

Der Zürcher Hauseigentümer

6 | 2012

- | Chancenlose Mieterinitiativen (S. 382)
- | Zweitwohnungsinitiative: Die Krux liegt im Detail (S. 447)



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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

Vor allem eine neue Schikane

Wer ist gegen lärmfreies Wohnen? Natürlich keiner. Wenn der Stadtrat ankündigt, dass er auf 39 Strassenabschnitten mit einer Länge von 17 km neu Tempo 30 einführen will, kann er sich daher sicher sein, bei den betroffenen Anwohnern Applaus zu ernten. Allerdings sind etliche der zu beruhigenden Strassen keine Wohnzonen, so beispielsweise Talacker und Bleicherweg oder die Löwenstrasse. Sieht man sich den stadträtlichen Vorschlag genauer an, wird denn auch deutlich, dass es primär gar nicht um Lärmbekämpfung geht, sondern vielmehr darum, den motorisierten Individualverkehr langsamer und damit unattraktiver zu machen. So sollen später auch die Quartierzentren, überkommunale Strassen und nachts gar flächendeckend Tempo 30 folgen. Insofern stellt der Plan des Stadtrates ein weiteres Puzzlestück in dessen Kampf gegen den Automobilverkehr dar. Ich erinnere bloss an den Kahlschlag bei den Parkplätzen.

Bekanntlich zieht es immer mehr Leute vom ruhigen Land in die «lärmige» Stadt. Das deutet doch eigentlich darauf hin, dass das Lärmproblem nicht so akut ist. Zweifellos gibt es in der Stadt Strassen, die eine gewisse Beruhigung vertragen würden. Man kann aber nun mal nicht gleichzeitig eine pulsierende Stadt und ein verschlafenes Dorf sein. Entweder sagen sich hier Fuchs und Hase gute Nacht oder man lässt Spielraum für das, was eine Weltstadt ausmacht. Bevor man die Automobilisten unter dem Deckmantel der Lärmberuhigung weiter schikaniert, müsste man analysieren, wo sich Massnahmen wirklich aufdrängen und welcher Art diese Massnahmen sein sollten. Tempo 30 mag vielleicht die billigste Variante sein, die einzige ist es sicher nicht. Zu prüfen wären unter anderem auch Lärmschutzwände und Schallschutzfens-

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerversände
 Stadt und Kanton
 Zürich



ter, wie sie ja teilweise bereits eingebaut worden sind. Leider stehen dem aber oft Denkmalpflege und Stadtentwicklung im Weg. Die starke Vergrösserung der Tempo-30-Zonen könnte sich überdies als kontraproduktiv erweisen. Denn wenn fast überall Tempo 30 gilt, gibt es keinen Grund mehr, Wohnquartiere zu meiden. Auch der öffentliche Verkehr würde übrigens verlangsamt, was ihm gewiss nicht zum Vorteil gereichen würde. Bezeichnenderweise haben sich die Verkehrsbetriebe bisher dagegen gewehrt.

Ich bin dezidiert der Meinung, in den Hauptstrassen müsse der Verkehr fliessen können, während in den Wohnquartieren in Bezug auf Verkehrslärmberuhigung höhere Ansprüche berechtigt sind. Aufgrund der nationalen Vorgaben werden gewisse Lärmschutzmassnahmen vorgenommen werden müssen. Das muss jedoch nach einer differenzierten Analyse und ohne ideologische Hintergedanken geschehen. ■


 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 6/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Direktors Vor allem eine neue Schikane	379
Aus dem Kantonsrat Parlament gegen Initiativen des Mieterverbandes Zürich	382
In eigener Sache Ausbau der Dienstleistungen	386
Impressum	389
Lärmschutz Bundesrat will Praxis der Lärmerschädigung neu ausrichten	392
Ausflug Mitgliederforum Bern und sein Bundeshaus	396
Planen & Bauen Internationale Öko-Labels drängen auf den Schweizer Markt	399
Zum Titelbild Liebe zum Detail	408
Vom Bauen Erpressung durch Baurekurs	412
Seminar/Workshop Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme Liegenschaftsverwaltung Der Mietzins	407 417 421 429
Mietrecht Zahlungspflicht des Mieters nach Zahlungsverzugskündigung Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch Ausserordentliche Kündigung des Vermieters während der Erstreckung	414 418 424
Drucksachenverkauf Zeit für die Heizkostenabrechnung	431
Drucksachen Bestellformular	433
Unser Garten Lavendel weckt Erinnerungen Neuer Beerenschädling	435 438
Delegiertenversammlung HEV Kanton Zürich Aus den Sektionen Sektionen-Info Die Seite des Präsidenten	441 442 444 447

HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag-Freitag
8.00 – 17.30

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

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag-Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag-Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

Internet:
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch



Der Zürcher Hauseigentümer
Schöne Aussichten – dank stilgerechten neuen Espagnoletten auch in restaurierten Altbauten. Mehr dazu ab Seite 408.

Foto:
FL Metalltechnik, Grünen

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

Miele-Trockner mit bester Qualität

Miele T 89-99 WP
• Schontrommel mit Wabeneffekt • Programm Schonglätten reduziert Bügelaufwand • Top-Speed: in 94 Minuten am Ziel
Art. Nr. 218732

A-40%

mit Ökorabatt 2399.– statt ~~2699.–~~
Sie sparen 300.–

Dank niedrigen Betriebsgeräuschen sehr leise

Setpreis nur **4998.–**
statt ~~5598.–~~
Sie sparen **600.–**

mit Ökorabatt 2599.– statt ~~2899.–~~
Sie sparen 300.–

A+++
A

Beste Energieeffizienzklasse A -40%

Mit Liquid-Wash
30% Waschmittel sparen **New**

Miele W 59-97 Liquid Wash
• Express-Programm mit 20 Minuten • Spezialprogramme: Sportschuhe, Kuscheltiere und neue Textilien
• Selbstreinigende Waschmittelschublade
• Sehr tiefe Restfeuchte dank hoher Schleuderdrehzahl
Art. Nr. 218173

Monats-Hit

FUST
Zufriedenheits-Garantie

nur **499.–**
statt ~~999.–~~
-50%

A+

Exklusivität **FUST**

Marken-tiefkühlschrank zum halben Preis
Bauknecht GKA 2103 Optima
• 136 Liter Nutzinhalt • Sehr hohe Lagerdauer bei Stromausfall Art. Nr. 123548

Tauschen Sie jetzt Ihre Superpunkte in Fust-Einkaufsgutscheine ein!

5000 = Superpunkte **FUST 50.–** Fr. Einkaufsgutschein

oder ein Mehrfaches davon!

Nur gültig bis 18.6.2012

• 5-Tage-Tiefpreisgarantie* • **Occasionen / Vorfürmodelle** • **Bestellen Sie unter www.fust.ch** • **Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.**

• 30-Tage-Umtauschrecht* • **Mieten statt kaufen**

• Riesenauswahl aller Marken • ***Details www.fust.ch**

Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur**, Neuwiesen, 052 267 05 10 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstr. 10, a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dietlikon**, Industriestrasse 27, 044 805 50 90 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 • **Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr. 109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letztipark, 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**

Parlament gegen Initiativen des Mieterverbandes Zürich



Max Clerici,
Kantonsrat FDP,
Horgen

Mit deutlicher Mehrheit hat der Zürcher Kantonsrat in einer seiner jüngsten Sitzungen zwei Volksinitiativen des Zürcher Mieterverbands zur Ablehnung empfohlen. Die eine will unter dem Titel «Transparente Mieten» wieder einmal die Formularpflicht bei Neuvermietungen einführen. Die zweite Volksinitiative «Rechtsschutz für alle» fordert, dass bei Verfahren vor Mietgericht vom Kläger keine Gebühren mehr zu bezahlen sind.

Das gute alte Formular

Alle Jahre wieder wird die Formularpflicht bei Neuvermietungen lanciert: Im Kanton Zürich wurde die Formularpflicht 1994 in Kraft gesetzt, von Herbst 1997 bis Frühling 2000 wieder ausgesetzt und galt erneut ab 1. Mai 2000. 2002 sprach sich dann der Kantonsrat aufgrund einer parlamentarischen Initiative für die Abschaffung der Formularpflicht aus. Und 2003 sprach sich schlussendlich eine klare Mehrheit – mehrheitlich Mieterinnen und Mieter – an der Urne gegen den bürokratischen Leerlauf aus.

Jetzt wird einmal mehr darüber diskutiert, ob Mieter beim Wohnungseinzug per Formular erfahren sollen, wie viel der Vormieter zahlte. Tatsache bleibt: Das Formular schafft keine zusätzlichen Rechte für Mieterinnen und Mieter. Diese können auch ohne Formular den Anfangsmietzins anfechten. Dies geschieht aber äusserst selten. Und: Das Formular schafft keine zusätzliche Wohnung.

Kostenloses Mietgericht

Auf wenig Begeisterung stiess im Kantonsrat auch das zweite Begehren des Zürcher Mieterverbandes. Gemäss Initianten sollen bei Verfahren vor Mietgericht keine Gebühren mehr anfallen. Es ist aber bereits heute so, dass die klagende Partei keine Gerichtskosten zu tragen hat, sofern sie recht bekommt.

Auch bei dieser Vorlage war sich die Mehrheit des Rates einig, dass dieses Ansinnen abzulehnen ist. Als wichtigstes Argument wurde ins Feld geführt, dass eine Annahme der Vorlage die Schlichtungsbehörde unnötig machen würde. Diese kostenlose Einrichtung hat sich bei der Lösungsfindung von «kleineren» Fällen ausgezeichnet bewährt. Bei kostenlosen Mietgerichtsverfahren würde diese einfach übergangen und würde zu einer Zunahme der Verfahren vor Mietgericht führen.

