

Der Zürcher Hauseigentümer

10 | 2013

Wohnungspolitik:

| Potenziale der privaten Wohnungsvermieter
besser nutzen (S. 647)

| Informationsveranstaltung zur neuen
BZO für Zürich (S. 666)



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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
 3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Zürich ist nicht gebaut – wird nie gebaut sein

Der Titel dieser Zeilen nimmt ganz bewusst Bezug auf die leidige «BZO Koch», die von der fatalen Prämisse ausging «Zürich ist gebaut». Lang, lang ist's her, aber so schnell wird die Phase der baulichen Lethargie, die sie auslöste, nicht in Vergessenheit geraten. Inzwischen herrscht in Zürich eine ganz andere Stimmung, und die Stadt hat sich baulich stark weiter entwickelt. Das soll, ja muss sie weiterhin, wie eine vom HEV Zürich in Auftrag gegebene Studie deutlich macht (siehe S. 647) und das kann sie auch. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass Rahmenbedingungen geschaffen werden, die es für private Eigentümer und Immobilienfirmen attraktiv machen, das Potenzial ihrer Grundstücke optimal zu nutzen. Denn vollständig ungenutzte Baugrundstücke gibt es in Zürich nicht viele. Das nötige Wachstum ist daher nur dadurch zu erreichen, dass bereits baulich genutzte Grundstücke besser genutzt werden.

Wenn Sie dies lesen, wird der Zürcher Stadtrat eine revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgelegt haben, deren Inhalt ich, während ich schreibe, noch nicht kenne. Ich kann daher an meiner Überzeugung festhalten, dass der Zürcher Stadtrat den historischen Fehler nicht wiederholt, die Stadt als gebaut zu betrachten. Schliesslich muss es sein Ziel sein, die Erstellung möglichst vieler Wohnungen zu ermöglichen und damit die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Noch hoffe ich, dass sein Revisionsvorschlag von Pragmatik und nicht von Ideologie geprägt sein wird.

Trotzdem erlaube ich mir, mich gerade jetzt dazu zu äusseren, denn die Zeit ist knapp, und bis zum nächsten «Zürcher Hauseigentümer»

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



dauert es. Obwohl nämlich die neue BZO noch recht lange nicht in Kraft treten wird, erlangen die Vorschläge des Stadtrates mit ihrer Veröffentlichung negative Voranwendung. Dass bedeutet, dass bei neuen Bauprojekten sämtliche darin enthaltenen Bestimmungen einzuhalten sind – auch solche, die womöglich gar nicht mehr Teil der BZO sind, wenn diese dereinst in Kraft gesetzt wird. Von Änderungen betroffene Eigentümer können also nicht einfach einmal zuwarten, sondern müssen abklären, wie sich die Revision der BZO auf ihr Grundstück auswirkt und sich gegebenenfalls sofort (voraussichtlich innert 60 Tagen ab Veröffentlichung der BZO) zur Wehr setzen. Der HEV Zürich führt daher am 4. November eine Informationsveranstaltung durch (siehe S. 666). Sich nicht mit der neuen BZO auseinanderzusetzen könnte sich später als sträflicher Leichtsinn erweisen. Ebenso, sich darauf zu verlassen, dass es ja alle anderen ohnehin tun und man von den daraus resultierenden Verbesserungen automatisch auch profitieren wird.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 10/2013 | 72. Jahrgang

Die Seite des Direktors Zürich ist nicht gebaut – wird nie gebaut sein	643
Wohnungspolitik Potenziale der privaten Wohnungsvermieter besser nutzen	647
Impressum	653
Grundstückgewinnsteuer Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstücksgewinnen	657
Verkehrspolitik Tempo 30 auf Autobahnzubringer?	663
Informationsveranstaltung Neue Bau- und Zonenordnung (BZO) für Zürich	666
Zum Titelbild Langlebige und schöne Holzfassaden	669
Mitgliederforum Besichtigung Kerzenfabrikation der Balthasar + Co. AG in Hochdorf/LU	676
Unterschriftensammlung Privatsphäre schützen – jetzt unterschreiben!	680
Seminar/Workshop Liegenschaftsverwaltung Liegenschaften in der Steuererklärung 2013	683 695
Mietrecht Formularpflicht ab 1. November 2013 Eine Wohnung ist kein Elektrofachgeschäft, aber ... Verweigerung des Mietantritts Nebenkostenvereinbarung betreffend Gartenarbeiten	674 685 689 691
Sachenrecht Der Eigentümerschuldbrief	693
Drucksachenverkauf Instandhalten, Erneuern, Umbauen Bestellformular	697 699
Unser Garten Die nächste Hitzeperiode kommt bestimmt – schattige Gartenplätze für den Sommer Gewaltig endet so das Jahr	701 704
Sessions-Nachlese des Präsidenten Hans Egloff im Gespräch mit Hans Killer, Nationalrat SVP Kanton Aargau	708
Aus den Sektionen Sektion Limmattal: EINLADUNG Podiumsgespräch Sektion Zürich: Herzlichen Glückwunsch! Sektion Küsnacht: Vortrag –«Sicherheit zu Hause» Sektionen-Info	713 713 715 716
Die Seite des Präsidenten Einmischen!	719



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

**Drucksachen-
verkauf**
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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



Starker architektonischer Ausdruck: Druck-imprägnierte, geölte Fassade aus Weisstanne. Mehr dazu ab Seite 669. Foto: Kost Holzbau AG, Küsnacht am Rigi



«Dank IC-Hauswart kann ich endlich wieder meine Zeitung in Ruhe lesen!»

www.ic-hauswart.ch

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

Dipl.-Ing. **Fust**
Und es funktioniert.

Fust der Spezialist für
kompatible Nespresso®*
Kapseln. Bereits ab
29.5 Rappen pro Kapsel!

LA MOCCA CAFFÈ

Für fairen
Kaffeegenuss.
Gut und Günstig.
LaMocca Lungo

- Intensität: Stufe 4 von 7
- Fassengröße: 110 ml
- Art. Nr. 350100

je **2.95**

Tiefpreisgarantie

LaMocca Ristretto

- Intensität: 7 von 7
- Fassengröße: Ristretto 25 ml und Espresso 40 ml
- Art. Nr. 350110

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder **www.fust.ch**

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Nespresso®

nur **99.90**
statt ~~129.90~~
Sie sparen **23%**

nur **149.-**
statt ~~249.-~~
Sie sparen **40%**

SIE ERHALTEN
Fr. **100.-**

A **A**

Portionensystem

KÖENIG Capri autom. sand

- Automatische Abschaltung nach 9 Minuten Inaktivität
- Art. Nr. 560448

Formschön und energiesparend!

CITIZ Red NEW

- Power-Save-Modus: schaltet nach 9 min. autom. auf Standby
- Art. Nr. 560481

*NESPRESSO® ist eine eingetragene Marke der Société des Produits Nestlé S.A., Vevey

nur **499.-** **New**
statt ~~999.-~~
-50%

A++

H/B/T: 144 x 55.4 x 57 cm

Exklusivität **FUST**

Gefrierschrank

- Electrolux **EUF 2000 F**
- 160 Liter Nutzinhalt
- Art. Nr. 163172

Electrolux Waschturm zum Sparpreis!

nur **1499.-**
statt ~~1999.-~~
Sie sparen **500.-**

Fust-Rabatt Fr. 400.-
«Beste Effizienz»
Vorteil Fr. 100.-*
für Waschmaschine

nur **1499.-**
statt ~~2399.-~~
Sie sparen **900.-**

Setpreis nur 2598.-
statt ~~4398.-~~
Sie sparen **1800.-**

A+++ **A** **A-40%**

20 Min. Schnellprogramm

Mit Wollpflege-Programm

Waschmaschine

- Electrolux **WA 1457 F**
- Grosse Einfüllöffnung 34 cm
- Einzigartige 7 kg Schontrommel
- Art. Nr. 159315

*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamt für Energie.

Wäschetrockner

- Electrolux **TW 5457 F**
- Diverse Zusatzprogramme wie Leichtbügeln Plus oder Extra Kurz
- Art. Nr. 158337

Potenziale der privaten Wohnungsvermieter besser nutzen

HEV Zürich

Aufbauend auf den Prognosen einer Statistik der Stadt Zürich werden bis ins Jahr 2020 rund 2500 zusätzliche Wohnungen pro Jahr nachgefragt. Seit 2001 sind in der Stadt pro Jahr lediglich rund 1500 neue Wohnungen entstanden, obwohl damals noch mehr einfach erschliessbare Baulandreserven vorhanden waren. Soll die Nachfrage befriedigt werden, so dass nicht aller Zuwachs in die Agglomeration verdrängt und die Verkehrsinfrastruktur noch mehr überlastet wird, muss die grösste Hauseigentümergruppe vermehrt für den Mietwohnungsbau gewonnen werden: die privaten Hauseigentümer. Diese Gruppe versorgt untere und mittlere Vermögenschichten mit Mietwohnungen in vergleichbarem Umfang wie die Genossenschaften. Im Auftrag des Hauseigentümergebietes Zürich führte das Swiss Real Estate Institut der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich eine repräsentative Untersuchung bei dieser Eigentümergruppe durch. Die Resultate werden publiziert in der Studie «Private Hauseigentümer: Der schlafende Riese im Mietwohnungsbau».

Private Vermieter grösster Anbieter von Wohnraum

Die empirische Studie hält fest, dass Zürich im internationalen Vergleich eine sehr tiefe Einwohnerdichte hat. Die Zersiedelung nimmt nach wie vor zu, obwohl mittlerweile wieder viele Menschen in der Stadt wohnen wollen.

Private Hauseigentümer sind die grössten Besitzer von Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich. Sie sind aber eine Gruppe, die wenig neue Wohnungen produziert. Ihr Wohnungsangebot unterscheidet sich bezüglich Wohnungsgrössen und sozialen Schichten der Mieter (gemäss steuerbarem Vermögen) nicht wesentlich von genossenschaftlichen Wohnungen. Entsprechend sind die meisten Wohnungen, gemessen am Durchschnittseinkommen in der Stadt Zürich, auch bezahlbar. Eine durchschnittliche 3,5-Zimmer-Wohnung kostet bei 71 Prozent der im Rahmen der Studie be-

fragten Eigentümer brutto unter 2000 CHF pro Monat.

Private Eigentümer besitzen wenige Liegenschaften

Die meisten privaten Hauseigentümer besitzen gemäss Umfrage wenige Liegenschaften: 60 Prozent besitzen nur ein Gebäude, 90 Prozent maximal 5 Gebäude. 66 Prozent haben in den nächsten fünfzehn Jahren Veränderungen mit ihren Liegenschaften geplant. Im Vordergrund stehen mit 42 Prozent Sanierungen und nicht der Wohnungsbau. Beim Wohnungsbau planen die befragten Eigentümer vor allem Aufstockungen (7%), Anbauten (6%) und Ersatzneubauten (6%).

Demgegenüber geben 44 Prozent an, keine weiteren Projekte mit ihren Liegenschaften zu planen. Für 22 Prozent dieser Gruppe sind die Kosten oder die Finanzierung zu hoch und für 13 Prozent die Vor-

schriften und Auflagen zu gross. 8 Prozent möchten oder können ihren Mietern nicht kündigen und ebenfalls 8 Prozent halten das Baubewilligungsverfahren für zu kompliziert.

Hindernisse bei Renovationen und Sanierungen

Wo liegen Potenziale, damit mehr private Hauseigentümer aktiv werden? 36 Prozent haben sich von Experten in der Vergangenheit Möglichkeiten für Investitionen aufzeigen lassen. Den meisten hat es etwas gebracht, auch eine Zusammenarbeit mit den Nachbarn ist denkbar, allerdings sind die Vorstellungen über die Zusammenarbeit sehr unterschiedlich. Aufgrund der guten Erfahrungen scheint es sinnvoll, entsprechende Beratungsdienstleistungen beispielsweise durch die Interessenverbände besser bekannt zu machen oder zu vermitteln, um vorhandene Potenziale den Eigentümern bewusst zu machen. Allerdings sollten die Potenziale unabhängig vom Nachbarn realisiert werden können.

Mietrecht bremst

Der überwiegende Teil der Privateigentümer besitzt nur ein Gebäude und trägt damit bei grösseren Bauprojekten ein finanzielles Klumpenrisiko. Zwei Drittel der Privateigentümer sind bereit, bei einer Rendite von 4 bis 8 Prozent auf das investierte Eigenkapital, das finanzielle Risiko einzugehen. Eine stark bauverhindernde Wirkung scheint momentan, aufgrund des tiefen Zinsniveaus, das Mietrecht zu haben: Bei umfassenden Sanierungen können laut Gesetz zwischen 50 und 70 Prozent der Investitionen als wertvermehrend auf die Mieten überwältigt werden. Damit darf die Nettorendite (Eigenkapitalverzinsung) 2,5 Prozent (Referenzzinssatz plus 0,5%)

nicht übersteigen. Zu diesen Eigenkapitalrenditen sind aber weniger als ein Viertel der Eigentümer bereit zu investieren.

Bei einer Totalsanierung (mit Leerkündigen der Liegenschaft) könnte ein höherer Zins auf dem investierten Eigenkapital erzielt werden. Allerdings verhindert dort die heutige Mieterstreckungspraxis von 12 Monaten und mehr bei zwei Drittel der Eigentümer das Bauvorhaben oder verzögert es zumindest deutlich.

