkplatz (zur Miete von der Gemeinde)	

Es besteht die Möglichkeit, das Café und die Bäckerei weiterzuführen. Gewerbpflicht nur für das Erdgeschoss.

Bruttorendite 4.96% heutiger Mietzins, mit Potentialausschöpfung 5.45% (möglich per Eigentumsübertragung)

Verkaufspreis CHF 2'450'000.–

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



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



Benjamin Wüst
Junior Berater
Direktwahl 044 388 58 16
benjamin.wuest@intercity.ch

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Planung und Beratung

Immer neue Veränderungen in Steuerrecht und Steuerpraxis, immer undurchschaubarere Zusammenhänge – kein Wunder, dass man als Steuerpflichtiger bald einmal die Übersicht verliert. Beim Ausfüllen der Steuererklärung oder wenn der Einschätzungsentscheid vorliegt, ist es meist zu spät. Optimale Massnahmen müssen langfristig im Voraus geplant und auf die individuelle Steuersituation zugeschnitten werden.

Konkrete Hilfe bei sämtlichen Steuerproblemen, sei es bei der Steuerplanung, bei der Steuererklärung oder bei Vorliegen von Einschätzungsentscheiden (inkl. Hinterziehungsverfahren), setzt eine persönliche Beratung aufgrund genauer Prüfung der Gesamtsituation voraus. Beim HEV Zürich berät Sie ein Fachmann mit langjähriger Erfahrung:



lic. iur. **Martin Byland**,
Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Müly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11.

Kosten: Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–.

Weiter gehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.





empfeht sich für

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

GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

Koster AG 

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

BZ **Bänninger
Zolliker**

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



8008 Zürich 8700 Küsnacht

Goldenbohm AG

Sanitär • Heizung • Lüftung

Mitglied der

Interessen
Gemeinschaft **altbau**

Säulenobst

ideal für kleinere
Gärten und Gefässe

- Säulen-Apfel
- Säulen-Birne
- Säulen-Kirsche
- Säulen-Pfirsich
- Säulen-Aprikose

**Hauenstein
Rafz**

BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

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

Tel. 041 879 11 22
info@hauenstein-rafz.ch



GLAS MÄDER

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch



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

www.glas-maeder.ch

Telefon 044 299 20 00

Erlebnis-Küchen erster Wahl



**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

«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
oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Rostwasser? Nein danke!



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

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

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



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

Fahrzeugabstellplätze (Teil 2)

Wo müssen die Parkplätze erstellt werden und wie ist ihre Ausgestaltung vorzunehmen?

Im Teil 1 zu diesem Thema wurden die theoretischen Grundlagen im Zusammenhang mit der Erstellung und der Reduktion von Fahrzeugabstellplätzen im Kanton Zürich erläutert. Nachfolgend wird nun darauf eingegangen, wo und wie diese Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen sind. Auch in diesem Artikel wird nicht auf die Regelungen für Zweiräder oder die kommunalen Parkplatzordnungen eingegangen.



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

rade noch angemessen angesehen wird. Das Zürcher Verwaltungsgericht hielt ausserdem in einem Entscheid fest, dass Freizeitsportlern für das Besuchen der Hafenanlage 175 bis 250 Meter zugemutet werden können (VB.2005.00226).

Wenn Abstellplätze auf fremden Grundstücken errichtet werden müssen, ist die Bestandssicherung ein zentrales Element.

Dies kann aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Instrumente erreicht werden. Es eignen sich dazu je nach den konkreten Umständen eine Errichtung einer Dienstbarkeit, ein Baurecht oder auch die Erstellung im Mit- oder Gesamteigentum. Gemäss Verwaltungsgericht Zürich und einer Lehrmeinung wäre an sich auch ein Mietvertrag von mindestens einem Jahr rechtsgenügend (RB 1987 Nr. 74; PBG aktuell 3/1999, S. 5 ff.), wobei nach Ablauf der Mietdauer die Situation von der Baubehörde überprüft werden muss; dies wird jedoch gemäss Baurekurskommission als zu aufwendig erachtet. Wird im Rahmen eines Baugesuches um letztere Variante ersucht, erfolgt die Baubewilligungserteilung grundsätzlich nur unter der Auflage, dass eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird, in welcher der Eigentümer des belasteten Grundstücks sich verpflichtet, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages umgehend dem Bauamt mitzuteilen.

Sollten (aufgrund örtlicher Gegebenheiten) Abstellplätze gar nicht oder nicht in

Lage

Die Idee des Gesetzgebers ist es, dass die Parkplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück oder aber in nützlicher Entfernung davon erstellt werden (§ 244 Abs. 1 PBG). Auch möglich ist die Erstellung einer Gemeinschaftsanlage resp. die Beteiligung an einer solchen unter der Voraussetzung, dass ein öffentliches Interesse daran besteht oder aber die Platzverhältnisse dies erforderlich machen (§ 245 Abs. 2 PBG).

Unter einem Parkplatz in nützlicher Entfernung wird ein solcher verstanden, der von einem durchschnittlichen Benutzer gebraucht würde (RB 2005 Nr. 69). Dabei wird davon ausgegangen, dass einem Bewohner im Verhältnis zu Besuchern oder Kunden ein weniger langer Weg zugemutet werden kann. In der Innenstadt können dies z.B. auch noch 300 Meter sein (BEZ 1988 Nr. 12; VB.2007.00067), für Dauermieter auch 600 Meter, wo hingegen in Villengebieten eine Distanz von 150 bis 200 Meter als ge-

genügender Anzahl auf einem Grundstück selbst oder in nützlicher Entfernung desselben erstellt werden können resp. dies nicht zumutbar sein oder ein öffentliches Interesse dem entgegenstehen, sind Ersatzlösungen zulässig. Das sind in erster Linie gemeinschaftliche Anlagen oder auch Beteiligungen daran (§ 245 Abs. 2 PBG). Sollte dies nicht innert nützlicher Frist umsetzbar sein, können auch Ersatzabgaben geleistet werden (§ 246 PBG; VB.2009.00609). Beides ist im Grundbuch anzumerken.