Auch ein kürzlich lancierter Gegenvorschlag fand keine Mehrheit. Dieser verlangt keine kostenlose Verfahren mehr, sondern will die Pflicht zur Vorschusszahlung abschaffen, die seit 2011 alle Kläger vor Mietverhandlungen leisten müssen. ■



«Dank IC-Hauswart habe ich endlich wieder mehr Zeit für Abenteuer»

www.ic-hauswart.ch

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



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



Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16

Natel 079 402 22 21

Telefax 044 910 90 29

mcuntigipser@bluewin.ch

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

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

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

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Brühwiler
BB
Balterswil

InfraWeeder

Giftfreie,
chemielose
Unkrautvernichtung
auf Infrarotbasis

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balterswil
info@infraweeder.ch
www.infraweeder.ch

InfraWeeder Junior

InfraWeeder Master 510R

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

HEV Zürich

Ausbau der Dienstleistungen

Zusätzlich zu den gedruckten Formularen können ab sofort über die Website des HEV Zürich bestimmte Formulare auch heruntergeladen und elektronisch ausgefüllt werden. Mit diesem Ausbau der Dienstleistung wird einem häufigen Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer entsprochen. Das aktuelle Sortiment der elektronischen Drucksachen umfasst im Augenblick folgende Formulare:

- ☞ Zürcher Mietvertrag für Wohnräume
- ☞ Allgemeine Bedingungen für Wohnräume
- ☞ Zürcher Wohnungsausweis
- ☞ Mietvertrag für möblierte 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 «Bestellen», danach aufgeführt unter «Dokumente als pdf».

Nach der Bestellung wird ein E-Mail mit Bestätigung und Link zum Download der bestellten PDF-Datei(en) verschickt. Der Download-Link ist während 48 Stunden aktiv.

Mitglieder des Hauseigentümergebietes profitieren von Mitgliederkonditionen.



ist auf allen Ebenen für Sie da!

- └ Bewirtschaftung
- └ Handel und Verkauf
- └ Erstvermietung

**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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



PWG
STIFTUNG

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

WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

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

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

Geschäftsstelle

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

**Drucksachenverkauf**

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 17 07

Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich

Montag bis Freitag,

8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 18 18

Herausgeber:

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

KR Max Clerici, Horgen
lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Frank Wadenpohl, Halter Immobilien

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. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publiereportagen ab.

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Er scheint 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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Alten

Freistehendes Bauernhaus (Umbauprojekt/Rohbau)

an ruhiger und sonniger Lage, Wohnzimmer/Küche mit Kachelofen und Ausgang in den Garten, Esszimmer, 2 Zimmer, Büro, 2 Nasszellen, Werkstatt, grosszügige Gartenanlage mit einem Waschhaus, Garage, Baujahr 1860, Grundstücksfläche 887 m², Verhandlungspreis Fr. 750 000.–.



Dietikon

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Wohnlage, Wohnfläche ca. 170 m², Cheminée, Einzelgarage, Grundstücksfläche 610 m², Verhandlungspreis Fr. 1 200 000.–.



Rüschlikon

3½-Zimmer-Wohnung

an sonniger, zentraler Lage mit teilweiser Seesicht, Wohnfläche ca. 78 m², Küche, 2 Zimmer, 2 Nasszellen, grosses Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Kellerabteil, eigene Waschküche, Garagenplatz, Verhandlungspreis Fr. 820 000.–.



Unterengstringen

3½-Zimmer-Einfamilienhaus mit Baulandreserve

Freistehend, an sonniger und ruhiger Lage. Küche, grosses Wohn-/Esszimmer, 3 Zimmer, 2 Nasszellen, sep. WC, freistehendes Garagengebäude (Doppelgarage). Baujahr 1912. Das Grundstück kann weiter ausgebaut oder auch neu überbaut werden (Zone W2L). Grundstücksfläche 909 m², Verhandlungspreis Fr. 1 485 000.–.

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

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 verkauf@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

www.alarm24.ch



Die echte Schweizer Küche

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



Mehr als 10 Jahre ist es her, dass alt Nationalrat Rolf Hegetschweiler, damals Direktor der HEV Stadt und Kanton Zürich, in einer parlamentarischen Initiative forderte, «dass Minderwertenschädigungen für Fluglärm von den betroffenen Eigentümern in einem einfachen ... Verfahren geltend gemacht werden können». Endlich kommt wieder Bewegung in diese Frage.

Bundesrat will Praxis der Lärmentschädigung neu ausrichten

Mitteilung des Bundesamtes für Umwelt BAFU

Besitzer, deren Liegenschaften wegen Lärm von Strassen, Bahnen oder Flugplätzen Wert verloren haben, können in gewissen Fällen gerichtlich eine Entschädigung erwirken. Künftig sollen die Betroffenen rechtlich besser gestellt werden und automatisch einen Anspruch auf Ausgleichszahlungen haben. Der Bundesrat hat am 16. Mai 2012 einer entsprechenden Neuausrichtung der Lärmentschädigung im Grundsatz zugestimmt. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK wird bis Ende 2013 eine Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten.

Der Betrieb von Verkehrsinfrastrukturen verursacht häufig übermässigen Lärm. Das Umweltschutzgesetz (USG) verlangt zwar, diese Immissionen unter die Grenzwerte zu senken. Es sieht aber auch die Möglichkeit vor, dem Lärmverursacher Erleichterungen zu gewähren, wenn Massnahmen zur Lärmreduktion unverhältnismässig oder aus anderen Gründen nicht möglich sind. Bleibt der Lärm wegen dieser Ausnahmen über den Grenzwerten, verursacht dies bei den Eigentümern und Bewohnern der betroffenen Liegenschaften Kosten, z. B. Mietzinsausfälle, Wertverluste der Liegenschaften oder Gesundheitskosten.

Die von übermässigem Lärm Betroffenen haben die Möglichkeit, den Lärmverursacher im Einzelfall auf Entschädigung für den Wertverlust ihrer Liegenschaften zu verklagen. Die Voraussetzungen für diese Entschädigungen wurden vom Bundesgericht entwickelt: So müssen die Lärmimmissionen über den Immissionsgrenzwerten liegen, der Schaden muss schwer wiegen, und der Lärm darf beim Erwerb der Liegenschaft nicht vorhersehbar gewesen sein. Ob diese Bedingungen erfüllt sind, zeigt sich oft erst in Gerichtsverfahren.

Neuausrichtung der Lärmentschädigung

Der Bundesrat hat am 16. Mai 2012 in einer Aussprache einer Neuausrichtung der Lärmentschädigung zugestimmt. Anstelle der bisherigen richterlichen Entschädigungspraxis soll eine neue Regelung im Umweltschutzgesetz eingeführt werden. Diese wird so festgelegt, dass die Gewährung von Erleichterungen bei öffentlichen oder konzessionierten Infrastrukturen stets einen geldwerten Ausgleichsanspruch der Betroffenen nach sich zieht. Im Gegenzug werden die enteignungsrechtlichen Ansprüche aus der Enteignung der nachbarrechtlichen Abwehrrechte ausgeschlossen.

Die neue Regelung sieht vor, dass die betroffenen Liegenschaftsbesitzer einen perio-

dischen Ausgleich für den Minderwert ihrer Liegenschaft erhalten. Mit der periodischen Auszahlung kann veränderten Verhältnissen, z. B. Zu- oder Abnahme der Lärmbelastung, Rechnung getragen werden. Wer also seine Lärmemissionen reduziert, wird auch weniger bezahlen.

Der Vorschlag des Bundesrates zur Neuausrichtung der Lärmentschädigung ist die Antwort auf den Willen des Parlaments, die aktuelle Entschädigungspraxis zu verbessern (Parlamentarische Initiative Hegetschweiler 02.418 und Motion der UREK-S 08.3240).

Die neue Regelung wird für Anlagebetreiber und Lärmbetroffene die Rechtssicherheit erhöhen und einen dynamischen Anreiz zur Lärmreduktion schaffen. Der Bundesrat hat das UVEK beauftragt, bis Ende 2013 eine Vernehmlassungsvorlage vorzulegen. ■



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

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

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



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



Die grösste Ausstellung der Region

HEIZUNGS-SANIERUNGEN

vom Spezialisten aus der Umgebung



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

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

**Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !**

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

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

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

swisstherm

Swisstherm AG • 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



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

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich
Telefon 044 311 9062, Fax 044 311 7767

www.lendenmann.ch

**Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen,
chemischen oder Hochdruckreinigungs-
Verfahren**

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

**Verkauf und Montage von Dach- und
Wohnraumdachfenstern**

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

Dipl. Ing. **FUST**

**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**



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



Wasser ist auch unser Element.



Müller Sanitär

8048 Zürich-Altstetten


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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch



Bern und sein Bundeshaus

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

 **Donnerstag, 20. September 2012**

Anreise/Rückreise individuell

Programm:

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

Kosten

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

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

Anmeldung

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

Anmeldeschluss: Freitag, 13. Juli 2012.

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

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



Anmeldung

Teilnahme am Ausflug vom 20. September 2012

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

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Mitgliederforum, 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.

Leidet auch Ihre Rosskastanie unter der Miniermotte?

Maag Profi Tree Care hat die Lösung, sie schützt Ihre Rosskastanie mit einer einmaligen Behandlung für 3 Jahre vor der Miniermotte. Entwickelt und getestet in der Schweiz, zusammen mit dem erfahrenen Baumexperten Matthias Brunner.

Interessiert?

Bitte unseren lizenzierten Partner Matthias Brunner kontaktieren
www.matthiasbrunner.ch Tel:044 361 36 76



wirkt zuverlässig

Wettbewerb der Gütesiegel

Internationale Öko-Labels drängen auf den Schweizer Markt

Aus KOMPLEX 2012, dem Magazin von Halter Unternehmungen;
 Text: Frank Wadenpohl, Projektleiter Facility Management Consulting, Halter Immobilien

Nachhaltig bauen bedeutet wesentlich mehr, als den Heizenergiebedarf von Gebäuden zu minimieren. Eine ganzheitliche Betrachtungsweise ist gefragt. So bekommt das etablierte Minergie-Label hierzulande Konkurrenz von internationalen Gütesiegeln, die vermehrt den Nutzer in den Mittelpunkt stellen und auch die Lebenszykluskosten einer Immobilie nicht vernachlässigen.