Die Vorstellung, ein Mehrfamilienhaus bis auf wenige Parteien mit Mieterstreckungen leer stehen zu haben, doch nicht umbauen zu können, scheint für viele Eigentümer eine Investitionsbremse zu sein. Mehr als die Hälfte fordert eine maximale Mieterstreckung von 6 Monaten. Ein eigentümerfreundlicheres Mietrecht in diesen beiden Punkten würde helfen, dass mehr Wohnraum erstellt würde, was schlussendlich auch den Mietern dienen würde.

Höheres Bauen als bevorzugte Option

Am meisten förderlich für den Wohnungsbau werden das Erlauben von Aufstockungen um plus zwei Geschosse (70%) – dies am deutlichsten in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 –, die Reduktion der Grenzabstände (54%) und ein höherer Ausnützungsbonus bei kleineren Arealüberbauungen (47%) bewertet. Auch ein vollständiger steuerlicher Abzug der Ausgaben für Erweiterungs- und Ersatzneubauten würde mit 65 Prozent als sehr förderlich angesehen sowie der vollständige Abzug der Rücklagen für Erneuerungen (65%). Knapp die Hälfte würde bei einer solchen Veränderung der Spielregeln aktiv werden, sei es, dass sie grössere Projekte starten (39%) oder die Liegenschaft verkaufen oder vererben würden (7%). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sie nur aktiv würden, wenn die ein-

gangs genannten Hinderungsgründe betreffend minimale Renditeanforderungen und Mieterstreckungen eliminiert würden.

Aufwendiger Bewilligungsprozess

Auch der Baubewilligungsprozess sollte, vor allem bei kleineren Projekten, vereinfacht und amtsintern besser koordiniert

Potenziale zur Aktivierung des privaten Mietwohnungsbaus

Aus der Analyse der Antworten können im Wesentlichen folgende Potenziale zur Aktivierung des privaten Mietwohnungsbaus eruiert werden:

- Die Anreize für den verstärkten Wohnungsbau müssen für jede Liegenschaft einzeln umsetzbar sein, da sich Eigentümer den Nachbarn nicht aussuchen können. Zudem sind für eine Zusammenarbeit benachbarter Eigentümer die Unterschiede bezüglich des gewünschten Umsetzungstempos und der finanziellen Möglichkeiten zu gross. Externe Experten wurden als hilfreich beurteilt, um Potenziale aufzuzeigen. Dabei können sowohl private Fachpersonen, Interessenverbände als auch die städtischen Behörden diese Rolle übernehmen.
- Die Massnahmen für den zusätzlichen Wohnungsbau müssen die Situation von Eigentümern mit kleinem Portfolio und hohen finanziellen Klumpenrisiken, welche den Grossteil ausmachen, berücksichtigen. Im Zentrum sollen renditeorientierte Anreize stehen, die zurzeit mindestens eine Rendite von 4 bis 6 Prozent auf dem investierten Eigenkapital zulassen.
- Gleichzeitig ist eine hohe Sicherheit in der Rechtsprechung bezüglich der Dauer von Mieterstreckungsverfahren notwendig. Diese sollte auf sechs Monate beschränkt werden. Im Mietergericht sollen auch die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigt werden, da diese sonst keine Anreize mehr haben, mehr Wohnraum zu erstellen. Die volle steuerliche Abzugsfähigkeit der Ausgaben für Erweiterungs- und Ersatzneubauten würden ebenfalls wesentlich die Investitionsbereitschaft fördern.
- Ohne Veränderungen der Rahmenbedingungen werden laut Befragung zwei Drittel der Privateigentümer zwar in den nächsten zehn Jahren investieren, allerdings vorwiegend in Werterhaltung und kleinere Wohnraumerweiterungen.
- Erlauben von Aufstockungen um zwei Geschosse, Reduktion der Grenzabstände sowie ein Arealbonus auch bei kleineren Arealen würde bei rund der Hälfte der Befragten zu zusätzlicher Investitionsstätigkeit führen, sprich zu zusätzlichem Wohnraum.
- Soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, muss zusätzliche Ausnützung dort erlaubt werden, wo investitionsbereite Eigentümer sind. Heute befinden sich die Reserven zum Grossteil noch immer dort, wo sie aufgrund von Planungen aus den 1960er Jahren als Potenziale gesehen wurden.
- Im Baubewilligungsprozess soll sich die Stadtverwaltung auf die juristische Beur-

teilung der Projekte beschränken. Entscheidungen für Veränderungen am Projekt müssen früh im Bewilligungsprozess getroffen werden, um Kostensteigerungen zu vermeiden, die auch zu höheren Mieten führen können. Um Widersprüche zwischen den Ämtern zu reduzieren, sollte jedes Dossier eine verantwortliche Person in der städtischen Verwaltung haben, welche den Antrag intern koordiniert.

- Die Regeldichte wie auch die Komplexität vor allem bei kleinen Baubewilligungsverfahren müssen zugunsten des Wohnungsbaus reduziert werden. Dies betrifft auch das Nachbarrecht sowie die Möglichkeit zur Reduktion der

Grenzabstände. Für die Umsetzung der Projekte ist eine Vermittlung oder Empfehlung von qualifizierten Experten mit einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis hilfreich.

- Für die Steuerzahlenden der Stadt Zürich stellt sich die Frage, ob sie die Forderung nach mehr (günstigem) Wohnungsbau in der Stadt Zürich mit Steuergeldern mitfinanzieren oder neben den Genossenschaften auch den Privateigentümern mehr Möglichkeiten schaffen wollen, sich als Kooperationspartner an der Wohnungsversorgung zu beteiligen. Dies, weil sich Mieterinnen und Mieter zwischen den beiden Segmenten betreffend ihre steuerbaren Vermögen nur relativ wenig unterscheiden.
- Alle Massnahmen würden allerdings zu einer höheren Bevölkerungsdichte in den Städten führen. Wie sich die höhere Dichte in der Stadt auf die Attraktivität der Stadt auswirkt, beziehungsweise auf die Nachfrage nach Wohnungen in verdichteten Quartieren, ist schwierig abzuschätzen. Denkbar wäre auch, dass dann Wohnen im Grünen oder zumindest in grünen Quartieren wieder attraktiver würde. Im Speziellen bei einer zunehmenden Klimaerwärmung, da hochverdichtete Gebiete im Sommer sogenannte Hitzeinseln bilden.
- Schlussendlich wird sich zeigen, ob das Leben in weniger verdichteten Gebieten, aber dafür mit mehr überbauten Naherholungsgebieten eine stärkere gesellschaftliche Akzeptanz findet oder ob eher das Leben in verdichteten Gebieten, aber dafür die Verfügbarkeit von mehr unbebauten Naherholungsgebieten bevorzugt wird. ■

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

immocorner



bringt Ihre Immobilie in Form!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

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



Herausgeber:

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

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

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Fritz Blaser, HEV Zürich (bl)
 Thomas Matter, SVP Kanton Zürich
 Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
 lic. iur. Harald Spenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Auflage: 59 199 (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 Publireportagen ab.

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters AG



Immobicare – unschlagbarer Fullservice für Ihre Liegenschaft

Gewinnen Sie mehr Freizeit und Lebensqualität. Wir pflegen Ihre Liegenschaft innen und aussen mit günstigen Monatspauschalen.

1 Innenbereich

- Vollservice für Haushaltgeräte ab Fr. 1.-/Tag
- Reparaturen, Wartung für Heizung, Sanitär + Elektriker ab Fr. 1.-/Tag

2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

Verlangen Sie eine Offerte unter www.oeconomic.ch

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

Division Immocare

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

**20 Jahre
Voll-Garantie
mit Service-Abo**



AWX 11
Luft-Wasser Wärmepumpe
Abmessungen B/T/H: 1485/640/1395

Komplette Sanierung für ein Einfamilienhaus bei 2000 Liter* Ölverbrauch/Jahr.

* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

Ölheizung mit Brennwert Kondensationstechnik: CHF 13'900.- inkl. neuem Kamin sowie Demontage- und Montage der neuen Anlage. Sparpotential **bis 30 %**

Wärmepumpe Luft-Wasser, Chromstahl: CHF 21'950.- inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe. Sparpotential **bis 50 %**

Wärmepumpe mit Erdsonde (Sole-Wasser): CHF 36'900.- inkl. Erdsonde 180 m, mit Pufferspeicher, fertig montiert. Sparpotential **bis 75 %**

Wärmepumpenboiler - CHF 3'500.- fertig montiert, inkl. Entsorgung des alten Boilers. Sparpotential **bis 75 %**

Diese Richtpreise werden vor Ort überprüft. Alle Preise exkl. 8 % MwSt.

swisstherm®

Swisstherm AG - Energie-Systeme - www.swisstherm.ch
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00

Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen



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

Gesetzliche Steiner AG

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

Wir verkaufen für Sie!



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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




Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

www.erdgaszuerich.ch/online-shop

Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstückgewinnen

Der HEV Kanton Zürich hätte den konsequenten Wechsel zum dualistischen System vorgezogen, doch betrachtet er die vorgesehene Gesetzesänderung zur Einführung der Verrechenbarkeit von Geschäftsverlusten innerkantonalen Unternehmen mit im Kanton erzielten Grundstücksgewinnen als Schritt in die richtige Richtung.

Vernehmlassung zu Steuergesetzrevision

po. Wie der Regierungsrat in den Unterlagen zur Vernehmlassung ausführt, unterliegen nach geltendem Steuergesetz, wie die Grundstückgewinne im Privatvermögen, auch die Grundstückgewinne im Geschäftsvermögen der Grundstückgewinnsteuer (sogenanntes monistisches System). Ein bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer, mangels entsprechenden Einkommens oder Gewinns, nicht verrechenbarer Geschäftsverlust kann nicht mit einem bei der Grundstückgewinnsteuer steuerbaren Grundstücksgewinn verrechnet werden. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung führt andererseits dazu, dass bei Unternehmen mit Sitz in einem anderen Kanton eine Verrechnung von Geschäftsverlusten mit einem hier erzielten und der Grundstückgewinnsteuer unterliegenden Grundstücksgewinn möglich ist.

Zwar sind solche unterschiedliche Lösungen für ausser- und innerkantonale Unternehmen nach Praxis des Bundesgerichts zulässig, doch ritzen sie zumindest am Gebot der Rechtsgleichheit. Zudem stellen sie insofern einen Standortnachteil dar, als ins-

besondere Immobiliengesellschaften ihren Sitz in einen anderen Kanton verlegen könnten, um bei Veräusserung einer innerkantonalen Geschäftsliegenschaft von der Verrechnung von Geschäftsverlusten Gebrauch machen zu können. Nicht nur nach Meinung des Regierungsrates erscheint daher eine einheitliche Lösung für ausser- und innerkantonale Unternehmen erstrebenswert.

Genau dies ist denn auch der Zweck der Vorlage, zu welcher auch der HEV Kanton Zürich zur Vernehmlassung eingeladen wurde. Sie sieht zwar nicht den Übergang zum sogenannt dualistischen System vor, bei dem die Grundstückgewinne im Geschäftsvermögen von der Grundstückgewinnsteuer ausgenommen und, zusammen mit dem übrigen Geschäftsgewinn, mit der Einkommenssteuer der natürlichen oder der Gewinnsteuer der juristischen Personen erfasst werden. Wäre dieser doch mit zu hohen Steuerausfällen für die Gemeinden verbunden. Dafür soll aber eine neue steuergesetzliche Regelung ausdrücklich die Verrechnung von Geschäftsverlusten mit den bei der Grundstückgewinnsteuer steuerbaren Grundstücksgewinnen vorsehen. Im Visier stehen Betriebe, die ihre Immobilien veräussern,

Grundstückgewinnsteuer

um den in Schiefelage geratenen Betrieb zu sanieren.

Standpunkt des HEV

Der HEV betrachtet die vorgesehene Gesetzesänderung als Schritt in die richtige Richtung, äussert aber in seiner Stellungnahme Bedenken zur Art und Weise, in welcher dieses Ziel erreicht werden soll. Wie hoch soll zum Beispiel die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer ausfallen, die bekanntlich fast jeder Käufer bei der Handänderung verlangt, ist doch die Höhe allfälliger verrechenbarer Verluste zu diesem Zeitpunkt in der Regel noch völlig ungewiss?

Der Vollzug der Verrechnung von Geschäftsverlusten mit Grundstücksgewinnen birgt umfassende Probleme, und zwar in erster Linie deshalb, weil die Höhe der Geschäftsverluste durch das kantonale Steueramt (bzw. den zuständigen Steuerkommissär) festzulegen ist, die Grundstücksgewinne jedoch durch die Gemeinden (Gemeinderat oder Grundsteuerkommission) einzuschätzen sind. Zudem kann die Festlegung der Geschäftsverluste gemäss Rechtsprechung nicht der Rechtskraft teilhaftig werden, während die Einschätzung der Grundstücksgewinne sehr wohl in Rechtskraft erwachsen.

Die Vorlage räumt daher der Finanzdirektion die Befugnis ein, zur Koordinierung der Veranlagung der Einkommens- und Gewinnsteuer und der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer Vorschriften zu erlassen. Das ist gesetzgeberisch nicht unproblematisch, könnten solche Vorschrif-

ten sich doch als gesetzeshierarchisch unzureichend erweisen.