Eine Verpflichtung zu einer angemessenen Ersatzabgabe entsteht, wenn nicht innert Frist eine Erstellung oder Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erhältlich gemacht wurde sowie keine oder eine herabgesetzte Anzahl eigener Abstellplätze geschaffen werden musste oder durfte. Dies entfällt, wenn aufgrund einer behördlichen Aufhebung fehlende Abstellplätze resultieren. Der Betrag wird aufgrund der durchschnittlichen Kosten privater Parkplätze in der Umgebung und des Faktums, ob diese gedeckt oder offen erstellt werden könnten oder müssten, bestimmt. Weiter werden die Werteinbusse des pflichtigen Grundstücks ohne angemessene Abstellmöglichkeit wie auch die Distanz zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art sowie die zu erwartenden Einnahmen des Gemeinwesens berücksichtigt. Uneinigkeiten diesbezüglich werden gemäss den Regeln des Abtretungsgesetzes abgehandelt.

Gemäss § 247 PBG haben die Gemeinden die Abgaben in einen (Parkplatz-)Fonds zu legen, der nur zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden darf. Die Fondsmittel sind jeweils einzu-

setzen, sobald die Umstände es erlauben. Gemeinden, die einen Fonds bilden, sind verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen und laufend den Verhältnissen anzupassen. Andere Gemeinwesen und öffentliche Verkehrsaufgaben erfüllende Unternehmen können von der Gemeinde Beiträge aus deren Fonds verlangen, wenn sie Parkraum schaffen, der sonst von der Gemeinde bereitgestellt werden müsste.

Die Verweigerung der Baubewilligung ist nur zulässig, wenn ein Betrieb ohne notwendige Abstellplätze auf dem Grundstück nicht geführt werden kann.

Gestaltung

Gemäss § 244 Abs. 2 PBG müssen die Abstellplätze so ausgelegt sein, dass sie gemäss der jetzigen und künftigen Strassenbausituation verkehrssicher sind. In Strassenabstandsbereichen sind sie nur zuzulassen, sofern eine spätere Verlegung rechtlich gesichert ist, wobei dieser Verlegungsnachweis im Zusammenhang mit dem Baugesuch erbracht werden muss. Eine diesbezügliche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist in der Regel im Grundbuch einzutragen. Die entsprechende spätere Verlegung hat auf Kosten des Pflichtigen zu erfolgen. Für den Fall, dass Abstellplätze in städtischen Vorgärten geschaffen werden sollen, muss auch § 238 Abs. 3 PBG beachtet werden. Weiter sind, abgesehen von den sich an leicht zugänglicher Lage befindenden Besucherparkplätzen (es sei denn das Bundesrecht schreibe etwas anderes vor), Parkabstellplätze (sofern es sich nicht um eine kleine Anzahl handelt, da dies wohl ein umweltrechtlicher Bagatellfall wäre) unterirdisch oder überdeckt zu bauen, sofern bei zumutbaren finanziellen Aufwendungen und gegebenen möglichen Verhältnissen damit die Nachbarschaft we-

sentlich geschont werden kann (§ 244 Abs. 3 PBG, PBG aktuell 3/1998, S. 28; vgl. auch Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV; Verhältnismässigkeitsprinzip). Damit soll erreicht werden, dass (vorsorglich) Lärmimmissionen wie z.B. Motoren- und Türschliessgeräusche möglichst minimiert und die Wohnqualität sowie die Grünflächen erhöht werden können etc.

Grösse

Mangels gesetzlicher Normen ziehen die Gemeinden bei der Festlegung der Grösse der Parkfelder je nach Lage derselben zwecks Ermöglichung eines guten Betriebes die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute heran (VSS; SN 640 291a Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen). ■



*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

JELD-WEN

DOOR SOLUTIONS



DIE NEUEN
FURNIERTÜREN



Gratis-Katalog: www.jeld-wen.ch

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.

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



Das Stimmrecht des Nutzniessers

Wegen der Volksinitiative für eine schweizerische Erbschafts- und Schenkungssteuer droht rückwirkend ab 1.1.2012 die Besteuerung von Schenkungen. Viele Eltern haben deshalb noch vor Ende 2011 ihre Eigentumswohnung auf die Nachkommen übertragen und die Nutzniessung daran vereinbart. Im Hinblick auf die zumeist im Frühling stattfindende Stockwerkeigentümerversammlung stellt sich die Frage, ob das Stimmrecht den Nutzniessern oder den Kindern als neuen Eigentümern zusteht.

Die Nutzniessung

Die Nutzniessung verleiht dem Berechtigten, wo es nicht anders bestimmt ist (d.h., eine anderslautende Vereinbarung zwischen den Parteien ist möglich), den vollen Genuss des Gegenstandes (Art. 745 ZGB). In der Regel benutzt der Nutzniesser die Stockwerkeinheit und trägt die Kosten des gewöhnlichen Unterhalts und der Bewirtschaftung, die Hypothekarschuldzinsen sowie die Steuern und Abgaben (Art. 765 ZGB). Der



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

sich auch lediglich auf ein bestimmtes Traktandum beziehen. Der nach interner Stimmrechtsvereinbarung Vertretungsberechtigte sollte sich anlässlich der Eigentümerversammlung über seine Stimmrechtslegitimation ausweisen. Nach herrschender Lehre dürfen die Parteien aber nicht beschliessen, dass sie das Stimmrecht gemeinsam ausüben und bei Uneinigkeit Stimmenthaltung angenommen wird.

