

Abstimmungen vom 17. Juni 2012

- | NEIN zur Kulturlandinitiative (S. 314)**
- | JA zur Unternehmenssteuerreform (S. 316)**
- | JA zur Bausparinitiative (S. 375)**



Dipl.-Ing. **FUST** Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Neuheit von Electrolux – Wärmepumpentrockner

New

Electrolux TW 5457 F

• Design und Technik kombiniert • Diverse Zusatzprogramme wie Leichbügeln Plus oder Extra Kurz • Startzeitvorwahl bis 20 Std. • Direktablauf für das Kondenswasser möglich Art. Nr. 158337

A-40%

nur 1799.–
statt 2399.–
Sie sparen
600.–

Setpreis nur

2999.–

statt 4398.–

Sie sparen
1399.–

nur 1699.–
statt 1999.–
Sie sparen
300.–

A+++

Energiespar-Waschmaschine

Electrolux WA 1457 F

• Grosse Einfüllöffnung 34 cm • Einzigartige 7 kg Schontrummel • EU-Label A+++ Art. Nr. 159315

20 Min. Quickprogramm!

New

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie*
- 30-Tage-Umtauschrecht*
- Riesenauswahl aller Marken

- Occasionen / Vorführmodelle
- Mieten statt kaufen

Bestellen Sie unter www.fust.ch
*Details www.fust.ch

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

Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 60 • Winterthur, Neuwiesen, 052 267 05 10 • Winterthur-Grüze, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • Winterthur-Töss, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • Bülach, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • Bülach, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • Dietlikon, Industriestrasse 27, 044 805 50 90 • Dübendorf, Wilstr. 2, 044801 10 60 • Dielsdorf, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, 04485470 • Frauenfeld, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • Glattzentrum, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • Schaffhausen, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • Schaffhausen, Shopping-Center Herblingmarkt, 052 644 01 20 • Uster, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • Volketswil, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • Volketswil, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • Zürich, Badenerstr. 109, 044 295 60 70 • Zürich, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • Zürich, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • Zürich, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • Zürich, Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • Zürich, Sihl City, 044 205 94 84 • ZH-Oerlikon, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111, Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 160 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch

Die Traumküchengeräte vieler Köchinnen!

Induktionsglaskeramik + Einbausteamer zum unglaublichen Sensations-Setpreis!
(Geräte auch einzeln erhältlich)



New

1 Liter kochendes Wasser in weniger als 3 Minuten

Induktionsglaskeramik für energie-sparendes und schnelles Kochen

Electrolux GK 58TCi F

• Einzelpreis: Fr. 1299.– Art. Nr. 155626

Setpreis nur

3698.–

statt 4198.–

Sie sparen
500.–

3-in-1:
Backen, grillieren
und steamen!



Einbaukombi-Steamer 3 in 1

Electrolux EB SL7 Profisteam spiegel

• Einzelpreis: Fr. 2899.– Art. Nr. 156667

Vorsicht geboten, aber kein Grund zur Beunruhigung

Die Preise für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind in den letzten Jahren ebenso kontinuierlich gestiegen wie für Eigentumswohnungen – in gewissen Regionen, wie um den Genfersee oder in den touristischen Hotspots, sogar massiv. Auch unsere Region ist von spürbaren Preissteigerungen nicht verschont geblieben. Die Angst vor einer Immobilienblase macht sich daher da und dort breit. Sie ist aber nicht gerechtfertigt.

Seit der letzten Immobilienkrise Ende der 1980er-Jahre haben die Akteure auf dem Immobiliensektor nämlich dazugelernt. Die Lektion war teuer, aber insbesondere bei den Banken blieb der damalige 50 Milliarden-Abschreiber nicht ohne Auswirkungen. Bei der Kreditvergabe wird heute wesentlich grössere Vorsicht an den Tag gelegt, sowohl i.S. Belehnungsgrenze und Amortisation als auch bei der längerfristigen Tragbarkeit. Aber auch die Rechtslage ist inzwischen eine andere, Kaskadenverkäufe (kurzfristige Verkäufe ohne Grundstückgewinnsteuer) sind heute kein Thema mehr. Im Gegenteil die sogenannte Haltedauer nimmt sogar in den gefährdetsten Regionen zu, was gegen spekulative Käufe spricht. Die intensive Neubautätigkeit bindet zudem einen erheblichen Teil des in den Immobilienmarkt fließenden Kapitals und die institutionellen Anleger investieren verstärkt in die Erneuerung ihres Immobilienparks. Ich bin überzeugt, dass sich die Immobilienpreise in unserer Gegend in nächster Zeit recht unterschiedlich entwickeln werden. Während an Toplagen der Aufwärtstrend noch andauern dürfte, zeichnen sich in der übrigen

Albert Leiser,
Direktor Haus-eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



Agglomeration eher stagnierende, wenn nicht gar zurückgehende Preise ab.

Grösser als die Gefahr des Platzens einer Immobilienblase scheint mir diejenige, die sich aus einem starken Zinsanstieg ergäbe. Zwar dürften diejenigen, die hochpreisige Liegenschaften beispielsweise in der Zürichseegegend erworben haben, über genügend Eigenkapital verfügen, um von Zinssteigerungen nicht zu hart getroffen zu werden. Ein steiler Zinsanstieg würde sich aber auf den Referenzzinssatz und damit auch auf die Mieten auswirken. Nach den geltenden Umrechnungssätzen macht ein Anstieg des Referenzzinssatzes um ein Prozent 12 Prozent Mietzinserhöhung aus. Das könnte die Politik dazu verleiten, regulierend einzugreifen, was für Vermieter zum Problem werden könnte. Die Entwicklung der Zinsen für Festhypotheken lässt aber zurzeit das Risiko eines grösseren Zinsanstiegs als gering erscheinen.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 5/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Direktors Vorsicht geboten, aber kein Grund zur Beunruhigung	307
Energie Anpassungen beim Gebäudeprogramm	311
Abstimmung vom 17. Juni 2012 Kantonsrat lehnt Kulturlandinitiative ab JA zum Steuergesetz	314 316
Impressum	319
Statistik Neuer Immobilienindex – Realtime Weiterhin steigende Angebotsmieten	321 321
Referat und Podiumsdiskussion «Ersatzneubauten von privaten Eigentümern – eine Chance für Zürich?»	322
Planen & Bauen Neue Energiekonzepte für Arealentwicklungen	327
Zum Titelbild Alles andere als 08/15	334
Nachbarrecht Das neue alte Nachbarrecht und seine Praxis im Gesetz	336
Aus dem Bundesgericht Verletzung des Gebrauchszwecks	341
Mietzinsgestaltung Dreimonatige Kündigungsfrist	344
Mietrecht Nichtigkeit einer Kündigung	347
Seminar/Workshop Der Mietzins	349
Die Eigentumswohnung Fenster im Stockwerkeigentum	353
Drucksachenverkauf	355
Drucksachen Bestellformular	357
Unser Garten Von Wildkräutern, Wegelagerern, Unkräutern und anderen Pflanzen im Garten Wasserverschwendung durch Bewässerungsanlagen vermeiden	361 366
Aus den Sektionen	369
Sektionen-Info	372
Die Seite des Präsidenten	375



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



Anregend ruhig. So elegant können moderne Tapeten wirken. Mehr dazu ab S. 334.

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





SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

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

Ihr Haus gibt uns zu schaffen.

www.schlagenhauf.ch
Tel. 0848 044 044

Malen Umbauen Fassaden



Fust Küchen, Badezimmer, Renovationen
Und es funktioniert.

Ein guter Tausch: Von der Badewanne zur Dusch-/Badewanne in 1 Tag Bauzeit!

Die Badewanne für Ihre Zukunft
Wannentausch leicht gemacht. Auf exakt der gleichen Fläche, auf der bisher Ihre alte Badewanne stand, steht in Zukunft die neue TWINLINE 2. Im Klartext: **Dusche und Bad in einem** – auf derselben Fläche, ohne mehr Platzbedarf. – **Und dies innert 1 Tag!**

Artweger TWIN:LINE

Die TWINLINE hat einen unschätzbaren Vorteil, den keine andere Badlösung bieten kann – Sie brauchen sich nicht zu entscheiden zwischen Dusche oder Badewanne, denn die TWINLINE ist beides. Und – sie hat die Zukunft bereits eingebaut. Mit dieser Kombination aus Badewanne und Dusche kann kommen, was will – Sie sind immer auf der sicheren Seite.

8 Uhr
Vorher: Die alte Badewanne ohne Duschlösung, die muss jetzt raus!

17 Uhr
Nachher: Die neue TWINLINE 2 Dusch- und Badewanne ist fertig!

40 Küchen- und Badstudios ganz in Ihrer Nähe: Rapperswil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 **Hinwil**, Wässerstr. 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: 0848 844 100**

product design award

Anpassungen beim Gebäudeprogramm

Sofortige Anpassungen beim Gebäudeprogramm sind notwendig, da die Nachfrage die Fördermittel übersteigt.

po. Wie das Energie-Kompetenzzentrum der Kantone (EnDK), das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Bundesamt für Energie (BFE) mitteilen, wurden seit 2010 im Rahmen des Gebäudeprogramms fast 48000 Gesuche bewilligt und rund 440 Mio. Franken an Fördermitteln für energetische Sanierungen der Gebäudehüllen zugesagt. Dies übersteigt die für 2010 und 2011 zur Verfügung stehenden Mittel von rund 240 Mio. Franken deutlich, und die Nachfrage bleibt hoch. Bis zusätzliche Mittel zur Verfügung stehen, muss das Programm aber weiterhin im heutigen finanziellen Rahmen umgesetzt werden. Bund und Kantone haben daher eine Programmanpassung beschlossen.

Konkrete Anpassungen

- Der Fördersatz von Fenstern, Dach und Fassade wird von CHF 40.– auf CHF 30.– pro Quadratmeter reduziert. Der Fördersatz für die Dämmung gegen unbeheizte Räume wird von CHF 15.– auf CHF 10.– pro Quadratmeter gesenkt.
- Fenster sind nur noch förderberechtigt, wenn gleichzeitig die sie umgebende Fassaden- oder Dachfläche saniert wird.

Für Gesuche mit Poststempel vom 27. April 2012 und später gelten bereits die neuen Fördersätze.

Effizienzsteigerung

Die Programmanpassung soll gleichzeitig die Wirkung der eingesetzten Mittel erhö-

hen und die Qualität der Sanierungen steigern. So ist die gleichzeitige Sanierung von Fenstern und Fassade aus energetischer, bauphysikalischer und ökonomischer Sicht sinnvoll, lassen sich doch Wärmebrücken und Feuchtigkeitsprobleme vermeiden. Die Kombinationspflicht verstärkt den Anreiz, ein Gebäude möglichst umfassend zu erneuern. Hauseigentümer können aber nach wie vor wählen, ob sie die Sanierung schrittweise oder gesamthaft umsetzen wollen.

Ausbau des Programms

Das revidierte CO₂-Gesetz, das voraussichtlich 2013 in Kraft tritt, setzt 300 statt 200 Mio. Franken aus der CO₂-Abgabe für das Gebäudeprogramm frei. Der gesetzlich vorgesehene Ausbau kann erst realisiert werden, wenn die CO₂-Abgabe von heute 36 Franken pro Tonne CO₂ erhöht wird. Eine Erhöhung ist jedoch für 2013 nicht geplant. Mit der heutigen Höhe der Abgabe stehen dem Gebäudeprogramm aus der CO₂-Abgabe effektiv rund 180 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung – 120 Mio. Franken für Sanierungen und 60 Mio. Franken für erneuerbare Energien.

Mit der Energiestrategie 2050 will der Bundesrat die Mittel nochmals zusätzlich erhöhen und die Inhalte des Programms weiterentwickeln. Dafür sind jedoch Gesetzesänderungen notwendig. Es stünden dem Gebäudeprogramm so frühestens 2015 mehr Mittel zur Verfügung. Vorläufig muss das Programm aber im bisherigen finanziellen Rahmen weitergeführt werden. ■

● **HEIZUNGS-SANIERUNGEN**
vom Spezialisten aus der Umgebung



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

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.