Der HEV ist daher der Auffassung, dass die wichtigsten Grundsätze der Kompetenzausscheidung zwischen Kanton und Gemeinden direkt ins Steuergesetz aufgenommen werden sollten. So wäre beispielsweise zu überlegen, ob nicht ein besonderer Revisionsgrund eingeführt werden müsste, für den Fall, dass nach der rechtskräftigen Einschätzung der Grundstückgewinnsteuer verrechenbare Geschäftsverluste (bzw. höhere als die geltend gemachten) zum Vorschein kommen, die sonst nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Oder ob Grundstückgewinnsteuerentscheide als bloss provisorisch erklärt werden sollten, bis alle Geschäftsverluste feststehen und somit verrechnet werden können. Ausserdem wäre es sinnvoll, die Festlegung der mutmasslichen Grundstücksgewinnsteuer zum Zweck ihrer Sicherstellung in den anvisierten Fällen dem kantonalen Steueramt zu übertragen, da dieses über mehr Informationen über allfällige Geschäftsverluste verfügt. Selbstverständlich hätte sich das kantonale Steueramt dabei mit dem zuständigen Gemeindesteueramt abzusprechen. Eine derartige Regelung wäre neu in die nicht von der Finanzdirektion, sondern vom Gesamtregierungsrat erlassene Verordnung zum Steuergesetz aufzunehmen.

Grundsätzlich begrüsst der HEV Kanton Zürich aber den Vorschlag der Finanzdirektion sehr, beseitigt er doch eine Rechtsungleichheit und zugleich einen Standortnachteil. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

Ihr Gärtner einwintern zurückschneiden zudecken laubrechen auslichten
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

ALPHAPLAN AG
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4132 Muttens-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstentlandstrasse 96
3400 Burgdorf-Bern Lyssacherstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.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



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich-Albisrieden 4½-Zimmer-Wohnung mit schöner Aussicht

an kinderfreundlicher, sonniger und ruhiger Wohnlage, im 6. Obergeschoss (mit Lift), NWF ca. 91.4 m², Balkon, Baujahr 1970 (2006 komplett renoviert), Autoeinstellplatz in UN-Garage, Verhandlungspreis Fr. 790 000.–.



Zürich-Leimbach 4½-Zimmer-Einfamilienhaus an idyllischer Lage

an sonniger, ruhiger und kinderfreundlicher Lage, beidseitig angebaut, Baujahr 1955 (laufend Renovationen durchgeführt), Verhandlungspreis Fr. 890 000.–.



Dietikon Einfamilienhaus mit grosser Ausnutzungsreserve

an sonniger und ruhiger Lage, 5 Zimmer, freistehend, NWF ca. 150 m², Baujahr 1906 (renoviert 2001/02). 3 Parkplätze im Freien, Grundstücksfläche 696 m² (Zone: W2/45), Verhandlungspreis Fr. 850 000.–.



Oberrieden 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit diversen Nebenbauten

an sonniger Wohnlage, an der Grenze zu Thalwil gelegen, Wohnhaus Baujahr 2007, Wohnfläche ca. 150 m², Auto-Unterstand. Nebenbauten: Waschhaus und Schöpfe (mit Eintrag im kommunalen Inventar), totale Grundstücksfläche 1244 m², Verhandlungspreis Fr. 1 400 000.–. (Steuerfuss 82%)

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

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



DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche? Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

044 208 90 60

Scherrer Metec AG | www.scherrer.biz
info@scherrer.biz

Tankrevision

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



Weitere Vorteile:

- **Migrol Preis**
- **Cumulus-Punkte**
- **kein Heizunterbruch**

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



Wir beraten - verlegen - pflegen.



Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Ausstellung Brunau
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich
Tel. 058 944 58 68

Ausstellung Mühle Niederuster
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster
Tel. 058 944 58 88



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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Tempo 30 auf Autobahnzubringer?

Im Rahmen der Bemühungen der rot-grünen Mehrheit der Stadt Zürich, den motorisierten Individualverkehr zu strangulieren, soll mehr oder weniger flächendeckend Tempo 30 eingeführt werden. Der HEV Zürich, dessen Geschäftsstelle an einer Ausfallachse liegt, setzt sich dagegen zur Wehr.

Im Ende August wurden Verkehrsvorschriften für den Kreis 2, Zone mit Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30), im «Tagblatt der Stadt Zürich» publiziert. Als Eigentümer der Liegenschaft Albisstrasse 28 ist der HEV Zürich Anstösser am betroffenen Teilstück und damit zur Einsprache legitimiert. In seiner Einsprache beantragt er, die Verkehrsbeschränkung Tempo 30 auf dem Teilstück Albisstrasse von Tannenrauch- bis Seestrasse sei aufzuheben und bei Tempo 50 zu belassen.

Aus der Begründung: Warum keine Lärmschutzfenster?

Der Autobahnanschluss N4 Wollishofen ist eigentlich der Autobahnanschluss Zürich Süd und stellt die Verbindung und direkte Zufahrt zur City Zürich dar. Die Albisstrasse führt auch nicht durch ein klassisches Wohngebiet, vielmehr haben sich ihr entlang längst Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etabliert. Jeder Autofahrer kann an seinem Fahrzeug selber feststellen, dass es bei Tempo 50 nicht lauter fährt als bei Tempo 30 – anders vielleicht als bei Motorrädern. Jedenfalls bestreicht der Autofahrer bei Tempo 30 die Anwohner deutlich länger mit Lärm. Es ist anzunehmen, dass die flächendeckende 30er-Zone einem anderen Zweck dienen soll: der Verhinderung des Privatverkehrs in der Stadt Zürich. Auf die vormals geplanten Lärmschutzfenster wurde verzichtet. Diese hätten jeden Lärm vom Inneren der Liegenschaften ferngehalten, unabhängig vom Tempo, und zwar von 40-Tönnern ebenso wie von PW, ja sogar von Motorrädern –

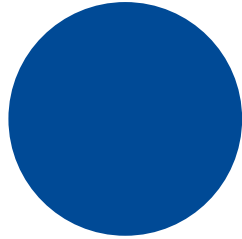
und Trams. Dieser Lärmschutz wäre allerdings teurer als das Aufstellen einiger Verkehrsschilder zur Gewissensberuhigung, aber ohne jede Wirkung. Bezüglich der sanierungsbedürftigen ausschliesslichen Wohnbauten bestehen schon seit längerem Rückbaupläne. Bei Neubauten wird der Lärmschutz erste Priorität geniessen, und zwar für Wohn- und Gewerbenutzung, also ist auch aus dieser Sicht eine Lärmschutzprojektzone 30 obsolet.

Verlangsamung des öffentlichen Verkehrs

Der öffentliche Verkehr soll ebenfalls auf Tempo 30 beschränkt werden. Vom vorgelegten Projekt her mag dies folgerichtig sein, da der öffentliche und der Privatverkehr parallel nebeneinander und daher mit möglichst gleicher Geschwindigkeit geführt werden müssen. Die Stadt Zürich gibt aber Millionen aus, um den öffentlichen Verkehr flüssiger zu gestalten. Zu diesem Zweck werden für ihn separate Spuren reserviert und gebaut. Dass nun andererseits sanierte Trassen, wie dasjenige des Trams in der Albisstrasse, mit unnötigen Geschwindigkeitsbeschränkungen belegt werden, erscheint als widersprüchlich. Wie jedermann in der Stadt Zürich weiss und täglich erleben kann, ist der öffentliche Verkehr, insbesondere die Trams, der grösste Lärmverursacher auf den Strassen Zürichs. Die Zürcher Planer sollten endlich erkennen, dass die Hebel dort anzusetzen sind. Technische Möglichkeiten, diese leiser fahren zu lassen, bestehen. Damit würde es überflüssig, sie im Schnecken-tempo verkehren zu lassen. ■

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!

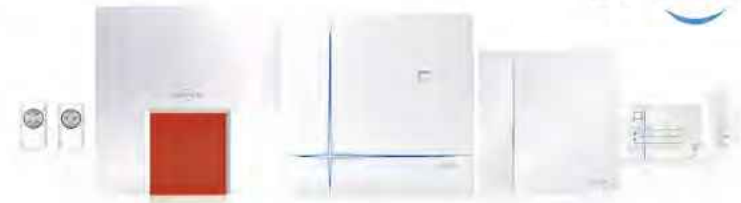


sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Schutz und Sicherheit

DAITEM



DAITEM D22 Funk-Alarmanlage:

Einfache und elegante Bedienung mit Sprachausgabe
z.B. Kellertür öffnen, Ihre Bedienung Ein & Aus

Höchster Schutz mit TwinBand®, 2 Frequenzen

Höchste Zuverlässigkeit mit 5 Jahre Batteriebetrieb

Höchste Sicherheit mit TwinPower® Batterien

Kein Netzanschluss, kein Kabel



Handsender bidirektional:

Rückmeldung über Status der Anlage

Tasten über Code blockierbar

Tastenabdeckung:
verhindert Fehlbedienung

masteralarm

www.alarm24.ch **044 312 12 32**

Berninaplatz 1
8057 Zürich
service@alarm24.ch



Für Wind und Wetter.

Als kompetenter Partner für Sonnen-
und Wetterschutz sorgen wir dafür,
dass es klappt rafft rollt. Mehr unter:
www.renova-roll.ch

www.renova-roll.ch



Renova Roll AG
Weberrütistrasse 1
CH-8833 Samstagern
T 044 787 30 50

RENOVA  **ROLL**

Neue Bau- und Zonenordnung (BZO) für Zürich



Der Zürcher Stadtrat plant, Ende Oktober 2013 eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Stadt Zürich zu präsentieren.

Die Vorlage des Stadtrates geht zuerst in die Vernehmlassung und anschliessend als Weisung an den Gemeinderat. Was wird in der neuen BZO anders sein als in der bis-

herigen? Was heisst dies für Hauseigentümerinnen und -eigentümer von Liegenschaften in der Stadt Zürich? Worauf ist zu achten?

Diesen Fragen soll in einer öffentlichen Informationsveranstaltung nachgegangen werden. Gerne laden wir Sie dazu ein.

Montag, 4. November 2013, ab 15.30 Uhr
 Kongresshaus Zürich, Gotthardstrasse 5, «Kammermusiksaal»
 Öffentliche Veranstaltung

Programm

- 15.30 Uhr**
Türöffnung
- 16.00 Uhr**
Begrüssung und Einleitung durch Albert Leiser, Direktor HEV Zürich
- 16.15 Uhr – ca. 17.00 Uhr**
Neue BZO Zürich/Unterschiede gegenüber der bisherigen BZO durch Vertretung Hochbaudepartement der Stadt Zürich
- 17.00 Uhr – ca. 17.30 Uhr**
Mögliche Auswirkungen für private Hauseigentümer durch Albert Leiser, Direktor HEV Zürich
- 17.30 Uhr – ca. 18.00 Uhr**
Fragen aus dem Publikum
- Ab ca. 18.00 Uhr**
Apéro und Ausklang

Der Hauseigentümergebiet Zürich offeriert im Anschluss zusammen mit dem GVZ, VZI und dem SVIT-Zürich einen Apéro.
 Der Anlass richtet sich an Eigentümer von Liegenschaften in der Stadt Zürich und ist kostenlos.

Der Anlass wird getragen von



Anmeldung

Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen um eine Anmeldung mit dem unten stehenden Talon per Post oder per E-Mail an anmeldung@hev-zuerich.ch, per Fax an 044 487 17 72 oder per Telefon 044 487 17 75, bis spätestens am **Freitag, 1. November 2013**.

Anmeldung

Informationsanlass «Neue BZO Zürich», 4. November 2013

Anzahl Personen

Name Vorname

Strasse

PLZ und Ort

Tel.-Nr. E-Mail

Einsenden an: Hauseigentümergebiet Zürich, «Informationsanlass BZO», Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich



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

Langlebige und schöne Holzfassaden

Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz

Die Aussenhaut eines Hauses muss Wind und Wetter trotzen. Die Druckimprägnierung ermöglicht Holzfassaden von ausgezeichneter Dauerhaftigkeit.

Massivholz bietet vielfältige Möglichkeiten zur Fassadengestaltung. Aber angepasst: Alle unbehandelten Hölzer verfärben sich unter Sonne und Regen auf so ähnliche Art und Weise, dass ihr Aussehen nach ein bis zwei Jahren Wetterexposition kaum mehr zu unterscheiden ist. Es lohnt sich daher nicht, angeblich «wetterresistente» (und zu meist teure) Hölzer den bewährten einheimischen Nadelhölzern vorzuziehen, wenn es um ästhetische Anforderungen geht. Dies umso weniger, als es Wege gibt, unser einheimisches Nadelholz in seiner Dauerhaftigkeit stark zu verbessern, zum Beispiel durch eine Druckimprägnierung.

Material sehr hoher Feuchtigkeit widerstehen muss. Das ist zum Beispiel bei Telefonmasten oder Zaunpfählen der Fall, deren unteres Ende dauernd in der Erde steckt und dabei mit der Zeit durchnässt wird. Ohne Druckimprägnierung würde das Holz im Erdkontakt rasch faulen. Doch auch Terrassenbeläge, Gartenlauben oder Spielgeräte für die Kinder sind das ganze Jahr hindurch Nebel, Regen und Schnee ausgesetzt, ohne sich dagegen schützen zu können. Auch bei diesen Holzanwendungen ist eine Druckimprägnierung sinnvoll, um ihre Lebensdauer zu verlängern.