Falls sich die Parteien nicht einigen können, enthält Art. 712o Abs. 2 ZGB die Regelung, dass der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloss nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Massnahmen als stimmberechtigt gilt. Diese subsidiäre Bestimmung bei Uneinigkeit ist zwingend und kann auch nicht durch das Stockwerkeigentümer-Reglement aufgehoben werden. Der Nutzniesser kann also im Falle der Uneinigkeit mit «seinem» Eigentümer sein Stimmrecht zum Beispiel ausüben bei Beschlüssen über notwendige bauliche Massnahmen, über die Einleitung eines ordentlichen Verfahrens oder den Abschluss

eines Mietvertrages über gemeinschaftliche Teile. Der Eigentümer kann bei Uneinigkeit nur über nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahmen abstimmen. Er sollte sich daher mit dem Nutzniesser verständigen, ansonsten sein Einfluss auf die Verwaltung des Stockwerkeigentums gering ist.

Das Wohnrecht

Obwohl im Art. 712o ZGB nicht ausdrücklich erwähnt, geht die herrschende Lehre davon aus, dass der Wohnberechtigte auch ein beschränktes Stimmrecht hat. Das Wohnrecht ist gemäss Art. 776 Abs. 3 ZGB denselben Bestimmungen unterstellt wie die Nutzniessung. Zudem ist die Beanspruchung der Eigentumswohnung durch den Wohnberechtigten mit der des Nutzniessers vergleichbar. Sofern es sich nicht um ein

ausschliessliches Wohnrecht handelt und der Eigentümer auch in der Stockwerkeigentumseinheit wohnt, hat dieser die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu bezahlen und behält dann gemäss herrschender Lehre auch sein Stimmrecht vollumfänglich. Beim ausschliesslichen Wohnrecht verfügt der Wohnberechtigte bei Uneinigkeit auch über das Stimmrecht wie ein Nutzniesser.

Andere beschränkte dingliche Rechte und persönliche Rechte

Weder der Pfandrechtsgläubiger noch der Dienstbarkeitsberechtigte können anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung ein Stimmrecht ausüben. Ebenso verfügen weder Mieter oder Pächter noch Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsberechtigte über ein Stimmrecht. ■

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.

Hans Vollenweider, 83, Wohn- und Gewerbehaus in Maur



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

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



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

Der Mietzins

Freitag, 24. August 2012, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM | lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneuerung» eines festen Vertrags

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	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 24. August 2012

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

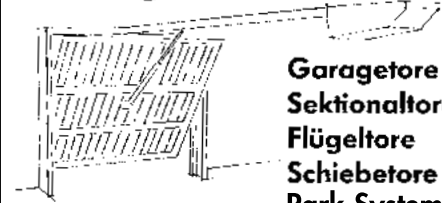
Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

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



**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dälliken

E. Meier GmbH

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



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**Brühwiler
BB
Balterswil**

**Ihr Spezialist
für optimale
Wachstums-
bedingungen**

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balterswil
info@bruehwiler.com
www.bruehwiler.com

... und wer wacht bei Ihnen ?

DÖRIG-GAG
Sicherheitsysteme
Einbruch-Alarmanlagen
Videoüberwachungen

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

Handliche Informationen zum Nachbarrecht

Nachbarrecht

Kenntnis der Rechtslage begünstigt die gütliche Beilegung nachbarlicher Streitigkeiten. Schwerpunkt des Überblicks bilden die Nachbarrechtsbestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Auf kantonale Normen wird dort eingegangen, wo das ZGB darauf verweist. Anhang mit Stichwortverzeichnis und den gesetzlichen Vorschriften aller Kantone zum Pflanzenrecht. (2007; 360 Seiten)

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit übersichtlichen Darstellungen, Checklisten und Gesetzeshinweisen.

Teil 1: Zusammenfassung der Rechtsgrundlagen bezüglich Abstandsvorschriften, Kaprecht, Anriesrecht und Grenzpflanzen für alle Kantone.

Teil 2: Von JardinSuisse zusammengestellte Liste von rund 500 Pflanzen, nach ihrer Wuchsstärke in «nachbarrechtliche» Kategorien eingeteilt. (2007; 62 Seiten)

Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten. Im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher. (1992; 28 Seiten)



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Nachbarrecht 360 Seiten; Artikel-Nr. 40057	CHF 34.50	CHF 39.50
Bäume und Sträucher im Nachbarrecht 62 Seiten; Artikel-Nr. 40025	CHF 35.–	CHF 45.–
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege 28 Seiten; Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–

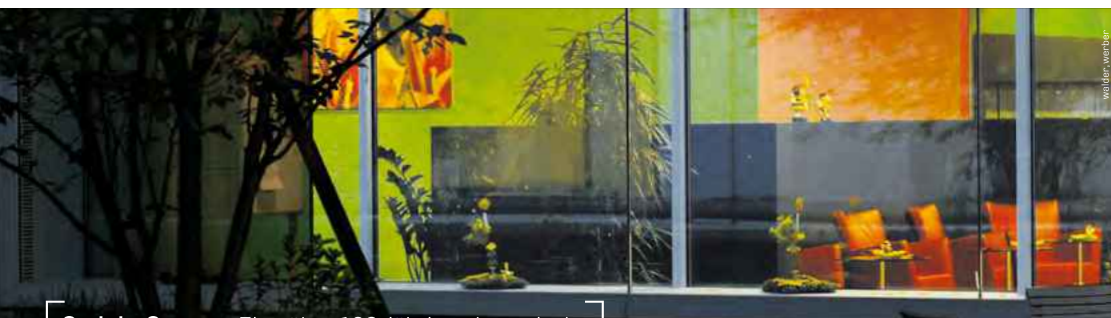
Bestellformular siehe Seite 284 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

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



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 Wärmeräume. Mit Zukunft.

Spezialgebiet. Emissionsfreie Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden.



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
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

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

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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

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

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	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. 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

Es «frühlingt» im Garten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Können Sie sich erinnern, wie es war, als Sie nach der ausserordentlichen Kälteperiode im Februar zum ersten Mal wieder durch Ihren Garten gingen und alles etwas trostlos wirkte? Die Blätter der Kirschlorbeerhecken waren braun; die Blütenstiele der vorwitzigen Schneeglöckchen, welche bereits im Dezember geblüht hatten, lagen geknickt am Boden; die ersten Lenzrosenblüten waren erfroren und verfaulten auf den braunen Blättern; der Lorbeerschneeball, die Duftblüte, der Portugiesische Lorbeer, der Rosmarin, die Glanzmispel und andere immergrüne Gehölze hatten braune

Blätter, und sogar die Blattspitzen der Osterglocken wirkten «gekocht». Nur die Zaubernuss blühte noch immer, während die Knospen von Kornelkirsche und Zierquittre fast platzten.

Doch was nützt Jammern und Klagen im Garten, wenn ich weiss, dass ich die Natur nur äusserst selten überlisten kann, aber nie beherrschen werde. Statt zu lamentieren, freue ich mich lieber am Schönen und Überraschenden und am Gedanken, dass der Frühling nicht aufzuhalten ist.

Wer Anfang März nicht gleich zu Säge und Schere gegriffen und die Kälteopfer



Bitterorange in Blüte.

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:



zurückgeschnitten hatte, sondern die Pflanze «bäbelete», wie es meine Freundin ausdrückt, wenn sie diese düngt, wässert und den halb Erfrorenen gut zuspricht, wird jetzt bereits vergessen haben, wie verdriesslich der erste Spaziergang nach dem Frost war. Zwar haben sich einige Gehölze (noch?) nicht erholt und Strauchveronika und Rosmarin wurden ersetzt, aber die Freude über den frischen Austrieb der Glanzmispel, über die jungen, glänzend grünen Blätter des Kirschlorbeers und die Blüten der Osterglocken überwiegt.

Auf einem Rundgang staune ich nicht nur über die unaufhaltsame Blütenpracht, sondern es wird mir plötzlich bewusst, wie viele Pflanzen interessante Namen und/oder grosse symbolische Bedeutung ha-

ben: Der Judasbaum (*Cercis siliquastrum*) hat den harten Winter gut überlebt. Seine kahlen Äste sind mit purpurrosa Blüten überdeckt, aber woher der Name? – Da behaupten die einen, der Baum erinnere an den Apostel Judas, welcher sich aus Scham über seinen Verrat an einem Judasbaum erhängt habe. Die andern hingegen erzählen, der Name weise auf die Heimat des Gehölzes, nämlich Judäa, hin.

Im trockenen, heissen Judäa werden besonders in der Bibel viele mit Stacheln oder Dornen bewehrte Pflanzen beheimatet. Ob die Bitterorange (*Poncirus trifoliata*) dazu gehört, weiss ich nicht, denn sie kommt wild auch in China und Japan vor. Die Feldsperlinge haben das äusserst stachelige Gehölz während des Winters als Zwischenlandeplatz zum Futterhaus be-

nutzt. Noch sind die Kots Spuren sichtbar, aber die weissen, duftenden Blüten sind so prächtig, dass sie alles andere vergessen lassen.

Anders als der Poncirus, welcher sich als gut winterhart entpuppt hat, zeigt der Feigenbaum (*Ficus carica*), das Symbol für Fruchtbarkeit, noch wenig Lebenszeichen. Die letztjährigen Triebe sind erfroren, aber ältere Teile haben überlebt und werden bald austreiben. Ich werde mich noch etwas gedulden müssen.

Um ein glücklicher Mensch zu sein, müsste man neben einem Feigenbaum und einer Süsswasserquelle auch einen Weinstock und einen Ölbaum haben. Letzterer (*Olea europaea*), das Symbol für Sesshaftigkeit und Frieden, steht frisch umgetopft im Gewächshaus und wartet auf wärmere

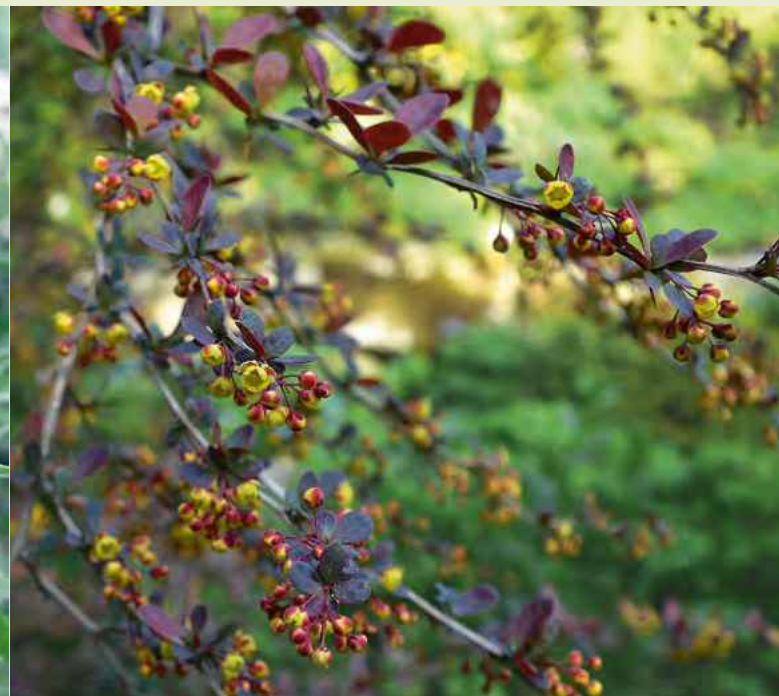
Tage. Die Pflege der Weinstöcke hingegen überlassen wir gern den Fachleuten, freuen uns aber, dass die Reben im nahen Weinberg bereits austreiben.

Da wir zwar keine Quelle, aber gutes Trinkwasser aus dem Hahnen haben, fehlt uns zum Glückseligsein nichts mehr.

Richtig glücklich bin ich aber erst, wenn ich die erste Pfingstrose (eine meiner Lieblingspflanzen) blühen sehe. Eine der frühesten «Rosen ohne Dornen» im Garten ist die geschlitztblättrige *Paeonia tenuifolia* mit roten, einfachen Blüten. Die nur 40 cm hohe «Serbin» blüht bereits im April und bevorzugt warme, durchlässige Plätze. Wie ihre grossen Schwestern verspricht sie weibliche Schönheit und Reichtum. Reich bin ich wirklich, wenn ich mir ein Sträusschen mit violetten Veilchen (*Viola odorata*)



Geschlitztblättrige Pfingstrose.



Berberitze in Blüte.



Mouseplant.

binden kann, denn sie versprechen mir das Paradies und den Frühling.

Wo ich hinschaue, regt sich etwas: Der italienische Aronstab (*Arum italicum*) mit seinen pfeilförmigen Blättern und den hellen Adern hat die frostigen Tage überdauert und entfaltet demnächst seine seltsamen kolbenförmigen Blüten, die auf den grünen Stab Arons und die Auferstehung hinweisen sollen. Daneben wächst im sauren Boden die oft übersehene «Mouseplant» (*Arisarum proboscideum*), eine Verwandte des Aronstabs, welche ihre skurrilen Blüten unter den saftig grünen Blättern versteckt. Diese sehen tatsächlich kleinen Mäuschen ähnlich.

Kein Wunder, werden die «Mäuschen» nicht beachtet, sind doch bereits die ersten Rhododendron am Blühen. Zugleich summen die Bienen in den kleinen, gelben Blüten der *Berberis thunbergii* «*Atropurpurea*», während die Kupfer-Felsenbirnen (*Amelan-*

chier rotundifolia) ihren weissen Blütenzauber entfalten und die weissen Blütenkugeln des Schneeballs (*Viburnum carlesii*) weit über den Gartenzaun hinaus duften. Tulpen, blühende Obstbäume und das weisse Meer der Buschwindröschen im nahen Wald lassen den Winter vergessen. Der Frühling ist da, der Winter vergessen, oder etwa doch nicht? – Etwas traurig werde ich nämlich, wenn ich daran denke, dass mein Schneeglöckchenbaum (*Halesia monticola*) abgestorben ist, obwohl seine Winterhärte kein Problem sein soll. Ob die Mäuse hungrig waren? Noch ist sein Platz leer und bietet sich an, um einen weiteren Wunschtraum zu erfüllen! ■



Der Feigenbaum treibt aus.

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

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

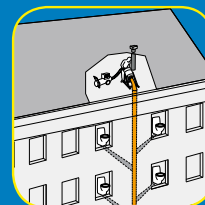
... macht Ihr Haus trocken!

KRT Kanal – Service AG Zürich

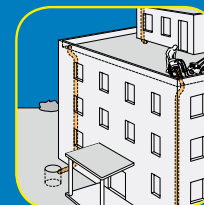
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

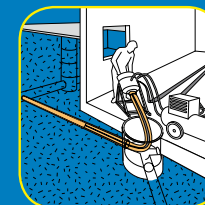
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung:

Schlauch – Lining mit Flexliner grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich

Steinackerstrasse 24, CH - 8902 Urdorf

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52

Fax: ++41 (0)44 301 52 56

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30

Fax: ++41 (0)41 462 71 35

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch



Baum + Garten AG
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe



Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68
Email: info@bug-ag.ch
www.bug-ag.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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

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



Erkennen von Defektsymptomen bei Bäumen – Teil 3

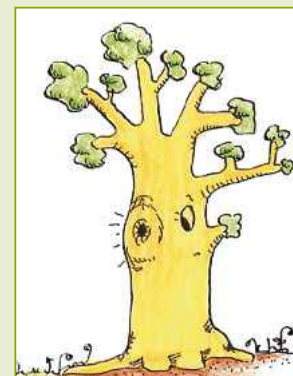
Defektsymptome in der Krone

Daniel Buresch*; Illustrationen: Claus Mattheck

Trotz verschiedener Wuchsform hat jeder Baum eine Baumkrone. Mit seinen ausladenden Ästen macht sich der Baum breit und beschattet seine Umgebung. Er würde liebend gern immer noch breiter werden, um seine Blätter der Sonne in grosser Anzahl entgegenstrecken zu können. Die Erdanziehung und die Stürme ermahnen ihn aber immer wieder, sein Wachstum zu bremsen, denn sonst bricht noch ein Ast.

Im Garten, in der Landwirtschaft und bei Alleen erschwert der Mensch durch seine Schnittmassnahmen dem Baum seine ausbalancierte Form zu finden. Ein falscher Eingriff in der Krone kann viele Jahre später zu Defektsymptomen führen. Die natürlichen und oft auch die von Menschen verursachten Defektsymptome sind im Gewirr von Ästen schwierig zu erkennen. Bei Laubbäumen geht es am besten im Winter, wenn es keine Blätter mehr hat.

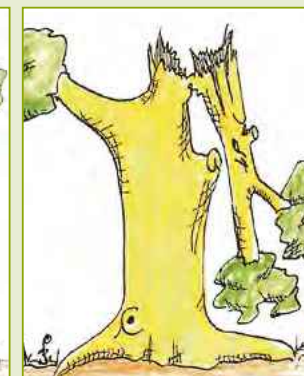
* Daniel Buresch ist Forstingenieur FH, Baumexperte in Ausbildung bei Matthias Brunner AG (www.matthiasbrunner.ch)



Astloch
Alte Schnittstellen ab einer bestimmten Grösse beginnen mit den Jahren zu faulen. Ist nicht mehr genügend gesundes Holz vorhanden, kann es für Mensch und Umgebung gefährlich werden.



Unglücksbalken
Wenn durch Schneedruck, Sturm oder falsche Schnittmassnahmen zu grosse Kräfte auf gebogene Äste einwirken, können Schuberisse entstehen.



Dürrholz und abgebrochene Äste
Dürräste können ohne Vorwarnung abbrechen. Aus Sicherheitsgründen sollten Dürräste aus dem Kronenbereich entfernt werden.

Hans Egloff im Gespräch mit Kathy Riklin, Nationalrätin CVP Kanton ZH

Nach der Session des Nationalrates diskutiert der Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich Hans Egloff mit einem Gast, der nicht die Meinung des HEV vertreten muss, über die vom Rat behandelten Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. In der jüngsten Frühjahrs-session waren dies der Eigenmietwert, die Landschaftsinitiative sowie eine allfällige nationale Erdbebenversicherung.

Initiative «Sicheres Wohnen im Alter»

Der Nationalrat behandelte in der jüngsten Session die Initiative des HEV Schweiz «Sicheres Wohnen im Alter». Diese fordert, dass Hauseigentümer im Pensionsalter wählen

dürfen, ob sie weiterhin den Eigenmietwert versteuern oder aber keinen Eigenmietwert mehr versteuern und gleichzeitig auf Abzüge für Hypothekarzinsen sowie weitere Abzüge im Zusammenhang mit ihrem Wohneigentum verzichten.

Hans Egloff: Die Behandlung unserer Initiative gleich zu Beginn der Session war für mich sehr frustrierend, denn die aus unserer Sicht sinnvolle und gute Lösung wurde völlig zerzaust.

Kathy Riklin: Ja, das ist bedauerlich, denn ich fand es ebenfalls eine gute Stossrichtung. Aufgrund der Anlageverluste in der Finanzkrise habe ich im Jahr 2008 selbst eine parlamentarische Initiative zur Abschaffung des Eigenmietwerts lanciert. Gleichzeitig sollen aber auch die Hypothekarzinsen nicht mehr abzugsfähig sein. Ich finde es ebenfalls wenig sinnvoll, wenn Eigentü-



mer mit einem «Eigenmietwert» bestraft werden, wenn ihr Eigentum im Alter schuldenfrei ist. Leider scheint es, dass ein klarer Systemwechsel an den verschiedenen Partikularinteressen der Parlamentsmitglieder gescheitert ist.

HE: Sehr enttäuschend finde ich zudem den Gegenvorschlag des Bundesrates. Dieser verschlechtert unsere Anliegen massiv, also Förderung des Wohneigentums, Sparen soll sich lohnen und schuldenfreies Wohnen im Alter. Als Initiant muss man sich schon fast überlegen, ob man nicht besser den Status quo beibehält. Im Augenblick profitieren insbesondere Eigentümer, die Eigentum vor kurzem erworben haben und dies mit viel Fremdkapital und entsprechend hohen Hypothekarzinsen finanzieren. Wir wollten hingegen die Eigentümer im Alter unterstützen. Deshalb bedauere ich diese Entwicklung sehr.

KR: Ich werde mich weiterhin für einen Systemwechsel einsetzen. Viele Fachleute geben mir Recht, indem mit dem aktuellen System falsche Anreize zur Verschuldung geschaffen werden, wie dies etwa die sich abzeichnende Immobilienblase in bestimmten Regionen zeigt. Zudem lässt sich bei der Einschätzung und Festlegung des Eigenmietwerts durch die Steuerbehörden eine gewisse Willkür nicht vollständig ausschliessen. Das Thema Systemwechsel müssen wir deshalb weiterhin im



Auge behalten. Vielleicht wäre es sinnvoll, dies zusammen mit weiteren Akteuren – etwa den Wohnbaugenossenschaften – anzugehen.

HE: Die Abzugsmöglichkeiten für den Gebäudeunterhalt dürfen dabei aber nicht vollständig gestrichen werden. Denn es liegt nicht nur im Interesse der Eigentümer, sondern von allen, dass die Liegenschaften gut unterhalten werden. Daher muss ein «massvoller» Abzug auch in Zukunft möglich sein.

Landschaftsinitiative

Die Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur» fordert im Wesentlichen, dass aufgrund zunehmend knapper Freiräume die Planung der Bautätigkeit besonders sorgfältig erfolgt. Damit sollen freie Flächen gesichert

werden, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

KR: Die Landschaft muss unbedingt geschützt werden. Es ist leider eine Tatsache, dass immer mehr Gebiete scheinbar unkontrolliert überbaut werden. Da wir nun einmal nur eine beschränkt nutzbare Fläche zur Verfügung haben, muss sichergestellt werden, dass die zukünftige Bautätigkeit mit mehr und besserer Koordination erfolgt und der Boden effizienter genutzt wird. Es ist schade, wenn schöne Landschaften mit hässlichen Häusern und scheinbar ohne Konzept zugebaut werden.

HE: Auch wenn immer wieder behauptet wird, dass die Schweiz bald zugebaut ist: Die tatsächliche Siedlungsfläche umfasst nur gerade 7% der gesamten Fläche der Schweiz. Auf der anderen Seite gibt es tatsächlich Regionen, Orte oder Quartiere, die eng besiedelt sind und vielleicht nicht allen ästhetischen Ansprüchen genügen. Auch ist es richtig, dass im Rahmen einer Raumplanung festgelegt wird, wo sich ein Siedlungsraum ausdehnen kann und wo nicht. Gewisse Forderungen sind daher sicher berechtigt.

Nun aber schießt der Gegenvorschlag von Bundesrat und Räten wie beim Eigenmietwert weit übers Ziel hinaus und will die Initiative weiter verschärfen. So soll etwa der durch eine Umzonung entstandene Mehrwert einer Parzelle zusätzlich besteuert werden. Oder der Eigentümer soll verpflichtet werden, Bauland innerhalb einer bestimmten Frist auch tatsächlich zu bebauen.

KR: Die Mehrwertabschöpfung finde ich richtig, denn es entsteht ein Mehrwert, ohne dass dafür etwas geleistet wird. Im Gegenzug werden die Eigentümer bei einer Rückzonung ebenfalls durch die Gemeinde für die Wertminderung entschädigt. Eigentlich schadet die Abschöpfung des Mehrwerts ja niemandem.



HE: Doch, die Mehrwertabschöpfung schadet dem Eigentümer: Dieser muss den Mehrwert nach einer Einzonung bei der Veräusserung in Form einer Nachbesteuerung des Vermögens bezahlen. Zudem muss er beim Landverkauf die Grundstückgewinnsteuer bezahlen. Und diese ist insbesondere im Kanton Zürich sehr hoch. Die Entschädigungen bei einer Rückzonung sind hingegen sehr bescheiden, wenn sie denn überhaupt entrichtet werden.

Diese Mehrwertabschöpfung soll indes auch im urbanen Raum erfolgen. Das heisst, dass wenn in einem städtischen Quartier durch eine Zonenänderung – etwa um eine durchaus erwünschte Verdichtung zu ermöglichen – eine höhere Ausnützung möglich wird und deshalb der Wert einer Liegenschaft steigt, diese Steigerung ebenfalls besteuert werden sollte.

KR: In den Städten finde ich dies überhaupt nicht sinnvoll, dies würde zu völlig falschen Anreizen führen. Die Mehrwertabschöpfung ergibt für mich ausschliesslich bei Umzonungen von Landwirtschafts- bzw. Land ausserhalb der Bauzonen in Bauland Sinn.



Wenig sinnvoll finde ich zudem die im Gegenvorschlag geforderte Überbauungspflicht. Ich bin grundsätzlich für die Eigentumsfreiheit und habe Mühe damit, wenn der Staat vorschreibt, was ich mit meinem Land machen muss. Wenn jemand also beispielsweise in einer Stadt oder einem Dorf Land besitzt und darauf Schafe weiden lässt, dann soll er dies auch tun können. Ich bin klar dagegen, dass er dazu verpflichtet werden kann, statt der Schafweide ein Haus bauen zu müssen.

HE: Da bin ich der gleichen Meinung. Ich stosse mich zudem auch daran, dass der Staat zusätzlich auch noch vorschreiben soll, wie das Haus dann auch noch auszusehen hat. Der Bauherr würde damit in seiner Wirtschaftsfreiheit markant eingeschränkt. Und das, ohne dass der Staat das Investitionsrisiko mittragen würde.

Erdbebenversicherung

Im Kanton Zürich ist die Erdbebenversicherung obligatorisch und die kantonale Gebäudeversicherung hat für mögliche Schäden eine Milliarde Franken zurückgestellt. Nun soll auf Bundesebene eine nationale Erdbebenversicherung eingeführt werden.

KR: Ich bin Geologin und deshalb liebe ich Erdbeben durchaus (lacht). Ein Beben bedeutet eine Vielzahl neuer Informationen und Kenntnisse. Betreffend Versicherung bin ich der Ansicht, dass unser Land im Augenblick andere Prioritäten hat. Ich vermute, dass vor allem die Interessen der Versicherungsbranche eine Rolle spielen könnten. Das Risiko eines Bebens ist ausserhalb des Rheintalgrabens und der Zone Rhone-Vorderrhein relativ klein in der Schweiz. In den erdbebengefährdeten Regionen könnte hingegen ein Beben recht grossen Schaden anrichten. Ich frage mich daher, ob eine Versicherung überhaupt die Schäden decken könnte.

HE: So wie die Erdbebenversicherung jetzt in Bundesbern diskutiert wird, wird diese zu einem Klassiker in Sachen «Placebo-Politik»: Mit diesem Versicherungsmodell wird eine Sicherheit vorgegaukelt, die im Fall eines starken Erdbebens – etwa von der Stärke des Basler Bebens von 1356 – die geschätzte Schadenssumme von 50 bis 70 Milliarden Franken niemals decken können. Die diskutierte Lösung ist zudem auch nicht ehrlich, denn kleinere Ereignisse wären gar nicht gedeckt.

Deshalb ist in der weiteren Diskussion genau zu prüfen, was genau versichert werden soll, also welche Schäden bei welchen Erdbebenstärken. Weiter ist zu prüfen, welche Kosten dieser Schutz verursacht. Ich fürchte, dass ein Schutz auch für Schäden schwächerer Beben kaum zahlbar sein wird.

KR: Wäre es nicht allenfalls sinnvoller, Geld und Energie für den Bau von erdbebensicheren Häusern zu verwenden anstatt für eine Versicherung?

HE: Das wäre auf jeden Fall sinnvoll und käme Eigentümern wie Mietern zugute.

Vielen Dank für das Gespräch. ■

Vertretung der Anliegen der Hauseigentümer

Wohn- und Grundeigentum ist beliebt. Die Anzahl der Hauseigentümerinnen und -eigentümer in der Schweiz steigt kontinuierlich an. Dass dieser Trend zum Eigenheim auch in Zukunft anhalten wird, zeigen verschiedene Umfragen, unter anderem auch vom Hauseigentümerverband selbst. Diese Ergebnisse zeigen, dass viele Mieter – je nach Studie bis zur Hälfte – gerne in den eigenen vier Wänden leben würden.

Ir. Wohn- und Grundeigentum ist aber auch sonst beliebt. Kaum ein anderes Gut ist so gebühren- und steueranfällig wie Wohn- und Grundeigentum. Kaum ein an-

deres Gut wird in der Nutzung stärker eingeschränkt als das Grundeigentum. Kaum einem anderen Gut wird die Verantwortung für Immissionen und Emissionen so lücken-

Der Ausschuss der Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum» trifft sich in regelmässigen Abständen zu Sitzungen und nimmt Stellung zu im Kantonsrat zu behandelnden Geschäften. Der Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern:



Max Clerici, FDP
Vorsitzender



Carmen Walker Späh,
FDP



Hans Heinrich Rath,
SVP



Gregor Rutz, SVP



Jakob Schneebeil, SVP



Franco Albanese, CVP



Josef Wiederkehr, CVP

Gruppe «Wohn- und Grundeigentum»

Die Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum» ist eine interfraktionelle Gruppe und wurde in den 60er-Jahren ins Leben gerufen. Sie besteht aus Kantonsrätinnen und Kantonsräten der bürgerlichen Parteien, die dem Wohn- und Grundeigentum sowie den Anliegen und Zielen des Hauseigentümerverbands nahestehen. Die Gruppe bezweckt die sachbezogene politische Information der Mitglieder zu Fragen des Wohn- und Grundeigentums und verfolgt folgende Ziele:

1. Förderung des Erwerbs von Wohn- und Grundeigentum (Erhöhung der Eigentümerquote)
2. Massvolle, faire und transparente Besteuerung (Selbstvorsorge soll sich lohnen)
3. Förderung werterhaltender und wertvermehrender Massnahmen
4. Massvolle Abgaben und Gebühren

los überbunden wie dem Grundeigentum. In den letzten Jahren nahmen die Angriffe auf das Grundeigentum Züge an, die als absurd zu bezeichnen sind, weil sie den fundamentalen Gedanken des Eigentums in Frage stellen.

Ziele der Gruppe

«Wohn- und Grundeigentum»

Die kantonsrätliche Gruppe «Wohn- und Grundeigentum», der momentan gut 70 Parlamentarierinnen und Parlamentarier angehören, hat zum Ziel, sich der erwähnten «Aushöhlung des Eigentums» zu widerset-

zen. Mehr noch, die Gruppierung will aktiv den Erwerb von Wohn- und Grundeigentum fördern, macht sich stark für eine massvolle, faire und transparente Besteuerung und setzt sich ein für werterhaltende und wertvermehrende Massnahmen.

Die Kantonsratsgruppe sieht sich in ihrem Auftrag durch verschiedene Entscheidungen der Bevölkerung gut legitimiert. Erinnert sei nur an die Abstimmungen zur Abschaffung der Erbschaftssteuer und der Handänderungssteuer. Beide Vorlagen wurden mit schönen Mehrheiten von der Zürcher Bevölkerung unterstützt.

Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wasser ist auch unser Element.



8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipseremeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

www.grimm-hansruedi.ch
info@grimm-hansruedi.ch

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

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



Umzüge
seit 1854

**Wohnungs- und
Geschäftsumzüge
im In- und Ausland**

Möbellagerung

**Räumungen &
Entsorgungen**

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

www.gimpert-bischof.ch

Ihr Heizöl-Lieferant!



KOCH WÄRME AG
Holzöl / Diesel / Tankrevisionen und -sanierungen / Holzbohle

Tel. 044 498 16 12
Badenerstrasse 329, 8003 Zürich / www.kochwaerme.ch



**Unser Angebot ist
Ihr Gewinn**

www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümerversband Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

**am Donnerstag, 10. Mai 2012, ab 18.30 Uhr
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf**

Auch zukünftige HEV-Mitglieder sind zur GV herzlich willkommen.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich; bitte bis spätestens Montag, 30. April 2012 an: anmeldung@hev-duebendorf.ch oder über Telefon 044 820 03 43.



Fachvortrag

HEV Küsnacht und Umgebung

Die Energiewende aus Sicht eines Anlageherstellers
Referent: Stefan Fässler, Hoval AG

8. Mai 2012, 19.30 Uhr, Saal des Kath. Pfarreizentrums, Kirchstrasse 2, 8700 Küsnacht

**Sanitär
Heizung**

044 438 80 30



ROBERT BLUM
Blum Haustechnik AG
Friedaustasse 9, 8952 Schlieren
www.blum-haustechnik.ch
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil-langnau.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

P: René Homberger
 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: Jürg Egger
 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

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.



Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

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

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

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

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

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

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

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

Weniger Normensalat oder weniger Semmeln

Mit grossem Interesse verfolge ich immer wieder die Aktivitäten der Verbände und Sektionen des HEV ausserhalb des zürcherischen Kantonsgebietes. Selbstverständlich gehört dazu, dass ich dafür auch in deren Publikationen stöbere. Da ein Blick über die Grenzen selten schadet, bin ich auch Mitglied von Haus & Grund Deutschland. In deren aktuellem Magazin regt sich ein Kolumnist über die Energiepolitik der Bundesregierung und der EU auf.

Offenbar gibt es einen Entwurf für eine Energieeffizienzrichtlinie der EU. Deren Artikel 6 verpflichtet Energieverteiler und Energieverkäufer, jährlich 1,5 Prozent ihrer an Endkunden verkauften Energie einzusparen. Das Bundeswirtschaftsministerium lehnt den Entwurf zwar als planwirtschaftlichen Eingriff ab, das Bundesumweltministerium dagegen – mit dem Instrument des Zwangs offenbar bestens vertraut – hält die Verbindlichkeit der Pläne für essenziell.

Der Autor fragt, wie verzweifelt die Umweltpolitiker denn sein müssen, dass ihnen nur noch der schleichende Suizid eines ganzen Wirtschaftssektors als probates Mittel erscheint, um Klimaziele zu

erreichen. Wohl mit erzwungenem Augenzwinkern wartet er auf den Vorschlag, die Verteilung und den Verkauf von Energie mit Kerker bei Wasser und Brot zu ahnden.

Ich sehe da ein anderes Mittel, wie man derlei Unsinn in Brüssel, Berlin und auch in Bern oder Zürich effizient und dauerhaft stoppen könnte. Mir schwebt ein Gesetz vor, das die Gesetzgeber dazu zwingen würde, jährlich 1,5 Prozent des Normensalates abzuschaffen. Mit dessen Umsetzung müsste allerdings begonnen werden, bevor die EU die Bäcker in Europa dazu zwingt, jährlich 1,5 Prozent weniger Semmeln zu verkaufen! ■



Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-schweiz.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-zuerich.ch

AZB
Postfach
8038 Zürich



REINIGUNG

TECHNISCHER DIENST

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

WINTERDIENST

GARTENUNTERHALT

auch in Winterthur

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 id-group.org[®]

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