Seit nunmehr 15 Jahren kennt die Schweiz das Minergie-Label. Bis heute wurden rund 25 000 Gebäude mit einer der sechs Varianten Minergie, Minergie-P, Minergie-A, Minergie-Eco, Minergie-P-Eco, Minergie-A-Eco des Qualitätslabels ausgezeichnet. Kaum eine andere privatwirtschaftliche Initiative hat das Bauen in der Schweiz in den letzten zwei Dekaden in einem ähnlichen Mass geprägt. Den stetigen Verschärfungen der Minergie-Grenzwerte für den Heizenergiebedarf folgend, hat die Stärke der Wärmedämmung kontinuierlich zugenommen und somit auch das Erscheinungsbild von Gebäuden massgeblich beeinflusst. Dämmstärken von 20 Zentimetern und mehr machen die Dämmstoffindustrie zum grossen Gewinner dieses Trends. Der Vorwurf, die Heizenergie würde hierbei zulasten eines massiv höheren Einsatzes versteckter, grauer Energie eingespart, steht nicht ganz unbegründet im Raum. Dennoch: Lange konnte sich das Öko-Label «made in Switzerland» weitgehend unbehelligt auf dem Schweizer Markt

behaupten. Nun aber drängen zunehmend internationale Labels auf den Platz, deren Anforderungen teilweise weit über die Ziele von Minergie hinausgehen.

Mehr als ökologisch

Minergie gehört zu den frühen Vertretern von Öko-Labels der ersten Generation. Der Fokus dieser Labels lag hauptsächlich auf dem Energiebedarf der Gebäude und hier vor allem auf dem Heizenergiebedarf – unabhängig davon, wie diese Energie erzeugt wurde. Die synonyme Wortverwendung von «ökologisch = grün» besichert diesen Zertifizierungssystemen den Namen «Green Building Label». Einige Jahre vor Minergie kam das britische BREEAM auf den Markt, welches das Baugeschehen bis heute am stärksten beeinflusst. Als eines der grossen Labels folgte das amerikanische LEED. Zur zuvor erwähnten Verschärfung der Grenzwerte für den Heizenergiebedarf gesellten sich im Laufe der Zeit weitere ökologische Kriterien. Durch die Verbannung von Schad-

stoffen wurde die Auswahl der Baumaterialien eingeschränkt, und so fanden erstmals auch gesundheitliche Aspekte Berücksichtigung.

Heute beanspruchen nahezu alle Zertifizierungssysteme für sich, das nachhaltige Bauen zu fördern. Dem allgemeinen Trend folgend, werden die Labels der zweiten Generation gerne «Blue Building Label» genannt, was den Schritt vom reinen Öko-

Label hin zu umfassenden Nachhaltigkeitslabels meint. Nur wenige Labels decken dabei sämtliche Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft) ab. Streng genommen kann einzig das DGNB-Label von sich behaupten, allen Aspekten gleichermaßen Rechnung zu tragen. Selbst die jüngste Variante der Minergie-Familie, Minergie-A-Eco (2011), ignoriert die monetären Aspekte der Nach-



BREEAM | Bre Environmental Assessment Method
BREEAM ist eines der erfolgreichsten Zertifizierungssysteme weltweit und wurde 1990 eingeführt. Es nutzt eine Reihe von Kriterien, die energetische und ökologische Aspekte bewerten. Damit dient es beim Entwurf und Management von Gebäuden als Leitfaden.
– www.breeam.org

MINERGIE | Schweizer Baustandard für nachhaltiges Bauen

Minergie ist ein 1994 entstandenes Qualitätslabel für neue und modernisierte Gebäude. Es wird seit 1997 von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund getragen. Der spezifische Energieverbrauch gilt als Leitgrösse, im Zentrum steht der Komfort.
– www.minergie.ch



LEED | Leadership in Energy and Environmental Design
LEED wurde 1998 in den USA eingeführt und baut auf BREEAM auf. Das Bewertungssystem stammt vom U. S. Green Building Council, einer gemeinnützigen Handelsorganisation für nachhaltiges Bauen, und berücksichtigt Energieeffizienz und Ökologie.
– www.usgbc.org

DGNB | Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen E.V.

2007 riefen 16 Initiatoren aus der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft die DGNB ins Leben, die nachhaltiges und effizientes Bauen im In- und Ausland fördern will. Das ganzheitliche Zertifizierungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt.
– www.dgnb.de



VERGLEICH DER LABELS

		BREEAM	MINERGIE	LEED	DGNB
Gesellschaft	Gemeinschaft	✓	×	×	✓
	Gestaltung	✓	×	✓	✓
	Nutzung, Erschliessung	✓	×	✓	✓
Wohlbefinden und Gesundheit		✓	✓	✓	✓
		✓	✓	×	✓
Wirtschaft	Gebäudesubstanz	✓	✓	×	✓
	Anlagekosten	×	×	×	✓
Betriebs- und Unterhaltskosten		×	×	×	✓
		✓	✓	✓	✓
Umwelt	Baustoffe	✓	✓	✓	✓
	Betriebsenergie	✓	✓	✓	✓
	Boden und Landschaft	✓	×	✓	✓
	Infrastruktur	✓	×	✓	✓
Bauprozesse		✓	×	✓	✓
	Betriebsprozesse	×	×	×	✓

✓ voll / mehrheitlich berücksichtigt
× nicht berücksichtigt

Die Labels bewerten Projekte nach Kriterien aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt, Bau- und Betriebsprozesse.

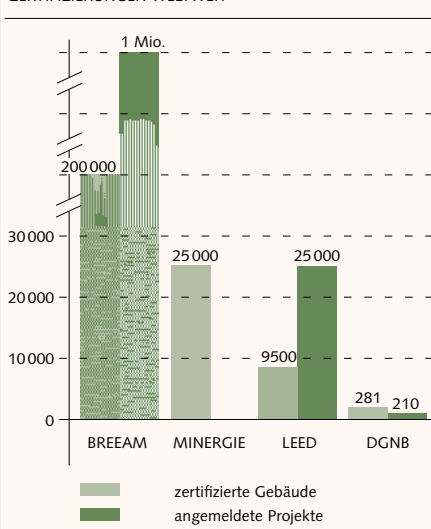
haltigkeit und weist bei der Betrachtung der Lebenszyklus-Wirtschaftlichkeit lediglich auf steigende Energiepreise und den nicht monetär bewertbaren Komfortgewinn hin. Immerhin rückt diese Variante etwas vom strengen Fokus auf den reinen Heizenergiebedarf ab und bewegt sich mehr in Richtung Einsparung von Primärenergie. So erlaubt die Zertifizierung nach Minergie-A die Kompensation eines höheren Heizenergiebedarfs bis zu einem gewissen Mass durch z. B. die Verwendung von Erdwärme und Solarkollektoren. Hierdurch wird der Kritik Rechnung getragen, dass die stetig zunehmende Dämmstärke die gestalterischen Möglichkeiten einschränkt und so ausserdem wertvolle Fläche im Innenraum verloren geht. Einher mit der Ausrichtung auf Primärenergie geht auch die erstmalige Betrachtung der grauen Energie. Dennoch ist Minergie nach wie vor das System,

welches die restriktivsten Vorgaben bei der Verwendung von Bauteilen macht. Weil Minergie nur den Status zertifiziert und keine qualitativen Abstufungen kennt, müssen sich Bauherren im Vorhinein für eine der Minergie-Varianten entscheiden und die Planung nach deren Vorgaben gestalten.

Freiheit in der Planung

BREEAM, LEED und die DGNB gehen in der Bewertung einen anderen Weg. Zwar werden hier für die grundsätzliche Zertifizierung auch Schwellenwerte bei den Einzelkriterien festgelegt, jedoch gibt es für die Planer durch die Bewertung mittels Punkten einen grösseren Spielraum. Hierdurch muss man sich nicht im Voraus auf eine Qualitätsstufe (BREEAM: Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding; DGNB: Bronze, Silber, Gold; LEED: Certified, Silver, Gold,

ZERTIFIZIERUNGEN WELTWEIT



Die Grafik zeigt, wie viele Projekte weltweit mit welchem Label zertifiziert wurden. Spitzenreiter ist das britische BREEAM.

Platinum) festlegen, sondern kann die Stellschrauben noch in der laufenden Planung bedienen. Insbesondere bei der DGNB führt der so gewonnene grösstmögliche Freiraum in der Planung bisweilen aber noch zu sehr hohen Herausforderungen an die ausführenden Unternehmen. Die DGNB gibt nicht die Materialien vor, ihre Bewertung erfolgt über quantitative Produkteigenschaften wie z. B. die Menge der enthaltenen Schadstoffe, welche im Einzelfall durch die ausführenden Unternehmen nachzuweisen sind. Hierbei ist das System der Baupraxis noch einen gewaltigen Schritt voraus, denn bislang gibt es kaum hinreichende Daten, um sämtliche Baustoffe umfassend deklarieren zu können. Der Druck auf die Baustoffhersteller nimmt entsprechend zu. Einstweilen wird die DGNB die Auswahl der Baustoffe implizit limitieren.

Quo vadis?

Durch immer schärfere gesetzliche Vorgaben und die zunehmende freiwillige Zertifizierung von Gebäuden hat sich das Bauen rund um den Globus in den letzten zwei Jahrzehnten so rasant verändert wie wahrscheinlich niemals zuvor. Ein Ende dieses Veränderungsprozesses scheint dabei noch lange nicht in Sicht zu sein. So ist für 2014 eine erneute Revision der «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE) vorgesehen, welche bis 2018 in den kantonalen Gesetzgebungen umzusetzen ist. Dabei sehen die neuesten Mustervorschriften vor, dass sich «neue Gebäude (...) ab 2020 ganzjährig möglichst selbst mit Wärmeenergie und zu einem angemessenen Anteil mit Elektrizität» versorgen sollen. Gebäudelabels, die dann noch einen strengen Fokus auf den Heizenergiebedarf legen, werden somit obsolet.

In der ganzheitlichen Betrachtung eines Gebäudes über den Lebenszyklus hinweg muss in Zukunft aber auch der Betrieb mit in die Bewertung einbezogen werden. Häufig zeigt sich, dass die in der Theorie errechneten Werte in der Praxis nur mit einem optimierten Betrieb erreicht werden können. Mehr noch: Eine schlechte Betriebsorganisation kann das komplexe und sensible System hochtechnisierter Gebäude ad absurdum führen. So bliebe vom Gebäudelabel im Betrieb einzig der schöne Schein. Um den Betrieb zu bewerten, bedarf es regelmässiger Re-Zertifizierungsaudits, bei welchen die ursprünglich prognostizierten Werte mit den tatsächlich gemessenen Werten abgeglichen werden. Nur so können Labels der Kritik, sie wären bloss Marketingstrategien, widersprechen und den Beweis erbringen, dass sie einen echten Beitrag zum nachhaltigen Bauen leisten.