Ein Lignum-Gütezeichen für druckimprägniertes Holz zeichnet Produkte von nachweislich guter Qualität aus. Es lohnt sich, Anbieter von Holzprodukten danach zu fragen. Das Gütezeichen wird Holzprodukten verliehen, die eine technisch einwand-

Bewährtes Verfahren für hohe Beständigkeit

Die Druckimprägnierung hat sich für alle Holzanwendungen etabliert, bei denen das



Ein besonders schönes Beispiel für ein Haus mit druckimprägnierter Fassade findet sich in der Gemeinde Merlischachen im Kanton Schwyz. Das Minergie-Wohnhaus (Architektur: Schärli Architekten AG, Luzern; Holzbau: Kost Holzbau AG, Küsnacht am Rigi) überzeugt mit einer schlichten Gebäudeform. Das pyramidenförmige Dach nimmt mit seinen Giebelformen Bezug auf das traditionelle Schrägdach. Als äussere Verkleidung trägt der Bau eine geschlossene Schalung aus druckimprägniertem, geöltem Weisstannenholz. Das satte Braun des Holzes trägt wesentlich zum gelungenen architektonischen Ausdruck des Gebäudes bei.

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, www.bostadel.ch

Malerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Ernst Langenegger,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestorationen
- › Serienarbeiten

Bruno Joller,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.

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

Zum Titelbild

freie und zweckmässige Imprägnierung gemäss den Bestimmungen eines strengen Reglements aufweisen – zum Beispiel Vollholz oder verleimte Holzbauteile für Fassaden, für Spielplätze, Landschafts- und Gartenbau, aber auch Rund- und Halbrundhölzer.

Mehrere Millimeter Eindringtiefe

Die Druckimprägnierung erzeugt eine Schutzschicht von der Oberfläche des Holzes bis mehrere Millimeter in sein Inneres. Je nach Holzart wird im Wechseldruck- oder Kesseldruckverfahren imprägniert. Dabei werden die Hölzer in einem Druckkessel geflutet und während mehrerer Stunden in Druck- und Vakuumphasen imprägniert. Die in Wasser gelösten Salze werden im Holz fixiert und bewahren das Holz dauerhaft vor Fäulnis und Schädlingsbefall. Druckimprägniertes Holz hat gegenüber unbehandeltem Nadelholz eine drei- bis fünffach höhere Resistenz gegen holzerstörende Pilze und Insekten.

Wenn das Holz ausfixiert und die Oberfläche trocken ist, geht von einer Druckimprägnierung übrigens keinerlei Gefahr aus. Nach dem Fixierungsprozess ist das imprägnierte Holz in der Anwendung giftklassefrei. Imprägniertes Holz ist auch kein Sondermüll, sondern kann in Verbrennungsanlagen oder Altholzfeuerungen zur Energiegewinnung entsorgt werden.

Braune Farbtöne bei Fassaden gefragt

Auch bei Fassaden eignet sich die Druckimprägnierung in besonderer Masse, um das Holz dauerhaft gegen die Witterung zu schützen, dies umso mehr, als moderne Holzbauarchitektur oftmals nur geringe oder gar keine konstruktiven Schutzmassnahmen wie Dachüberstände aufweist. Doch nicht nur der hervorragende Witterungsschutz spricht für druckimprägnierte Fassaden, son-

dern auch ihr Alterungsverhalten. Druckimprägnierte Fassaden zeigen ein ebenmässiges Erscheinungsbild und keine unregelmässigen Vergrauungen. Sie erfordern wenig Unterhalt und sind entsprechend kostensparend.

Farblich ist druckimprägniertes Holz heute nicht mehr einfach ein grünliches Einerlei, sondern man kann durch Zugabe von Farbpasten bei der Imprägnierung auch schöne Brauntöne erzeugen. Möglich sind aber auch Grautöne, die zum Verlauf der natürlichen Holzalterung passen. Der genaue Farbton nach der Imprägnierung hängt ab von den Faktoren Holzschutzmittel, Oberflächenstruktur, Eindringtiefe und Holzqualität. Imprägniertes Holz kann jederzeit mit wässrigen Lasuren oder eingefärbten Holzölen nachbehandelt werden, um einen gewünschten Farbton zu erreichen. Derzeit sind besonders braune Farbtöne für Fassaden gefragt.

Weisstanne besonders geeignet

Für die Druckimprägnierung bei Fassaden sind insbesondere die Nadelhölzer Fichte (Rottanne), Tanne (Weisstanne) und Kiefer (Föhre) geeignet. Die Tanne weist dabei die beste Tränkbarkeit auf. Sie ist auch deshalb gut geeignet, weil ihr Holz kein Harz enthält.

Feingesägte Bretter sind für eine druckimprägnierte Fassade gehobelten vorzuziehen. Der Zuschnitt der Bretter soll vor der Imprägnierung erfolgen, damit die Behandlung rundum Wirkung entfalten kann. Nachträglich durch Bohren, Sägen oder anderweitig bearbeitete Stellen müssen lokal nachbehandelt und geschützt werden. Auch druckimprägniertes Holz unterliegt nach der Trocknung Quell- und Schwindbewegungen. Zur Befestigung sollten hochlegierte, korrosionsbeständige Werkstoffe verwendet werden. ■



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

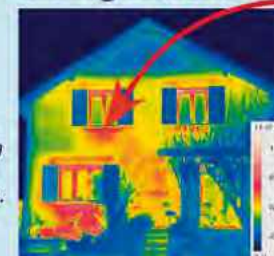
- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

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

Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

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

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



ADC AG

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen**

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

**Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.**

**Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.**

Pfannenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

Ebner & Co. Parkett
arbeiten



homegate TV

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








Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion



www.wohnqualitaet.zh.ch

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




Seit 1982

Einsiedlerstrasse 535, 8810 Horgen
Telefon 044 718 17 50 www.e-fierz.ch

NICOLE DIEM 
und Sie profitieren!



trägt NICOLE DIEM Lesebrille Modell Golf
Maya Brunner

NICOLE DIEM Lesebrillen sind erhältlich:

- in allen Apotheken und Drogerien (mit Pharmacode Galaxis + Voigt)
- in unseren Filialen: MEILEN - RAPPERSWIL - WÄDENSWIL - HORGEN und weiteren ausgewählten Optikfachgeschäften (siehe Webseite)
- in unserem Onlineshop: nicolediem.ch

NICOLE DIEM BRILLENMODEN

Bergstrasse 121, 8704 Herrliberg, Tel. 044 991 66 99



Kerzen, Kerzen, Kerzen

Dem Anzünden einer Kerze kommt in vielen Kulturen eine wichtige Bedeutung zu. Der Mythos der Kerze ist bis in unsere heutige Zeit ungebrochen, obwohl uns seit der Einführung des elektrischen Lichts eine grosse Vielfalt unterschiedlicher Beleuchtungskörper zur Verfügung steht. Dennoch sind die festlich gedeckte Tafel, die gemütliche Kaffeerunde und die romantisch-stimmungsvollen Stunden meist mit dem Licht einer Kerze verbunden.

Bienenwachs ist der älteste Kerzenrohstoff, aber längst nicht mehr der einzige, steht er doch naturgemäss nur in begrenzten Mengen zur Verfügung. Wachs ist heu-

te vielmehr der Sammelbegriff für verschiedene Produkte mineralischen, tierischen oder pflanzlichen Ursprungs. Diese Grundstoffe werden so aufgearbeitet, dass sie die für Kerzen erforderlichen physikalischen Eigenschaften erreichen. Schliesslich wollen wir Kerzen, die nicht tropfen, russen oder unangenehm riechen. Und zu guter Letzt wollen wir natürlich modische und attraktive Kerzen in allen erdenklichen Farben und Formaten.

Erfahren Sie in diesem traditionsreichen Schweizer Familienunternehmen und Kompetenz-Center für Kerzen alles über die Kerzenproduktion.

Besichtigung Kerzenfabrikation der Balthasar + Co. AG in Hochdorf/LU

📅 Donnerstag, 12. Dezember 2013
14.00 Uhr – ca. 15.30 Uhr

Anreise

Anreise individuell!

Für diese Besichtigung ist es wichtig, dass man gut zu Fuss ist!

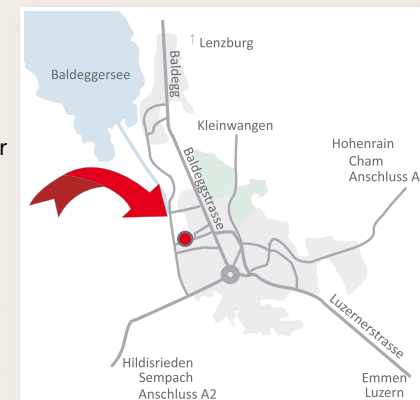
Treffpunkt Anreise SBB: 13.30 Uhr werden wir ab Bahnhof Hochdorf gemeinsam zu der Firma Balthasar gehen. Ca. 10 Gehminuten.

Treffpunkt Anreise Auto: 14.00 Uhr Lavendelweg 2, 6280 Hochdorf/LU Parkplätze stehen zur Verfügung.

Nach der Besichtigung besteht die Möglichkeit, den Outletladen zu besuchen.

Ein kleiner Umtrunk steht nach der Besichtigung für uns bereit.

Unkostenbeitrag CHF 20.– pro Person, zahlbar vor Ort!



Anmeldung

Schriftliche Anmeldung bis spätestens Mittwoch, 4. Dezember 2013, erforderlich.

Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 7. Dezember 2013, keine schriftliche Bestätigung von uns erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

Anmeldung

«Kerzenfabrik Balthasar», 12. Dezember 2013

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<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

KRT Kanal – Service AG

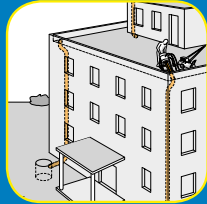
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

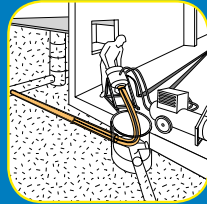
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung: Schlauch – Lining mit Flexiliner
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich

Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Hauptsitz

Industriestrasse 47, CH-6300 Zug

Telefon: ++41 (0)41 462 71 40

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch

Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!

Cooler Sauna-Ideen ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als Box (Bild), als Blockhaus und Gartensauna oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

www.saunabau-buerki.ch

Innovativ seit 40 Jahren



BUERKI
SAUNABAU AG
D. + U. WINKLER

BÜRKI SAUNABAU AG

Ausstellung:

Kilchbergstr. 33

8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77

info@saunabau-buerki.ch

www.saunabau-buerki.ch



Privatsphäre schützen – jetzt unterschreiben!

Von Hans Eglöff und Thomas Matter

Die gegenwärtigen Neuigkeiten sind erschreckend: Amerikanische Geheimdienste – und zweifellos nicht nur sie – sind im Begriff, sich möglichst aller privaten Daten auch unbescholtener Bürgerinnen und Bürger zu bemächtigen. Was als Kampf gegen den Terrorismus begonnen haben mag, ist längst zum staatlichen Zugriff und Angriff auf die menschliche Privatsphäre ganz allgemein geworden.

Dazu gehört explizit auch die wirtschaftliche Privatsphäre, sei es von Unternehmen, sei es von Privaten. Es gehört zu den grossen Errungenschaften der neueren Zeit, dass der liberale Rechtsstaat seinen Bürgern die Privatsphäre ausdrücklich garantiert und schützt. Dieses verfassungsmässig garantierte Grund- und Menschenrecht ist heute leider auch hierzulande in Gefahr. Der gläserne Bürger wird zunehmend Realität. Dabei hat gerade der Schutz der Privatsphäre – verbunden mit per-



Thomas Matter ist Verwaltungsratspräsident der Neuen Helvetischen Bank AG und Mitglied der Geschäftsleitung der SVP des Kantons Zürich.



Hans Eglöff, Präsident des Schweizerischen Hauseigentümerversandes und Nationalrat der SVP.

sönlicher Freiheit und Eigenverantwortung – zu unserem einzigartigen Wohlstand und Lebensstandard beigetragen. Dazu gehört auch und besonders die finanzielle Privatsphäre.

Dem Druck widerstehen

Angesichts der Schulden- und Finanzkrisen drehen die Politiker gnadenlos an der Steuer-schraube. Und wenn diese Zitrone ausgepresst ist, setzt man jene Länder unter Druck, wo man noch etwas holen kann – beispielsweise das Nicht-EU-Mitglied Schweiz. Bei uns hingegen dürfen die Bürger die Steuersätze selber festlegen, wodurch sich die vergleichsweise moderate Steuerbelastung

erklärt. Doch auch hier mehrten sich die düsteren Vorzeichen: Unter dem Druck der USA, OECD und EU gibt der Bundesrat schrittweise, aber stetig bewährte Erfolgsrezepte und den Schutz der Privatsphäre auf.

Schnüffelstaat verhindern

Die vorgesehene Strafrechtsrevision und der vom Bundesrat schon angebotene automatische Informationsaustausch gegenüber dem Ausland gefährden die Privatsphäre aufs Höchste. Denn sobald unsere Behörden den Zugriff auf alle Bankdaten haben, ist mehr als nur das Bankkundengeheimnis zerstört: Dann erhalten sie Kenntnis über Arztbesuche, bezogene Medikamente, getätigte Spenden an Organisationen, Einkäufe und Reisen. Kurz: Der unschweizerische, freiheitsfeindliche Schnüffelstaat wird Tatsache. Die Geschichte hat es leider in trauriger Weise gezeigt: Je mehr Informationen Staaten über ihre Bürger einsammelten, desto mehr Macht konnten sie ausüben. Und wo sich viel Macht konzentriert, droht immer auch Machtmissbrauch – zum Wohlstands-, ja sogar lebensbedrohenden Schaden der Menschen.