«Dank IC-Hauswart
habe ich endlich
wieder mehr Zeit
für meinen Filu!»

www.ic-hauswart.ch

Dipl. Ing. **FUST**
Und es funktioniert.

Planung
Bauleitung
Eigenheim-Umbau /-Neubau

Nachhaltig bauen mit Fust novacasa!

**Alles aus einer Hand.
Schweizweit!**

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

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



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

Kantonsrat lehnt Kulturlandinitiative ab

Ein erster Erfolg für eine umfassende Raumplanung

Am 13. Februar lehnte der Zürcher Kantonsrat die von den Grünen eingereichte Kulturlandinitiative und die beiden Gegenvorschläge von SVP und GLP mit grosser Mehrheit ab. Dies ist erfreulich, denn die Kulturlandinitiative schränkt die raumplanerische Handlungsfähigkeit unnötig ein und fördert, entgegen ihren Behauptungen, die Zersiedelung. Am 17. Juni wird die Stimmbewölkerung über die Kulturlandinitiative entscheiden. Es ist zu hoffen, dass diese dann endgültig abgelehnt wird, und zwar aus folgenden Gründen:

Initiative fördert die Zersiedelung

Die Initiative fordert, dass auch Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes für Fruchtfolgefleichen in Anspruch genommen werden können. Sie gaukelt vor, dass damit die Zersiedelung gestoppt werden könne. Sie würde jedoch genau das Gegenteil bewirken. Um die Zersiedelung zu stoppen, muss die Siedlungsentwicklung vor allem in Gebieten mit einer guten Infrastruktur stattfinden. Die Initiative würde aber genau dies erschweren, denn Flächen, die in Siedlungsgebieten als Fruchtfolgefleichen bereits ausgeschieden sind, stünden dann nicht mehr zur Verfügung.

Untaugliche Gegenvorschläge – gut gemeint ...

Auch die beiden ebenfalls abgelehnten Gegenvorschläge von SVP und GLP sehen Kompensationsmassnahmen für die bauliche Nutzung von Gebieten ausserhalb der Sied-

lungszone vor. Dies tönt zwar gut, lässt sich jedoch nicht mittels der Gegenvorschläge umsetzen. Entsprechend geben die Gegenvorschläge auch keine Antwort darauf, wie solche Kompensationen konkret umgesetzt werden sollen.

Fruchtfolgefleichen werden im Richtplan bereits stark geschützt

Die Fruchtfolgefleichen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung entsprechen den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und geniessen daher bereits heute einen hohen Schutz. Es besteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Stattdessen gilt es, auf raumplanerischer Ebene die bestehenden Instrumente hierfür besser zu nutzen.

Bestehende Raumplanungsinstrumente nutzen statt neuer Gesetze

Die wirkungsvollsten Instrumente für den sorgfältigen Umgang mit Kulturland und zur Förderung der inneren Verdichtung sind das Raumordnungskonzept und der kantonale Richtplan. Im Kanton Zürich konnte die Zersiedelung in den letzten Jahren bereits reduziert werden. Der im vergangenen Jahr öffentlich aufgelegte neue kantonale Richt-



Kantonsrat
Josef Wiederkehr

plan darf als richtige Antwort auf die Volksinitiative betrachtet werden. Er stellt nämlich eine Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den bisherigen Siedlungsraum vor. Neuzonungen sind weitgehend ausgeschlossen. Im Gegensatz zur Kulturlandinitiative nimmt er aber eine umfassende Betrachtung des Siedlungs- und Landschaftsraumes Zürich mit seinen unterschiedlichen Regionen vor.

Fazit: Das verdichtete Bauen in Zentren ist voranzutreiben und das Bauen muss flexibler werden, so z.B. durch höhere Nutzungsziffern, höhere Gebäude und die erleichterte Umnutzung von Industriebrachen. Dies ist weit wirkungsvoller für die Fruchtfolgefleichen als untaugliche und kontraproduktive neue Gesetze.

→ NEIN zur Kulturlandinitiative

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

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

MALER KILCHBERG **FEURER**

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

Maler Feurer AG

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

JA zum Steuergesetz

(Nachvollzug des Unternehmenssteuerreformgesetzes II des Bundes)

Der HEV Kanton Zürich unterstützt die Anpassung des kantonalen Steuergesetzes an das Bundesrecht und die Einführung der Anrechenbarkeit der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer.

Viele Kantone haben diese Möglichkeit bereits eingeführt – aus der Einsicht, dass, solange es den Unternehmen gut geht, es allen gut geht.

- Die Anrechenbarkeit an die Kapitalsteuer schafft einen starken Anreiz, Unternehmen aus Eigenkapital zu finanzieren. Das macht Firmen und Arbeitsplätze krisenfest.
- Fitte Firmen garantieren gute Arbeitsplätze und stabile Erträge. Dies kommt zahllosen Sparguthaben zugute, die in Pensionskassen und Fonds angelegt sind.
- KMU zahlen ihre Steuern hier. Grossunternehmen hingegen können sich international aufstellen und so Steuern sparen. Die Anrechnung der Kapitalsteuer gleicht diese «Ungerechtigkeit» aus.
- Unternehmen zahlen in Zürich mehr Steuern als in den meisten anderen Kantonen. Mit der Anrechnung der Kapitalsteuer macht unser Kanton im Steuerwettbewerb einige Punkte gut.
- Die Kapitalsteuer wird nicht abgeschafft. Machen Unternehmen keine Gewinne, ist sie voll zu entrichten. Bei Geschäftsverlusten macht der Kanton also nicht «Zweiter».

immocorner



verschafft Ihnen den besten Überblick!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

Jetzt anmelden unter www.hev-ticino.ch

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

Immobilien besser verstehen!
Zweiggesellschaft für Mitglieder anderer Sektionen CHF 40.-/Jahr

APF-HEV ticino

Wir verwalten für Sie!



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen oder Notfalldienst: Wir übernehmen für Sie die Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Umfassend oder in Teilbereichen – auf jeden Fall aber zuverlässig und kompetent. Und wenn nötig schauen wir für Sie mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.



Hans Barandun und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 50 Fax 044 487 17 32 hans.barandun@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



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:

Christian Erb, Halter Entwicklungen
Erwin Meier-Honegger, Gartencentner Meier
Hansruedi Kaufmann, tapetenforum
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
Hans Schenk, HEV Limmattal
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Josef Wiederkehr, Kantonsrat
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

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

Abonnemente:

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

Inseratenverwaltung:

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

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

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

Komfortabel zur Gratisenergie



Wenn Sie Ihre Erdgas-Heizung mit einer Solaranlage kombinieren, haben wir für Sie ein attraktives Solarpaket zum Pauschalpreis. Dabei unterstützen wir Sie mit einer Solarprämie von CHF 1500.–.

Mehr dazu unter www.erdgaszuerich.ch/solarpaket

erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas

Neuer Immobilienindex – Realtime

Der ImmoScout24 IAZI Immobilienindex misst die Marktentwicklung stetig auf der Basis der im Internet publizierten Immobilienangebote.

po. Bisher mussten sich Interessierte aus Statistiken informieren, welche eine gewisse Vorlaufzeit brauchten und daher zwangsläufig immer einen bereits vergangenen Zustand wiedergaben. Der neue von IAZI entwickelte Index* aktualisiert sich quasi selber mit jedem neu online aufgegebenen Inserat und bildet so die Entwicklung in Echtzeit ab. Einstweilen werden die Insera-

teangaben von Immoscout 24 erfasst. Geplant ist eine Ausweitung auf die anderen marktrelevanten Immobilienplattformen – allerdings mit einer Verzögerung von jeweils einer Woche.

* Je ein Einfamilienhaus- und ein EigentumswohnungsindeX auf www.immoscout24.ch

Weiterhin steigende Angebotsmieten

Gemäss dem Mietindex März 2012 von homegate* haben sich die Angebotsmieten in der Schweiz im Vergleich zum März 2011 um 1,8 Prozent erhöht

po. Die Entwicklung verlief recht uneinheitlich. Stiegen die Mieten in Zürich in der Vergleichsperiode um 2,5 und in Bern 1,6 Prozent, gingen sie in Basel um 0,5 Prozent zurück. Vergleicht man nur mit dem Vormonat ergibt sich ein ganzes anderes Bild: In dieser Zeitspanne verzeichnet die

Region Basel mit 0,8 Prozent die stärkste Erhöhung, während die Angebotsmieten in Zürich und Bern «nur» um 0,3 Prozent stiegen.

* Detailliertere Infos unter www.homegate.ch/mietindex

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

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

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

«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 zusammen mit dem VZI und dem SVIT-Zürich 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

Der Anlass wird mitgetragen von



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 als Chance»

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.

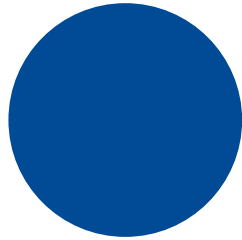
ca. 19.30 Uhr Ende des Anlasses



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

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

masteralarm

044 312 12 32



vsö

Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

www.alarm24.ch



Die echte Schweizer Küche

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



GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²**BENEDETTO** Haustechnik installiert...Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldeggwww.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung**Liftsanierung zu
unschlagbaren Konditionen**

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

1 Ersatz bestehender Liftanlagen

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

2 Unterhalt bestehender Liftanlagen

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller
(z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

Verlangen Sie noch heute eine **Offerte** unter www.oeconomic.ch**OECONOMICSERVICEAG**
DIVISION LIFT GROUPHardhofstrasse 17, 8424 Embrach
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60
info@oeconomic.ch, www.oeconomic.ch**5 Jahre Vollgarantie**
bei Ersatz- und neuen Liftanlagen**Wärme sucht Kälte****Neue Energiekonzepte
für Arealentwicklungen**

Text: Christian Erb, Grafiken: Halter Entwicklungen

Gerade bei der Entwicklung von ganzen Arealen ergeben sich vielfältige Synergien in der Wärme- und Kälteproduktion und deren Nutzung. Je grösser das angeschlossene Netz ist, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass Abwärme, welche an einem Ende des Areals anfällt, für die Wärmeproduktion, z. B. das Heizen einer Wohnung, an einem anderen Ort genutzt werden kann. Die Ressourcen müssen nur sinnvoll erschlossen werden.

Der Bedarf an Kälte nimmt im Gebäudebereich tendenziell zu. Heute werden kaum mehr Gebäude gebaut, bei welchen keine Kälteanlagen in Betrieb sind. Gleichzeitig nimmt der Wärmebedarf laufend ab. Bei konventionellen Konzepten wird die Wärme in der Regel mit fossilen Heizkesseln erzeugt und die Kälte mit Kältemaschinen. Dabei sind die Systeme völlig unabhängig voneinander (Grafik Seite 328). Die Abwärme der Kälteerzeugung wird an die Umgebung abgegeben und steht für eine Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Auch für Heizung und Kühlung werden bislang zwei unabhängige Netze installiert, und die Verteilnetze sind komplett voneinander getrennt.

Wärmepumpe statt fossiler Brennstoff

Die Erkenntnis, dass auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen im Gebäudebereich zukünftig verzichtet werden sollte, setzt sich zunehmend durch. Als Alternative zur Wärmeerzeugung mit Heizkesseln bieten sich Wärmepumpen an. Wärmepumpen und Kältemaschinen sind von der Konstruk-

tion her identisch, wobei bei der Wärmepumpe der Nutzen Wärme und bei der Kältemaschine die Kälte im Vordergrund steht. Dabei den meisten Nutzungen Wärme und Kälte notwendig sind, bietet sich eine kombinierte Wärme(-Pumpe)-Kälte-Maschine (WPKM) an. Die WPKM erzeugt im Winter Wärme und im Sommer Kälte. Sie kann auch gleichzeitig Wärme (z. B. für Warmwasser) und Kälte (z. B. für Serverräume oder Sitzungszimmer) erzeugen. Die Abwärme der Kälte kann dann zentral genutzt werden.

Synergien bei der Verteilung

Bei der Verteilung von Wärme und Kälte können ebenfalls Synergien genutzt werden. Ein normales Bürogebäude wird im Winter geheizt und im Sommer gekühlt. Es bietet sich also ein gemeinsames Verteilsystem an. Dieses wird im Winter für die Heizung und im Sommer für die Kühlung genutzt. Man spricht hier von einem Change-over-Betrieb (Grafik Seite 329). Verbraucher, die das ganze Jahr Kälte benötigen, können mit dezen-

tralen Kältemaschinen ausgerüstet werden, welche die Abwärme ans Verteilnetz abgeben. Dadurch entfällt die Installation von dezentralen Rückkühlern, und die Abwärme kann immer, wenn Wärmebedarf vorhanden ist, zentral genutzt werden. Das Konzept ist für Mischnutzungen mit Wohnen, Büro und Gewerbe geeignet. Bei Nutzungen mit besonders vielen Ganzjahreskältebezugern kann ein separates Kältenetz notwendig und sinnvoll sein. Ein gemeinsames Netz für Wärme und Kälte bringt dem Nutzer eine enorme Flexibilität im Ausbau. Das Netz steht in jedem Raum zur Verfügung, und es kann für jeden Raum und zu jeder Zeit entschieden werden, ob nur geheizt oder auch gekühlt werden soll.

Für tiefe Leistungen, wie beispielsweise bei Wohnungen und schwach installierten Büroräumen, reicht die Bodenheizung aus, um genügend Kälte in den Raum zu bringen. Bei Büroräumlichkeiten mit höheren Kältebelastungen kann die Abgabe durch thermoaktive

Bauteilsysteme (TABS) oder durch Flächenkühlelemente, eventuell auch mit Umluftkühlern, erfolgen. Durch den Einsatz von grossen Flächen kann auf der Wärmeseite mit tiefen Temperaturen und auf der Kälte-seite mit hohen Temperaturen gearbeitet werden. Dadurch steigt die Effizienz der WPKM stark an.

Saisonaler Ausgleich zwischen Wärme und Kälte

Häufig ist der Bedarf an Wärme und Kälte nicht ausgeglichen. Der Bedarf an Wärme ist im Winter höher und derjenige für Kälte im Sommer. Die Synergie zwischen den beiden Anwendungen kann zeitlich entkoppelt werden, indem die Differenz in einem saisonalen Speicher (Erdsondenfeld) ausgeglichen wird. Dabei wird zwischen verschiedenen Arealen ein sogenanntes Anergienetz gebaut. Die Wärme- Kälte-Maschinen der einzelnen Baufelder gleichen den unterschiedlichen Bedarf an Wärme und Kälte in diesem Netz

aus. Benötigt ein Baufeld aktuell mehr Kälte als Wärme, so wird der Überschuss dem Anergienetz abgegeben, und der Saisonspeicher wird geladen. Umgekehrt wird der Saisonspeicher entladen, wenn aktuell insgesamt ein höherer Wärmebedarf im Areal notwendig ist.

Knacknuss Warmwasser

Das Change-over-Verteilssystem steht an jedem Punkt des Areals zur Verfügung. Es arbeitet mit möglichst tiefen Temperaturen, welche nicht dafür ausreichen, Warmwasser aufzubereiten. Das Warmwasser kann entweder zentral bei der WPKM aufbereitet werden oder mit dezentralen Warmwasserwärmepumpen. Diese verwenden als Wärmequelle entweder das Verteilsystem oder andere Abwärme.

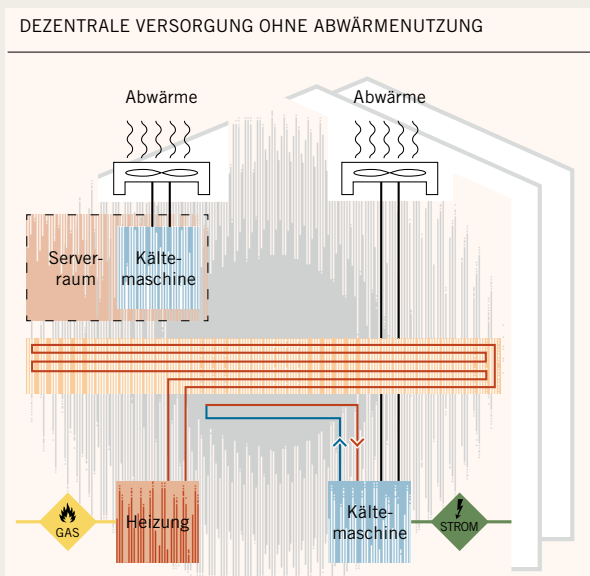
Integration weiterer Energiequellen

Die saisonale Energiespeicherung ergibt dann Sinn, wenn keine anderen Energie-

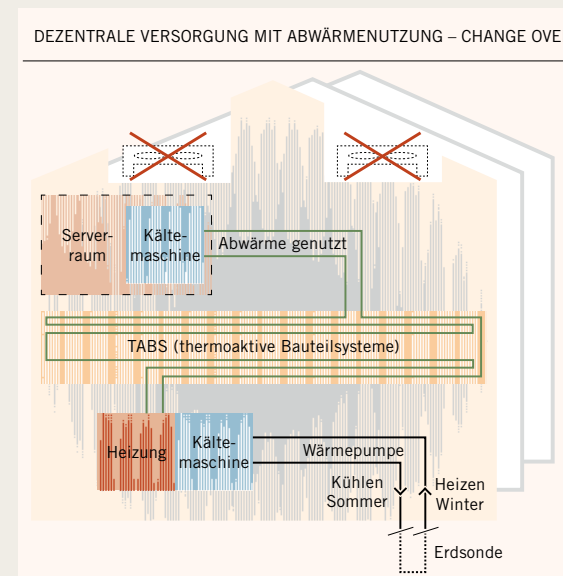
quellen konstant zur Verfügung stehen. Die Speicherung dient dazu, den Ausgleich des Energiebedarfs zwischen Sommer und Winter sicherzustellen. Wenn andere Energiequellen (z.B. Grundwasser, Abwasser, andere Abwärme) ganzjährig zur Verfügung stehen, können sie anstelle des Anergienetzes eingesetzt werden, und eine saisonale Speicherung ist nicht notwendig. Die Differenz zwischen dem Bedarf von Wärme und Kälte wird dann diese Energiequelle ausgeglichen.

Beispiel Limmatfeld in Dietikon

Das Limmatfeld in Dietikon wurde über die letzten zehn Jahre entwickelt und ist seit 2008 im Bau. Mit der Fertigstellung wird Raum für ca. 3000 Bewohner und 2000 Arbeitsplätze entstehen. Da hier bereits gereinigtes Abwasser aus der ARA Dietikon zur Verfügung stand, wurde für die Wärmeerzeugung eine zentrale Lösung erarbeitet: Das ganze Areal wird mit einem Fernlei-

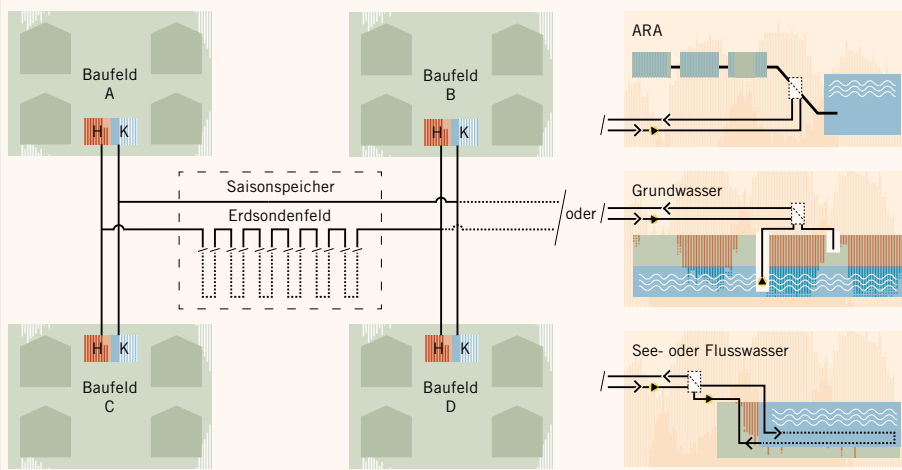


Bei konventionellen Konzepten sind die Systeme für Wärme- und Kälteproduktion völlig unabhängig voneinander.



Ein gemeinsames Verteilsystem für Wärme und Kälte bietet enorme Flexibilität im Ausbau und spart Ressourcen.

WÄRME- UND KÄLTEVERSORGUNG PRO BAUFELD MIT ZENTRALEM SAISONSPEICHER AM BEISPIEL LIMMATFELD



Für das Limmatfeld in Dietikon wurde eine zentrale Lösung erarbeitet, die mit einem Fernleitungsnetz betrieben wird.

tungsnetz betrieben (Grafik Seite 330). Im Winter wird Wärme für die Heizung geliefert und in den einzelnen Baufeldern über ein Change-over-Netz verteilt. Das Warmwasser wird durch das Verteilnetz vorgewärmt und durch eine dezentrale Wärmepumpe nachgeheizt.

Das Change-over-Netz wird im Sommer pro Baufeld mit kaltem Wasser für die Kälte betrieben. Jedes Baufeld verfügt über eine Sommer-Kältemaschine, welche ihre Abwärme an das Fernleitungsnetz abgibt. Gleichzeitig bezieht auch die Warmwasserwärmepumpe Abwärme aus dem Verteilsystem und hilft damit der Kältemaschine. Es gibt Betriebszustände, bei denen die Abwärme der Kälte gerade ausreicht, um das Warmwasser zu decken. Steigt die Abwärme über den Bedarf an Warmwasser an, wird sie an das Fernleitungsnetz abgegeben und den anderen Baufeldern zur Verfügung gestellt.

Kann im ganzen Areal nicht mehr alle Abwärme gebraucht werden, so wird der Überschuss zentral mit dem ARA-Wasser abgeführt. An wenigen Tagen pro Jahr (besonders bei hohen Limmat-Temperaturen) muss die Abwärme an die Aussenluft abgegeben werden.

Versorgungskonzept als Kernkompetenz

Die Synergienutzung zwischen Wärme und Kälte in Arealen bietet grosse Chancen für praktikable Lösungen. Dafür muss der Entwickler seine konzeptionelle Kompetenz bereits in einer sehr frühen Phase der Arealentwicklung mit einbringen. Nur so kann ein Projekt die wirtschaftliche und ökologische Optimierung der Ressourcen gewährleisten. Die intelligente, gemeinsame Nutzung von Wärme und Kälte steht für ein optimales Energiemanagement und schafft so Mehrwert für Investoren und Mieter.

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



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.

STIFTUNG PWG

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

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



www.homegate.tv

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



Fühlen Sie sich sicher!

Sich geborgen fühlen gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Bei Feller finden Sie Lösungen, die Ihnen diese Sicherheit geben. So ist es zum Beispiel ungemein praktisch, wenn man nach Hause kommt und nur einen Finger braucht, um die Haustüre zu öffnen. Man dank dem Feller Türsprechsystem immer weiss, wer vor der Türe steht, oder man sich auf Rauchwarnmelder verlassen kann, die warnen, bevor es zu spät ist.

Gut zu wissen, wer vor Ihrer Türe steht

In Ihren eigenen vier Wänden wollen Sie sich sicher und geborgen fühlen. Dank dem Feller Türsprechsystem wissen Sie jederzeit, wer vor Ihrer Türe steht. Die eingebaute Videokamera liefert ein klares Bild, das Ihnen zeigt, was vor Ihrer Haustüre vorgeht, selbst bei völliger Dunkelheit. Das Feller Türsprechsystem gibt aber nicht nur Sicherheit, es überzeugt auch durch sein hochwertiges Design. So sind die Aussenstellen in robustem und edlem Chromstahl ausgeführt und lassen sich nach Ihren Bedürfnissen konfigurieren, z.B. mit einem integrierten biometrischen Zutrittssystem. Die Innenstellen im originalen EDIZIOdue Design, erhältlich in 12 Kunststoff-Farben und 15 Prestigeausführungen, passen designmässig zur restlichen Elektroinstallation wie Schalter und Steckdosen.



Sicherer und komfortabler Zutritt für Sie und Ihre Familie dank dem biometrischen Zutrittssystem overto.

Sesam, öffne dich!

Jeder Mensch ist anders und somit einzigartig. Genau diese Tatsache macht sich das biometrische Zutrittssystem overto von Feller zunutze. overto erkennt Fingermerkmale und legt diese als biometrischen Schlüssel ab. Zieht eine autorisierte Person den gespeicherten Finger über den Fingerscanner, erkennt das System die biometrischen Daten, gibt einen Impuls an den Türöffner und schaltet gleichzeitig im Eingangsbereich das Licht ein.

Vergessen sind die Zeiten, wo nach Schlüsseln oder nach Zutrittscodes gesucht werden musste. Ihr Finger ist der Schlüssel, denn Sie nie mehr verlieren werden. Dabei kann jedem Finger eine andere «Aufgabe» zugeordnet werden. So öffnen Sie zum Beispiel mit Ihrem Zeigefinger die Haustüre, mit dem Mittelfinger das Garagentor und mit dem Ringfinger schalten Sie die Aussenbeleuchtung ein.

Kleine Lebensretter

Gut zu wissen, dass es jemanden gibt, der wacht und warnt, bevor es zu spät ist: den Feller Rauchwarnmelder. Er detektiert nach dem Streulichtprinzip den Rauch und schlägt Alarm, bevor die giftige Konzentration für Menschen gefährlich wird. Um nachts beruhigt schlafen zu können, reicht es nicht aus, im ganzen Haus Rauchwarnmelder zu installieren. Entscheidend ist, dass diese miteinander vernetzt sind. Denn nur so ist gewährleistet, dass z.B. bei einem Brand im Keller alle Rauchwarnmelder im Haus gleichzeitig Alarm schlagen. Für die Nachrüstung werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder eingesetzt, welche man ohne Leitung mittels Funk vernetzen kann. Für Neubauten empfiehlt sich der Anschluss an das 230-V-Stromnetz und die Vernetzung über einen zusätzlichen Steuerdraht.

Weitere Informationen finden Sie unter:
Feller AG, Postfach, 8810 Horgen,
Tel. 044 728 72 72, www.feller.ch



Alles andere als 08/15

Hansruedi Kaufmann, Tapetenforum

Der Wandel der Tapete zur designorientierten Wandbekleidung mit exklusiven Oberflächen im Farb-, Material- und Mustermix ist definitiv vollzogen.

Die heutigen Dessins zeigen Präsenz und Zeitgeist. Mal machen sie mit ruhigen Mustern und «Nichtfarben» auf Understatement, mal setzen sie mit gewagten Dessins und aufregenden Farbnuancen Akzente. Ob metallisch schimmernde Effekte oder natürliche Materialoberflächen wie Mineralien, Pflanzenfasern, Hölzer oder Glasperlen, wer sucht, der findet – und hat am Ende die Qual der Wahl. Wer seinen Räumen nicht genau die spezielle Note gibt, die ihm vorschwebt, tut das jedenfalls nicht, weil es am Angebot fehlt.

Internationale Topdesigner, wie zum Beispiel Konstantin Eulenburg, Ulf Moritz und Karim Rashid, begeistern sich mit eigenen Kollektionen für die Tapete. Sie präsentieren innovative Oberflächen, geben dem Tapetendesign ganz neue Impulse und zwingen die Hersteller zu immer neuen Entwicklungen bei den Produktionsverfahren. Und die Namen ihrer Kollektionen sind Programm: Wall Couture evoziert Massgeschneidertes und kostbare Materialien. Identity kann nicht nur ein Strichcode sein, sondern ein Fussabdruck im Sand oder

der unten abgebildete überdimensionierte Daumenabdruck. Wer das mag, kann sich knallig-poppig in Pink und Grün in die 70er-Jahre zurückversetzen oder mit Umbra eine meditative Stimmung erzeugen.

Das Interesse an der Tapete ist enorm gestiegen, wie das tapetenforum in letzter Zeit beispielsweise an der Igho 2011 oder an der Swissbau 2012 erfahren durfte. Falls Sie diese verpasst haben, aber Ihr Interesse geweckt ist:

Vom 2. Juni bis 7. August 2012 ist im Ortsmuseum Zollikon die Tapete das Thema und vom 24. August bis 24. September 2012 präsentiert das tapetenforum in der Bauarena Volketswil auf ca. 500 Quadratmetern eine repräsentative Tapetenausstellung. Gezeigt werden dabei die allerneuesten Kreationen, u.a. solche von Harald Glöckler, Deutschlands schrillstem Modeschöpfer. Immer aktuell ist www.tapetenforum.com, der Besuch lohnt sich immer

- ❶ Papierschnüre und Viscosefäden werden auf Uni-Träger geklebt. Ein leichter Perlmutter-schimmer unterstützt gleichzeitig das «Zen-Feeling». (Kollektion «Haiku», Omexco)
 - ❷ Die Vielfalt der Grafik zeigt das Spektrum des Designers Karim Rashid, seine Dessins im Verbund mit mutigen Farben fordern zur Reaktion heraus. (Karim Rashid Kollektion, Marburg Wallcoverings)
 - ❸ Der 1,60 Meter grosse Daumenabdruck, ein Dessin des namhaften Fotografen Konstantin Eulenburg, kann kombiniert werden mit unifarbenen Tapeten oder einer Tapete mit feiner Holzmaserung. (Kollektion «Identity» by Konstantin Eulenburg. Marburg Wallcoverings)
- Auf dem Umschlag:* Luxuriös geknitterte Crushtapete, zart bedruckt mit vergoldeten und versilberten Oberflächen wie luftigen Bastgeweben. (Kollektion «Wall Couture» by Ulf Moritz. Marburg Wallcoverings)



Das neue alte Nachbarrecht und seine Praxis im Gesetz

Wenn die schon geltende bundesgerichtliche Rechtsprechung den Weg ins Gesetz findet.

In vielen englischsprachigen Ländern stützt sich das Rechtssystem auf das Common Law. Das Recht wird dabei nicht auf Gesetze gestützt, sondern durch Präzedenzfälle und richterliche Auslegung weitergebildet. Im Gegensatz dazu basiert das Civil Law der kontinentaleuropäischen Länder vorwiegend auf Gesetzesrecht. Interessant ist jedoch festzustellen, dass im schweizerischen Gesetzgebungsverfahren oft bei einer Gesetzesrevision die Rechtsprechung in den Gesetzestext Eingang findet und somit integriert wird.

Ein gutes Beispiel dafür ist das Nachbarrecht im eigentlichen Sinne. Zum Nachbarrecht im eigentlichen Sinne gehören die Bestimmungen im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB), durch welche die Grundeigentümer in der Nutzung ihres Grundstückes eingeschränkt werden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen befinden sich in den Art. 679 und 684ff. ZGB. Zweck dieser Vorschriften ist es, die Freiheiten der Nachbarn gegeneinander abzugrenzen und so ein geordnetes nachbarliches Zusammenleben zu ermöglichen. Neben diesen zivilrechtlichen Bestimmungen gibt es jedoch eine wachsende Zahl öffentlichrechtlicher Vorschriften, vor allem im Umweltrecht, welche die Ausübung des Grundeigentums immer mehr einschränken. Diese Regelungen verteilen sich auf zahlreiche Rechtsordnungen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die folgenden Er-



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

läuterungen beschränken sich auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen im ZGB.

Was darf der Nachbar?

Generell gesagt, gebietet das Nachbarrecht jedem Grundeigentümer, sein Eigentum so zu nutzen, dass daraus keine übermässigen Einwirkungen für seine Nachbarn erwachsen (Art. 684 ZGB).

Art. 684 ZGB

III. Nachbarrecht

1. Übermässige Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Der frühere Randtitel «Art der Bewirtschaftung» wurde durch «übermässige Einwirkungen» verdeutlicht. Als schädliche Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes kommen etwa lästige Düfte, Russ, Staub oder Rauch sowie Lärm, Abwasser, Lichtentzug oder gar das ästhetische Empfinden verletzende Einwirkungen in Frage. Neben der bisherigen exemplarischen Aufzählung von positiven Immissionen werden neu insbe-

sondere auch Strahlungen aufgenommen. Weiter wird die Bestimmung um die sogenannten negativen Immissionen in Form des Entzugs von Besonnung oder Tageslicht ergänzt. Somit hat die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu den negativen Immissionen durch Pflanzenwuchs Eingang ins Gesetz gefunden.

Immer noch schwierig ist die Beurteilung der Übermässigkeit, und damit Unzulässigkeit, dieser Einwirkungen. Was noch geduldet werden muss und was als unzumutbar gilt, ist abhängig vom Ortsgebrauch sowie der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke, wobei vom Empfinden eines «Durchschnittsmenschen» auszugehen ist. Das Gericht muss also in einem konkreten Streitfall abklären, ob die beanstandeten Immissionen objektiv gesehen das normale Mass übersteigen und damit eine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen oder ob sie im Rahmen des Üblichen liegen und vom Nachbarn noch geduldet werden müssen. Es liegt in der Natur der Sache, dass solche Entscheide stark ermessensabhängig sind. Soweit als möglich sollten die Nachbarn deshalb eine gütliche Einigung anstreben. Dies ist im Normalfall für alle Beteiligten vorteilhafter als zeitaufwendige und kostspielige gerichtliche Auseinandersetzungen.

Abwehrmöglichkeiten

Die Abwehrmöglichkeiten sind grundsätzlich in Art. 679 ZGB vorgesehen und haben sich nicht wesentlich verändert.

Art. 679 ZGB

V. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers 1. Bei Überschreitung des Eigentumsrechts¹

¹ Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder

auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.

² Entzieht eine Baute oder eine Einrichtung einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften, so bestehen die vorstehend genannten Ansprüche nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden.

Auf dem Rechtsweg kann sich der geschädigte Nachbar mit der sogenannten «Beseitigungsklage» gegen Überschreitungen des Eigentumsrechts zur Wehr setzen oder mittels «Unterlassungsklage» Schutz vor künftigen Überschreitungen verlangen (Art. 679 ZGB). Darüber hinaus kann der Geschädigte Schadenersatz für bereits entstandene finanzielle Beeinträchtigungen geltend machen. Die Zuständigkeit der gerichtlichen Instanz richtet sich nach dem kantonalen Prozessrecht. Das Verfahren ist mittlerweile für die ganze Schweiz einheitlich geregelt.

Bei Bauten oder Einrichtungen (inkl. Verkehrswege und -flächen) soll jedoch neu eine Zivilklage auf Beseitigung oder Schadenersatz wegen übermässiger Einwirkungen möglich sein. Dies aber nur dann, wenn im Zeitpunkt ihrer Erstellung die – insbesondere öffentlichrechtlichen – Regelungen nicht eingehalten worden sind.

Art. 679a ZGB

2. Bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstückes

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstückes, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zu und verursacht er dadurch einen Schaden, so kann der Nachbar vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen. Nach dieser neuen Bestimmung haftet der bauende Eigentümer dem belaste-

Nachbarrecht

ten Nachbarn unabhängig davon, ob Verschulden besteht oder nicht. Es genügt die Tatsache, dass er baut und dass die Immissionen «übermässig» sind, um eine Schadenersatzpflicht auszulösen. Die Kausalhaftung des bauenden Nachbarn entspricht einem gesetzlichen Regressanspruch. Die neue Regelung von Art. 679a ZGB ist weit gespannt. Eine Exkulpation gibt es keine.

Besondere Bestimmungen: Bauten, Pflanzen etc.

Neben dem grundsätzlichen Verbot übermässiger Immissionen enthält das ZGB besondere Regelungen für bestimmte Arten der Grundstücksnutzung und daraus resultierende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, so etwa für Immissionen aufgrund von Grabungen und Bauten (Art. 685 ZGB) oder aus Anpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenze (Art. 686/7 ZGB). In diesen Bereichen verweist der Bundesgesetzgeber auf das kantonale Recht.

Bauvorschriften

Im Bereich des Bauens hat die Bestimmung des ZGB heute kaum mehr Bedeutung. Das Baurecht wird heute von den kantonalen und kommunalen (öffentlichen) Baurechtsordnungen beherrscht. Darin sind namentlich auch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände oder das Erstellen von Grenzvorrichtungen, wie Mauern oder Zäune, enthalten.

Bäume und Sträucher

Stehen Pflanzen so nahe an der Grenze, dass die Äste oder Wurzeln ins Nachbargrundstück hinübertagen, so steht dem Nachbar das sogenannte Kapprecht zu, d.h., der betroffene Nachbar darf die hinübertagenden Pflanzenteile bis auf die Grenze zurückschneiden. Ein Anspruch auf Kappung

der störenden Äste resp. Wurzeln besteht allerdings nur, wenn der Nachbar durch den Überhang oder die eindringenden Wurzeln tatsächlich geschädigt wird. Durch dieses Erfordernis soll die zwecklose Beschädigung von Pflanzen verhindert werden. Als Schädigungen kommen in Frage:

- eine starke Beschattung
- Feuchtigkeits- oder Lichtentzug
- Behinderung der Aussicht
- das Anziehen von Insekten

Der beeinträchtigte Grundeigentümer darf zudem nur dann zur Selbsthilfe schreiten, wenn er dem Pflanzeneigentümer vorgängig Gelegenheit gab, die Störung selbst zu beheben. Er muss also eine Beschwerde an den Nachbarn richten und ihm eine angemessene Frist zur eigenen Beseitigung der eindringenden Äste oder Wurzeln ansetzen. Der Verpflichtete muss genügend Zeit zum Ausführen der Arbeiten haben und darf zum Schutz der Pflanze nicht gezwungen werden, die Kappung während der Vegetationszeit vorzunehmen. Nur wenn der Nachbar untätig bleibt, kommt dem Geschädigten selbst das Kapprecht zu.

In den kantonalen Einführungsgesetzen zum Zivilgesetzbuch und teilweise (beispielsweise im Tessin) auch in den raumplanerischen kantonalen Ausführungsbestimmungen finden sich weitere Bestimmungen über Bäume und Sträucher an der Grundstücksgrenze. Die Kantone regeln namentlich die zulässigen Grenzabstände und Maximalhöhen von Pflanzen, die Pflicht, bestimmte Sträucher unter der Schere zu halten, sowie den Anspruch auf Beseitigung der zu nahe an der Grenze stehenden Pflanzen. Dabei ist zu beachten, dass der Beseitigungsanspruch in den meisten Kantonen der Verjährung unterliegt, d.h. nur innerhalb einer bestimmten Frist durchgesetzt werden kann.

Trend-Küchen funktional



PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Erweiterung Garten-Center

Rafz

60% mehr gedeckte Fläche, alles komplett neu gestaltet und eingerichtet. Ab Herbst 2012 mit grossem Restaurant und attraktiven Veranstaltungsräumen direkt beim Schaugarten.

Zürich

Saisonflor neu überdacht, Aus-
senfläche stark vergrössert.



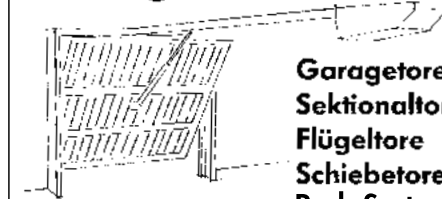
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

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

Pflanzen für
schönere Gärten



Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme

Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

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



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



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



Goldenbohm AG

Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der

Interessen
Gemeinschaft altbau

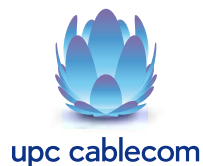
Mehrwert für Ihre Liegenschaft: der Kabelanschluss von upc cablecom

Entscheiden Sie sich noch heute für das Netz der Zukunft. Der bewährte und leistungsstarke Kabelanschluss von upc cablecom bietet Zugang zu analogem und digitalem TV und Radio, höchsten Internetgeschwindigkeiten sowie attraktiven Telefonie-Angeboten.



Weitere Infos unter **0800 66 88 66**
oder **upc-cablecom.ch/kabelanschluss**

Mehr Leistung, mehr Freude.



Verletzung des Gebrauchszwecks

Laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird der Gebrauchszweck nicht verletzt, wenn der Mieter die «ausschliesslich für Wohnzwecke» gemietete Wohnung nur am Wochenende benutzt und sie während der übrigen Zeit seinem Bruder und seinem arbeitslosen Freund kostenlos zur Verfügung stellt.

Der Mieter in vorliegendem Fall bewohnte seit 1997 eine 3-Zimmer-Wohnung in Versoix. Der Vertrag enthielt die schriftliche Klausel «à l'habitation exclusivement» (ausschliesslich für Wohnzwecke). 2003 verlegte der Mieter seinen Wohnsitz in die Nähe von Lausanne und mietete dort eine zweite Wohnung. Seine Wohnung in Versoix überliess er in der Folge seinem Bruder und einem Freund, ohne dass sie Mietzins zu bezahlen hatten. Er selber kam jeweils am Wochenende in die Wohnung.

Am 13. Juli 2006 forderte der Vermieter den Mieter schriftlich, unter Androhung der Kündigung, auf, die unbewilligte Untermiete sofort zu beenden. Der Mieter reagierte nicht und der Vermieter kündigte das Mietverhältnis ausserordentlich gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR. Die Schlichtungsstelle hielt die Kündigung für wirksam, nicht so das Mietgericht, aber ebenso das kantonale Gericht, worauf der Mieter ans Bundesgericht gelangte.

Das kantonale Gericht war zwar der Ansicht, es liege infolge Unentgeltlichkeit keine Untermiete vor. Andererseits hätten aber die Parteien mit erwähnter Klausel vereinbart, dass die Wohnung vom Mieter selbst zu benutzen sei, und die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung an Dritte



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

stelle eine Verletzung der Sorgfaltpflicht im Sinne von Art. 257f. Abs. 1. OR dar. Eine vorzeitige Kündigung nach vorgängiger Abmahnung sei deshalb angebracht. Eine analoge Anwendung der Bestimmungen über die Untermiete hätten zum gleichen Ergebnis geführt, da der Vermieter berechtigt gewesen wäre, die Untermiete zu verweigern, weil der Mieter keine Auskunft gegeben hatte.

Aus den Erwägungen des Bundesgerichts ergab sich Folgendes: Grundsätzlich ist es Pflicht des Vermieters, die Mietsache in einer zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Der Gebrauchszweck kann sich ausdrücklich oder stillschweigend ergeben, in erster Linie gilt aber der Wortlaut des Mietvertrages. Der Vertrag kann den Gebrauch definieren oder auch Modalitäten, wie z.B. den Kreis der Benutzer, festlegen. Pflicht des Mieters auf der anderen Seite ist der sorgfältige Gebrauch der Mietsache.

Vorbehältlich anderer vertraglicher Vereinbarungen ist der Mieter bei Wohnungen nicht verpflichtet, das Objekt selber zu bewohnen, und der übliche Gebrauch der Mietsache berechtigt diesen, Familienmitglieder und Angehörige zu beherbergen. Ist die Regelung unklar, ist nach den allge-

meinen Regeln der Vertragsauslegung vorzugehen.

Vorliegend haben die Parteien vertraglich den Gebrauch der Sache als «ausschliesslich für Wohnzwecke» festgelegt. Diese Klausel muss nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt und es muss geprüft werden, wie der Wortlaut im Zusammenhang der gesamten Umstände verstanden werden konnte. Auch der Sinn eines offensichtlich klaren Textes ist nicht unbedingt zwingend. Es kann sein, dass ein anderer Zweck verfolgt wurde, jedoch ohne vernünftigen Grund ist in der Regel nicht vom wörtlichen Sinn des vereinbarten Textes abzuweichen: Unter dem Begriff «Wohnung» (habitation) wird allgemein der Ort verstanden, wo eine Person mehr oder weniger dauerhaft wohnt, dies im Gegensatz zu Geschäftsräumen. So durfte der Mieter die Klausel so verstehen, dass die Wohnung ausschliesslich zum Zweck des Wohnens und Lebens gebraucht werden darf, aber eben nicht als Geschäftsraum, um darin eine geschäftliche Tätigkeit auszuüben. Da der Vertrag keinerlei Bestimmungen über die Modalitäten enthält, wollte der Vermieter den Gebrauch der Wohnung also nicht auf den Mieter allein

beschränken, hätte er das gewollt, hätte er dies klar präzisieren müssen. Da der sorgfältige Gebrauch der Mietsache wie erwähnt nach Art. 257f Abs. 1 OR den Mieter nicht daran hindere, in der Wohnung Familienmitglieder oder Freunde zu beherbergen, habe das kantonale Gericht mit der Folgerung, dass die Wohnung vorzeitig gemäss Art. 257f Abs. 3 OR gekündigt werden könne, diese Bestimmung verletzt.

Des Weiteren ist die Gebrauchsüberlassung einer Sache unentgeltlich nach den Regeln der Gebrauchsleihe und nicht des Mietvertrages zu beurteilen. Der vorliegende Vertrag kann also weder als Mietvertrag qualifiziert werden, noch kann Mietrecht analog angewendet werden. Selbst wenn die Bewohner einen Mietzins bezahlt hätten, könnte im vorliegenden Fall nicht von einer missbräuchlichen Untermiete ausgegangen werden, die zur Kündigung berechtigte, da der Mieter selber die Wohnung jedes Wochenende selber benützte und somit den Gebrauch der Sache nicht aufgegeben hatte. Das Bundesgericht stellte entsprechend die Unwirksamkeit der Kündigung fest. (BGE 136 III 186 vom 6. April 2010)

Upgrade für das Eigenheim?
Zeit für eine Weiss-Küche.

weissküchen

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

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



► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



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

ALPHAPLAN AG
3604 Hegnau-Zürich · Zürcherstrasse 40-42
4132 Muttenz-Basel · Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen · Fürstenlandstrasse 96
3004 Bern · Felsenastrasse 17 • 8400 Winterthur · St. Gallerstrasse 10
Telefon 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



**Das
Schlimmste
am Einbruch
ist das Gefühl
danach.**

45% kommen durch die
Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein
Fenster

10% bevorzugen eine
Eingangstür

4% steigen durch einen
Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD[®]
EINBRUCHSCHUTZ 

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13

CH-8048 Zürich

Telefon 044 434 10 10

Fax 044 432 28 94

www.quadragard.ch

info@quadragard.ch

Dreimonatige Kündigungsfrist

Mietzinsänderungen nach Art. 269.a lit. b und e OR unter Berücksichtigung

- der Hypothekarzinsänderungen¹
- der Teuerung des risikotragenden Kapitals²
- der Kostensteigerungen³

Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfall nicht ersetzen. Bei Mietverträgen mit besonderen Abmachungen, wie z.B. Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.

Berechnet am 7. Mai 2012

¹ Seit 1.1.2008 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang Juni wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Da ungewiss ist, ob der Referenzzinssatz am 1. Juni um 0,25% sinkt, haben wir diese Möglichkeit in dieser Tabelle vorweggenommen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige Kolonne, welche dem Anfang Juni veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht.

² 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.

³ Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z.B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehricht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.

- In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 – 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.

- Wird eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, d.h. ohne Beleg, nur 0,25 – 0,5% pro Jahr akzeptiert werden.

- Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.

⁴ Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist – der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen, bzw. berechnen zu lassen.

⁵ Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3 auf 3,25% noch nicht auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.

⁶ Falls die Hypothekarzinssenkung von 3 auf 3,25% bereits auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.

⁷ Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3,25 auf 3,5% noch nicht auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

⁸ Falls die Hypothekarzinssenkung von 3,25 auf 3,5% bereits auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. Oktober 2012	
	Hypothekarzinssatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ²	Hypothekarzinssatz/Referenzzinssatz ²	Teuerung risikotragendes Kapital ² bis Ende April 2012	Kostensteigerungen ³ bis Ende April 2012	Referenzzinssatz ¹ 2,50%	2,25%
per ⁴	%	Punkte	Monat	%	%	%	%
1.10.2006	3,00	106,2	4,06	-8,26	1,21	1,55	-1,05
1. 4.2007	3,00	105,9	10,06	-8,26	1,32	1,16	-1,44
⁵ 1.10.2007	3,00	106,6	4,07	-8,26	1,05	0,39	-2,21
⁶ 1.10.2007	3,25	106,6	4,07	-10,71	1,05	-2,21	-4,66
⁷ 1. 4.2008	3,25	107,3	10,07	-10,71	0,78	-2,98	-5,43
⁸ 1. 4.2008	3,50	107,3	10,07	-13,04	0,78	-5,43	-7,76
1.10.2008	3,50	109,1	4,08	-13,04	0,11	-6,60	-8,93
1. 4.2009	3,50	110,1	10,08	-13,04	-0,25	-7,46	-9,79
1.10.2009	3,50	108,7	4,09	-13,04	0,26	-7,45	-9,78
1. 4.2010	3,00	109,1	10,09	-8,26	0,11	-3,05	-5,65
1.10.2010	3,00	110,2	4,10	-8,26	-0,29	-3,95	-6,55
1. 4.2011	2,75	109,3	10,10	-5,66	0,04	-1,37	-4,12
1.10.2011	2,75	110,5	4,11	-5,66	-0,40	-2,31	-5,06
1. 4.2012	2,50	109,2	10,11	-2,91	0,07	0,57	-2,34



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

Sicherheit auf der ganzen Linie!

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

Markierungen + Signalisationen

- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

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



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



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

CORTI - FELGER
 MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRÜGG

Telefon 044 784 25 88
 www.corti-felger.ch




Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

Nichtigkeit einer Kündigung

Das Gesetz sieht diverse Formvorschriften vor, die eingehalten werden müssen, andernfalls die Kündigung nichtig sein kann (Art. 266I – 266n OR). Nichtig sind demnach Kündigungen, bei denen gesetzliche Formerfordernisse nicht erfüllt sind.

Folgende Formvorschriften sind vorgesehen:

- Der Mieter muss schriftlich (eingeschrieben) kündigen; eine mündliche Kündigung durch den Mieter reicht nicht aus.
- Der Vermieter hat die Kündigung zwingend mittels amtlich vom Kanton genehmigten Formulars mitzuteilen.
- Die von der Mieterschaft ausgesprochene Kündigung einer Familienwohnung muss die Zustimmung des Ehegatten oder des registrierten Partners enthalten (i.d.R. wird die Kündigung von beiden unterzeichnet).
- Die von der Vermieterschaft ausgesprochene Kündigung einer Familienwohnung muss beiden Ehegatten oder registrierten Partnern mit separater eingeschriebener Post zugestellt werden. Dies gilt selbst dann, wenn nur ein Ehegatte bzw. ein Partner den Mietvertrag unterzeichnet hat.



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

- Die durch eine nicht bevollmächtigte Person ausgesprochene Kündigung führt ebenfalls zu deren Nichtigkeit.
- Eine Teilkündigung (z.B. Garage, aber nicht Wohnung) kann eine Nichtigkeit einer Kündigung zur Folge haben (hier muss jedoch der Einzelfall betrachtet werden).

Die Nichtigkeit einer Kündigung kann jederzeit – Rechtsmissbrauch vorbehalten – geltend gemacht werden. Somit kann sich ein Mieter auch erst im Ausweisungsverfahren auf die Nichtigkeit der Kündigung berufen (kommt nicht selten vor). Im Weiteren ist die Nichtigkeit einer Kündigung von Amtes wegen zu beachten.

Ist eine Kündigung formnichtig, so hat die kündigende Partei das Recht, den Formfehler zu berichtigen und der Gegenpartei eine erneute, den gesetzlichen Formerfordernissen entsprechende Kündigung zuzustellen. Diese erneute Kündigung könnte jedoch zur Folge haben, dass sich der Kündigungszeitpunkt gegenüber der ersten (nichtigen) Kündigung verschiebt, weil ja bei der zweiten Kündigung wiederum die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine eingehalten werden müssen. Um solche Verzögerungen zu verhindern, ist es allenfalls empfehlenswert, vorgängig die Formrichtigkeit der Kündigung prüfen zu lassen. Die Rechtsabteilung des HEV Zürich ist Ihnen dabei behilflich.

Nichtig können auch an sich formrichtige Kündigungen sein, wenn sie an anderen formellen Mängeln leiden:

- Die neue Eigentümerschaft kündigt ein Mietverhältnis, bevor sie im Grundbuch als Eigentümer der betreffenden Liegenschaft eingetragen worden ist.

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

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	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

«Der Mietzins»

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.



BAUWERK
Parkett

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



Parkett Teppiche
Bodenbeläge

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

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

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

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

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

Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

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



Die Handwerker GmbH
Alles unter einem Dach.

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

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



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.



Internetgeschwindigkeit wird immer wichtiger

E-Mail lesen oder Reiseinformationen suchen: Heute surft ein Grossteil von uns jeden Tag im Internet. Wir laden immer mehr Informationen aus dem Internet herunter. Deshalb wird die Internetgeschwindigkeit je länger, je wichtiger. Immer mehr Kunden von upc cablecom schauen sich Filme an oder hören Musik aus dem Internet oder laden Filme und Musik aus dem Internet herunter. upc cablecom kommt mit ihrem schnellsten Internet von bis zu 100 Mbit/s diesem Bedürfnis nach und ist damit bestens für die Zukunft mit noch mehr Daten im Internet gerüstet.

Die einzigartige Internetgeschwindigkeit von upc cablecom ist bis zu fünfmal schneller als diejenige der Konkurrenz*. upc cablecom investiert laufend ins Kabelnetz und verfügt deshalb bereits heute über das modernste Netz mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Für jeden Internetnutzer wird das richtige Internetabonnement angeboten: von 10 Mbit/s bis zu 100 Mbit/s – für Gelegenheits- bis hin zu Intensivsurfenden. Ausserdem können Kunden von upc cablecom, auch wenn sie gleichzeitig fernsehen und im Festnetz telefonieren, bei gleichbleibender Geschwindigkeit im Internet surfen. Dies ist nur bei einem Kabelnetzbetreiber möglich.

Mit einem Umsatz von CHF 1,14 Mrd. und knapp 1,5 Millionen Kunden ist upc cablecom die grösste Schweizer Kabelnetzanbieterin. Das Unternehmen bietet Fernsehen, Radio, Internet und Festnetztelefonie an.

*Quelle: www.swisscom.ch; Stand: 31.3.2012.
Swisscom bietet auch andere Internet-Abos an.



Freistehendes Mehrfamilienhaus in Glattbrugg

Freistehendes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1965) mit zwei Eingängen. Zwölf Wohnungen mit Balkon oder Gartenplatz und kleiner Küchenloggia, grosszügiger Garten hinter dem Haus. Zwölf Tiefgaragenparkplätze, zwei Garagenboxen und zwei Besucherparkplätze.

- Lage** Die Liegenschaft ist gut erschlossen und liegt in einem urbanen Wohnquartier. In wenigen Minuten erreicht man die Autobahnauffahrt A4 Richtung Zürich City und den Flughafen Zürich.
- Mieteinheiten**
 - 2. Obergeschoss 4 x 3-Zimmer-Wohnung je ca. 74 m²
 - 1. Obergeschoss 4 x 3-Zimmer-Wohnung je ca. 74 m²
 - Erdgeschoss 4 x 3-Zimmer-Wohnung je ca. 74 m²
- Vermietung** Die Liegenschaft ist voll vermietet.
- Bruttorendite** 4.51 % heutiger Mietzins, 5.56 % mit Potentialausschöpfung
- Verkaufspreis** CHF 4'100'000.–

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

Fenster im Stockwerkeigentum

Im Stockwerkeigentum gilt bei Gebäudeteilen die Unterscheidung zwischen solchen im Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft und solchen im Sonderrecht des jeweiligen Stockwerkeigentümers. Bei der Zuordnung der Fenster gibt es immer wieder Diskussionen, welchen von beiden sie zuzurechnen sind – insbesondere weil davon allenfalls die Kostenverteilung abhängt.

Bei der Funktion der Fenster lassen sich unterschiedliche Auffassungen vertreten. So könnte man in den Vordergrund rücken, dass die Fenster den Abschluss der Stockwerkeinheit darstellen sowie der Licht- und Luftzufuhr dienen, und sie demzufolge dem Sonderrecht zuweisen.

Andererseits wird aber häufig die Meinung vertreten, dass die Fenster wegen ihrer Bedeutung für die äussere Gestalt des Gebäudes Eigentum der Gemeinschaft seien. Zwar könnte man Fenster, die einen grossen Anteil an der Fassade ausmachen, wie dies bei Schaufenstern oder Fensterfassaden der Fall ist, zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen. Aus praktischer Sicht dürfte aber die Einräumung des Sonderrechts an Schaufenstern zugunsten des Ladeneigentümers zulässig sein. Das wird übrigens auch von der Lehre befürwortet.

Auch gewöhnliche Fenster werden von der herrschenden Lehre grundsätzlich zu Sonderrecht ausgeschieden, weil das Interesse des einzelnen Stockwerkeigentümers an den Fenstern stärker zu gewichten sei als das Interesse der Stockwerkeigentümergeinschaft.



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

Demzufolge muss jeder Eigentümer für die Kosten des Unterhalts und der Erneuerung aufkommen. Dabei ist aber zu beachten, dass er in der Auswahl neuer Fenster nicht frei ist. Vielmehr muss er sich an die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes halten.

Dass bedeutet, dass die neuen Fenster vom Aussehen und der Form her denjenigen der anderen Eigentümer entsprechen müssen. Das äussere Erscheinungsbild untersteht nämlich zwingend dem Willen der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Solange äusserlich kein Unterschied erkennbar ist, kann der Stockwerkeigentümer aber die Ausführung und Ausstattung der Fenster selber wählen.

Besteht im Reglement eine ausdrückliche Regelung, ist diese für die Stockwerkeigentümer massgebend. Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist deshalb zu empfehlen, bereits bei der Begründung von Stockwerkeigentum eine klare Zuordnung der Fenster vorzunehmen.

Im Zweifelsfalle gilt jedoch die gesetzliche Vermutung nach Art. 712b Abs. 3 ZGB, wonach bei Nichterwähnung im Reglement die Fenster zu Sonderrecht ausgeschieden sind.



horst klein AG

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



geschäftssitz

sumpfstrosse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

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

Wohnen und geniessen ab 50

Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem VZ VermögensZentrum; Hans Bleuer
Der HEV-Ratgeber wendet sich an Personen, die sich rechtzeitig und auf unkomplizierte Weise mit der Zeit nach der Pensionierung auseinandersetzen möchten. Er zeigt auf, wie man seine persönliche Situation und die finanziellen Verhältnisse analysiert, und gibt Tipps für das Vererben und Schenken von Vermögenswerten. Auch die gesundheitliche Seite des Älterwerdens und deren Folgen für die Wohnsituation werden eingehend behandelt. Zahlreiche Abbildungen, Grafiken, Tabellen, Checklisten und Musterbeispiele. (2005; 70 Seiten)

Erben und Schenken

Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem VZ VermögensZentrum;
Giulio Vitarelli und Serge Lutgen

Verantwortungsvolle Erblasser entlasten ihre Hinterbliebenen wirkungsvoll, indem sie rechtzeitig die notwendigen Schritte einleiten. Der Ratgeber erklärt die Grundbegriffe des Erbrechts anhand vieler hilfreicher Beispiele und gibt praktische Tipps für eine umsichtige Erbschaftsplanung. Auch steuerrechtliche Aspekte sind berücksichtigt. Beispielsrechnungen helfen, den Sachverhalt besser zu verstehen. Grafiken und Tabellen veranschaulichen die Zusammenhänge. (2012; 114 Seiten)



Ratgeber «Pensionierung»

Herausgeber VZ VermögensZentrum

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen. Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2009; 134 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Wohnen und geniessen ab 50 70 Seiten; Artikel-Nr. 40095	CHF 29.50	CHF 36.50
Erben und Schenken 114 Seiten; Artikel-Nr. 40055	CHF 29.–	CHF 29.–
Ratgeber «Pensionierung» 134 Seiten; Artikel-Nr. 40089	CHF 29.–	CHF 29.–

Bestellformular siehe Seite 358 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

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 Zukunftsräume.
Mit System.**

Sanierungen und Renovationen. Energie- und umwelttechnische Optimierung von Gebäuden.



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



... macht Ihr Haus trocken!

RUDIN-TREICHLER Immobilien-Treuhand

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

Seit 30 Jahren als reines Familienunternehmen in folgenden Bereichen tätig:

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

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



Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

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

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

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

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

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

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

Drucksachen



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2010)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage)	NEU 29.00	NEU 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)	NEU 169.00	NEU 199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012)	NEU 169.00	NEU 199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	NEU 209.00	NEU 239.00
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	NEU 55.00	NEU 66.90
60008	Die Blumen der Frauen	NEU 30.00	NEU 39.50

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

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

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



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

NACH DEM BRAND 2007 GING ES AN DEN WIEDERAUFBAU. UNSER BEITRAG: DIE ELEKTRISCHE TOTALSANIERUNG.

Infos über Referenzobjekte:
 elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

Ihre **MEIER-PARTNER.CH**
 Immobilienpartner.

- VERMIETUNG / VERWALTUNG
- VERKAUF
- BEWERTUNGEN / SCHÄTZUNGEN
- TEL. 044 864 11 11

MEIER & PARTNER
 IMMOBILIEN

ROHRMAX®

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

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



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

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

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

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

Wildkräuter, Wegelagerer, Unkräuter und andere Pflanzen im Garten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Als uns kürzlich von meiner Lieblingsköchin Tanja Grandits ein Winterkabeljau mit zarten Schaumkrautrosetten (*Cardamine hirsuta*) serviert wurde und René Graf Grandits stolz darauf hinwies, dass er das zarte Wildkraut mit dem leicht scharfen Geschmack selber gepflückt habe, mussten wir schmunzeln, hatten wir doch am Tag vorher Hunderte der kleinen Rosetten in unserem Garten als Unkraut entfernt. Einmal mehr wurde mir bewusst, wie subjektiv die Bezeichnung Unkraut ist: Während die Spitzenköchin das kleine einjährige Pflänzchen als Delikatesse betrachtet, wirft es die Gärtnerin möglichst vor der Blüte auf den Kom-

post. Wie so oft im Leben hängt die Wertschätzung einer Pflanze vom subjektiven menschlichen Empfinden ab.

Ob eine Pflanze in unserem Garten ein Unkraut, ein Wildkraut oder ein Wegelagerer ist, bestimme meistens ich, wenn auch nicht immer erfolgreich. So habe ich mich beispielsweise vor Jahren über den ersten Bärlauch (*Allium ursinum*) im Garten sehr gefreut und ihn sogar gehegt. Hätte ich damals gewusst, wie sehr sich die Pflanze vermehrt, hätte ich wohl sofort zur Gabel gegriffen und die Zwiebelchen ausgestochen. Heute könnten wir die grünen Blätter nämlich bündelweise am Markt verkaufen und ans Ausstechen ist nicht mehr zu denken. Allerdings ist das weisse Bärlauchblütenmeer im Mai eine Freude, und im Frühsommer ist die Invasion verschwunden, da die Pflanzen einziehen.

Habe ich mich mit dem «Bärlauchmeer» abgefunden, sind mir meine «Wegelagerer» sogar lieb. So belagert eine Gruppe weisser Tulpen (*Tulipa* «White Triumphator») seit einigen Jahren einen Schnittweg, während eine Palisadenwolfsmilch (*Euphorbia characias*) den Eingang zum Gewächshaus «bewacht», eine stinkende Nieswurz (*Heliborus foetidus*) mitten im Kiesweg wächst, Primeln eine kleine Treppe «schmücken» und eine Akelei (*Aquilegia vulgaris*) verhindert, dass wir uns auf unsere Gartenbank setzen. Sogar ein Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) darf mitten im Weg wachsen, weil ich einst sein Durchsetzungsvermögen als Sämling bewunderte. Heute ist er bereits



Da gibt es kein Durchkommen mehr.



Unkraut oder Zierkraut.

dreissig Zentimeter hoch und sollte umgepflanzt werden, aber noch hat es keiner gewagt! Ob diese Wegelagerer nicht doch auch Unkraut sind?

Viel weniger Skrupel habe ich, wenn ich den grünen Blatthorst einer Ackergänsedistel (*Sonchus arvensis*) entdecke. Der mehrjährige einheimische Korbblütler vermehrt sich nicht nur über seine Samen, sondern treibt im Boden bis einen Meter lange Rhizome (wir nennen diese «Spaghetti»). Jedes winzige, beim Jäten übersehene Wurzelstückchen treibt sofort wieder aus!

Leider «kämpfen» wir mit drei weiteren mehrjährigen Stauden, welche sich ebenfalls über Samen und fleischige, weit reichende «Spaghetti» verbreiten: Zwar finde ich die trichterförmigen weissen Blüten der *Calystegia sepium* (Zaunwinde) in der Eibenhecke attraktiv, aber leider halten sie sich an keine Regeln und breiten sich über ihre meterlangen Wurzeln unbändig aus. Obwohl an Botanik interessiert, nehme ich mir die Zeit nie und beobachte, wie die Sprossspitze der Pflanze kreisförmige Suchbewegungen macht, um sich dann an einer geeigneten Unterlage emporzuwinden. Wer

schlau ist, nutzt diese Eigenschaft und lässt die Winde an einem Stab hochwachsen, entfernt diesen kurz vor der Blüte und stopft alles zum Besprühen mit Windentod in eine Plastiktüte.

Während sich Ackergänsedisteln und Winden aus unbekanntem Quellen in un-



Gewächshaus von Palisadenwolfsmilch bewacht.



Lotti verträgt Samen im Garten.

ren Garten eingeschlichen haben, bekamen wir den Giersch (*Aegopodium podagraria*) zusammen mit einigen Lenzrosen als unbeabsichtigtes Beikraut geschenkt. Sie heissen deshalb in unserem internen Sprachgebrauch «Hans» und nicht Beifuss, Giersch oder Baumtropfen. Die Rhizome sind eben-

falls kaum auszurotten. Manchmal treffen wir beim Jäten ganze Kolonien oder Nester der weissen «Spaghetti», die wir geduldig – und manchmal auch stöhnend – austechen. Salat aus den jungen Gierschblättern soll sehr schmackhaft sein, aber daran mag ich beim Jäten nicht denken. Da ich zudem nicht an Gicht leide, kann ich den Baumtropfen auch als Heilpflanze nichts abgewinnen, aber als ich in England das weiss variierte *Aegopodium podagraria* «*Variiegata*» als frisch wirkenden Boden-decker unter einem Baum sah, konnte ich nicht widerstehen. Ich kaufte die hübsche Staude, welche viel weniger wuchern soll als die Art, aber ihre Wuchskraft war derartig gering, dass sie bald verschwand!

Ein weiteres Geschenk, welches wir zusammen mit Wildtülpen (*Tulipa sylvestris*) bekamen, heisst bei uns «Gysi» (nach den Schenkenden): Das grosse Hexenkraut (*Circaea lutetiana*) breitet sich einerseits durch kräftige Rhizome aus und andererseits tragen unsere vierbeinigen Gäste die mit borstigen Widerhaken versehene Klettfrucht am Fell und wir an den Kleidern im ganzen Grundstück herum, wo sie sich hauptsächlich im



Stinkende Nieswurz auf dem Kiesweg.

Schatten und Halbschatten lebhaft entwickelt. Obwohl die Staude hübsche weisse Blüten hat und dank ihrer magischen Kräfte die hellen und dunklen Seiten in uns erwecken soll, entferne ich sie gnadenlos. Auch soll sie die Zauberkraft der weiblichen Ausstrahlung verstärken und die Kommunikationsfähigkeit verbessern, aber um diese Wirkung zu spüren, müsste ich das Kraut als Amulett um den Hals tragen, was vermutlich wenig nützt, aber sicher juckte, denn die Klettfucht hat Widerhaken.

Manchmal frage ich mich, ob wir im Garten in einen unendlich langen Kampf verwickelt sind, denn neben den erwähnten ausdauernden Stauden wachsen *Sonchus olearceus* (Gemüsegänsedistel), *Euphorbia helioscopia* (Sonnenwendwolfsmilch) und *Oxalis fontana* (Aufrechter Sauerklee) sowie das meist rotblättrige *Oxalis corniculata* (Gehörnter Sauerklee) überall, wo sie einen Platz finden. Auch gebärden sich die diversen Lenzrosen (*Helleborus* × *Hybridus*), Akelei (*Aquilegia vulgaris*), *Hesperis matronalis*, Leinkraut (*Linaria purpurea*) und der nie gepflanzte Goldfelberich (*Lysimachia punctata*) manchmal wie Unkräuter und



Hinsetzen verboten.

drohen überhandzunehmen. Sie alle aber lassen sich ohne grossen Aufwand entfernen, da sie kompakte Wurzelstöcke bilden, welche sich nicht ausbreiten. «Krieg» aber würde ich den momentanen Kampf gegen die «Gysis» und «Hansen» nicht nennen, erstens weil mir Krieg zutiefst zuwider ist und zweitens weil ich mir bewusst bin, dass die Natur so oder so ausdauernder und stärker ist als wir. Wenn ich den Wettkampf satt habe und überlege, ob ich zur Giftspritze mit Glyphosat¹ greifen soll, denke ich an den feinen Winterkabeljau mit dem Schaumkraut und bin froh, dass dieses nicht vergiftet wurde.

¹ Glyphosat ist ein Breitbandherbizid, welches die Pflanze nicht über die Wurzeln, sondern über die grünen Pflanzenteile aufnimmt.



GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfiehlt sich für

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

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



Treppe/Geländer . . .



. . . sicher, elegant, schön.



- Metall- und Apparatebau
- Wintergärten
- Verglasungen
- Treppen
- Aluminiumkonstruktionen
- Edelstahlverarbeitung

Metall-Technik
Matzingen AG
Tel. 052 366 32 68
www.mtm-ag.ch



... und wer wacht bei Ihnen ?

DÖRIG AG
Sicherheitssysteme
Einbruch-Alarmanlagen
Videoüberwachungen

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

Wasserverschwendung durch Bewässerungsanlagen vermeiden

Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier, Dürnten

Automatische Bewässerungsanlagen für Garten, Balkon oder Terrasse erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Die diesbezügliche Arbeiterleichterung birgt jedoch die Gefahr, dass viel zu viel bewässert wird. Wer jeden Abend Giesskannen schleppt, überlegt sich genau, ob eine Pflanze tatsächlich Wasser benötigt oder nicht. Bei automatischen Bewässerungen wird dann eher nach dem Prinzip «Nützt's nichts, so schadet's nicht» bewässert. Das Resultat sind «verweichlichte» Pflanzen mit zu oberflächlichem Wurzelwerk und ein unsinnig hoher Wasserverbrauch.

Meine eigene Bewässerungsanlage wird über eine Pumpe aus einem Regenwasserfass betrieben. Dies ermöglicht mir die genaue Kontrolle der von der Bewässerungsanlage verbrauchten Wassermenge. Ich erschrak, als sich der Wasserverbrauch gegenüber der Handbewässerung nach der Erstinstallation massiv erhöht hatte. Danke der Kontrolle der Wassermenge konnte ich die Bewässerungsanlage optimal einstellen, sodass gegenüber der Handbewässerung nun sogar noch sparsamer mit der wertvollen Ressource Wasser umgegangen wird.

Bei Bewässerungsanlagen, welche nicht über Regenwasser sondern mit Leitungswasser gespeist werden, war diese wichtige Kontrolle des Wasserverbrauchs bis jetzt nicht möglich. Neu bietet Gardena einen Wassermengenzähler an, welcher ganz einfach am Wasserhahn vor der Bewässerungsanlage ins-

talliert werden kann. Dieser Wassermengenzähler ist für die sinnvolle und vernünftige Pflanzenbewässerung unerlässlich.

Wichtig bei Tröpfchen-Bewässerungsanlagen ist, dass kleine Wassermengen in Intervallen von 2–3 Stunden vorgesehen werden. Nur so wird die natürliche Kapillarität der Substrate optimal genutzt. Grössere Mengen Wasser aufs Mal versickern ungenutzt. Am offensichtlichsten lässt sich dies bei der Bewässerung von Gefässen kon-



trollieren: Es sollte jeweils nur so viel Wasser aufs Mal zugeführt werden, dass unten nichts herausrinnt. Im Freiland kann dies schlecht kontrolliert werden. Anhand von Vergleichspflanzen in Gefässen und über den Wassermengenzähler ergeben sich jedoch wertvolle Erkenntnisse für die sinnvolle Bewässerung von Freilandpflanzen.

Ebenso wertvolle Dienste leistet der Wassermengenzähler bei der Rasenbewässerung. Hier wird in Trockenperioden eine Beregnungsmenge von ca. 20 Liter pro Quadratmeter im Intervall von 5–14 Tagen

empfohlen. Je nach Rasenfläche kann der Wassermengenzähler nun auf die bedarfsgerechte Wassermenge eingestellt werden. Unabhängig vom Regnertyp wird dadurch die Wassermenge ideal dosiert.

Nicht prominent gelegene Rasenflächen darf man während akuter Trockenperioden jedoch auch einmal «vertrocknet» lassen. Rasengräser sind so robust, dass die nicht bewässerten Flächen bei einsetzenden Niederschlägen und ausreichender Nährstoffversorgung aus den Wurzeln wieder frisch und grün austreiben. So kann die Rasenbewässerung auf die prominent gelegenen Rasenflächen beschränkt bleiben.

Zum sinnvollen Wasserhaushalt im Garten muss auch festgehalten werden, dass im Gegensatz zu Gefässpflanzen die meisten Sträucher im Freiland ab dem zweiten Jahr nach der Pflanzung definitiv nicht mehr bewässert werden müssen. Sparsam bewässerte Pflanzen bilden tiefe Wurzeln und können sich dadurch auch durch längere Trockenperioden selbständig mit ausreichend Feuchtigkeit aus der Tiefe versorgen. Die Oberflächenabdeckung mit Mulch (Rasenabschnitt, Rindenmaterial, o. Ä.) oder das Unterbrechen der Kapillarwirkung durch regelmässiges Lockern der Erdkruste helfen zusätzlich Wasser sparen.

Sowohl im Garten als auch auf Balkon und Terrasse kann sehr viel wertvolles Wasser verschwendet werden. Die vernünftige Wassergabe spart nicht nur Geld und Ressourcen, sondern fördert auch die Vitalität der Pflanzen. Praktische Hilfsmittel wie der Gardena-Wassermengenzähler und Tipps von Fachpersonen im Gartencenter helfen dabei. ■





WERT IST KEINE FRAGE DES GEWICHTS.

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

III
WALDE & PARTNER

www.walde.ch · +41 44 396 60 60
Zollikon · Thalwil · Uster · Luzern

Der HEV Limmattal wartet auf Bundesrat-Antwort

Hans Schenk, HEV Limmattal

Täglich werden Staus am Gubrist im Radio gemeldet. 102 340 Fahrzeuge pro Tag benützten im Schnitt 2010 den Tunnel vom Limmattal ins Furttal. Ein Ausbau ist notwendig – aber er sollte für Mensch und Tier verträglich ausgestaltet werden. Auf der Seite Weiningen muss die Zufahrt daher überdacht werden.

Entgegen der Forderung der Bevölkerung will das ASTRA den Teilbereich bei Weiningen nicht überdecken. Der HEV Limmattal (Dachverband der Limmattaler Sektionen Birmensdorf–Uitikon–Aesch, Dietikon–Urdorf, Engstringen, Schlieren und Weiningen–Geroldswil–Oetwil) setzt sich für die heutige Eliminierung dieser alten Bausünde ein. Bereits 2010 organisierten wir ein Podiumsgespräch. Leider blieb der für Bundesrat Moritz Leuenberger reservierte Stuhl frei. Ende März 2012 haben wir uns mit einem Schreiben an Bundesrätin Doris Leuthard gewendet. Eine Antwort oder eine Eingangsbestätigung stehen bis heute aus. Unter anderem haben wir die Bundesrätin auf folgende Punkte hingewiesen.

- Korrekterweise wird der Richtplan auf der Seite «Katzensee» des Gubrist angewendet, wo es gilt, die Natur zu schützen und den Tieren mit einer Überdeckung die einfache Überquerung der Autobahn zu ermöglichen.
- Warum dies auf der Limmattalseite nicht gelten soll, wo viele Menschen von einer Überdeckung profitieren könnten, ist nicht verständlich. Sind Tiere besser zu schützen als Menschen?

- Es scheint uns, dass aus den früher gemachten Fehlern im Nationalstrassenbau in stark überbauten Gebieten wenig in Erinnerung geblieben ist. Im näheren Umfeld finden sich mehrere Beispiele (Neuenhof, Opfikon, Schwamendingen oder Altendorf) von Nationalstrassen, welche Siedlungsgebiete trennten und übermässige Immissionen verursachten und später wegen der unhaltbaren Zustände überdacht worden sind. Bei der Nationalstrasse N4 im Knonaueramt wurden diese Erfahrungen berücksichtigt. Das Verhalten in Weiningen ist ein Rückschritt.

- Wir sind überzeugt, dass die Bevölkerung weiter aktiv für eine Überdeckung kämpfen wird und diese zu einem späteren Zeitpunkt, allerdings bei weit aus höheren Kosten und betrieblichen Umtrieben, kommen wird.

Die Forderungen und Eingaben der Gemeinde Weiningen, das Teilstück «Weiningen» der Nordumfahrung Zürich zu überdecken, werden vom HEV Limmattal weiter unterstützt.

Wir sind gespannt, ob eine Antwort eintreffen wird. ■

GV HEV Zürich: Zwei neue Vorstandsmitglieder



An der Generalversammlung des HEV vom 19. April 2012 wurden die beiden Zürcher Gemeinderäte, Tamara Lauber (FDP) und Bruno Amacker (SVP), neu in den Vorstand des HEV Zürich gewählt.

po. Auf die Generalversammlung 2012 hat Raphaela Hauser, seit 2000 Mitglied des Vorstandes des HEV Zürich, ihren Rücktritt bekannt gegeben. Gemäss Statuten setzt sich der Vorstand des HEV Zürich aus 11 bis 14 Mitgliedern zusammen. Neu sind es 12, nämlich: Bruno Amacker, Dr. Jürg Fritzsche, Bruno Graf, Dr. Andreas Honegger, Tamara Lauber, Gregor Rutz, Ronald Schmid, Dr. Christian Steinmann, Charles Stettler, Alexander Weber, Kathrin Widmer und

Dr. Silvia Zimmermann. Als Präsident bestätigt wurde Dr. Christian Steinmann.

Mitgliederbeiträge 2013

Die vom Vorstand vorgeschlagene Erhöhung des Mitgliederbeitrags von CHF 60.– auf CHF 70.– Franken für EFH-/STW-Eigentümer und von CHF 100.– auf CHF 125.– Franken für Vermieter/MFH-Eigentümer, Firmen usw. wurde mit grosser Mehrheit angenommen. ■

Ab Juni 2012 können diese Formulare des HEV Zürich übers Internet heruntergeladen und elektronisch ausgefüllt werden:

- Zürcher Mietvertrag für Wohnräume
- Allgemeine Bedingungen für Wohnräume
- Zürcher Wohnungsausweis
- Mietvertrag für moblierte Zimmer
- Mietvertrag für Geschäftsräume
- Allgemeine Bedingungen für Geschäftsräume
- Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze
- Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus
- Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte

Die elektronischen Formulare sind zugänglich über www.hev-zuerich.ch, Navigationspunkt «Bestellungen», danach «Download»

Mitglieder profitieren von Mitgliederkonditionen.

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



es klappt rafft rollt ...



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

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt



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

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 2. Donnerstag jeden
 Monats im Gemeindehaus, 1. 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.



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

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



jetzer storen.

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH
 In der Wässerli 16, 8047 Zürich
 Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48
 e-mail: jetzer-storen@bluewin.ch

Es geht um viel mehr als nur ums Bausparen!

Eigentum, Wohneigentum, das Leben in den eigenen vier Wänden heisst Sicherheit, Zufriedenheit, Geborgenheit, bedeutet Identität und letztlich Freiheit. Die Initiative des HEV Schweiz «Eigene vier Wände dank Bausparen» sieht eine moderate, aber wirkungsvolle Förderung von Wohneigentum vor. Neue Studien belegen deutlich, dass vor allem der Mittelstand und Familien profitieren. Die Vorlage bringt zudem Aufträge für die Wirtschaft und sichert Arbeitsplätze. Für den Staat werden mittelfristig gar Einnahmen generiert.

Weil nur der erstmalige Erwerb von Wohneigentum gefördert wird, nützt die Vorlage auf den ersten Blick nur Mietern. Schon mancher Hauseigentümer hat sich gefragt, weshalb er für diese Initiative stimmen soll. Er kann ja davon nicht profitieren und musste «damals» – auch ohne staatliche Erleichterungen – die Eigenmittel für das Eigenheim ersparen. Diese Denkweise ist zwar nicht nur falsch, greift aber viel zu kurz.

Im Herbst oder Winter dieses Jahres wird es um die Abschaffung bzw. Wahlmöglichkeit bei der Besteuerung des Eigenmietwertes gehen. Die Wohneigentümerquote liegt in der Schweiz aktuell bei rund 39 Prozent. Würden alle ähnlich – egoistisch – denken, so wäre diese Abstimmung bereits verloren. Ich erinnere daher an den Gedanken der Zwillinginitiative: «Eigene vier Wände dank Bausparen» ist für die jungen, mittelständischen Familien, «Sicheres Wohnen im Alter» für die ältere Generation, welche die Schul-



Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

den auf dem Eigenheim abbezahlt hat und nun durch die ungerechte Besteuerung des Eigenmietwertes «gepiesackt» wird.

Von diversen Seiten wird versucht, das Eigentum zu beschränken oder es vermehrt zu besteuern. Sei es in der Raumplanung, im Mietrecht oder beim Gläubigerschutz, um nur einige wenige Beispiele zu nennen. Um diesen Angriffen standzuhalten, ist ein breit gestreutes Wohneigentum unabdingbar, und das Ziel muss eine Eigentümerquote von 51 Prozent oder mehr sein.

Am 17. Juni 2012 geht es um viel mehr als nur ums Bausparen. Deshalb stimmen auch die Hauseigentümer JA! ■

AZB
Postfach
8038 Zürich



SPEZIALARBEITEN

TECHNISCHER DIENST

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

GARTENUNTERHALT

REINIGUNG

WINTERDIENST

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