«DIE HERBSTZEITLOSEN» AUF DER BÜHNE!

Eine Komödie von Stefan Vögel | Regie: Stefan Huber



20% SPEZIALANGEBOT FÜR MITGLIEDER DES HEV

Ticketpreise (exkl. Verkaufs- und Bearbeitungsgebühren)

Dienstag bis Donnerstag 19.30 Uhr, Sonntag 15.00 Uhr	
Premium:	CHF 76.– statt 95.–
Kategorie 1:	CHF 68.– statt 85.–
Kategorie 2:	CHF 60.– statt 75.–
Kategorie 3:	CHF 52.– statt 65.–

Buchen Sie Ihre Tickets online unter www.altweiberfruehling.ch/angebot

Günstigste Buchungsvariante: Online buchen, mit Kreditkarte bezahlen und Ticket als print@home ausdrucken.

Buchen Sie die Tickets auch direkt über die **ticketportal-Hotline 0900 101 102 (CHF 1.19/Min. ab Festnetz)** ebenfalls mit dem **Stichwort HEV** oder mit dem nebenstehenden Coupon bis 3 Wochen vor dem gewünschten Vorstellungsdatum an:

ticketportal AG, Rorschacher Strasse 294, CH-9016 St. Gallen

Oder per Fax auf 071 282 28 29

Besuchen Sie die Bühnenfassung des Kinoerfolgs «Die Herbstzeitlosen» und profitieren Sie von 20% Mitglieder-Rabatt auf folgende Vorstellungen bis 23.09.12: Di-Do 19.30 Uhr und So 15.00 Uhr. Bitte beachten Sie für die genauen Spielpläne den Spielplan unter altweiberfruehling.ch. Der Rabatt ist nicht mit anderen Vergünstigungen kumulierbar und gilt für höchstens 6 Tickets.

Bestellcoupon für Mitglieder des HEV

Ich bestelle Tickets mit 20% Rabatt für «Altweiberfrühling». Spielplan unter: www.altweiberfruehling.ch

Vorstellung vom: , Showbeginn um: Uhr
Anzahl Tickets: *Kategorie:

*Sollte die gewünschte Kategorie ausverkauft sein, so bin ich mit einer Umteilung in die nächst höhere oder nächst tiefere Kategorie einverstanden.

Name: Vorname:
Adresse: PLZ/Ort:
Tel. tagsüber: E-Mail:
 Ich wünsche eine Rechnung* Kreditkarten
Kreditkarten-Nr. CVV/CVC-Nr. gültig bis

Datum: Unterschrift:

*Ticketbestellung in einem verschlossenen Kuvert einsenden. Je nach Art der Zahlung fallen zusätzliche Gebühren an.

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



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 GROUP

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

MARKTERFOLG IST PRÄZISIONSARBEIT.

Wer bei der Vermarktung von Neubauprojekten Präzision und Professionalität sucht, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit 25 Jahren.



WALDE & PARTNER

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

5 Jahre Vollgarantie
bei Ersatz- und neuen Liftanlagen

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 28. September 2012, 8.15 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

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

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

* 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 28. September 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.

Holzpellets – jetzt zum Vorzugspreis

Jahresbedarf von 3 bis 22 Tonnen

Rabatt
CHF 20.– /t
(1.5. – 31.8.2012)

Jetzt bestellen?

Gratisnummer 0800 173 173

Sie erhalten DINplus-Holzpellets:

- aus Ihrer Region
- zum Festpreis (2 Jahre) inkl. Siloreinigung
- schnell und sauber geliefert

Rund um die Uhr im Online-Shop:

www.erdgaszuerich.ch/holzpellets

holzpellets
von Erdgas Zürich



Liebe zum Detail

Fotos zur Verfügung gestellt von FL Metalltechnik, Grünen BE (www.flmetall.ch)

Hand aufs Herz: Hätten Sie spontan gewusst, was eine Espagnolette ist und dass man solche im Emmental herstellt?

po. Nein, mit dem, was gelegentlich auf dreisprachig beschrifteten «Spanisch-Nüssli»-Packungen steht (Spanisch-Nüssli/Cacahouètes/Spagnolette), hat es nichts zu tun bzw. nur sehr entfernt. Bei einer Espagnolette handelt es sich um einen Tür- oder Fensterriegel mit einem sogenannten Drehstangenverschluss, bei dessen Betätigung oben und unten Haken einrasten oder gelöst werden. Der Name kommt zwar aus dem Französischen, lässt aber darauf schliessen, dass die Verschlüsse ursprünglich wahrscheinlich aus Spanien stammen. Ähnliche Tür- oder Fensterriegel, wie sie auf diesen Seiten abgebildet sind, haben wir natürlich alle schon gesehen. Obwohl sie ausgesprochen solide und zweckmässig sind, sieht man sie bei modernen Fenstern leider selten.

Die auf dieser Seite abgebildeten Espagnoletten wurden von FL Metalltechnik, einer Firma aus dem Emmental, gemeinsam mit der Berner Denkmalpflege entwickelt. Denn die Nachfrage nach Ersatzteilen aus dem 19. Jahrhundert ist gestiegen, und so ist es bei Renovationen oft schwierig, eine grössere Anzahl gleicher Exemplare von antiken Fensterbeschlägen zu finden. Die moderne Alternative weist die formalen Qualitäten von Originalbeschlä-



gen aus dem 19. Jahrhundert auf. Eignet sie sich somit besonders für die Restaurierung von Altbaufenstern, lässt sie sich dank den schlichten, klassischen Ruderformen auch gut in modernen Räumen einsetzen. Jede Espagnolette ist übrigens ein Unikat, denn die Drehstangenverschlüsse werden exakt nach Kundenwunsch in der richtigen Ausführung und Länge angefertigt. ■



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



Metallbau
Stahlbau
Glasbau

Lenzlinger
Metallbau

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

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

Schatten richtig planen bringt viele Vorteile

Wer die Sommertage auf der Terrasse im kühlen Schatten geniessen will, tut gut daran, genügend Zeit in die Sonnenschutzplanung zu investieren. Damit später keine bösen Überraschungen auftauchen und der Schatten der Sonnenstore schlussendlich auch dort hinfällt, wo er gewünscht ist, gilt es, einige Punkte zu beachten. Eine gute Hilfe für die grobe Planung zu Hause bietet der STOBAG Online-Schattenplaner. Dieses clevere Tool simuliert den Schattenverlauf in Echtzeit und vermittelt einen guten ersten Eindruck. Unter www.stobag.ch lassen sich mit wenigen Mausclicks verschiedene Sonnen- und Wetterschutzlösungen des Schweizer Herstellers spielerisch visualisieren. Dabei kann nicht nur die optimale Farbkombination, sondern auch die erforderliche Dimension für die jeweilige Situation ermittelt werden.

Die weitere individuelle Beratung findet in der Regel durch den Fachmann vor Ort statt. Dieser kennt das umfassende Angebot und kann individuell auf die Montagesituation und die Vorteile der vielfältigen Produktlösungen eingehen.

Schatten aus der sicheren Box

Bei den konventionellen Sonnenstores liegen Cassettenmarkisen im Trend. Diese bieten den grossen Vorteil, dass sowohl die Gelenkarme als auch das Tuch im eingefahrenen Zustand im korrosionsbeständigen Aluminiumkasten verstaubt sind und somit vor Witterungseinflüssen geschützt werden. Damit das Beschattungssystem



Praktische Online-Hilfe: STOBAG Schattenplaner



Grossflächiger Sonnen- und Regenschutz: PERGOLINO P3500



Kühler Schatten schön verpackt: TENDABOX BX3000

optimal auf den Architekturstil abgestimmt werden kann, lässt sich bei verschiedenen STOBAG Cassettenmarkisen nicht nur die Tuch- und Gestellfarbe frei wählen, sondern auch das Kastendesign in abgerundeter oder eckiger Form.

Vor Sonne, Wind, Regen oder Schnee bestens geschützt

Terrassenmarkisen mit dem robusten frontseitigen Stützensystem halten einer erhöhten Windlast stand und können sogar bei Regen eingesetzt werden. Durch ein Glasdachsystem mit integriertem Sonnenschutz und optionaler Seitenverglasung kann die Terrasse uneingeschränkt und ganzjährig bei jedem Wetter genutzt werden. Ein qualitativ hochstehendes Sonnen- und Wetterschutzsystem ist massgefertigt und kann über Zusatzoptionen wie Automatik, Steuerung und Beleuchtung verfügen.

Weitere Infos und Ihren lokalen STOBAG Fachpartner finden Sie unter www.stobag.ch

Erpressung durch Baurekurs

Bauen ist heute oft mit zahlreichen rechtlichen Hürden verbunden. Sowohl für den Bauherrn wie für Dritte sehen verschiedene Gesetze Rechtsmittel und Rechtsbehelfe vor, mit welchen sich die betroffenen Personen gegen die Entscheide der Behörden wehren können.

Zur Ergreifung eines Rechtsmittels (Baurekurs) ist unter anderem der unmittelbare Anstösser an die betreffende Parzelle berechtigt. Voraussetzung ist stets, dass der Nachbar ein schutzwürdiges, faktisches Interesse geltend machen kann. Es kann sich dabei um ein wirtschaftliches oder ein ideelles Interesse handeln. Es braucht nicht zwingend ein rechtliches Interesse zu sein. Die Schutzwürdigkeit des Interesses ist dann gegeben, wenn der Ausgang des Verfahrens die Interessenslage zu beeinflussen vermag. Ob die Legimitation im Einzelfall gegeben ist, kann strittig sein.

Ein solches Interesse fehlt, wenn es einem Rekurrenten nicht um die Geltendmachung seiner Rechte geht, sondern um eine Verdienstmöglichkeit, indem Rekurse angeht oder aber bereits eingereichte Rekurse zurückgezogen werden, beides gegen entsprechende Entschädigung. Weil eine solche Vorgehensweise nicht selten vorkommt, haben Bauunternehmen in jüngerer Vergangenheit damit begonnen, gewisse Rekurrenten strafrechtlich zu belangen und ihnen Erpressung vorzuwerfen.

Das Gericht hat sodann zu entscheiden, ob der Rekurrent sein gutes Recht geltend macht oder ob es ihm lediglich um die zweckmässige Kommerzialisierung einer Rechtsposition geht.



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

Letzteres entschied kürzlich das Bezirksgericht Dietikon (Artikel in NZZ vom 26.04.2012). Das Gericht sah es als erwiesen an, dass ein Rekurrent seinen Rekurs nur deshalb zurückzog, weil der Bauunternehmer einen Vertrag unterschrieb und ihm zusicherte, seine Häuser (diejenigen des Rekurrenten) für einen ungewöhnlich tiefen Preis zu sanieren. Ausserdem überwies ihm das Unternehmen eine Garantiesumme in der Höhe von 350 000 Franken. Zu einem späteren Zeitpunkt reich-

te das Unternehmen Strafanzeige gegen den Rekurrenten ein; die versprochenen Sanierungsarbeiten waren nicht erbracht worden. Ausserdem verlangte das Bauunternehmen die Rückerstattung der bereits geleisteten Garantiesumme.

Der Richter, der den Fall zu beurteilen hatte kam zum Schluss, die Höhe der Entschädigung sei masslos gewesen, die Zweck-Mittel-Relation nicht mehr gegeben. Die Justiz habe zwar Fälle von erpresserischen Rekursen sehr zurückhaltend anzunehmen und nur dann zu bejahen, wenn schutzwürdige Interessen der Rekurrenten gänzlich auszuschliessen seien. Der Richter erinnerte auch daran, dass grundsätzlich nicht jede finanzielle Vergütung eines Rekursrückzuges eine Erpressung darstelle, es brauche hierfür qualifizierende Momente. Dies wurde im vorliegenden Fall be-

jaht. Der Rekurrent habe einen Anspruch geltend gemacht, der in dieser Höhe nie bestanden habe. Deshalb wurde es auch als unerheblich betrachtet, ob sein Rekurs Aussicht auf Erfolg gehabt hätte oder von Anfang an als chancenlos zu betrachten gewesen wäre.

Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig. (Auch) aufgrund der hohen Geldstrafe ist anzunehmen, dass dieser Fall die Gerichte noch weiter beschäftigen wird. ■

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

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

Wir übernehmen gerne
sämtliche Dienstleistungen
im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

S+P
Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftenverwaltung
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

100 JAHRE VOLLER HERZ

Perspektive:
Voller Genuss.

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

Zahlungspflicht des Mieters nach Zahlungsverzugskündigung

Kündigt ein Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters vorzeitig, so kann er den Mietzins noch bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin fordern.

Über die Möglichkeit, einem Mieter, der seiner Zahlungspflicht nicht nachkommt, ausserordentlich gemäss Art. 257d OR zu kündigen, wurde an dieser Stelle schon mehrmals berichtet. Klar ist, dass der betroffene Mieter die ausstehenden Mietzinse bis zum ausserordentlichen Kündigungstermin schuldet. Was ist nun aber, wenn der Vertrag erst in einigen Monaten ordentlich kündbar gewesen wäre?



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

Das Bundesgericht hält weiter fest, dass sich die Vermieterschaft als Folge der Schadenminderungspflicht um die Weitervermietung zu bemühen habe. Der Vermieter trage also zur Geltendmachung seines Schadenersatzanspruches die Beweislast dafür, dass es ihm trotz Vornahme der ihm zumutbaren Bemühungen nicht möglich gewesen sei, die Mietsache vor dem ordentlichen Kündigungstermin weiterzuvermieten. Nach ge-

genteiliger Sichtweise ist die Beweislast anders verteilt. Der Vermieter habe lediglich nachzuweisen, dass er aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters einen Mietzinsausfall in einer bestimmten Höhe erlitten habe. Falls der Mieter dem Vermieter vorwerfe, Letzterer habe seine Schadenminderungspflicht verletzt und nicht alles ihm Zumutbare zur früheren Wiedervermietung unternommen, so stelle diese Verletzung lediglich einen Herabsetzungsgrund i. S. v. Art. 44 Abs. 1 OR in Bezug auf den Umfang des Schadenersatzes dar. Wolle der Mieter also geltend machen, der Schaden hätte begrenzt werden können, so sei er dafür beweispflichtig (Polivka in MRA 5/2001 S. 164f.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Mieter den Mietzinsausfall schuldet bis zum Zeitpunkt, auf den die Parteien frühestens ordentlich hätten kündigen

In der herrschenden Lehre ist unbestritten, dass ein Mieter, dessen Vertrag wegen Zahlungsverzugs vorzeitig aufgelöst worden ist, dem Vermieter Schadenersatz schuldet. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid festgehalten, dass die Entschädigung den vertraglich vereinbarten Mietzinsen entspricht, die der Vermieter aufgrund der vorzeitigen Vertragsauflösung nicht erhältlich machen konnte, also von der vorzeitigen Beendigung bis zum Zeitpunkt, zu welchem die Mietsache objektiv gesehen hätte weitervermietet werden können, höchstens aber bis zu dem ersten ordentlichen Kündigungstermin (BGE 127 III 548ff.). Die Frist zu dem nächsten ordentlichen Termin berechnet sich ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter den Vertrag ausserordentlich gekündigt hat.

können, abzüglich ersparte Aufwendungen und Einnahmen des Vermieters aus anderweitigem Gebrauch der Mietsache. Denkbar sind auch weitere Schadenspositionen wie z. B. Inseratekosten.

In der Praxis ist diese Schadenersatzpflicht aus Art. 257d OR, zumindest in der Stadt Zürich, nicht von allzu grosser Bedeutung. Es wird ohnehin schwierig sein, von einem Mieter, der seiner Zahlungspflicht schon vor der ausserordentlichen Kündigung nicht nachgekommen ist, auch noch Schadenersatz erhältlich zu machen. Ein Verlustschein verjährt zwar erst nach zwanzig Jahren (Art. 149a SchKG), doch meistens schont man als Vermieter sowohl Portemonnaie als auch Nerven, wenn man sich möglichst schnell um die Weitervermietung der Mietsache bemüht.

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

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



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

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



Eckliegenschaft mit neun Wohnungen und Bar

Das Mehrfamilienhaus beinhaltet neun Wohnungen, eine Bar mit Vorplatz, einen Hinterhof und vier Tiefgaragenplätze. Die Fassade wurde liebevoll aufgefrischt, im Gebäudeinneren besteht Sanierungsbedarf.

Lage	Die Liegenschaft liegt im urbanen Wohnquartier Zürich-Wipkingen in der Nähe der Limmat. Den Bahnhof Wipkingen erreicht man in ca. 3 Gehminuten, der Escher-Wyss-Platz liegt ca. 600 m entfernt.		
Mieteinheiten	1 x 2-Zimmer-Wohnung, ca. 43 m ²	1 x 2.5-Zimmer-Wohnung, ca. 53 m ²	
	4 x 3-Zimmer-Wohnung, ca. 63 m ² bis 73 m ²	2 x 4-Zimmer-Wohnung, ca. 86 m ²	
	1 Zimmer, ca 10 m ²	1 Bar, ca. 76 m ² (Mietvertrag bis 31.12.2012)	
Mietfläche	ca. 682 m ²		
Richtpreis	CHF 5'150'000.- (bzw. an den Meistbietenden)		
Bruttorendite	4 %		

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



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



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

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 7. September 2012, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

Grundlagen/Rechtliches

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

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:
 Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
 Gebühr CHF 10.-, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung für Seminar/Workshop

«Die Wohnungsabnahme»
 vom 7. September 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.

Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch

Mit der Handänderung wird dem neuen Eigentümer die Möglichkeit eingeräumt, das Mietobjekt gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen, sofern er einen dringenden Eigenbedarf geltend machen kann. Doch mit der Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch wird dieses Vorgehen eingeschränkt.

Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch ist eine Realobligation des Mieters und richtet sich gegen jede Person, die an der Mietsache einen dinglichen Anspruch hat. Demnach muss sich der künftige Eigentümer des Grundstücks an diese Einschränkung halten, d.h., er muss sich die Vormerkung bei einer Kündigung entgegenhalten lassen.

Demzufolge kann die neue Eigentümerschaft das im Grundbuch vorgemerkte Mietverhältnis selbst bei einem dringenden Eigenbedarf nicht privilegiert ausserordentlich kündigen, wie es ohne Vormerkung gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR möglich wäre. Bei einem befristeten Mietvertrag endet das vorgemerkte Mietverhältnis somit nach Ablauf der vereinbarten Dauer.

Gemäss Art. 71 Abs. 1 GBV ist für die Vormerkung eine Vereinbarung zwischen den Parteien erforderlich. Eine Vormerkungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter kann grundsätzlich mündlich abgeschlossen werden, der Grundbuchbe-



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

amte wird allerdings gestützt auf Art. 71 Abs. 1 der Grundbuchverordnung einen schriftlichen Ausweis über das Bestehen und den Inhalt der Vereinbarung verlangen. Die Vormerkungsabrede muss neben den Bedingungen auch die Dauer der Vormerkung enthalten. Obwohl nicht verlangt, ist in derartigen Abreden oft eine Ermächtigung des Mieters zur Vormerkung enthalten. In der Regel ist die Vormerkungsabrede bereits Bestandteil des Mietvertrages, sodass mit der Eingabe des Mietvertrages dem Grundbuchamt alle notwendigen Unterlagen vorliegen. Hinsichtlich der Dauer der Vormerkung besteht aus gesetzlicher Sicht keine Regelung.

Es gibt Ausnahmen, wo die privilegierte Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers bei dringendem Eigenbedarf selbst durch eine Vormerkung nicht ausgeschlossen werden kann:

Unter anderem besteht eine Ausnahme beim Erwerb im Zwangsverwertungsverfahren. Dabei gibt es zu beachten, dass

nach Art. 959 ZGB im Grundbuch vorge-merkte persönliche Rechte, wozu auch die Vormerkung des Mietverhältnisses zählt, nur zeitlich später im Grundbuch eingetragenen Rechten vorgehen. Deshalb können die Grundpfandgläubiger, deren Recht früher entstanden ist und die der Vormerkung nicht zugestimmt haben, in einem allfälligen Zwangsverwertungsverfahren den Doppelaufwurf verlangen. Das Grundstück wird dann mit und ohne Vormerkbelastung aufgerufen. Erfolgt daraufhin der Zuschlag ohne die Vormerkung, so muss diese im Grundbuch gelöscht werden. Demzufolge profitiert der Ersteigerer als Erwerber wieder von der privilegierten

Kündigungsmöglichkeit wegen dringenden Eigenbedarfs gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR.

Wenn die in der Vormerkung angegebene Zeit abgelaufen ist, wird die Vormerkung gemäss Art. 72 Abs. 1 GBV von Amtes wegen gelöscht. Bei Auflösung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Vormerkungsdauer bedarf es für die Löschung einer Bewilligung durch den Mieter oder eines gerichtlichen Urteils. Grundsätzlich ist die Funktion der Vormerkung aus heutiger Sicht ein Schutz für die Mieterschaft davor, dass der Erwerber der Liegenschaft eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR ausspricht. ■

MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



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

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

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

NeoLink

Ihr direkter Draht zum Tank



NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter **0800 80 76 76** oder www.neovac.ch.

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

IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND

UMWELTECHNIK **NeoVac**

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 9. und 16. November 2012 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 16.45 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

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

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 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

«Liegenschaftsverwaltung»

vom 9. und 16. November 2012

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher

Dokumentation und Stehlunch an beiden

Kurstagen

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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.



www.homegate.tv

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



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

rund ums grün ag

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Gräben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen



Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

Email: info@rug-ag.ch
www.rug-ag.ch

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9
Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

info@grimm-hansruedi.ch



8032 Zürich
8132 Egg

www.grimm-hansruedi.ch

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



KÜCHEN-TOTAL-LIQUIDATION

RIESIGE AUSWAHL AN MODERNEN KÜCHEN UND ZUBEHÖR!

Diverse Ausstellungs-Modelle ab Fr. 8'000.-

Küchenzeilen ab Fr. 5'500.- Weinkühler und viele Elektrogeräte aller Marken!

ÖFFNUNGSZEITEN
jeden Freitag:
14 Uhr bis 19 Uhr
jeden Samstag:
10 Uhr bis 15 Uhr

KÜCHEN-TOTAL-LIQUIDATION
Kirchweg 129
8102 Oberengstringen

Telefon 079 693 15 45

ALLES MUSS WEG!



Ausserordentliche Kündigung des Vermieters während der Erstreckung

Viele Vermieter machen sich Sorgen, dass ihre Mieter während der Erstreckung den Mietzins nicht mehr bezahlen oder die Nachbarn belästigen. Welche Möglichkeiten haben sie, wenn sich die Mieter während der vereinbarten oder vom Gericht angesetzten Erstreckungsdauer nicht an ihre Verpflichtungen halten?

Sinn und Zweck der Erstreckung des Mietverhältnisses sowie die Voraussetzungen dafür wurden bereits in Heft HEV 8/2011 behandelt. Im Folgenden geht es um die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters während der Erstreckung.

Der Mietvertrag gilt während der Erstreckungsdauer grundsätzlich unverändert weiter (Art. 272c OR). Die vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten gelten jedoch nicht mehr, der Vermieter kann demzufolge nicht mehr ordentlich gemäss Mietvertrag kündigen. Der Mieter hingegen kann das erstreckte Mietverhältnis gemäss Art. 272d OR vorzeitig kündigen, bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats, bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin, es sei denn der Erstreckungsentscheid oder die Vereinbarung lege andere Modalitäten für die vorzeitige Kündigung durch den Mieter fest.

Der erwähnte Grundsatz, dass der Mietvertrag im Übrigen unverändert weitergilt, bezieht sich insbesondere auf den Vertragsgegenstand (die Mietsache), auf



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

die Bestimmungen zum Gebrauch des Vertragsgegenstandes durch den Mieter und auf den geschuldeten Mietzins. Die Tatsache, dass der Mieter eine Mieterstreckung erhält, entbindet ihn nicht seiner vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen. So muss er die Mietsache sorgfältig gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR) und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen (Art. 257f Abs. 2 OR). Er muss

sich an die Hausordnung sowie an die gesetzlichen Ruhezeiten halten. Des Weiteren hat er die Pflicht, den zuletzt rechtsverbindlich geschuldeten Mietzins pünktlich gemäss vertraglicher Abmachung zu bezahlen.

Wenn der Mieter diesen elementaren Verpflichtungen nicht nachkommt, kann der Vermieter das Mietverhältnis auch während der Erstreckungsdauer ausserordentlich kündigen.

Den säumigen Mieter kann er gemäss Art. 257d OR mahnen, ihm eine Zahlungsfrist ansetzen (30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen) und ihm androhen, dass bei unbenützttem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bei Nichtbezahlen innert der Frist kann mit einer

30-tägigen Frist auf Ende eines Monats gekündigt werden (vgl. zum genauen Vorgehen HEV 2/12 S. 110; HEV 4/2007 S. 280).

Verletzt ein Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter, so kann ihm auch während der Erstreckung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats oder in schweren Fällen sogar fristlos gekündigt werden (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR). Es kann sein, dass anlässlich einer Schlichtungsverhandlung über eine 257f-Kündigung, bei der die Erstreckung ja grundsätzlich ausgeschlossen wäre (Art. 272a OR), trotzdem Vergleichsgespräche über eine (vom Vermieter kulanterweise zu gewährenden) Erstreckung geführt werden. Falls der Mieter beteuert, er werde sich in Zu-

kunft korrekt benehmen, empfiehlt es sich, bereits im Erstreckungsvergleich zu vereinbaren, dass der Vergleich als Abmahnung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR gilt. Dann spart man Zeit und kann im Falle einer erneuten Verfehlung direkt (ohne weitere Mahnung) ausserordentlich kündigen.

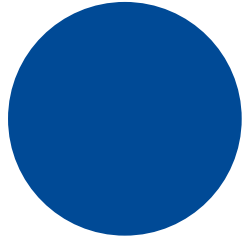
Auch wichtige Gründe (Art. 266g OR) und Konkurs des Mieters (Art. 266h OR) rechtfertigen während der Erstreckung eine ausserordentliche Vertragsauflösung.

Wenn der Vermieter seine Rechte bei Vertragsverletzungen des Mieters während der Erstreckungsdauer kennt, ist er in einem Vergleich, vor der Schlichtungsbehörde oder aussergerichtlich, auch eher bereit, eine Erstreckung zu gewähren. ■

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

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

Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoferm Schweiz AG
Büro Zürich
Stationsstrasse 4
8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22
Fax 055 260 33 23
zuerich@novoferm.ch
www.novoferm.ch



Türen • Tore • Zargen • Antriebe



GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfeht sich für

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

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

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

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

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

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Schätzung und Immobilienverkauf

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

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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

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

prompt | sicher | zuverlässig

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

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei Bedachungen

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

Damit Sie den Boden unter den Füssen nicht verlieren.

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



Die Handwerker GmbH
Alles unter einem Dach.

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



Seminar/Workshop

Der Mietzins

Nur noch wenige
Plätze frei!

Freitag, 24. August 2012, 8.15 bis 12.00 Uhr

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

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

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen
| Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneue-
rung» 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.



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	büro	produktion & werkstatt
sumpffstrasse 32 6300 zug	leimbachstrasse 19 8134 adliswil	holzhäusernstrasse 18 6313 menzingen
	tel 044 710 97 06 fax 044 710 24 54 tel 079 662 90 68 email horstkleinag@hispeed.ch	

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:
www.huerlimann-bautenschutz.ch

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

Hürlimann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kemttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!

Zeit für die Heizkostenabrechnung



Das Ende der rechnerischen Heizperiode steht vor der Tür, und damit gilt es, sich um die Abrechnung zu kümmern.

So bequem es wäre, einfach die letztjährige Abrechnung als Vorlage zu benutzen, lohnt es sich wieder einmal genau zu prüfen, was verrechnet werden darf und was nicht. Es wäre doch schade, im Nachhinein feststellen zu müssen, dass ein Posten vergessen gegangen ist, geht es doch um erhebliche Beträge. Andererseits lohnt es sich nicht, wegen eines irrtümlich verrechneten Postens mit den Mietern in Streit zu geraten.

Die gravierendsten Folgen haben Fehler, die schon beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars passiert

sind: Schlimmstenfalls weit in die Vergangenheit zurückreichende Rückforderungsansprüche von Mietern. Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in den beiden Publikationen des HEV enthalten.

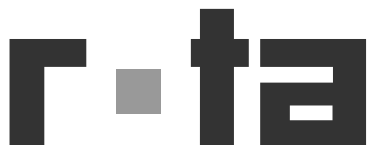
Die Verwendung des bewährten Heizkostenabrechnungformulars des HEV Zürich reduziert das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Nebenkosten. Wegleitung zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung HEV Zürich. Diese Broschüre beschränkt sich bei kantonalen Besonderheiten auf die Praxis im Kanton Zürich. Überarbeitete Auflage 2010. 42 Seiten; Artikel-Nr. 20032 Aktion bis 31.7.2012	CHF 21.– CHF 16.–	CHF 26.– CHF 21.–
Nebenkosten/Heizkosten Thomas Oberle, HEV Schweiz; 4. überarbeitete Auflage 2009; 180 Seiten; Artikel-Nr. 40098	CHF 29.50	CHF 33.50
Formular Heizkostenabrechnung Set à 2 Stück; Artikel-Nr. 20130	CHF 3.–	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 434 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



R. Schmidli & Sohn
HAUSWARTUNGEN
 Engelstrasse 7, 8004 Zürich
 Tel. / Mobile 079 773 44 38
 Fax 043 317 14 21



Rota AG
 Naturstein- und
 Keramikbeläge
 Rütliwiesstrasse 3
 Postfach
 CH - 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28
 M: info@rota-plattenbelaege.ch
 I: www.rotaplattenbelaege.ch



Brenner
 Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
 Gartenbau
 8153 Rümlang
 044 371 29 30

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



*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



Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise
 Mitglieder Nichtmitglieder
 CHF 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) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	_____	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
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	_____	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

Lavendel weckt Erinnerungen

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garden, Alten
Fotos: PdM

Es gibt Pflanzen, welche fast jedermann – selbst ein Gartenignorant – kennt. Dazu gehört neben Tannenbaum, Rose, Löwenzahn und anderen sicher der Lavendel. Bei einer kleinen Umfrage im Bekanntenkreis ist mir jedenfalls aufgefallen, dass sich alle Befragten beim Stichwort Lavendel an den Duft und/oder die Blüten erinnern.

So erzählt Hans, wie gern er bei seiner Grossmutter die Hände mit Lavendelseife wusch, während Maja an die langen Lavendelfelder in der Provence denkt. Margrit verwendet Lavendelwasser im Dampfbügeleisen, während Vreni davon schwärmt, wie gern sie ein frisches Lavendelkissen zwischen die saubere Wäsche legt. Christine hingegen gesteht, dass sie noch immer Talkpuder mit Lavendel

verwende, und meint schmunzelnd dazu, sie sei halt eine etwas ältere Dame. Genau an diesen Duft glaubt auch Franz sich zu erinnern: Seine Tante betupfte ihre Schläfe jeweils mit Lavendel-Eau-de-Toilette. Heinz hingegen rühmt den besonderen Geschmack von Lavendelhonig, und Marianne macht mir ein Kompliment, weil sie meine Panna cotta mit Lavendel gern isst. Fritz indessen schwört auf seine eigene Herbes-de-Provence-Mischung, welche unbedingt echten Lavendel (*Lavandula angustifolia*) enthalten muss.

Ganz andere Qualitäten der verholzenden Pflanze schätzt Elisabeth; sie kann sich nämlich Lavendel nur als Begleitpflanze zu Rosen vorstellen. Marthe aber hat Lavendel als Bienepflanze angebaut. Ich selber mag den Speik (wie Lavendel auch heisst) wegen der grauen, behaarten Blätter, wegen der Blüten, welche sich im Wind wiegen, wegen des Duftes, wegen der Dauerhaftigkeit und der Winterhärte und wegen der vielen verschiedenen Arten und Sorten. Nur für meinen aus England mitgebrachten Lavendelessig habe ich keine Verwendung.

Die Gattung *Lavandula* kommt rund um das Mittelmeer und auf den Kanarischen Inseln vor und umfasst etwa zwanzig Arten und unzählige Sorten. Erstaunlicherweise tauchen die ersten Lavendel nördlich der Alpen erst im



Lavendel findet selbst auf einem Balkon noch Platz.

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 (2012)	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 2012)	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 Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	NEU 169.00	NEU 199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung 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	Hauschädlinge (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)	Aktion bis 31.7.2012 16.00	21.00
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 (2012)	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:



Mittelalter auf, vor allem als Heilpflanzen in Klostersgärten. Ich hatte mir gedacht, dass bereits die Römer für die Verbreitung der immergrünen Kleinsträucher gesorgt hätten. Offenbar wussten die Nonnen und Mönche um die leicht beruhigenden Eigenschaften und verschrieben Lavendelöl bei innerer Unruhe, bei nervösem Magen, bei Migräne, aber auch bei Magen-, Darm- und Gallenbeschwerden. Mit getrockneten Blüten gefüllte Kissen wurden gegen Einschlafstörungen empfohlen. Der Name, welcher das lateinische Wort «Lavare» (waschen) enthält, weist zudem darauf hin, dass Lavendelwasser für Bäder und zum Auswaschen von Wunden verwendet wurde. Die Lavendelblütensäcke hingegen sorgten nicht nur für fein und frisch duftende Wäsche, sondern sollten auch Insekten abwehren.

Zur Gewinnung ätherischer Öle werden Blüten und Stängel von *Lavandula angustifolia* (Echter Lavendel), *Lavandula latifolia* (Speiklavendel), *Lavandula stoechas* (Schopflavendel) oder *Lavandula × intermedia*, einer Kreuzung zwischen *L. angustifolia* und *L. latifolia*, (Provence-Lavendel oder Lavandin) verwendet, wobei aus wildem Berglavendel (*L. angustifolia*), welcher bis in Höhen von

1800 Metern wächst, das edelste Öl, nämlich «Lavendel Mont Blanc» oder «Barreme», gewonnen wird. Für preiswertere Essenzen wird hauptsächlich Lavandin verwendet, dessen Duft weniger intensiv ist.

Wer nun ein «Stück Erinnerung» in seinem Garten haben möchte, hat verschiedene Möglichkeiten, sich diesen Wunsch zu erfüllen, denn wenn Standort und Bodenbeschaffenheit stimmen, geht es nur noch darum, die perfekte Art und die passenden Begleitpflanzen zu wählen und die Pflanzen richtig zu pflegen.

Lavandula wächst in freier Natur auf lockeren, durchlässigen und meist kalkhaltigen Böden an sonnigen Lagen. *L. angustifolia* gilt als die winterhärteste Art und kann bis in Höhen von 1800 Metern gefunden werden. Vor dem Pflanzen lohnt es sich, den Boden gut vorzubereiten und wenn nötig mit Kies, Sand oder Dachgartensubstrat anzureichern, denn ein gut drainierter Standort erhöht die Winterfestigkeit erheblich. Obwohl alle Arten Trockenperioden gut überstehen, brauchen sie während der Hauptwachstumsphase Wasser und Nährstoffe.

Ein sonniger Platz lässt sich in den meisten Gärten finden, aber wer nicht gerade so viel Platz hat wie meine Nachbarin, welche sich eine 25 Meter lange Lavendelhecke gepflanzt hat, muss sich überlegen, wieder graulaubige Strauch am besten zur Geltung kommt. Ich mag beispielsweise den Schopflavendel als Kübelpflanze, habe verschiedene Lavendel im Staudenbeet, wo ich sie gern neben der rotblättrigen Salbei (*Salvia officinalis* «Purpurea») sehe und sie im Spätsommer von einer zarten Aster *ageratoides* «Austus Nanus» mit ihren veilchenblauen Blüten begleitet werden. An einer andern Stelle hat sich ein Blutstorchenschnabel (*Geranium* «sanguineum») daneben versamt, während der karminrote, sich leicht schlingende Storchenschnabel (*Geranium*



In den Vorgarten gepflanzt, versetzt Lavendel schon beim Nachhausekommen in Feierabendstimmung.

«Dilys») sich gegen den Herbst hin fast schützend über einen weiteren Lavendel legt. Beilieb ist die Kombination von Rosen und Lavendel. Wer dies mag, muss daran denken, dass die Rosen mehr Nährstoffe brauchen als der Lavendel.

Selbstverständlich passen Lavendel ins Kräuterbeet, können als niedere Hecke ein Beet begrenzen oder an einem Durchgang mit ihrem Duft auf sich aufmerksam machen. Ein ganzes Beet mit Lavendel bepflanzt wirkt auch im Winter dekorativ.

Mein Favorit ist *Lavandula angustifolia* «Hidcote» mit den intensiv violett-blauen Blütenrispen und der guten Winterhärte. Ich mag aber auch die lilarosa Blüten von *L. angustifolia* «Loddon Pink», die lilablau blühende *L. angustifolia* «Munstead» und die weissen Blüten der zierlichen *L. angustifolia* «Nana Alba». Soeben habe ich mir einen Schopflavendel (*Lavandula stoechas*) als Kübelpflanze gekauft. Der auffallende, kakteenähnliche Blattschopf und die lange Blütezeit lassen vergessen, dass diese Art nicht winterhart ist. Ebenfalls nur wenig Frost erträgt der Zahnla-

vendel (*L. dentata*) mit den auffällig gezahnten Blatträndern, den blassblauen Blüten mit kleinem Schopf und der langen Blühphase.

Will man Lavendel auspflanzen, wählt man neben der bereits erwähnten echten Art am ehesten die Hybride Lavandin oder Provence-Lavendel (*L. × intermedia*), welche auffallend grosse Blätter und lange Blütenähren hat. In guten Gärtnereien findet man verschiedene Sorten davon. Oft wird der wollige Lavendel (*L. lanata*) ebenfalls als winterharte Art angeboten. Ich habe die stark behaarte Art, welche aus niederschlagsarmen Gebieten in Südpennanien kommt, jedoch noch nie über den Winter retten können.

Ist die Wahl getroffen und die Pflanze gesetzt, gewässert und gedüngt, kann man sich zusammen mit den Bienen auf die Blüte im Sommer freuen, dann vielleicht Blüten oder Blätter ernten und sich fragen, was denn weiter zu tun sei. Da streiten sich die Gärtnerinnen und Gärtner und greifen zur Schere, denn Lavendel sollte geschnitten werden. Die einen tun dies nach der Blüte und kürzen die Blatttriebe um etwa ein Drittel. Die andern warten bis im Frühjahr und schneiden bis fast ins alte Holz zurück.

Ich finde, dass man im Frühjahr die neuen Austriebe im alten Holz gut sehen kann, die Pflanze einem also selber zeigt, wo man schneiden sollte. Sind die Fachleute sich über den richtigen Zeitpunkt für den Schnitt nicht einig, werden alle beteuern, dass die Pflanze einen Rückschnitt braucht, damit sie kompakt bleibt und nicht zu sehr verholzt. Ich begnüge mich oft im Spätsommer mit einem Formschnitt und schneide im Frühjahr nochmals stärker zurück. Dabei freue ich mich über den Duft, der zugleich entspannen und anregen soll. Zudem schützt mich mein Lavendel vor Hexen und Teufeln, welche allerdings kein Interesse an uns und unserem Garten haben, aber Schutz ist trotzdem gut. ■



Ein harmonisches Team: Rosen und Lavendel begleitet von locker-duftigem Frauenmantel.

Neuer Beerenschädling

Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier, Dürnten

Leider besteht in diesem Jahr das Risiko, dass uns ein neuer Beerenschädling die Freude an einer gesunden Beerenernte verdirbt.

Die ca. 2–3 mm kleinen Kirschessigfliegen (*Drosophila suzukii*) legen ihre Eier mithilfe ihres soliden Legestachels in reife Beeren. Die befallenen Früchte beginnen kurz nach der Eiablage braun zu werden und an der Frassstelle einzusinken. Schliesslich faulen sie durch sekundäre Infektionen. In den faulenden Früchten finden sich die weisslichen Maden, die 5–6 mm lang wer-

den. Die Puppen entwickeln sich in befallenen Früchten oder im Boden.

Um die Verbreitung dieses neuen Schädlings nach Möglichkeit zu kontrollieren und wenn möglich sogar zu reduzieren, bitten wir die Leserinnen und Leser, in diesem Sommer besonders aufmerksam faulende Beeren zu kontrollieren und uns verdächtige Früchte zur Untersuchung an die Pflanzen-



Bitte Beeren in diesem Sommer nicht mehr kompostieren, sondern dem Haushaltkehrich resp. der Verbrennung zuzuführen.

schutzberatungstheke im Gartencenter Meier in Dürnten zu bringen. Da es sehr schwierig ist, «normal» faulende Beeren von befallenen Beeren zu unterscheiden, empfehlen wir, Früchte von Beeren einstweilen nicht mehr zu kompostieren, sondern dem Haushaltkehrich resp. der Abfallverbrennung zuzuführen.

Als einzige vernünftige Pflanzenschutzmassnahme können wir aktuell den Schutz der Beerenpflanzen mit einem Insektenschutznetz empfehlen. Wir verfolgen zusammen mit den involvierten Behörden und Ihrer Mithilfe die Verbreitung dieses lästigen Schädlings genau und halten Sie bezüglich der neusten Erkenntnisse gerne weiterhin an dieser Stelle auf dem Laufenden. ■

Neuer Pflanzenshop

Neu finden Sie unter www.hauenstein-rafz.ch einen umfangreichen Pflanzenshop mit einem riesigen Sortiment an Rosen, Gehölzen, Stauden, Obst und Beeren. Schauen Sie einmal hinein und bestellen Sie bequem von zu Hause aus. Wir liefern Ihnen die Pflanzen direkt vor die Haustüre!



Hauenstein Rafz

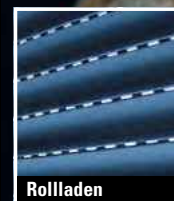
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Rafz · Zürich · Baar

www.hauenstein-rafz.ch



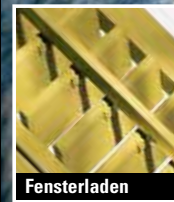
Pflanzen für schönere Gärten



Rollladen



Zargen



Fensterladen



Lamellenstoren



Schauen Sie unseren Produkten in die Augen.

www.wolf-storen.ch

WOLF-storen.ch

Wolf Storen AG

CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88

Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



Besuchen Sie unsere attraktive Ausstellung in Wädenswil

Gourmet-Küchen traditional



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Ihre ^{MEIER-PARTNER.CH} Immobilien- partner.

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

MEIER&PARTNER
IMMOBILIEN

Einachser mit Hydrostat

Leichter Bergmäher
Kompakte Bauweise
Tiefer Schwerpunkt
Grosser Böschungswinkel

Rapid REX

Hydrostatischer Antrieb
für leichtes und sicheres
Mähen auch in
extremen Steillagen



öga Oeschberg,
27.-29.6.2012

www.voegeli-berger.ch – E-Mail: info@voegeli-berger.ch



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

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

Ihr kompetenter Ansprech-
partner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



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

Delegiertenversammlung HEV Kanton Zürich



Hans Heinrich Rath neu in Vorstand gewählt

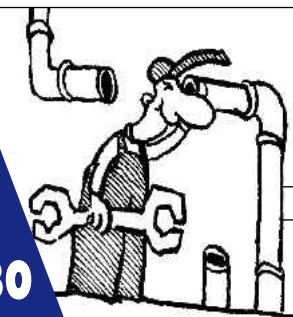
Ir. Die Delegierten des Hauseigentümergeverbands Kanton Zürich haben an der Delegiertenversammlung vom 12. Mai 2012 Nationalrat Hans Egloff (SVP) einstimmig für weitere vier Jahre zum Präsidenten gewählt. Als Nachfolger des aus dem Vorstand zurücktretenden Martin Loosli wurde Kantonsrat Hans Heinrich Rath (SVP, Pfäffikon) gewählt.

Rückzug der Initiative für eine faire Grundstückgewinnsteuer

Aufgrund der Tatsache, dass der Zürcher Regierungsrat nach wie vor der Ansicht ist, dass Teile der Volksinitiative «Grundstückgewinnsteuer – Ja, aber fair!» ungültig sind, gelangte der Vorstand des Hauseigentümergeverbands Kanton Zürich zur Erkenntnis, dass die Initiative des HEV so an der Urne einen schweren Stand haben würde. Der Vorstand hat darauf beschlossen, seine Initiative zurückzuziehen und den Gegenvorschlag zu unterstützen, da dieser – obwohl gegenüber der eingereichten Initiative abgeschwächt – ein Schritt in die richtige Richtung ist und somit aus der Sicht der Hauseigentümergeverbandsmitglieder eine Unterstützung des Gegenvorschlags sinnvoller ist.

**Sanitär
Heizung**

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

Friedaustasse 9, 8952 Schlieren
www.blum-haustechnik.ch
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

Albert Leiser höchster Zürcher

Am 9. Mai 2012 hat der Zürcher Gemeinderat Albert Leiser, Direktor der Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich, mit 98 von 110 gültigen Stimmen zum Gemeinderatspräsidenten gewählt. Albert Leiser steht somit für ein Jahr – als höchster Zürcher – an der Spitze der Stadtzürcher Parlaments.

po. Acht Jahre ist es her, seit ein Freisinniger zum letzten Mal das höchste politische Amt der Stadt Zürich bekleidete. In seiner Antrittsrede trat Albert Leiser für harte, aber faire Parlamentsdebatten und einen effizienteren Ratsbetrieb ein.

Im Rollenwechsel vom konsequenten Verfechter der Anliegen der Hauseigentümer zum Ratspräsidenten, der gewissermassen über den Dingen stehen muss, sieht er kein Konfliktpotenzial. Einerseits, weil er als Politiker schon immer den Ausgleich gesucht hat, andererseits,

weil er weiss, dass es im Rat genügend andere Politiker gibt, welche die Interessen der Hauseigentümer wahrnehmen. Er ist sich aber bewusst, dass es bei gewissen Sachgeschäften nicht ganz einfach sein wird, die persönliche Meinung der Aufgabe als Ratspräsident unterzuordnen.

Der Hauseigentümerverband Zürich gratuliert seinem Direktor Albert Leiser herzlich zur Wahl und wünscht ihm für das kommende Jahr viel Erfolg und Freude in der Ausübung seines Amtes. ■



Foto: Quartierzeitung Zürich West

Gemeinderatspräsident Albert Leiser mit seiner Familie beim Empfang auf dem Lindenplatz.



Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag

Liegenschaften in der Steuererklärung

Was ist sinnvoll, jetzt an die Hand zu nehmen, damit es in der nächsten Steuererklärung in Abzug gebracht werden kann?

Unser Referent, Martin Byland, TBO Treuhand AG, informiert umfassend zu diesem Thema.

Donnerstag, 28. Juni 2012, 20.00 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ,
Bahnhofstrasse 37/Lindenplatz, Dübendorf

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



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

www.hev-duebendorf.ch

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 Schnurgeflecht, Möbelrestaurierungen und Auffrischungen.

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

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

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 Zottete
 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 Rechtsanwältin AG
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
 Tel. 044 560 80 08

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

GS: HEV Wetzikon und Umgebung
 8620 Wetzikon
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36
 info@hev-wetzikon.ch
 P: Annelies Schneider-Schatz
 Tel. 044 939 11 87
 praesi@hev-wetzikon.ch
 R: Peterhans Mario lic.iur. RA
 Tel. 044 931 00 31
 rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
 Eugen Iten
 Tel. 043 488 20 20
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

Region Winterthur www.hev-win.ch

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

**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 Düllikon

E. Meier GmbH

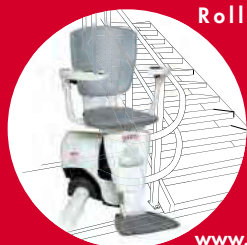
Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34



**HÖGG
LIFTSYSTEME**

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

Treppenlifte



Rollstuhllifte

Sitzlifte

Aufzüge

www.hoegglift.ch



Umzüge
seit 1854

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

Möbellagerung

**Räumungen &
Entsorgungen**

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

www.gimpert-bischof.ch

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

Erfahrung bürgt für Qualität,
testen Sie uns!
Glasarbeiten im Innen-
und Aussenbereich.

**125 JAHRE
GLAS**

GLAS
044 299 20 00
bruch

www.glas-maeder.ch

Wer sich die Augen reibt, hat danach einen klareren Blick

Der HEV Schweiz hatte die Zweitwohnungsinitiative als zu radikal abgelehnt. Die neue Verfassungsbestimmung, die im März dieses Jahres eine Mehrheit an der Urne erhielt, ist insbesondere auch aus Eigentümer-sicht problematisch. Landauf und -ab reibt sich männiglich die Augen. Der demokratische Entscheidung ist jedoch zu akzeptieren.

Die Krux liegt nun aber im Detail. Die vom Bund eingesetzte Arbeitsgruppe zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative hat – nach Anhörung einer Delegation des HEV Schweiz – erste Angaben zu wichtigen Eckwerten ihres Verordnungsentwurfs gemacht. Ihre Verlautbarung dazu stimmt vorsichtig optimistisch.

Ende des letzten Monats wurde nun bekannt gegeben, wie diese Verordnung im Detail aussehen könnte. Von diesen Verordnungsbestimmungen wird letztlich abhängen, ob ein Wertverlust bei Erstwohnungen abgewendet werden kann und wie einschneidend die Konsequenzen der sich abzeichnenden Zweiteilung in einen Erst- und einen Zweitwohnungsmarkt für Bevölkerung und Wirtschaft im Berggebiet sein werden.

Die Gefahr eines massiven Wertverlusts bestehender Immobilien in Gemeinden mit



Nationalrat
Hans Egloff
Präsident
HEV Kanton Zürich

über 20% Zweitwohnungsanteil wurde von der Arbeitsgruppe offensichtlich erkannt. Auch die Unterscheidung zwischen warmen und kalten Betten bei der Bewilligung von neuen Zweitwohnungen, welche die Arbeitsgruppe vorschlägt, lässt auf eine pragmatische Umsetzung hoffen.

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. ■

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-schweiz.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-zuerich.ch

AZB
Postfach
8038 Zürich



GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

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