Privatsphärenschutz muss in die Verfassung

Darum müssen wir jetzt handeln! Den bürgerfeindlichen Tendenzen hin zum gläsernen Bürger muss wenigstens im Inland ein Riegel

geschoben werden. Die im Sommer 2013 gestartete Volksinitiative «Ja zum Schutz der Privatsphäre» soll den Anspruch unserer Bürgerinnen und Bürger auf ihre Privatsphäre ausdrücklich in der Verfassung festhalten. Jede Person mit Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz soll insbesondere gegenüber inländischen Behörden in ihrer finanziellen Privatsphäre geschützt werden. Selbstverständlich schon die Initiative weder Steuerbetrüger noch Steuerhinterzieher. Sobald der Verdacht eines schweren Steuerdelikts besteht, wird weiterhin Auskunft an die inländischen Behörden erteilt.

Breiter Schulterschluss – inklusive Hauseigentümer

Wir freuen uns, dass wir für die Volksinitiative «Ja zum Schutz der Privatsphäre» wieder einmal einen breiten bürgerlichen Schulterschluss erreichen konnten. Dem Initiativkomitee gehören namhafte Persönlichkeiten von SVP, FDP, CVP, Lega, des Schweizerischen Gewerbeverbandes, des Schweizerischen Hauseigentümerversandes sowie der bürgerlichen Jungparteien an. Wir bitten Sie, den beiliegenden Initiativbogen zu unterschreiben und baldmöglichst zurückzusenden. Zum Schutz unserer Privatsphäre – der besten Garantin für Freiheit, Wohlstand und Selbstverantwortung. ■

Jetzt unterschreiben!
Ja
zum Schutz der
Privatsphäre



Weitere Bogen bestellen Sie unter:
info@privatsphaere-schuetzen.ch
Komitee Ja zum Schutz der Privatsphäre
Postfach 23, 8416 Flaach
Tel. 052 301 31 00, Fax 052 301 31 03
Download unter:
www.privatsphaere-schuetzen.ch
Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Jetzt unterschreiben!
Ja
zum Schutz der
Privatsphäre



Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 15. und 29. November 2013 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 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 15. und 29. November 2013

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 800.-
	Ehepaar:**	CHF 1500.-
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 900.-
	Ehepaar:**	CHF 1700.-

* 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.

 rund ums grün ag

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

Clean City - Unterflur-Abfallsammelbehälter

eine saubere Sache www.rug-ag.ch

 **jetzer storen.**

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

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

FLÜCKIGER & CORVAGLIA 

Immobilien

Was wünschen Sie? **Zeit zum Leben**
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch



 **Müller Sanitär**
8048 Zürich-Altstetten

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

Wasser ist auch unser Element. www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Aktion Gebäudecheck

Unabhängige Energie-Coachs zeigen Ihnen während einer Kurzberatung Potenziale, Möglichkeiten und Vorgehen für energieeffiziente Baumassnahmen auf – direkt an Ihrer Liegenschaft.

Zum Spezialpreis von 200.– Franken.

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

Frag den
**Energie
Coach ...**

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME. Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

Besuchen Sie
unsere
Ausstellungen

www.astor-kuechen.ch

ASTOR
K Ü C H E N

Der Mangel an der Mietsache

Eine Wohnung ist kein Elektrofachgeschäft, aber...

Im vorliegenden Entscheid* ging es auch um die grundsätzliche Frage, ob es für Wohnungen einen gewissen Standard gibt, resp. ob die Abweichung von diesem einen Mangel darstellen kann, der vom Vermieter zu beheben ist, oder für welchen der Mieter eine Reduktion verlangen kann.

Gemäss gesetzlicher Definition liegt ein Mangel an der Mietsache dann vor, wenn die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch fehlt oder beeinträchtigt ist. Unter dem vorausgesetzten Gebrauch ist der Gebrauch oder die Nutzung zu verstehen, welche der Mieter gemäss dem Vertrag mit dem Vermieter den Umständen entsprechend voraussetzen resp. erwarten darf. Konkret ging es um die Stromkreisabsicherung einer Altbauwohnung. Die Wohnung war



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

von alters her mit 6 Ampere abgesichert und wurde seit 2007 von der Mieterin bewohnt. Seit einer Sanierung in den Jahren 1999/2000 gab es in der Küche für zwei Stromquellen eine Absicherung mit 16 Ampere, der Rest der Küche sowie Bad, Korridor und Terrasse sind seit 2009 mit 13 Ampere ausgerüstet, der Rest der Wohnung – Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer – mit den ursprünglichen 6 Ampere. Die Mieterin machte einen Mangel infolge ungenügender Stromkreisabsicherung geltend und hinterlegte einen Teil des Mietzinses. Schlichtungsbehörde und Zivilgericht wiesen die Klage ab. In der Folge gelangte die Mieterin an das Appellationsgericht.

Sie macht in ihrer Beschwerde geltend, es stelle einen Mangel an der Mietsache dar, dass nicht die gesamte Wohnung mit 13-Ampere-Sicherungen ausgerüstet sei. Dem wurde von der Vermieterschaft entgegengehalten, dass es sich um eine Altbauliegenschaft handle, welche üblicherweise eben mit 6 Ampere abgesichert seien. Zudem seien einige Räume mit 13, andere gar mit 16 Ampere abgesichert. Dies wurde von der Mieterin nicht bestritten, sie bestand aber

darauf, dass der vorausgesetzte Gebrauch des Mietobjektes nicht gewährleistet sei und deswegen mangelhaft sei, weil die vorhandenen Stromquellen nicht ohne Einschränkung gleichzeitig benutzt werden könnten.

Um den Beweis für das Vorhandensein des Mangels zu erbringen, führte die Mieterin dazu weiter aus, dass es nicht möglich sei, gleichzeitig mehrere, d.h. zwei und/oder drei gespiesene Stromquellen zu benützen, z.B. den Fernseher im Wohnzimmer, während gleichzeitig der Sohn im Kinder-/Schlafzimmer am PC arbeitet, wenn in den

* Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 3. Mai 2010

Mietrecht

Zimmern das Licht brennt. Sie bestritt auch nicht konkret den Einwand der Vermieterin, dass im einen Zimmer PC, Stereoanlage, TV, DVD und Play Station, sowie im anderen Zimmer PC, Scanner, Modem, Funktelefon und Stehleuchte angeschlossen wurden. Das Gericht hielt dafür, dass dadurch kein Mangel bewiesen sei, denn als bewiesen gelte nur, was nicht bestritten wurde, nämlich dass die Mieterin zahlreiche Elektrogeräte gleichzeitig benützt. Dass beim Einsatz von sehr vielen Geräten als gerichtsnotorisch gelten kann, dass irgendwann das Mass voll und die Stromzufuhr überlastet ist und die Sicherung ihre Funktion wahrnimmt.

Des Weiteren war das Gericht der Ansicht, dass die Mieterin nicht bewiesen hätte, dass sie eine bestimmte Anzahl erforderlicher Geräte, die für den bestimmungsgemässen Gebrauch der Wohnung erwartet werden kann, nicht gleichzeitig einsetzen konnte. Sie hätte konkret darlegen müssen, welche Geräte sie für den vorausgesetzten Gebrauch in Gang setzen wollte und wann genau die Sicherung den Stromfluss unterbricht. Nur so könne beurteilt werden, ob die Zahl und die Art der Geräte überhaupt unter den voraussetzenden Gebrauch der Mietsache fallen. Dies wäre erst dann der Fall, wenn der für eine Wohnung übliche Gebrauch nicht sichergestellt ist. Eine Wohnung müsse nicht die Anforderungen z. B. eines Elektrofachgeschäftes erfüllen. In diesem Sinne hätte die Beschwerde auch unter Beibringung einer Expertise nicht gutgeheissen werden können, denn die Wohnung hat tatsächlich teilweise über Absicherungen in 13 oder gar 16 Ampere verfügt, wodurch es der Mieterin ohne weiteres möglich war, diverse Geräte wie Staubsauger, Föhn, Küchengeräte etc. nicht gleichzeitig in den Schlafzimmern oder im Wohnzimmer

anzuschliessen, sondern dafür zusätzlich Steckdosen in Gang, Bad oder Küche zu verwenden. Damit sei kein Mangel bewiesen, und der Fall stelle keinen Pilotprozess dar, ob eine Wohnung mit 6 Ampere Absicherung grundsätzlich als mangelhaft zu beurteilen sei.

Des Weiteren ist zu beachten, dass Altbauwohnungen in der Regel günstigere Mietzinse haben und demzufolge gegenüber Neubauten allenfalls einen geringeren Komfort bei Technik und Isolation aufweisen. Auch betreffend der 6 Ampere gelte dies, denn für Altbauwohnungen sei das normal. Unterschiede in Qualität und Komfort infolge der unterschiedlichen Baujahre machen deshalb die Ausstattung einer Altbauwohnung nicht automatisch zum Mangel. Die Beschwerde der Mieterin wurde vom Appellationsgericht nicht gutgeheissen.

Dieser Entscheid könnte immerhin darauf hinweisen, dass ein Mangel als Abweichung von einem gewissen «Standard» definiert werden könnte. Gleichzeitig zeigt er aber auch, dass es stets auf den konkreten Einzelfall ankommt. Was ein Mangel ist, definiert sich aufgrund der gesamten Umstände. Welcher Standard, welche Grundausrüstung, welchen Komfort in der Benützung die Mietsache aufweisen sollte, ist abhängig von Alter, Bauweise, Beschaffenheit des Objektes. Insbesondere in Fragen der Haustechnik hat sich sodann der «normale» Gebrauch der Mietsache in den letzten Jahrzehnten sehr verändert. Der moderne Mensch hat «normalerweise» eine Menge stromfressende Geräte in seiner Wohnung, da solches zum üblichen Komfort gehört. Und nicht zuletzt ist ja ein Mangel im engen Sinne dann gegeben, wenn die Funktion nicht mehr erfüllt werden kann. Abschliessend ist somit die Frage nach dem Standard mit diesem Entscheid nicht beantwortet. ■



Erich Plattner

Verkauf einer Liegenschaft in Zumikon Mettlen

«Renovieren, auf eigenes Risiko neu projektieren oder verkaufen? Ich entschied mich für den Verkauf meines über 100-jährigen Elternhauses. Walde & Partner ging dabei äusserst professionell und sehr persönlich vor. Wenn schon verkaufen, dann nur mit einem etablierten Makler – das hat sich bewährt.»


WALDE & PARTNER

Walde & Partner Immobilien AG
Alte Landstrasse 107
CH-8702 Zollikon
+41 44 396 60 60
www.walde.ch

Verweigerung des Mietantritts

Der Vermieter hat die vertragliche Hauptpflicht, den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren. Der Mietantritt kann nicht verweigert werden, weil der Mieter eine vertragliche Nebenpflicht nicht erfüllt.

Dem kürzlich vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter räumte dem Mieter vertraglich das Recht ein, Schrägdach und Innenräume seiner Liegenschaft zur Erstellung und zum Betrieb einer Fernmeldeanlage zu nutzen. Der Mietvertrag sah vor, dass der Mieter die Haftung für alle Sach- und Personenschäden im Zusammenhang mit Erstellung und Betrieb der Fernmeldeanlage zu tragen und hierfür eine entsprechende Versicherung abzuschliessen habe.

Der Vermieter beanstandete darauf den vom Mieter vorgelegten Versicherungsnachweis und verlangte neu eine auf ihn ausgestellte Versicherungspolice, die ihn für die gesamte Laufzeit des Vertrags (Mietvertrag wurde auf eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen) schadlos hält. Da der Mieter in der Folge diesem Begehren nicht nachkam, verweigerte der Vermieter den Zugang zum Mietobjekt. Der Mieter gelangte sodann ans Gericht.

In letzter Instanz hielt das Bundesgericht grundsätzlich fest, dass gemäss Art. 82 OR diejenige Vertragspartei, welche bei einem zweiseitigen Vertrag die andere Partei zur Erfüllung anhalten will, entweder bereits erfüllt oder die Erfüllung angeboten hat. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, steht der in Anspruch genomme-



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

nen Partei die Einrede des nicht erfüllten Vertrags zu. Der Schuldner muss somit eine fällige Forderung nicht erfüllen, bevor der Gläubiger die Gegenleistung erbracht oder sie wenigstens angeboten hat.

Das Leistungsverweigerungsrecht setzt voraus, dass die gegenseitigen Leistungen in einem Austauschverhältnis stehen. In der Regel besteht nur zwischen den Hauptleistungspflichten ein Austauschverhältnis.

Der massgebliche Mietvertrag sah die Überlassung des Mietobjektes und die Mietzinszahlungspflicht des Mieters als Hauptleistungspflicht vor. Die Versicherungspflicht für die Fernmeldeanlage, welche der Mietvertrag vorsah, stellt eine vertragliche Nebenleistungspflicht dar. Dafür, dass die Parteien Versicherungspflicht (auch für Folgeschäden) in eine für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages vorausgesetzten Austauschverhältnis hätten bringen wollen, fehlt jeglicher Anhaltspunkt. Daraus kam das Bundesgericht zum Schluss, dass der Vermieter aufgrund der behaupteten Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, die nicht im Austauschverhältnis zur vertraglich geschuldeten Überlassung der Mietsache stand, nicht berechtigt war, dem Mieter den Zugang zum Mietobjekt zu verweigern. (B'Ger. 4A_308/2012 v. 11. Oktober 2012).

Wir sind vom Fach ...
für professionelle Arbeiten
auf dem **Dach**

MEIER + MARTI
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95
www.meier-marti.ch | info@meier-marti.ch

ROHRMAX[®]

Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle



Kostenlos
Ratgeber bestellen!

Lüftungssysteme...

0848 852 856
www.rohrmax.ch

Viele Tipps
und Infos



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

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



8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsereimeister

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

www.grimm-hansruedi.ch

info@grimm-hansruedi.ch

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

bochsler



Küche
www.bochsler-ag.ch



**Bad
Möbel
nach
Mass**



Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40

Neue
Aus-
stellung



Neubauprojekt in Bad Ragaz

Gekannt werden die drei Baukörper mit 60 Wohnungen in die grosszügige Parkanlage gesetzt (Grundstückfläche 9'111m²). Die Architektur ist bewusst in klaren Linien gehalten. Die Harmonie zwischen der grünen Umgebung und dem privaten Wohnen steht im Mittelpunkt. Die Tiefgarage mit 92 Parkplätzen wird unter die drei Häuser gebaut.

- Lage** Bad Ragaz weist eine vielfältige Wirtschaftsstruktur auf. Darin ist der Fremdenverkehr dominierend. Den Gästen und Einheimischen stehen zahlreiche Anlagen und Institutionen zur Verfügung (Thermalbäder, Medizinisches Zentrum, Gastronomie, Hotels, Bergbahnen, usw.).
- Bauprojekt** Das Bauprojekt wurde vom Architekturbüro «Atelier 344» in Zürich ausgearbeitet und Anfang Oktober 2013 von den Behörden verabschiedet. Es besteht KEINE Architekturverpflichtung, das baubewilligte Projekt ist Kaufpreis inklusive.
- Wohnungstypen** Geplant sind 2 ½- bis 4 ½-Zimmer-Wohnungen
- Richtpreis** CHF 7'300'000.– (inklusive baubewilligtem Projekt)

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



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



Stéphanie Terrier
Junior-Beraterin
Direktwahl 044 388 58 44
stephanie.terrier@intercity.ch

Nebenkostenvereinbarung betreffend Gartenarbeiten

Gartenarbeiten sind nicht automatisch Bestandteil der Hauswartsarbeiten und müssen daher ausdrücklich als Nebenkostenposition ausgedrückt werden.

Von Gesetzes wegen sind die Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a OR). Der Mieter hat Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Mietvertrag ausdrücklich ausgedrückt bzw. als konkrete Position genau und eindeutig bezeichnet werden.



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

Es gilt zu beachten, dass die Gartenarbeiten nicht durch den Begriff der Hauswartung abgedeckt sind. Hauswarts- und Gartenarbeiten sind nicht dasselbe. Grundsätzlich findet Ersteres drinnen oder unmittelbar am Haus, Letzteres draussen um das Haus herum statt. Der Umstand, dass der

Hauswart auch die Gartenarbeiten leistet, ändert nichts daran. Der Mieter muss beim Begriff «Hauswartung» jedenfalls nicht davon ausgehen, dass damit auch der Gartenunterhalt gemeint ist.

Der Hauseigentümerverband Zürich sieht diese Betrachtungsweise aber als zu eng an; wir sind der Ansicht, dass, sind im Mietvertrag nur die Hauswartkosten als Nebenkosten ausgedrückt, die vom Hauswart besorgte Garten- und Umgebungspflege dem

Mieter belastet werden können. Um aber auf der sicheren Seite zu stehen, ist dem Vermieter zu raten, neben den Hauswartkosten auch den Gartenunterhalt als eigene Nebenkostenposition im Mietvertrag auszuscheiden, selbst wenn die Gartenarbeiten durch den Hauswart erledigt werden.



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Für alle Wetterlagen gerüstet: mit unseren Finanzierungslösungen für Ihr Eigenheim.

Wir sind Ihre Nummer 1. Zum Beispiel, wenn es um umfassende Lösungen für eine sichere Zukunft geht.

www.zkb.ch/eigenheim

Die nahe Bank  Zürcher Kantonalbank



Perspektive:
Raffinesse.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

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

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



GLAS
044 299 20 00
malerei

www.glas-maeder.ch

Der Eigentümerschuldbrief

Der Eigentümerschuldbrief ist ein Schuldbrief, in welchem eine Grundpfandforderung und ein Grundpfandrecht enthalten sind – mit der Besonderheit, dass die Person des Grundpfandschuldners sowohl mit der des Grundpfandgläubigers als auch mit derjenigen des Grundpfandeigentümers identisch ist.

Mit dem Schuldbrief wird gleichzeitig eine Grundpfandforderung mit einem Grundpfandrecht begründet. Hat der Schuldner bzw. der Grundeigentümer die Schuld zurückbezahlt, kann er den Schuldbrief vom Gläubiger zurückverlangen, da keine Forderung mehr zu sichern ist.



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

Der Eigentümerschuldbrief ist ein Wertpapier, welches als Inhaber-, Namens- oder Registerschuldbrief erstellt werden kann. Im Zusammenhang mit dem Zustandekommen eines Eigentümerschuldbriefes gibt es in der Regel zwei Varianten: Als ursprünglicher Eigentümerschuldbrief wird der Schuldbrief bezeichnet, der auf Begehren des Grundeigentümers errichtet wird. Hingegen entsteht der nachträgliche Eigentümerschuldbrief, indem der Grundeigentümer die grundpfandgesicherte Schuld

tilgt und er sich den Pfandtitel vom Gläubiger herausgeben lässt. Dadurch kann der Grundeigentümer den Schuldbrief jederzeit wieder einsetzen, d.h. er kann den Eigentümerschuldbrief nach seinem Gutdünken weiter verwenden.

Die Errichtung eines Eigentümerschuldbriefes stellt in der Praxis ein beliebtes Kreditinstrument dar. Dem Grundeigentümer stehen in dieser Hinsicht zwei Möglichkeiten offen: Entweder er überträgt den Schuldbrief – natürlich unter Einhaltung der gesetzli-

chen Übertragungsformen – einem Grundpfandgläubiger zu vollem Recht oder der Grundeigentümer setzt den Schuldbrief als Faustpfand ein. Die letztere Variante wird in der Bankpraxis in zahlreichen Fällen zwecks Sicherstellung von Darlehen und Krediten aller Art verwendet.

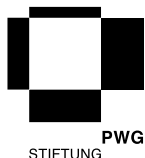


GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfiehlt sich für

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



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

WIR KAUFEN IHR HAUS UND GEBEN ES NIE WIEDER HER

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'500 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

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

Gratis-Vorführung zuhause



Badelift

Keine Montage nötig!

Kein Umbau
des Badezimmers!



**Aufsitzen, langsam nach unten fahren,
Vollbad geniessen und wieder langsam nach oben fahren.**

Beratung: Tschanner Fritz & Eva | Langfurrenstrasse 9
8623 Wetzikon | Telefon 044 930 55 23 | Natel 079 649 28 23
E-Mail: tschanner.fritz.eva@gmail.com

Liegenschaften in der Steuererklärung 2013

Kurs für Laien

Datum: Freitag, 31. Januar 2014, 8.30 Uhr bis ca. 11.30 Uhr

Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

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

Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Effektiv oder pauschal?
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerauscheidung

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

«Steuern»

vom 31. Januar 2014

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 und Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



Unser Eigenheim - zentral und mitten im ländlichen Idyll

- Wo:** Direkt im Herzen Eschenbachs, umgeben von grünen Wiesen und malerischen Wäldern mit Sicht auf die Berge.
- Was:** Stockwerkeigenum im 1. OG eines freistehenden Mehrfamilienhauses. Baujahr 1996. Zeitgemäss und über die Jahre kontinuierlich gepflegt.
- 1 Entreé, ca. 17m²
 - 1 Wohnraum mit 1 offenen Küche, ca. 47m²
 - 4 Schlafzimmer, ca. 10m², ca. 10m², ca. 10m², ca. 24m²
 - 2 Bäder, je ca. 7m²
 - + 2 Balkone, ca. 15m², ca. 1m², 1 Keller/Lager, ca. 5m²
- Wieviel:** CHF 595'000.-- = 5,5 Zimmerwohnung, ca. 132m²
CHF 35'000.-- = je Tiefgaragenparkplatz, 2 Stück

Wer:



ELIANE J. AG
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena
MA Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

Instandhalten, Erneuern, Umbauen

Neuerscheinung im HEV Schweiz Verlag

Beachtenswertes bei Bauverträgen

Dieser praxisnahe, von Stefan Baer geschriebene Ratgeber richtet sich an Bauherren, die ihre Liegenschaft instandhalten, erneuern oder umbauen wollen, und verschafft einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen bei der Realisierung eines solchen Bauvorhabens (Planung und Prüfung der Verträge, Objektanalyse und Abklärung der Bedürfnisse, gesetzliche Rahmenbedingungen, Baupartner, Offerten, Rechte der Bauherrschaft, Vertragsänderungen, Fertigstellung und Ablieferung des Werkes, Mängelrechte usw.). Mit den wertvollen Tipps und Ratschlägen in diesem Leitfaden können Sie Ihr Bauvorhaben professionell abwickeln.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Instandhalten, Erneuern, Umbauen lic. iur. Stefan Baer, 1. Auflage 2013, 37 Seiten Artikel-Nr. 40050 Subskriptionspreis bis 31.10.2013	CHF 18.50 CHF 14.80	CHF 21.50 CHF 17.20

Bestellformular siehe Seite 700 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Maler-Service



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33
8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33
Fax 044 381 33 34



- Energ. Sanierung
- Innenausbau
- Um- und Ausbauten
- Dachaufstockungen
- Dachfenster
- Terrassen
- Elementbau

spaltenstein
holzbau



MINERGIE
FACHPARTNER

www.spaltensteinholzbau.ch
044 838 57 80

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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

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 Altbauanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

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



Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

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

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) und Zürcher Wohnungsausweis	_____	5.50	7.50
	Set à je 2 Stk.	_____	1.50	2.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins	_____	1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	15.00	20.00
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	_____	_____
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	_____	5.50	7.50
	Set à je 2 Stk.	_____	_____	_____
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	6.50	8.50
	Set à je 2 Stk.	_____	_____	_____
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	_____	4.50	6.00
	Set à 2 Stk.	_____	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	_____	2.50	3.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	_____	5.50	7.50
	franz. ital. engl. span. türk. alb. serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	5.50	7.50
	franz. ital. engl. span. türk. alb. serbokr.	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00

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

30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

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

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00

Drucksachen

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030		18.50	23.00
20040A	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20040B	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070			
		9.00	11.00
20130	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011		2.50	4.00
20002		1.50	2.50
20004		1.50	2.50
20005			
		1.50	2.50
20003		2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
	NEU		
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
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)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	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)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)		
	Subskriptionspreis bis 31.10.2013 NEU	14.80	17.20
40054	Mietrecht heute (2013)	24.50	30.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	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)	6.00	9.00
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

Die nächste Hitzeperiode kommt bestimmt – schattige Gartenplätze für den Sommer

BGL

Glücklich kann sich jeder schätzen, der dann in seinem Garten nicht nur schöne Sonnen-, sondern auch Schattenbereiche hat. So findet sich auch bei der grössten Hitze das richtige Plätzchen, um die Sommertage im Freien zu geniessen. Man mag es kaum glauben, aber der ideale Zeitpunkt, solche Bereiche dauerhaft anzulegen, ist der Herbst.

Die beste Möglichkeit, Schatten in den Garten zu bringen, ist natürlich ein ausreichend grosser Baum. Unter seinen Ästen ist es im Sommer wunderbar kühl. Bevor man sich entscheidet, ist es empfehlenswert, sich genau zu überlegen, wo der Baum gepflanzt werden kann und welche Funktion er erfüllen soll. Ist ausreichend Platz vorhanden und ein grösserer Schattenbereich gewünscht, bieten sich Gehölze mit ovalen oder kegelförmigen Kronen an. Dazu gehören beispielsweise die Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), der Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*) und der Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*). Beliebte Schattenspender für Sitzplätze oder den Sandkasten sind Bäume mit schirmförmiger Krone wie der Kugel-Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides* «Nana») oder die Kugellinde (*Tilia cordata* «Green Globe»). Soll der Baum nahe am Haus stehen, empfiehlt es sich, auf eine Art oder Sorte zurückzugreifen, die auch in vollbelaubtem Zustand noch aus-



Bilder: BGL

Beispielsweise ein Trompetenbaum...

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:



Unser Garten

reichend Licht durchlässt – sonst verwandeln sich die Zimmer im Inneren des Gebäudes womöglich in Dunkelkammern. An einer solchen Stelle könnte z.B. eine Felsenbirne (Amelanchier) – also ein Baum mit lichter Krone und feinem Laub – seinen Platz finden.

Bäume lassen sich, wenn sie falsch stehen, nicht so einfach verrücken wie ein Sonnenschirm. Darum sollte, wer sich nicht ganz sicher ist, welcher Baum in seinen Garten passt, Rat bei einem Landschaftsgärtner holen. Dieser weiss genau, welche



... oder die langen Blütentrauben des Blauregens

Gehölze wie gross werden, wie schnell sie wachsen, was der ideale Standort für welche Sorte ist und wie das Nachbarrecht Grenzabstände regelt. Die meisten Bäume und Sträucher können von Oktober bis März gepflanzt werden – vorausgesetzt, der Boden ist nicht gefroren.

Laube & Co.

In den Gärten, in denen Gehölze als Schattenspender keinen Platz finden, können platzsparende Kletterpflanzen vor zu viel Sonne schützen. Die meisten Pflanzen benötigen dafür allerdings Klettergerüst, Pergola oder Laube. Daran überwachsen cremeweisse Kletterhortensien (*Hydrangea petiolaris*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*), die langen Blütentrauben des Blauregens (*Wisteria*) oder immergrüne Pflanzen wie Efeu (*Hedera helix*) den Outdoor-Sitzplatz und zaubern einen luftdurchlässigen Baldachin. Der beste Zeitpunkt für das Errichten von Laube & Co. ist im Herbst.

Kletterpflanzen, die dann in die Erde kommen, wachsen besonders gut an und haben bereits im nächsten Sommer dichtes Blattwerk gebildet.

Die im Schatten stehen...

In schattigen Gartenbereichen gedeihen zwar nicht alle Blumen, trotzdem muss auch hier nicht auf Blütenpracht und schönes Blattwerk verzichtet werden. Ihr Landschaftsgärtner weiss, wie sich die lichtarmen Areale interessant gestalten lassen. Er setzt dort beispielsweise Stauden wie Tränendes Herz (*Dicentra*), Prachtspiere (*Astilbe*), Elfenblumen (*Epimedium*), Wald-Storchschnabel (*Geranium sylvaticum*), Sterndolde (*Astrantia*), Funkien (*Hosta*) oder Herbst-Anemonen ein. Dazu kommt noch so manche überraschende Schönheit wie die Krötenlilie (*Tricyrtis hirta*) mit orchideenähnlichen Blüten, die imposante Silberkerze (*Cimicifuga*-Arten) und das grossblättrige Schaublatt (*Rodgersia*-Arten). ■

Weihnachtsausstellung

2. Nov. - 24. Dez.

Erleben Sie die grosse, stimmungsvolle Weihnachtsausstellung mit den neusten Trends und beliebten Klassikern.

Vernissage

Freitag, 1. November
18.30-21 Uhr



Imstlerwäg 2 · CH-8197 Rafz
Tel. +41 (0)44 879 11 60
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA
RESTAURANT



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!

- grosse Auswahl
- günstige Preise inkl. Montage

Handläufe für jede Treppe!

Individuelle Ausführung nach Norm u. Gesetz.
Mehr Sicherheit an allen Treppen für Sie und Ihre Familie.

052 534 41 31
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur
www.flexo-handlauf.ch



Haus Doktor



Rat & Tat bei
Bauschäden,
Hauskauf oder
Umbau.

Hansruedi Baumann
T 055 284 10 51
www.haus-doktor.ch

Erlebnis-Küchen erster Wahl



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch



Garten Harlow Carr

Gewaltig endet so das Jahr

Barbara Scalabrin-Laube, im Blätterwald, Alten

«Gewaltig endet so das Jahr» schrieb Georg Trakl in seinem Gedicht Verklärter Herbst, in welchem der Dichter die gewaltige Kraft des goldenen Herbstes, die Fülle, die reiche Ernte, die Farben und die Ruhe betont. Den Herbst empfinde auch ich als kraftvolle, reiche und fröhliche Zeit, auf welche ich mich bereits im September freue, wenn ich erste Zeichen dieser bunten Jahreszeit entdecke, wenn der erste Japanische Ahorn leicht errötet und der Katsurabaum (*Cercidiphyllum japonicum*) ein paar gelbe Blätter hat. Dann weiss ich, dass mein kleiner «Indian Summer» naht und der Garten nochmals rot und gelb «glühen» wird, bevor die Blätter fallen.

Manchmal frage ich mich, weshalb die Pflanzen, besonders die Gehölze, im Herbst ein derart farbenfrohes Kleid anziehen und offenbar beachtet werden wollen, denn Pflanzen verfärben sich ja kaum aus blosser Lust. Da wird doch meine Bitterorange (*Poncirus trifoliata*) goldgelb, und die eichenblättrige Hortensie (*Hydrangea quer-*

cifolia) hüllt sich in dunkles Karminrot. Die dunkel orange blühende Zaubernuss (*Hammamelis intermedia* «Diane») hingegen leuchtet orangerot, während die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) am Waldrand ihr glänzend sattgrünes Kleid gegen ein gelb- bis orangebraunes umtauscht. Die verschiedenen Japanischen Ahornbäume hingegen veran-

stalten einen regelrechten Farbenwettkampf und scheinen mit der gelb glühenden Magnolie (*Magnolia × loebneri* «Merrill») um den ersten Rang zu kämpfen. Glücklicherweise sind Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) und Parrotie (*Parrotia persica*) mit ihren von goldgelb über scharlachrot bis hin zu fast violett gefärbten Blättern eindeutig zu gross für unsern Garten, denn sonst würde ich sie wegen des prachtvollen Herbstkleides sofort pflanzen. Ich tröste mich mit den orangeroten Blättern der Kupferfelsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), freue mich über die gelborangen Azaleen (*Rhododendron luteum*) und staune, dass der «Nastüchlibaum» (*Davidia involucrata*) im Herbst unauffällig braungrau den Schauplatz ändern überlässt. Ob ihm die auffälligen hängenden weissen «Taschentücherblüten» im Mai genug Applaus gebracht haben?

Verklärter Herbst

Gewaltig endet so das Jahr
Mit goldnem Wein und Frucht der Gärten.
Rund schweigen Wälder wunderbar
Und sind des Einsamen Gefährten.

Da sagt der Landmann: Es ist gut.
Ihr Abendglocken lang und leise
Gebt noch zum Ende frohen Mut.
Ein Vogelzug grüsst auf der Reise.

Es ist der Liebe milde Zeit.
Im Kahn den blauen Fluss hinunter
Wie schön sich Bild an Bildchen reiht —
Das geht in Ruh und Schweigen unter.

Georg Trakl (1887–1914)

Die herbstliche Farbenpracht kann nicht nur eine Laune der Natur sein, nein, sie muss einen Grund haben: Bekanntlich haben Pflanzen mehrere Blattfarbstoffe, wo-



Herbstgarten
in Alten

bei die wichtigste Klasse natürlicher Farbstoffe das grüne Chlorophyll ist, welches das benötigte Licht für die Photosynthese einfängt.

Im Herbst wird das Chlorophyll im Blatt abgebaut und andere Farbpigmente, nämlich die gelben Carotinoide und die roten Anthocyane, kommen dadurch zum Vorschein. Die BotanikerInnen nahmen daher während längerer Zeit an, dass die Herbstfärbung quasi ein Nebenprodukt des Blattsterbens sei.

Doch die ForscherInnen gaben sich mit einer solch einfachen Erklärung nicht zufrieden und fanden bald heraus, dass die roten Farbpigmente wichtig sind: Sie sind die «Sonnencreme» der Gehölze: Martin Schäfer von der Universität Freiburg im Breisgau erklärt dies so: «In den herbstlichen Morgenstunden ist ein Baum Licht- und Kältestress ausgesetzt. Diese Kombination hemmt die Fotosynthese. Anthocyane aber wirken wie ein Schutzschild, zum einen vor zuviel Licht, zum anderen vor freien Radikalen¹», welche das Blattgewebe zu früh zerstören könnten. Die Carotinoide scheinen ähnlich zu wirken, dies aber während der ganzen Vegetationsperiode. Da die Blätter also nicht zu früh zerstört werden, kann das Gehölz, wenn auch reduziert, immer noch Energie aufnehmen und ist somit für den Winter besser versorgt.



Wenn die Blätter erröten, von aussen nach innen

Eine andere Erklärung hat Marco Aretti von der Universität Freiburg i/Ü.: Nach seinen Forschungen schützen die bunten Blätter die Gehölze vor Insekten, beispielsweise vor Blattläusen, welche ihre Eier im Herbst ablegen. Im Frühling dann fressen die geschlüpften Larven die neuen zarten Blatttriebe. Um sich dagegen zu wehren, lagern Gehölze giftige Abwehrstoffe in ihre Blätter ein. Laut Marco Arettis sogenannter Signal-Theorie sind die Blätter gesunder Pflanzen

¹ <http://www.spektrum.de/alias/naklar/blattfaerbung/792637>

besonders intensiv gefärbt. Die Insekten nehmen dieses Signal wahr und befallen schwächere (lies: weniger giftige) und damit weniger intensiv gefärbte Gehölze. Untersuchungen mit Blattläusen haben bewiesen, dass diese grüne Blätter bevorzugen. Die Signal-Theorie könnte also durchaus stimmen.

Neuere Erkenntnisse lassen die Annahme zu, dass beide Theorien stimmen, dass die bunten Blätter Sonnen- und Kälteschutz sind und zugleich Insekten abwehren. Warum auch nicht? – Dass Pflanzen (und nicht nur Frauen) multifunktional sind, weiss man schon lange.

Doch lassen wir die Theorie und freuen uns am Farbenspektakel, bevor die Blätter im November endgültig abfallen und die

Gehölze sich auf den Winter einrichten. Dann wird die Wasserversorgung bei gefrorenem Boden nicht mehr möglich sein, und die Laub abwerfenden Bäume und Sträucher müssen von ihren Vorräten zehren.

Wir aber werden aus der warmen Stube hinaus schauen und uns freuen, dass nicht alle Gehölze ihre Blätter abgeworfen haben, dass sich immergrüne Laubbäume und Koniferen den Rang in einer Schönheitskonkurrenz der Gehölze streitig machen. – Ist es nicht wunderbar, dass die Natur nicht nach einem einzigen Schema eingerichtet ist, sondern unzählige Varianten anbietet, so wie die Dichterinnen und Dichter uns zahllose Herbstgedichte schenken, wehmütige und zuversichtliche, traurige und optimistische? ■



Idylle auf der Eibenhecke

Hans Egloff im Gespräch mit Hans Killer, Nationalrat SVP Kanton Aargau

Geplante Verschärfung der «Lex Koller»

Hans Killer (HK): In den letzten Tagen der Herbstsession wurde ein Vorstoss von der linken Seite in Aussicht gestellt, der im Wesentlichen die bisherige «Lex Koller», also die Einschränkung des Erwerbs von Immobilien durch Personen und Firmen aus dem Ausland, verschärfen soll. Nun, bereits vor einigen Monaten wurde im Parlament schon über die «Lex Koller» diskutiert. Die damals vorgeschlagenen Änderungen schienen vernünftig und machten Sinn. Die nun neu geforderten Einschränkungen scheinen mir jedoch destruktiv. Auch in meiner Funktion als Präsident von bauenschweiz lehne ich diese massive Verschärfung ab: Ich weiss von Generalunternehmen, die Mitglied sind

bei bauenschweiz, dass diese auf Gelder von Investoren angewiesen sind, die auch aus dem Ausland stammen. Ich bin dafür, dass kein «Ausverkauf der Schweiz» stattfindet. Wenn aber Investitionen nicht mehr auch mit Geldern aus dem Ausland finanziert werden können, dann wird das Bauen generell sehr stark erschwert und Anlagen in Immobilien würden markant zurückgehen.

Hans Egloff (HE): Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative werden einige Punkte der bereits diskutierten neuen Forderungen an die «Lex Koller» bereits erfüllt.



Von daher macht es in meinen Augen keinen Sinn, an der «Lex Koller» weiter herumzuflicken. Ich fände es viel sinnvoller und effizienter, das Thema in einem breiteren Kontext zu sehen und eben etwa die Zweitwohnungsinitiative oder das Raumplanungsgesetz mit zu berücksichtigen. Mein Vorschlag geht in die Richtung einer umfassenden und breiten Auslegeordnung der Bedürfnisse und bestehenden Gesetze und Verordnungen.

Sehr befremdend finde ich zudem, dass dieser Vorstoss zur Verschärfung der «Lex Koller» genau aus dem gleichen Lager stammt, das landauf, landab nach mehr be-



Fotograf: André Springer, Horgen

zahlbarem Wohnraum ruft. Da frage ich mich schon, wer diesen geforderten Wohnraum dann erstellen und vor allem wie denn die Finanzierung aussehen soll. Die «Lex Koller» ist klar eines der Instrumente, welche die Erstellung von neuem Wohnraum behindern, sowohl beim privaten wie beim genossenschaftlichen Wohnungsbau.

HK: Im Rahmen der Diskussion der «Lex Koller» vor einigen Monaten im Parlament befasste sich auch die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) mit dem Thema. Dabei kam man zum Schluss,

dass die «Lex Koller» in der aktuellen Form sinnvoll ist. Es herrscht also Einigkeit, dass es weder Erleichterungen noch Erschwerungen braucht. Die Erfordernisse nach «Schutz des Bodens» werden also momentan gut und sinnvoll abgedeckt.

Volksinitiative «Gegen Masseneinwanderung»

HK: Bei dieser Initiative geht es vor allem darum, eine ungesteuerte Einwanderung zu verhindern. Es ist bekannt, dass insbesondere im Bauhaupt- und -nebgewerbe viele Arbeitnehmer aus dem Ausland tätig sind.

Sessionsgespräch

Nach der Session des Nationalrates diskutiert Hans Egloff, Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, mit einem Gast aus dem Nationalrat über Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. Dies sind nach der Herbstsession die geplante Verschärfung der «Lex Koller»; Volksinitiative gegen Masseneinwanderung sowie der Umbau der «Kostendeckenden Einspeisevergütung».

In einzelnen Bereichen wie etwa auf Baustellen stammen bis zu 75% der Fachleute aus dem Ausland. Es ist auch klar, dass ohne diese Mitarbeitenden viele Teile der Bauwirtschaft nicht funktionieren könnten. Es ist bekannt, dass die Schweiz von der Personenfreizügigkeit profitiert und auch darauf angewiesen ist. Die Initiative will aber den ungesteuerten Zuzug einschränken. Meldungen über volle Züge und Strassen erscheinen bald täglich in den Schweizer Medien. Die Initiative will ein Instrument schaffen, um den Zuzug zu steuern und wenn nötig zu dämpfen.

HE: Seit Monaten hört man in der öffentlichen Diskussion, dass die Schweiz immer mehr zubetoniert wird. Und es wird gefordert, dass diese Entwicklung gebremst werden muss. Diesem Anliegen wurde mit der Revision des Raumplanungsgesetzes weitgehend entsprochen. Diese schränkt aber bekanntlich die Zonen für neuen Wohnungsbau ein.

Ich trete schon lange dafür ein, dass Migrationspolitik nicht über die Raumplanung erfolgen darf. Aus diesem Grund soll die Einwanderung nicht über das Wohnungs-

angebot gesteuert werden. Für die Wirtschaft im Allgemeinen und die Bauwirtschaft im Speziellen sind Arbeitskräfte aus dem Ausland wichtig und werden es auch weiterhin bleiben. Wir müssen uns jedoch darüber Gedanken machen, wie die Einwanderung gesteuert werden kann. Dies insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass rund die Hälfte der Produktion von neuem Wohnraum von Einwanderern absorbiert wird. Damit liegt es doch auf der Hand, dass mit weniger Einwanderung auch der Prozess der Zubetonierung eingeschränkt werden kann, allerdings unter Inkaufnahme weiterer Konsequenzen.

HK: Im Kanton Zürich war die Annahme der Kulturlandinitiative ein klares Zeichen der Stimmbevölkerung, dass die Landschaft geschützt und das Kulturland geschont werden muss. Damit wird bekanntlich die Verdichtung im bestehenden Immobilienbestand immer wichtiger. Aber der Verdichtung sind auch Grenzen gesetzt: In der Theorie lässt sich diese ausgezeichnet postulieren. Anders sieht es indes aus, wenn tatsächlich dichter oder sogar sehr viel dichter gebaut und insbesondere dann auch verdichtet gewohnt und gelebt werden muss.

Ich wiederhole: Die Schweizer Wirtschaft ist nach wie vor auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen. Die Einwanderung muss aber kontrollierbar werden, wir sollten das Steuer in der Hand behalten können.

Umbau der «Kostendeckenden Einspeisevergütung»

HK: In der jüngsten Session wurde eine Teiländerung des Energiegesetzes beschlossen. So sollen neu die Beiträge für Energieproduzenten, die «nicht kostendeckend» produzieren können, die Kostendeckende

Einspeisevergütung (KEV) also, erhöht werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Solaranlagen auf Privathäusern. Es wurde gleichzeitig auch eine Entlastung der Grossbezüger von Energie beschlossen. Sie sollen im Fall von steigenden Energiepreisen im Wesentlichen weniger Gebühren zahlen müssen. Zudem wurde als dritter Punkt beschlossen, die Berechtigungen für den Bezug der KEV neu in drei Kategorien aufzuteilen, je nach produzierter Energiemenge.

Aus politischer Sicht sind wir von dieser Gesetzesänderung nicht begeistert. Gleichzeitig ist die Thematik schwer zu erklären. Deshalb haben wir von der SVP aus davon abgesehen, gegen diese Revision das Referendum zu ergreifen. Unterstützen würden wir ein entsprechendes Vorhaben aber schon. Für Hauseigentümer mit Solaranlagen auf dem Dach, die den produzierten Strom ins Elektrizitätsnetz einspeisen wollen, bedeutet diese Gesetzesänderung, dass

die Warteschlange von Projekten, die auf eine Zusage für Beiträge warten, abgebaut werden kann. Das kann sicher sinnvoll sein, damit weiterhin ein Anreiz besteht, dass Private in erneuerbare Energien investieren.

HE: Gleichzeitig sind Hauseigentümer auch immer Stromkonsumenten. Damit werden sie auch von den Erhöhungen der Strompreise betroffen sein. Von daher ist die Erhöhung der KEV ein zweischneidiges Schwert: Die einen Hauseigentümer erhalten mehr für den von ihnen produzierten Strom und müssen gleichzeitig mehr für den von ihnen konsumierten Strom bezahlen. Auch der HEV Schweiz hat das Ansinnen geprüft, das Referendum zu ergreifen. Wir kamen indes zum gleichen Resultat, dass wir ein allfälliges Referendum unterstützen, dieses aber nicht ergreifen. In den kommenden Wochen wird sich zeigen, ob diese Gesetzesänderung so in Kraft tritt oder ob es zu einer Abstimmung kommt. ■



Hans Egloff, Jahrgang 1948, verheiratet, eine erwachsene Tochter, wohnhaft in Untersiggenthal, sitzt seit 2007 für die SVP des Kantons Aargau im Nationalrat. Der eidg. dipl. Maurermeister ist seit 2010 Präsident von bauenschweiz. Egloff ist zudem Initiant und VR-Präsident der Fernwärme Siggenthal AG und Präsident des ARV Schweiz (Aushub-, Rückbau- und Recyclingverband). Seine Schwerpunkte im Nationalrat sind Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik. Ab der Wintersession der Räte ist er Präsident der UREK (Umwelt, Raum- und Energiekommission) des Nationalrates.



PARTNER
 next125

 Geräte mit bis zu 30% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte
 MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel. 044 711 70 29 info@mwkuechen.ch

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

Neuhofstrasse 52
 CH-8315 Lindau/Zürich
 Tel. 052 345 21 22
 www.faellag.ch
Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Baum + Garten AG
 Spezialfällarbeiten

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

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



EINLADUNG Podiumsgespräch

«Wie der Wertewandel die Politik beeinflusst»
 vom 29. Oktober 2013, 19.30 Uhr

im Stadthaus Dietikon, Parlamentssaal

Volksinitiativen wie «1:12 – für gerechte Löhne», «bedingungsloses Grundeinkommen», «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» sowie Vorstösse für günstiges Wohnen zeigen auf, dass sich die Wertvorstellungen der Bevölkerung in letzter Zeit verschoben haben. Von der Eigenverantwortung des Einzelnen wird immer mehr abgerückt. Höhere Einkommen und grössere Vermögen werden angeprengert und auch deren Umverteilung wird angestrebt.

Wie wird die Politik von dieser Mentalität beeinflusst?

Moderation: **Jürg Krebs**, Chefredaktor der «Limmattaler Zeitung»
 Podium: **Hans-Ulrich Bigler**, Direktor Schweizer Gewerbeverband
Hans Egloff, Nationalrat SVP
Balthasar Glättli, Nationalrat GP
Thomas Weibel, Nationalrat GLP

Die Veranstaltung ist öffentlich und kostenlos.
 Die Organisatoren freuen sich auf eine rege Teilnahme und laden anschliessend zum Apéro ein.

Herzlichen Glückwunsch!



Den Wettbewerb des HEV Zürich an der Messe «Bauen und Modernisieren 2013» haben gewonnen:

- Preis:** Gutschein für einen Helikopterflug von 30 Minuten für 2 Personen oder von 60 Minuten für 1 Person: R. Mertzlufft, Zürich
- Preis:** Reka-Checks im Wert von CHF 300.-: S. Stöckli, Zürich
- Preis:** Reka-Checks im Wert von CHF 100.-: Y. Fisch, Zürich

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerei GmbH

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



Verst0pft?

24-Stunden-Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

14505



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43
www.grobmetallbau.ch



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



HEV Küssnacht und Umgebung

Vortrag «Sicherheit zu Hause»

Donnerstagabend, 21. November 2013, 19.00 bis ca. 21.00 Uhr

Referent: Markus Ammann, Sicherheitsberater der Kantonspolizei Zürich



Die Tage sind wieder kürzer und die Einbruchsfrequenz nimmt während der Wintermonate erfahrungsgemäss wieder zu. Eine Zeit also, in der man sich mit dem Thema «Sicherheit auseinander setzen sollte. Um sich wirkungsvoll vor Einbrüchen zu schützen, wird das Schwergewicht des Vortrages bei der Einbruchsprävention

liegen. Man erfährt, wie man das Einbruchrisiko durch richtiges Verhalten mit geeigneten präventiven Massnahmen (Bauliche Massnahmen, Elektronische Massnahmen) entscheidend vermindern kann.

Programm: Erster Teil (ca. 1 Stunde): Eigentlicher Vortrag
Kurze Pause (mit kleiner Erfrischung)
Zweiter Teil: Der Referent beantwortet Ihre Fragen

Eintritt frei

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen eine Anmeldung bis zum 19.11.13 erforderlich ist. Dieser Vortrag ist auch für Nichtmitglieder – nehmen Sie Ihre Freunde mit! Wir freuen uns auf Sie.

Ihr HEV Küssnacht und Umgebung

Anmeldung

Anmeldung für Vortrag «Sicherheit zu Hause» vom 21.11.13

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

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel/Fax 044-918 26 29
lilo.rieder@sunrise.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 persönliche 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: 8.30–12.00/13.30–17.00
Meier & Partner Immobilien und
Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

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: Baumgartner Immobilien AG,
Einsiedlerstrasse 159, 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,
Birchwilstrasse 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: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in
der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,
18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger, praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Christoph Lerch lic.iur. RA
Tel. 044 210 11 55
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 AG info@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 Rechtsanwälte AG
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Region Winterthur www.hev-win.ch

GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Markus Hutter
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
pers. Beratung nach Vereinbarung

Zürich www.hev-zuerich.ch

GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Dr. Christian Steinmann
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung

Koster AG 

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

B
Z
Bänninger
Zolliker

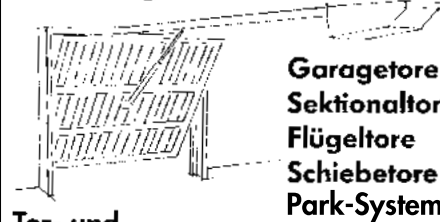
Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30
www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch

 **Goldenbohm AG**
Sanitär • Heizung • Lüftung

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

Mitglied der
Interessen
Gemeinschaft **altbau**

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



**Garagatore
Sektionaltore
Flügelstore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



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

Winterdienst

**Motor-Balkenmäher GF2
mit Schneeschild 100 cm**



schneller Anbau
leicht zu bedienen
wirtschaftlich
für kleinere bis
mittlere
Liegenschaften

Beratung
Verkauf
Service

**Permanente
Ausstellung**

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

Einmischen!

Die Eigentumsfreiheit, die Eigentumsrechte sind in Gefahr! Der Eigentumsbegriff scheint sich zu wandeln – in eine sehr gefährliche Richtung. Mein und Dein wird immer mehr vermischt – vor allem Politiker bekunden diesbezüglich immer grössere Mühe...

Ein Beispiel gefällig? Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wird bereits ein Vermietungszwang für bestehende Zweitwohnungen gefordert. Davon war bisher zwar nie die Rede und die Initiative fordert dies auch nicht, trotzdem scheinen Aktivismus und Fantasie der Politik schier grenzenlos.

Vielleicht denken Sie jetzt, das gehe Sie – als Nicht-Zweitwohnungsbesitzer – nichts an, und erwägen, an dieser Stelle die Lektüre abzubrechen. Tun Sie es nicht, denn es geht Sie vielleicht schon sehr bald etwas an. Die Debatte um Vermietungszwänge hat eine ganz grundsätzliche eigentumsrechtliche Dimension. Wo kämen wir hin, wenn der Staat eine «bessere Auslastung» unseres Privateigentums fordern könnte? In der Konsequenz müsste er bei verschiedensten privaten Gütern, die aus seiner Sicht unzureichend genutzt sind, für eine intensivere Nutzung sorgen. Zu denken ist etwa an Boote oder Kunstwerke im Privatbesitz.

Die Exklusivität des Nutzungsrechts ist einer der Hauptgründe für den hohen Kaufpreis. Die ausschliesslich persönliche Nutzung der Wohnung hat auch einen enormen emotionalen Stellenwert. Die meisten Wohnungen sind zudem nie für die Vermietung konzipiert worden und sind auch gar nicht dafür eingerichtet.

Es ist wichtig, dass die Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in dieser Frage

zusammenstehen und sich nicht auseinanderdividieren lassen. Ein Postulat, das nicht nur bezüglich der Zweitwohnungsproblematiken gilt. Unsere Eigentumsrechte sind nicht nur bei Vermietungszwängen ganz grundsätzlich gefährdet.

Die Gemeindewahlen vom kommenden Frühjahr sind bereits seit einigen Wochen ein Thema. Der HEV Kanton Zürich und die örtlichen Sektionen sind zwar keine politischen Parteien, trotzdem dürfen wir uns der Tatsache nicht verschliessen, dass die Rahmenbedingungen für das Hauseigentum zu einem nicht unwesentlichen Teil auch in den Gemeinden diskutiert und festgelegt werden. Deshalb ist es richtig und wichtig, dass wir uns auch hier für unsere Interessen einsetzen.

Bestimmt ändert wenig, wer die Faust im Sack macht und dazu mehr oder minder laut und herzlich flucht – mir persönlich hat es allerdings wenigstens für einen kurzen Moment auch schon geholfen. Besser ist, Sie mischen sich ein! Etwa mit einer eigenen Kandidatur oder zumindest indem Sie an die Urne gehen und die von den örtlichen HEV-Sektionen empfohlenen Kandidaten unterstützen.



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

baumART 
Pflege und Diagnose
für den Baum

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

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

Baumart Luzern GmbH
6004 Luzern T 041 410 83 63

info@baumart.ch
www.baumpflege-baumart.ch

AZB
Postfach
8038 Zürich



HAUSWART SERVICE NACH MASS

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiniger, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

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
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch