



Neue Eigenmiet- und  
Vermögenssteuerwerte

| Überprüfen macht Sinn (S. 6/7)

| Eine wirklich fette Kröte! (S. 63)

# Jetzt Sonderverkauf!

Dipl.-Ing. **FUST**<sup>®</sup>  
 Top-Beratung und Tiefpreisgarantie\*

Auch im Fust:  
 Superpunkte sammeln!



## Top-Waschturm



Wäschetrockner.

NOVAMATIC by  
 SCHULTHESS  
 TK 6097

- Div. Zusatzprogramme
- EU-Label B



Art. Nr. 107758

**Setpreis nur 1998.-**

zusätzlicher Setrabatt **800.-**

Leichter Bügeln  
 dank Knitter-  
 schutzprogramm.



Waschmaschine.

NOVAMATIC by  
 SCHULTHESS  
 WA 6086

- Mit Schmutzsensoren



nur **2999.-**  
 Tiefpreisgarantie!

A+  
 A  
 A

Schnellreparaturdienst-Tel. 0848 559 111 (Ortstarif)  
 oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch). Blitz-Austausch speziell  
 für Kühlgeräte-Tel. 0848 559 111 (Ortstarif)

## Top-Tiefkühler

nur **899.-**  
 vorher 1399.-  
 Sie sparen 35%!



Art. Nr. 123554



Zuverlässig,  
 geräumig und  
 sparsam!



GKEA 2550 Optima

- Grosser Nutzinhalt
- Sehr sparsamer Stromverbrauch
- Hohe Lagerdauer bei Stromausfall

**BON\* 500.-**

Fr.

mit Bon **1299.-**  
 statt 1799.-

Sie sparen 500.-!

Neuheit



\*Nicht kumulierbar mit anderen Rabatten. Nur gültig bis 21.2.2010.



Electrolux

GA 5531 F Art. Nr. 159832

- Für 11 Massgedecke



Gesund essen  
 mit dem  
 Steamer ohne  
 Wasser-  
 anschluss!

Electrolux  
 EBC GL7

- Gespeicherte Programme
- Elektrische Temperaturregelung

nur **1263.-**  
 Tiefpreisgarantie!



Art. Nr. 156605

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT:**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie\*
- 30-Tage-Umtauschrecht\*
- Riesenauswahl aller Marken
- Occasionen / Vorführmodelle
- Mieten statt kaufen

Bestellen Sie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)  
 \*Details [www.fust.ch](http://www.fust.ch)



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

Bülach, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • Bülach, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • Dübendorf, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • Dielsdorf, Einkaufszentrum «CD» Bahold, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • Dietlikon, im IKEA, Industriestrasse, 044 805 50 90 • Frauenfeld, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • Glattzentrum, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • Schaffhausen, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • Schaffhausen, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • Uster, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 60 • Winterthur-Grüze, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • Winterthur-Töss, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • Volketswil, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • Volketswil, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • Zürich, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • Zürich, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • Zürich, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • Zürich, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • Zürich, Letzpark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • Zürich, Sihl City, 044 205 94 84 • ZH-Oerlikon, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111 (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: Telefon 0848 559 111 (Ortstarif) oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

# Mehr Nüchternheit bei der Wohnungsdebatte

Zurzeit wird in Zürich wieder einmal hitzig über die angeblich ungemütliche Lage auf dem Wohnungsmarkt diskutiert. Dabei geht es oft wenig sachlich zu und her. Darum seien zunächst einige Fakten festgehalten:

Gemäss einer Urban-Audit-Befragung geben in Zürich 98 Prozent der Bevölkerung an, zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. Eine Rolle spielt dabei sicher die verhältnismässig niedrige Bevölkerungsdichte. Beträgt diese beispielsweise in Barcelona 16.000 Einwohner/km<sup>2</sup>, so liegt sie hier bei gerade 4.100 Einwohnern/km<sup>2</sup> und ist damit etwa vergleichbar mit München oder Wien, mit denen Zürich auch in Sachen Wohnfläche pro Einwohner verglichen werden kann. Gut 40 m<sup>2</sup> bewohnt hier jeder Einzelne, während es in Barcelona – um beim Beispiel zu bleiben – etwa 32 m<sup>2</sup>, also 20 Prozent weniger, sind. Komfortabel ist auch die Belegungsdichte. Wohnten vor 50 Jahren im Durchschnitt noch über 3 Personen in jeder Wohnung, sind es heute gerade noch 1,8. Von den 205.618 (2007) Wohnungen auf Stadtgebiet gehören sodann rund 25 Prozent gemeinnützigen Wohnbauträgern, was nicht ohne dämpfende Wirkung auf die Mieten bleibt.

Tatsache ist aber auch, dass die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot übersteigt, was seinerseits nicht ohne Einfluss auf die Mieten bleiben kann, insbesondere an attraktiven Wohnlagen. Das ist die Kehrseite der Medaille. Da es nicht in Frage kommen kann, Zürichs Anziehungskraft zu schmälern, bleibt nur eins: Das Angebot erhöhen. Zwar wurde in Zürich in den letzten Jahren viel gebaut, aber offensichtlich noch immer nicht genug. Eine Mitschuld daran trägt die Verhinde-

**Albert Leiser,**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



runbspolitik der Linken und Grünen (Stichwort Manegg, Zollfreilager, Kronenwiese). Zürichs Topografie schränkt die Vergrösserung der Baufläche radikal ein. Um eine Verdichtung innerhalb der Bauzonen kommen wir daher nicht herum. Das Potenzial dazu ist vorhanden. Ein Gleichgewicht zwischen höherer Nutzung und Attraktivität zu finden, muss architektonisch möglich sein.

Und was das Lamento über zu hohe Mieten anbelangt: Nicht jeder Mieter einer Wohnung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers ist auf eine solche angewiesen. Letztere müssen daher ihre Belegungsnormen dringend überprüfen, so würde eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen für Personen frei, die auf dem freien Wohnungsmarkt schlechtere Karten haben. Denn, wie kürzlich im «Tages-Anzeiger» zu lesen war: «Wohnbaupolitik als universelle Mittelstandsförderung braucht es nicht.» ■

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Leiser', written in a cursive style.

Albert Leiser

## Der Zürcher **Hauseigentümer** 1/2010 | 69. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b>	
Mehr Nüchternheit bei der Wohnungsdebatte	3
<b>Steuern</b>	
Neue Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte – Überprüfen macht Sinn	6
Steuerlicher Abzug energierelevanter Investitionen bei «Neubauten»	8
<b>Impressum</b>	11
<b>Energie</b>	
Energieplattform Immobilien	13
Kantone und Bund starten das Gebäudeprogramm	17
Verantwortung für Tankunterhalt beim Hauseigentümer	19
<b>Wettbewerb «Aktive Nachbarschaft»</b>	
Gute Nachbarschaft hilft allen	20
<b>Erbrecht</b>	
Testamentsinhalt	24
<b>Mitgliedschaft</b>	
Exklusives Opernhaus-Abonnement	27
<b>Der Zürcher Hauseigentümer</b>	
Jahresinhaltsverzeichnis 2009	29
<b>Seminar/Workshop</b>	
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	35
Sanierung einer vermieteten Liegenschaft	39
Die Wohnungsabnahme	43
<b>Die Eigentumswohnung</b>	
Die Bestimmung oder die Abänderung des Verteilschlüssels	37
<b>Sachenrecht</b>	
Fuss- und Fahrwegrecht	41
<b>Mietrecht</b>	
Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch	45
<b>Drucksachen</b>	
Ratgeber Sicherheit	47
Bestellformular	49
<b>Unser Garten</b>	
Ein Mosaik als Blickfang	51
Eine Vorahnung des Frühlings	53
<b>Zum Titelbild</b>	
Helleborus – Nieswurz – Christrose	56
<b>Aus dem Kantonalverband</b>	
Aus den Sektionen	57
Sektionen-Info	60
Eine wirklich fette Kröte!	63



### 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-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Die meisten Christrosen geben sich bescheidener als dieses farbenprächtige Exemplar. Mehr dazu auf Seite 56.



## 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

Zürich • Basel • St. Gallen • Winterthur • Bern  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



## Stockwerkeigentum und Vermietung

Wir verwalten seit 15 Jahren mit  
Freude und vollem Einsatz.  
Kompetent und zuverlässig.

Verlangen Sie unsere Offerte

044 318 70 70

www.simtra.ch



Stockwerkeigentum  
Vermietung  
Verkauf

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**

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

**Maler Feuerer AG**  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, www.malerfeuerer.ch

# Neuer Vermögenssteuer- und Eigenmietwert – Überprüfen macht Sinn

tr. In diesen Tagen erhalten Hauseigentümer im Kanton Zürich nicht nur die Formulare für die Einreichung der Steuerklärung 2009, sondern auch eine Neueinschätzung der Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte ihrer Immobilien. Während bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern nicht viel geändert hat<sup>1</sup>, wurden die versteuerbaren Werte von selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen aufgrund der neuen Weisung 2009<sup>2</sup> z.T. markant erhöht. Über die Gründe dieser Anpassungen und veränderten Formelwerte haben wir bereits in HEV 10/09 orientiert.

Da die Einschätzungen schematisch und formelmässig erfolgen – der Kanton Zürich verfügt nicht über ein Schätzungsamt wie in anderen Kantonen üblich –, kann dies in einigen Fällen dazu führen, dass der neue Vermögenssteuerwert über dem erzielbaren Verkehrswert und/oder der Eigenmietwert über 70% der Marktmiete liegt. Wir emp-

fehlen deshalb, die neuen Werte unter die Lupe zu nehmen.

Die Weisung 2009 sieht folgende Korrekturmöglichkeiten vor, die vom Steuerpflichtigen verlangt werden können:

- beim Landwert, soweit sich dieser bei einer Veräusserung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würde;
- beim Zeitbauwert, wenn dieser wesentlich durch Elemente erhöht wird, die sich bei einer Veräusserung nicht in einem entsprechenden Erlös niederschlagen würden.

Diese beiden Werte beziehen sich auf den Vermögenssteuerwert. Auch wenn sie auf einen Verkaufserlös keinen Einfluss hätten, so wirken sie sich auf den Eigenmietwert aus, da dieser ja direkt aus dem Vermögenssteuerwert hergeleitet wird. Die Weisung sieht denn auch beim Eigenmietwert eine Korrekturmöglichkeit vor, soweit sich der Landwert bzw. der Zeit-

## Vorabklärung

Sind Sie unsicher, ob sich ein Antrag auf Korrektur des neuen Vermögenssteuer- bzw. Eigenmietwertes lohnt, wenden Sie sich in einem ersten Schritt an die Schätzungsabteilung des HEV Zürich. Diese prüft aufgrund untenstehender Akten und ohne Besichtigung des betroffenen Objektes im Sinne einer Vorabklärung, ob ein Antrag an das Gemeindesteueramt Sinn machen würde<sup>4</sup>:

*Notwendige Unterlagen (alle in Kopie):*

- die Neueinschätzung des Gemeindesteueramtes für das Steuerjahr 2009
- die frühere Veranlagung
- letzte Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung<sup>5</sup> (Prämienrechnung oder nur Versicherungsausweis genügt nicht)
- Grundrisspläne<sup>6</sup>.

Kosten: Fr. 250.– (inkl. MwSt.) für Mitglieder, Fr. 300.– (inkl. MwSt.) für Nichtmitglieder.

**Unterlagen senden an:** Hauseigentümerverband Zürich, Rita Eichenberger  
Bewertung/Expertisen, Albisstrasse 28, 8038 Zürich

### Unternutzungsabzug<sup>7</sup>

Auf dem Eigenmietwert kann ein angemessener Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer eines Einfamilienhauses oder Stockwerkeigentums wegen Verminderung des Wohnbedürfnisses seiner Familie (wie Wegzug der Kinder) nur noch einen Teil seines Wohneigentums nutzt.

### Einschlag bei Härtefällen<sup>7</sup>

Auf dem Eigenmietwert ist den Eigentümern von selbstgenutzten Einfamilienhäusern, von Stockwerkeigentum und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein angemessener Einschlag zu gewähren, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Steuerpflichtigen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht.

bauwert bei einer Vermietung nicht in einem entsprechenden Mietzins niederschlagen würde.

### Einige Beispiele, die eventuell eine Korrektur erfordern:

#### *Beim Landwert*

- ausserordentliche Lärm- oder andere Immissionen, denen nicht schon bei der Zuteilung zur betreffenden Lageklasse Rechnung getragen wurde;
- privat- oder öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen;
- über einen angemessenen Umschwung hinausgehende, grössere Landflächen (z.B. Restgrundstücke aus früheren Landwirtschaftsbetrieben, Parkanlagen, ausgedehnte Gartenparzellen usw.), soweit diesem Umstand mit der Anwendung der Ziff. 26ff. nicht schon Rechnung getragen wurde.

#### *Beim Zeitbauwert<sup>3</sup>*

- denkmalpflegerische Elemente, welche in der Gebäudeversicherung berücksichtigt werden müssen, aber keine Mehrmiete zur Folge hätten;
- Einzelobjektzuschläge in der Gebäudeversicherung von Reihenhäusern in grösseren Überbauungen (z.B. Gartensiedlungen), bei denen im Schadenfall mit Mehraufwendungen zu rechnen ist. Solche Zuschläge haben in der Regel keine Mehrmiete zur Folge;
- in der Gebäudeversicherung enthaltene Zuschläge für a.o. Aufwendungen im Schadenfall für bauliche Schutzmassnahmen wie Hangsicherungen usw,
- über den Standardausbau einer Überbauung hinausgehende Mehraufwendungen beim Ausbau von Wohnungen durch einzelne Stockwerkeigentümer, welche in der Gebäudeversicherung separat versichert sind
- und so weiter.

Solche separaten Zuschläge sind nur aus den individuellen Schätzungsanzeigen der Gebäudeversicherung ersichtlich, welche von der GVZ ausschliesslich den Eigentümern und Eigentümerinnen zugestellt werden, aber aus Datenschutzgründen nicht den Steuerämtern. ■

<sup>1</sup> siehe Artikel von RA Martin Byland in Heft 12/09

<sup>2</sup> siehe im Internet unter [www.steueramt.zh.ch](http://www.steueramt.zh.ch) Erlasse und Merkblätter

<sup>3</sup> massgebend ist der Basiswert gemäss letzter Schätzungsanzeige der Kantonalen Gebäudeversicherung (GVZ)

<sup>4</sup> Eine definitive Festsetzung erfolgt erst bei der Prüfung der Steuererklärung; danach ist die Einsprachefrist von 30 Tagen zu beachten. Ein ausführliches Gutachten ist erst im Einspracheverfahren notwendig.

<sup>5</sup> wenn nicht auffindbar, zu bestellen bei der GVZ, Postfach, 8050 Zürich. Ausdrücklich «detaillierte Schätzungsanzeige» verlangen

<sup>6</sup> wenn nicht vorhanden, genaue Angabe der beheizten Wohnfläche inkl. Bad und Küche, aber ohne Innenwände

<sup>7</sup> Weisung der Finanzdirektion vom 21.6.1999. Detailangaben und Berechnungsformeln sind in Broschüre «Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2009» ersichtlich; circa ab Anfang Februar zu beziehen beim HEV Zürich, Tel. 044 487 17 07.

# Steuerlicher Abzug energierelevanter Investitionen bei «Neubauten»

Ir. Das Kantonale Steueramt Zürich stellt sich auf den Standpunkt, dass bei «Neubauten im steuerrechtlichen Sinn», die sich im Privatvermögen der Steuerpflichtigen befinden, die Kosten für Investitionen zur Förderung der rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht abzugsfähig sind. Unter einem «Neubau im steuerrechtlichen Sinn» scheint es jede Baute zu verstehen, die noch nicht

(seit ihrem Bezug) fünf Jahre alt ist. Offenbar lehnt sich das Steueramt bei der Festsetzung dieser Frist an die entsprechende Frist bei der (früheren) so genannten Dumont-Praxis an.

Kosten für die genannten Investitionen betreffen z.B. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle oder zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen wie z.B. Einbau

## Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle wie:
  1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich
  2. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend
  3. Anbringen von Fugendichtungen
  4. Einrichten von unbeheizten Windfängen
  5. Ersatz von Jalousieläden, Rollläden
- b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen wie z.B.:
  1. Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen
  2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer
  3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung
  4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
  5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen wie:
    - Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren
    - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels
    - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung
    - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung
  6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers
  7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlage
- c. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte
- d. Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind

von Wärmepumpen oder von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. dazu im Einzelnen die «Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung» und zur Nutzung erneuerbarer Energien des Eidgenössischen Finanzdepartements vom 24. August 1992; siehe Kasten).

Der HEV Kanton Zürich empfiehlt den betroffenen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern dringend, in Anbetracht dieser Lage der Dinge vor derartigen Investitionen die steuerliche Abzugsfähigkeit der entsprechenden Kosten bei den laufenden Steuern beim Kantonalen Steueramt

Zürich bzw. beim dort zuständigen Steuerkommissär abzuklären und eine schriftliche (positive oder negative) Bestätigung zu verlangen.

Es ist zurzeit noch offen, ob die geschilderte Rechtsauffassung des Kantonalen Steueramts Zürich durch die Steuerjustizinstanzen des Kantons Zürich geschützt wird. Der HEV Kt. Zürich wird die Entwicklung laufend verfolgen und darüber erneut orientieren. Er hält die restriktive Auffassung des Steueramts für verfehlt und wird alle Massnahmen zu deren Korrektur mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln unterstützen. ■

# FORSTER SCHWEIZER STAHLKÜCHEN

**forster**

In einer Welt, die komplexer wird, setzt Forster auf die Schlichtheit. Das Schlichte ist das Starke, im Material und im Design. Stahl bleibt unerreichbar, wo es um Dauerhaftigkeit und Ästhetik geht. Klare Formen, bündige Linien und glatte Flächen waren immer schon Avantgarde. So sind Forster Küchen auch in 50 Jahren noch modern. Konzentration auf das Wesentliche ist eine Qualität, die auch morgen noch stimmt. Es ist Schlichtheit, die am längsten währt.

Fragen Sie nach detaillierten Unterlagen:

Forster Küchen- & Kühltechnik AG  
Egnacherstrasse 37, CH-9320 Arbon  
Telefon +41 71 447 46 45, Telefax +41 71 447 46 50  
forster.kuechen@afg.ch, www.forster-kuechen.ch



Ein Unternehmen der  
**AFG**  
Arbonia-Forster-Holding AG



**Das Original  
auf der Swisssbau**  
Swisssbau, Basel  
12.-16. Januar 2010  
Stand A42, Halle 2.1

## Recht bekommen? Wir sind Ihr Partner.



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf die Nummer 044 487 17 11

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümergeverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 Fax 044 487 17 18 [cornel.tanno@hev-zuerich.ch](mailto:cornel.tanno@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

  
**HEV** Zürich



# Mario Cunti

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

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

**Herausgeber:**

Hauseigentümergebiet Zürich (HEV Zürich)  
In Zusammenarbeit mit:  
Hauseigentümergebiet 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. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Thomas Rinderknecht,  
eidg. dipl. Immobilienreuhänder, HEV Zürich, (tr)  
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich, (lr)  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

**Auflage: 57 645 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe  
(z.B. HEV Zürich 5/2006) gestattet.**

**Abonnemente:**

HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,  
8038 Zürich, kathrin.attinger@hev-zuerich.ch,  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
www.hev-zuerich.ch

**Inseratenverwaltung:**

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

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

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen  
werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

**Druck: Swiss Printers AG, Schlieren**



- ▶ **Fällarbeit**
- ▶ **Hackarbeit**
- ▶ **Stockfräsen**

**Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen**

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

Ihr Gebäude verpufft Energie! Wir zeigen Ihnen wo.

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



**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

Sanitär  
Heizung  
Reparaturen

**044 438 80 30**



**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

Girhaldenstrasse 28, 8048 Zürich

www.blum-haustechnik.ch

E-Mail: info@blum-haustechnik.ch

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN

Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

SBW

ZÜRICH

sbw@stora.ch

# Energieplattform Immobilien

**Am 3. November 2009 wurde in Zürich der Verein «Energieplattform Immobilien» (EPImmo) gegründet. Die EPImmo setzt sich für eine wachsende Energieeffizienz sowie für eine begrenzte CO<sub>2</sub>-Emission im Immobilienbereich ein. Ziel der EPImmo ist es, die Leaderposition in Energiefragen in der Bau- und Immobilienbranche einzunehmen.**

## Zielsetzungen

po. Die EPImmo hat sich zum Ziel gesetzt, sich für die laufende Erhöhung der Energieeffizienz und die Begrenzung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bereich Immobilien einzusetzen und die entsprechenden Marktakteure diesbezüglich zu sensibilisieren. Sie versteht sich als Dienstleistungsplattform für die schweizerische Immobilien- und Baubranche und unterstützt diese sowie private Eigentümer, institutionelle und gemeinnützige Portfoliobesitzer bei der Realisierung wirtschaftlicher Energieeinsparungen und Gebäudeoptimierungen.

Dies soll zum einen mit gezielten Informationen der Marktakteure zu Wirtschaftlichkeitsaspekten wie Fördermittel, Steuereinsparungen sowie Grundlagen für ökonomische Modelle über die zu erwartende Lebensdauer einer Immobilie geschehen. Mit dem Tool ImmoGreen soll zudem ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, welches dem Laien wie auch dem Experten ermöglicht, schnell und einfach verschiedene Erneuerungsstrategien für ein Gebäude auf deren Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen.

In einer späteren Phase könnte in Betracht gezogen werden, mit grösseren Immobilieninvestoren CO<sub>2</sub>-Zielvereinbarungen über deren Gebäudepark abzuschliessen, analog wie dies die Energieagentur Wirtschaft bereits heute im Bereich Industrie und Dienstleistung macht.

## Umsetzung

Anfang November 2009 wurde die EPImmo in Zürich gegründet. Die Träger-schaft setzt sich aus Verbänden und Organisationen der Immobilien- und Baubranche zusammen. Mit dem Beitritt der Fédération Romande Immobilière (FRI) ist es bereits ab der ersten Stunde gelungen, die Plattform nicht nur in der Deutschschweiz zu verankern. Unterstützt wird die EPImmo zudem vom Bundesamt für Energie (BfE) sowie den Kantonen. In einem nächsten Schritt Anfang 2010 wird sich der Vorstand konstituieren. Die Geschäftsstelle, welche beim HEV Schweiz angesiedelt ist, hat bereits begonnen, die Infrastruktur aufzubauen. Parallel dazu sind die Arbeiten an ImmoGreen bereits am Laufen. Bis Ende 2009 soll die Projektdefinition abgeschlossen sein, sodass im Frühling 2010 mit einem ersten Prototypen zu rechnen ist.

## Verein

Die EPImmo ist als Verein lanciert. Durch die Vertretung sämtlicher Mitgliederorganisationen im Vorstand ist die EPImmo im Markt breit abgestützt und kann die Bedürfnisse der Branche widerspiegeln. Dank dem Einsetzen eines schlanken Ausschusses ist es möglich, flexibel und rasch auf veränderte Anforderungen zu reagieren. Als Präsident der EPImmo konnte Ständerat Hannes Germann gewonnen werden. ■

# Ihr Hauswart

wischen

laubrechen

unterhalten

kontrollieren

reinigen

melden

jäten

auswechseln

rasenmähen

Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



ALPHAPLAN AG

Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravatelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42

4414 Füllinsdorf-Basel Schneckelerstrasse 4 • 9014 St.Gallen Fürstenlandstrasse 96

3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10

Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000

www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



**Sparen Sie dort, wo es sich lohnt – bei den Hypotheken**



*Clever finanzieren.*

**HypothekenBörse AG**, Finanzierungsberatung für  
Private und Firmen, Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster  
Telefon 043 366 53 53, Fax 043 366 55 83  
info@hypotheken-boerse.ch, www.hypotheken-boerse.ch

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**



swiss made

BRUNNER KÜCHEN AG  
CH-5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil  
Und in der Baumuster-Centrale Zürich und Emmen

[www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)

# masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)

Berninaplatz 1  
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38  
[service@alarm24.ch](mailto:service@alarm24.ch)

**Fust** Küchen Jetzt mit Sonderverkaufsrabatt bestellen!\*

Auf das ganze  
Sortiment:

**10%\***  
zusätzlicher  
Sonderverkaufs-  
Rabatt!

\*Gilt für Bestellungen  
bis 21.2.2010

Vorher **Fr. 16 400.-**  
-10% **Fr. 1640.-**

Nur **Fr. 14 760.-**

**Nur im FUST:**

- ✓ Montage mit eigenen Schreibern
- ✓ Umbauorganisation aller Handwerker
- ✓ 30 Jahre Erfahrung im Küchenbau!

**Küchen von Fr. 8 000.- bis  
Fr. 80 000.- individuell gestaltet  
nach Ihren Wünschen.**



• inkl. Markengeräte • inkl. Montage • inkl. VRG

**Ausstellküchen zum  
1/2 Preis!**

(z.B. Modelle Largo, Orlando,  
Avance, Esprit usw.)

In der Internet-Fotogalerie  
unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch) oder  
in allen Filialen

**Auch mit Fust-Küchen:**



**Superpunkte  
sammeln!**

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

KÜCHEN / BÄDER  
RENOVATION

[www.fust.ch](http://www.fust.ch)



**Fust**

Und es funktioniert.

# Kantone und Bund starten das Gebäudeprogramm

Energiedirektorenkonferenz (EnDK), BA für Energie (BFE), BA für Umwelt (BAFU)

Anfang 2010 starten Kantone und Bund das Gebäudeprogramm. Es dauert zehn Jahre und unterstützt in der Schweiz die energetische Sanierung von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien. Aus der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe stehen fürs Gebäudeprogramm pro Jahr 200 Millionen Franken zur Verfügung. Zusammen mit den kantonalen Förderprogrammen sind es insgesamt 280 bis 300 Millionen Franken pro Jahr, die eingesetzt werden können.

Das Gebäudeprogramm löst das Ende 2009 auslaufende Gebäudeprogramm des Klimarappens ab. Neu fördert das Gebäudeprogramm auch die Sanierung von Einzelbauteilen wie zum Beispiel den Ersatz veralteter Fenster oder die Wärmedämmung von Wänden, Dach und Böden. Für die Sanierung der Gebäudehülle stellt der Bund aus der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe 133 Millionen pro Jahr zur Verfügung. Je nach Kanton bestehen ergänzende Förderprogramme für erneuerbare Energien, Abwär-

menutzung und Haustechnik. Die Kantone stellen hierfür 80 bis 100 Millionen Franken pro Jahr bereit. Die kantonalen Programme werden zusätzlich mit rund 67 Millionen Franken aus der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe unterstützt. Während zehn Jahren können somit insgesamt über 280 bis 300 Millionen Franken pro Jahr für Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingesetzt werden.

**[www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)**

Ab dem 4. Januar 2010 besteht auf [www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch) eine zentrale Anlaufstelle. Dort erfahren Interessierte mehr und gelangen in wenigen Schritten zu den Gesuchsformularen. Zeitdruck für das Einreichen der Gesuche besteht nicht. Die Gesuche können schon im Januar eingereicht werden. Nach einer Prüfung der Gesuche erfolgen die Bewilligungen ab dem 1. März 2010. Es ist geplant, dass der Bundesrat bis Anfang März die rechtlichen Grundlagen verabschiedet. ■

## Infrarot-Wärmekabinen\* und Saunen mit Garantievorteil

- Wärmeelemente der Extraklasse\*
- Saunen in Bündler Fichte oder Hemlock mit Top-Montage vom Profi-Schreiner

Langmoosstrasse 66, 8135 Langnau a. A.  
Telefon 044 713 00 77, Fax 044 713 00 67  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Beliebt. Begehrt. Behaglich.  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

25  
Jahre  
\*Garantie



**BUERKI**

SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER

# ● HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

## Komplette Sanierung

für ein Einfamilienhaus, bei 2500 l  
Ölverbrauch/Jahr.

Preise für Altanlage demontieren und  
Neuanlage montieren !

- **Oelanlage: Fr. 8'800.-** inkl. Kaminanierung mit System Damp Control. (Preis gültig bis 5000 l/Jahr)
- **Wärmepumpen: Fr. 17'900.-**  
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde:  
Fr. 34'900.-** inkl. 180m Erdsonde !
- **Wärmepumpenboiler: Fr. 3'300.-**  
300 Liter, fertig montiert  
Sie sparen Fr. 400.-/Jahr beim Strom.



# swisstherm®

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch

Zweigniederlassungen: Zürich-Säuliamt: Swisstherm AG - 8907 Wettswil

Swisstherm Innerschweiz AG - 6018 Buttisholz • Ostschweiz: Swisstherm AG - 8280 Kreuzlingen

Vergleichen Sie ruhig und  
lassen Sie sich überraschen!

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.  
Excl. 7.6 MwSt.



Neues Design  
wärmedämmend • schall- und ein-  
bruchhemmend

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden alu/holz

## horst klein AG

# weru

Fenster und Türen fürs Leben

industriestrasse 4  
6345 neuheim

tel 041 755 23 26  
fax 044 710 24 54  
mobile 079 662 90 68

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
email horstkleinag@bluewin.ch

# Verantwortung für Tankunterhalt beim Hauseigentümer

Citec Suisse, Verband für Gewässerschutz und Tanksicherheit

**Mit der Neuregelung der gesetzlichen Situation auf den 1.1.2007 hat sich die Verantwortung für die Tankanlage in vollem Masse auf den Inhaber der Tankanlage verschoben. Dies hat folgende Konsequenzen für den Betreiber einer Tankanlage:**

- Viele Kantone bieten nicht mehr automatisch zur Kontrolle und Wartung von Tankanlagen auf. Das revidierte Gewässerschutzgesetz verlangt jedoch, dass die bewilligungspflichtigen Tankanlagen (abhängig von der Gewässerschutzzone) im 10-Jahres-Turnus auf den sicherheitsrelevanten Zustand überprüft werden. Kann ein Ölunfall auf eine nicht unterhaltene Tankanlage zurückgeführt werden, trägt der Anlageinhaber die volle Verantwortung für die eingetretenen Schäden.
  - Bei nicht bewilligungspflichtigen Anlagen sieht der Gesetzgeber keinen konkreten Intervall für den Unterhalt der Anlage vor. Solche Anlagen sind einer «regelmässigen» Kontrolle zu unterziehen. Auch hier gilt im Falle eines Ölunfalls, dass der Anlageinhaber die volle Verantwortung trägt, sollte der eingetretene Schaden auf mangelhaften Unterhalt der Anlage zurückzuführen sein. Dem heutigen Stand der Technik entspricht ein 10-Jahres-Intervall, welcher auch von den Sachversicherern so gesehen wurde.
  - Die Funktionstüchtigkeit von Leckanzeigesystemen ist bei doppelwandigen Behältern alle zwei Jahre, bei einwandigen Behältern jährlich zu überprüfen.
  - Der Anlageinhaber hat die Rapporte über die obligatorischen Unterhaltsarbeiten mindestens 10 Jahre aufzubewahren.
  - Bis Ende 2014 müssen alle einwandigen, erdverlegten Lagerbehälter mit einem zweiwandigen Sicherheitssystem ausgerüstet sein. Anlagen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, sind ausser Betrieb zu setzen.
  - Wird eine Anlage stillgelegt, muss der Tank durch eine Fachfirma ausser Betrieb genommen werden, müssen die Arbeiten schriftlich bestätigt und durch den Eigentümer bei der Gemeinde abgemeldet werden.
- Anlagekontrollen sowie Funktionskontrollen an Leckanzeigesystemen müssen auch weiterhin durch geschultes Fachpersonal ausgeführt werden. ■

## Detaillierte Auskünfte:

Citec Suisse, Olten, Tel. 062 296 47 66, oder [www.citec-suisse.ch](http://www.citec-suisse.ch), wo Sie auch eine Liste von Fachfirmen finden.

# Gute Nachbarschaft hilft allen

**Die Stadt Zürich lanciert einen Wettbewerb für «Aktive Nachbarschaft». Ziel ist es, gemeinsame Aktivitäten und ein gutes Klima unter Nachbarn zu fördern.**

Eine gute Nachbarschaft ist das erste und wirksamste Netz bei akuten Krisen jeder Art. Man denke zum Beispiel an das Kleinkind, das sich eine Platzwunde geholt hat und rasch zum Arzt muss. Wie erleichtert ist die Mutter, dass sie das ältere Geschwister für die kurze Zeit bei den Nachbarn lassen darf. Oder da ist der gehbehinderte Mann, der bei Schnee und Glatteis seinen üblichen kleinen Einkauf nicht selber machen kann. Wie froh ist er um die Nachbarin, die bei ihm klingelt und ihre Unterstützung anbietet.

## Gegen die Vereinsamung

Diese kleinen Fälle von Nachbarschaftshilfe gibt es tagtäglich. Aber sie sind – gerade in der Stadt Zürich mit vielen Einpersonenhaushalten und anonymen Mehrfamilienhäusern



## Mehr Information

Die Wettbewerbsunterlagen erhalten Sie auf [www.stadt-zuerich.ch/nachbarschaft](http://www.stadt-zuerich.ch/nachbarschaft) oder mit dem Talon auf der gegenüberliegenden Seite.

– nicht selbstverständlich. Eine gute Nachbarschaft bedingt, dass die Menschen sich kennen, schätzen und vertrauen.

Mit der Unterstützung des Hauseigentümergebietes Zürich und weiteren Partnern aus der Immobilienbranche lanciert jetzt das Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich einen Wettbewerb, um die guten nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern.

## Attraktiver Wettbewerb für Sie und Ihre Mieterinnen und Mieter

Mitmachen können Nachbarn in der Stadt Zürich, die gemeinsam ein Projekt für eine gute Nachbarschaft umsetzen möchten: zum Beispiel einen Mittagstisch oder eine Tauschcke für Bücher und Zeitschriften organisieren. Oder gemeinsam Ideen für eine Verschönerung der Waschküche oder des Gartens entwickeln – der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Zu gewinnen gibt es einen namhaften Beitrag für die besten Nachbarschaftsprojekte oder einen Anlass für alle Beteiligten: 1. Preis Fr. 5000.–, 2. Preis Fr. 1000.–, 3. Preis Fr. 500.–.

Machen Sie mit und setzen Sie ein Zeichen für eine «Aktive Nachbarschaft»! ■



# Einladung zum Wettbewerb «Aktive Nachbarschaft»

Sie leben in der Stadt Zürich und möchten etwas zu einer guten Nachbarschaft beitragen? Dann machen Sie mit beim Wettbewerb des Gesundheits- und Umweltdepartements. Bestellen Sie jetzt unverbindlich die Wettbewerbsunterlagen.

Sie haben Mieterinnen und Mieter in der Stadt Zürich? Dann motivieren Sie sie für eine gute Nachbarschaft. Bestellen Sie gratis unsere Kleinplakate zum Wettbewerb – ideal zum Aufhängen am Info-Brett.

## Die besten Projekte für eine gute Nachbarschaft werden belohnt.

1. Preis Fr. 5000.–, 2. Preis Fr. 1000.–, 3. Preis Fr. 500.–

Weitere Informationen auf [www.stadt-zuerich.ch/nachbarschaft](http://www.stadt-zuerich.ch/nachbarschaft)

**Einsenden an: Gesundheits- und Umweltdepartement, Wettbewerb «Aktive Nachbarschaft»,  
Postfach 3251, 8021 Zürich, Telefon 044 412 45 45**



Ja, ich bestelle  Kleinplakat A4 mit Informationen zum Wettbewerb.  
Ideal für ans Info-Brett oder in jeden Briefkasten  
(solange Vorrat, kostenlos).

Name:  Vorname:

Firma:

Strasse, Nr.:

PLZ, Wohnort:

Telefon:  E-Mail:

# Schönste Küchen rustikal

wym WA



## PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
[www.pfisterkuechen.ch](http://www.pfisterkuechen.ch)

# Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen

Pikettdienst  
Schilderdienst

Winterschnitt



## CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG



## Energie- sparaktion CO<sub>2</sub>

Beim Kauf Ihrer Renovationsfenster  
profitieren Sie von einer Vergünsti-  
gung von **CHF 15.- /m<sup>2</sup> Glasfläche**.  
Gültig vom 1. Jan. bis 31. März 2010.

**SWISS  
WINDOWS**  
kompromisslos besser

[www.swisswindows.ch](http://www.swisswindows.ch)  
Infoline 0848 848 777

## Massiv Steuern sparen

und dabei  
die Umwelt entlasten!

Für fachmännische Beratung  
wenden Sie sich an  
**Solar-Strom • Solar-Wärme**  
**Solar-Keiser**

Alternative  
Heizsysteme

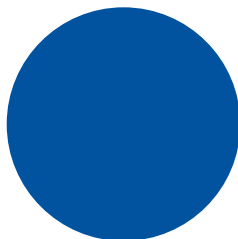


Heizung  
Sanitär  
Solaranlagen

Unterwerkstrasse 6, 8192 Zwidlen,  
Telefon 044 867 38 67

# 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, -shampooieren,  
-räumen usw.

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



**sf home + garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

**Tel. 044 313 1344**  
**Fax 044 311 9135**  
E-Mail:  
home.garden@swissonline.ch  
www.home-garden-ag.ch

# Testamentsinhalt

**Die Anordnungen, welche der Erblasser auf den Todesfall hin treffen kann, sind beschränkt in ihrer Art und je nach Konstellation auch in ihrem Umfang, d.h. im Rahmen des Pflichtteils können keine Verfügungen getroffen werden.**

## Erbeinsetzung

(Art. 483 ZGB)

Neben dem in der Schweiz gesetzlich geschützten Pflichtteil (Art. 470 ZGB) kann die sogenannte frei verfügbare Quote einer Person oder mehreren Personen nach Wahl zugeteilt werden. Diese Person kann ein gesetzlicher oder ein eingesetzter Erbe sein. Ein eingesetzter Erbe ist eine begünstigte Person, die durch den Erblasser als Erbe bestimmt wird, indem der Erblasser dieser frei gewählten Person die (Teil-)Erbenschaft vermachet. Wichtig zu beachten ist, dass der eingesetzte Erbe, schlicht Erbe grundsätzlich mit allen Rechten und Pflichten ist. Damit haftet er auch solidarisch für Schulden, denn er ist Teil der Erbengemeinschaft.



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

## Vermächtnis (Art. 484 ff. ZGB)

Der Erblasser vermachet damit einer beliebigen begünstigten Person (auch einem Erben) oder mehreren sowie auch einem Verein einen konkreten Vermögenswert. Dies kann z.B. ein bestimmtes Recht sein (z.B. Wohnrecht (vgl. HEV 09/08), Beteiligung an einem Unternehmen, etc.) oder eine bestimmte Sache (z.B. ein Bild oder ein Schmuckstück), auch eine

bestimmte Geldsumme, selbst in Form einer Rente ist möglich. Der Vermächtnisnehmer kann von der Erbengemeinschaft die Herausgabe des Legates verlangen. Das Vermächtnis ist – vorausgesetzt, Auflagen und Untervermächtnis Beschwerde fehlen – eine ausschliessliche Begünstigung, sprich der Begünstigte erhält dadurch keine Erbenstellung.

## Ersatz- und Nachbegünstigung

(Art. 487 ff. ZGB)

Es ist möglich, Ersatzverfügungen für den Fall zu treffen, dass die Erbschaft oder das Vermächtnis ausgeschlagen wird oder ein Erbe, Begünstigter oder Willensvollstrecker vorverstorben ist. Die Nachbegünstigung (Erbe oder Vermächtnisnehmer) nach der Erstbegünstigung kann ebenfalls testamentarisch geregelt werden.

## Nutzniessung

(Art. 745 ff., Art. 473, Art. 484 Abs. 2 ZGB)

Die Nutzniessung an Grundstücken, beweglichen Sachen, Rechten oder Vermögen kann eingeräumt werden. Weiter kann der überlebende Ehegatte begünstigt werden (Art. 473 ZGB). Siehe dazu auch HEV 09/08.

## Stiftung (Art. 493 und Art. 80 ff. ZGB)

Bei substantiellen Vermögen ist es auch möglich, Stiftungen mit bestimmten Zweckverfolgen zu errichten.

**Begründung von Stockwerkeigentum***(Art. 712d Abs. 3 ZGB)*

Der Erblasser kann testamentarisch Stockwerkeigentum begründen.

**Bedingungen und Auflagen***(Art. 482 ZGB)*

Im obengenannten Umfang können Bedingungen und Auflagen verfügt werden. Erlässt der Erblasser eine aufschiebende (suspensive) oder eine aufhebende (resolutive) Bedingung, so macht er den Vollzug einer Verfügung von bestimmten Gegebenheiten abhängig. Im Sinne von Auflagen kann der Erblasser den Erben oder Vermächtnisnehmern Verhaltensweisen, d.h. Tätigkeiten oder Unterlassungen vorschreiben. Dies können z.B. Teilungsvorschriften sein oder Anordnungen betreffend des Begräbnisses, Nutzungsanweisungen oder Veräußerungsverbote, etc.

**Ausgleichspflicht***(Art. 626 ff. ZGB)*

Der Erblasser kann im Testament die Pflicht zur Ausgleichung statuieren, wenn er möchte, dass bereits zu seinen Lebzeiten von ihm verteilte Vermögenswerte an den Erbanteil angerechnet werden sollen.

**Teilungsbestimmungen (Art. 608 ZGB)**

Nicht zuletzt können auch Teilungsvorschriften aufgesetzt werden. Der Erblasser kann z.B. verfügen, dass ein bestimmter Gegenstand einem Erben auf Anrechnung an seinen Erbanteil zu Alleineigentum zugewiesen wird. ■

**Willensvollstrecker (Art. 517 ZGB)**

Ein Willensvollstrecker kann eingesetzt werden. Er verwaltet nach dem Ableben des Erblassers den Nachlass, bezahlt Schulden, richtet Vermächtnisse aus und arbeitet

auf die Erbteilung hin. Einigen sich die Erben anders, als es der Erblasser verfügt hat, kann aber auch der Willensvollstrecker nichts dagegen unternehmen. (Siehe zu diesem Thema auch HEV 10/09 und 11/09 sowie die vorliegende Ausgabe).

**Enterbung (Art. 477 ff. ZGB)**

Die Enterbung kann unter den strengen gesetzlichen Voraussetzungen nach Art. 477 ff. ZGB verfügt werden. Der Erblasser enterbt einen Pflichtteilerben ganz oder teilweise, d.h. er nimmt ihm den gesetzlich geschützten Teil der Erbschaft (= Pflichtteil) weg. Dies rechtfertigt auch die restriktiven Voraussetzungen, unter denen dem Erblasser ein solches Vorgehen überhaupt erlaubt ist. Wichtig ist, dass der Erblasser den Enterbungsgrund im Testament aufführt. Die Enterbung ist nur möglich, wenn der Erbe gegen den Erblasser oder gegen eine diesem nahe verbundene Person eine schwere Straftat begangen hat, oder wenn der Erbe gegenüber dem Erblasser oder einem von dessen Angehörigen die ihm obliegenden familienrechtlichen Pflichten schwer verletzt hat. Die Enterbung eines zahlungsunfähigen Nachkommen, die sog. Präventiventerbung, macht dann Sinn, wenn dieser über Nachkommen verfügt. Dann kann der Erblasser seinem überschuldeten Nachkommen die Hälfte des Pflichtteils des Überschuldeten entziehen und muss diesen Teil dann aber den vorhandenen oder später geborenen Kindern des Überschuldeten zuwenden. ■

## Baureif? Wir sind Ihr Partner.



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



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

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 10 Fax 044 487 18 20 [giorgo.giani@hev-zuerich.ch](mailto:giorgo.giani@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



# Exklusives Opernhaus-Abonnement für Mitglieder des Zürcher Hauseigentümergeverbandes

## «Luisa Miller» Giuseppe Verdi, 25. April 2010

Verdis «Luisa Miller» ist eines der bis heute am meisten unterschätzten Werke des Komponisten. Mit der Vertonung der berühmten literarischen Vorlage «Kabale und Liebe» von Friedrich Schiller gelang Verdi ein genaues und spannendes Abbild der Charaktere und ihrer Liebes- und Generationskonflikte. In der Titelpartie brilliert Barbara Frittoli, am Pult steht Massimo Zanetti.

## «Carmen» Georges Bizet, 28. Mai 2010

Längst ist sie zum Mythos geworden – Carmen, die freiheitsliebende Zigeunerin, die ihre Unabhängigkeit schliesslich mit dem Tod bezahlt. Bis heute besticht die Vielfalt dieser Musik, in der helle Lyrik, strahlende Unbekümmertheit und Humor ebenso zu finden sind wie Dämonie und abgrundtiefe Dramatik. Unter der musikalischen Leitung von Zsolt Hamar steht mit Vesselina Kasarova eine überragende Protagonistin der Rolle auf der Bühne des Opernhauses Zürich.

## «Boris Godunow» Modest Mussorgskij, 10. Juni 2010

Mit grosser Gestaltungskraft hat Mussorgskij ein packendes musikalisches Drama geschaffen, das auf historischen Ereignissen des beginnenden 17. Jahrhunderts beruht und doch weit über diese hinausgeht. «Boris Godunow» enthält zudem einige der beeindruckendsten Chorszenen des russischen Opernrepertoires. Mit Matti Salminen übernimmt ein intensiver Sängerdarsteller erneut die Partie des mächtigen, aber einsamen Zaren Boris. Am Pult steht Vladimir Fedoseyev.

## «La Traviata» Giuseppe Verdi, 30. Juni 2010 (im Rahmen der Zürcher Festspiele)

«La Traviata», die «auf Abwege geratene», verkörpert in nur zwei Vorstellungen die weltweit gefeierte Sopranistin Renée Fleming. In Verdis dicht gebautem Kammerspiel verliert die Musik selbst in höchstem Schmerz nie ihre kraftvolle Schönheit, die trotz der Tragik der Geschichte optimistisch auf ein besseres, menschenwürdigeres Leben verweist. Es dirigiert Carlo Rizzi.

Mitglieder des Zürcher Hauseigentümergeverbandes erhalten 10% Rabatt

Kategorie 1	CHF 1'100	für HEV-Mitglieder	CHF 990.-
Kategorie 2	CHF 884	für HEV-Mitglieder	CHF 796.-
Kategorie 3	CHF 776	für HEV-Mitglieder	CHF 698.-

Buchungsfrist der Abonnements bis 28. Februar 2010  
an der Billettkasse des Opernhauses  
ticketbestellung@opernhaus.ch, Telefon 044 268 66 71  
Wir bitten Sie, bei der Buchung Ihre Mitgliederausweis-  
Nummer anzugeben

**opernhaus zürich**



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

**100% WIR**



seit 1936

**CORTI – FELGER**

MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

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



## E. Jetzer

Inhaber:  
Hans Müller

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

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

## «Schnee ohni Chämi» Tag des offenen Fürters



Freitag, 29. Januar 2010, 18.00–22.00  
Samstag, 30. Januar 2010, 14.00–18.00 Uhr

Show Center Heinz Walder  
Bohnackerstrasse 1, 8157 Dielsdorf  
044 853 34 34 [www.cultfeuer.ch](http://www.cultfeuer.ch)



Nachrüst-Set für bestehende Cheminées ab Fr. 695.–, kein Russ, kein Rauch, kein Feinstaub  
Freitagabend Pasta & Wein im Wein-Culinarium, bitte anmelden unter [www.wein-culinarium.ch](http://www.wein-culinarium.ch)



Baum + Garten AG

### Spezialfällarbeiten

#### Ganze Schweiz

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

# Jahresinhaltsverzeichnis 2009

	Seite	Heft-Nr.
<b>Abstimmungen/Wahlen</b>		
Weiche richtig stellen	659	10
Regierungratskandidat Ernst Stocker im Gespräch	743	11
<b>Aus Ämtern</b>		
Anhaltende Wohnbautätigkeit zu erwarten	7	1
Leerwohnungsbestand leicht gestiegen	588	9
Angebotsmieten – Tendenz leicht sinkend	147	3
Amtlich bestätigt: Zürcher Wohnungsmarkt ist besser als sein Ruf	151	3
<b>Bauen/Energie</b>		
Neue Politik des Bundes zur Ressource Holz	16	1
Zum Titelbild – Weniger Heizkosten im Holzbau	19	1
Wohnzimmer im Grünen	81	2
Breites Spektrum der Förderung von Energiesparmassnahmen an Gebäuden im Kanton Zürich	139	3
Eins obendrauf mit Holz	167	3
Abschied von der Enge	237	4
Wasserverbrauch senken	243	4
Die EKZ fördern Kühl- und Gefriergeräte A++	315	5
Holz macht wohnlich	325	5
Bauabnahme – vier Augen sehen mehr als zwei	327	5
Sicherheitsvorschriften für bestehende Aufzüge	393	6
Erleichterte Bewilligung für Liftanbauten	397	6
Holz im Garten	403	6
«Due Diligence» – Kluge Immobilieninvestitionen dank sorgfältiger fachmännischer Beratung	459	7
Gebäudeenergieausweis GEAK	463	7
Natur unter den Füßen	473	7
Bauen & modernisieren mit paralleler Eigenheimmesse	475	7
Der Architekturvertrag	479	7
Langfristige Überlegungen sprechen für Wärmepumpen	515	8
Energiesparende Elektrogeräte und Lampen werden Pflicht	519	8
Die ersten 15 000 GEAK mit Expertenbericht kosten 1000 Franken weniger	523	8
Aktion Wärmepumpen-Wäschetrockner	525	8
Silbergrau von Anfang an	541	8
Unterstützung bei energetischer Sanierung	590	9
Der Stand der Dinge. Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft	592	9
Dem Himmel etwas näher rücken	598	9
Umfassende Information und Beratung für energetische Modernisierung	667	10
Tag der Hauseigentümer «Energetisch Sanieren konkret»	670	10

## Der Zürcher Hauseigentümer

	Seite	Heft-Nr.
Strompreise – Übersicht im Internet	691	10
Parkett – Signatur der Zeit	689	10
Information und Beratung für energetische Sanierungen	747	11
Zürcher Gemeinderat für Abwrackprämie für Kühlschränke	749	11
Module – Raumbausteine aus Holz	765	11
Wie ist konkret vorzugehen?	829	12
Energetisch Sanieren aktueller denn je	831	12
Der Traum vom Zweitwohnsitz	833	12
<b>Boden/Wohnungspolitik</b>		
Aufgewärmt nicht besser	3	1
Merkwürdige Entwicklung des Zürcher Fluglärm-Index (ZFI)	9	1
Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung in Altbauten – Erhebliche Kosten – zweifelhafter Nutzen	15	1
Notariatsgebühren könnten sinken	58	1
Mietrechtsrevision: Konfrontation statt Kompromiss	63	1
Ihre Immobilie – ein Fels in der Brandung	67	2
Kündigungsstatistik	71	2
Die Glasfaser kommt bald in die Wohnung	73	2
Danke für Ihre Unterstützung	135	2
Liegenschaftsvermögen und Schulden	143	3
Mietrechtsrevision – Parlament gefordert	156	3
Ohne Begründung!	215	3
Interessen der Hauseigentümer wahrgenommen	219	4
Grünes Licht der Grundeigentümer zum ewz-Breitbandvertrag	223	4
Die Entwicklung des Mietrechts seit 1972 – eine Leidensgeschichte	225	4
Erdbebensicherheit – Sensibilisierung ja – Versicherungsobligatorium nein	230	4
Graffiti führen zu Verwahrlosung	233	4
Ich möchte loben!	295	4
Planungsversagen oder beabsichtigte Staus?	299	5
HEV Kanton Zürich lanciert Volksinitiative – Grundstückgewinnsteuer JA – aber fair	303	5
Keine Mehrheit von Hauseigentümern ohne besondere Massnahmen	311	5
Positionspapier Fiber to the Home (FTTH)	321	5
Verkehrs- und Parkplatzpolitik – langfristig ein Bumerang	379	6
Factsheet zur kantonalen Volksinitiative Grundstückgewinnsteuer – JA, aber fair!	383	6
Mietrechtsvorlage im Nationalrat zu Recht gescheitert	387	6
Unterschreiben Sie jetzt!	455	6
«Abschaffung Eigenmietwert – JA», aber zu fairen Bedingungen!	511	7
Nur das übliche Sommertheater!	575	8
Hauseigentümer: Einmal mehr die Milchkuhe des Kantons	583	9
Teuere Konzessionsgebühr für Fassadenisolation auf öffentlichem Grund	595	9
Wohnungen statt Formulare!	655	9
Plötzlich ist alles anders	735	10
Gegen Bürokratie – für Umweltschutz	739	11

	Seite	Heft-Nr.
Kantonale Initiative eingereicht	806	11
Mit dem Megaphon auf der Strasse	807	11
Umweltschutz statt Vorschriften!	811	12
Agonie der Mietrechtsvorlage nicht beendet	815	12
Ablehnung der Swisscom-Glasfaseranschlussverträge	819	12
Seeuferweg nicht zwingend unmittelbar am Wasser	825	12
Zeitpunkt für Steuererhöhungen ist falsch	877	12
Eine erste Bilanz	879	12
<b>Rechtliches</b>		
<b>Die Eigentumswohnung</b>		
Der Ausschuss in der Stockwerkeigentümerversammlung	27	1
Erneuerungsfonds	99	2
Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit eines Beschlusses	195	3
Das Protokoll	415	6
Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers	697	10
Die Wertquoten im Stockwerkeigentum	779	11
Cheminée entzündet endlosen Nachbarstreit	851	12
Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft	853	12
<b>Mietrecht</b>		
Die Schlichtungsbehörde – Das Verfahren	37	1
Die Begründung der Kündigung	43	1
Neuinvestition / umfassende Überholung	46	1
Haustierhaltung in Mietwohnungen	83	2
Der vorzeitige Auszug aus einer Wohngemeinschaft	87	2
Pauschalisierung der Kostensteigerung	93	2
Mietzinsgestaltung / Sechsmonatige Kündigungsfrist	90	2
Hypothekarischer Referenzzinssatz bleibt bei 3,5 Prozent	161	3
Wohnungsabnahme	173	3
Können Meteorwassergebühren dem Mieter überbunden werden?	181	3
Serviceverträge und Boilerentkalkung	185	3
Originalunterschrift zwingend	189	3
Heizkosten – Mieterwechsel während Heizperiode	191	3
Wenn die Vermieterschaft Hausfriedensbruch begeht	257	4
Die HEV-Mietkautionsversicherung	261	4
Die frist- und/oder terminwidrige Kündigung	267	4
Reparatur und Ersatz – Haftung für Schäden am Mietobjekt	271	4
Mit Mietzinsanpassungen bis nach dem 2. Juni zuwarten!	335	5
Mietzinsgestaltung / Dreimonatige Kündigungsfrist	335	5
Wo und bei wem Klage einreichen?	341	5
Die Leistung der Mietkaution	347	5
Vermietung von Ferienwohnungen – Was ist zu beachten?	351	5
Hypothekarischer Referenzzinssatz sinkt auf 3,25 Prozent	407	6

## Der Zürcher Hauseigentümer

	Seite	Heft-Nr.
Keine Mietzinsreduktion trotz Verlust von Privacy und Aussicht	419	6
Kündigung: Formelle Vorschriften beachten!	423	6
Kündigung wegen umfassender Überholung	427	6
Beendigung des Mietvertrages ohne Kündigung	485	7
Die Hinterlegung des Mietzinses	491	7
Nebenkosten	495	7
Mietzinsgestaltung / Sechsmonatige Kündigungsfrist	544	8
Geschäftsmiete – Qualifikation als Geschäftsraum	547	8
Immobilien bei Trennung und Scheidung	551	8
Der mündliche und konkludente Mietvertrag	555	8
Wenn der Mieter die Miete nicht mehr zahlt	601	9
Umdeutung einer ungültigen Kündigung	617	9
Der Ausschluss der Erstreckung	621	9
Der Anspruch des Mieters auf angemessene Wärme	701	10
Mietzinsgestaltung / Dreimonatige Kündigungsfrist	771	11
Erstreckung des Mietverhältnisses	785	11
Die «Teilkündigung»	859	12
<b>Diverse Rechtsfragen</b>		
Das Nachbarrecht: 2. Übermässige Einwirkungen	23	1
Das Nachbarrecht: 3. Abwehr von Immissionen	103	2
Zur Verjährung des Anspruchs auf Beseitigung einer Pflanze	113	2
Blumen im Haar – Rechtliche Aspekte des Frühlings	331	5
Versicherungsschutz bei Handänderungen – Schliessung der Deckungslücke per 1. Juli 2009	390	6
Ostanflüge waren doch nicht voraussehbar	390	6
Schutz für Seesicht des Nachbarn	409	6
Grillieren ohne Nachbarstreit	431	6
Der liebe Nachbar	503	7
Videoüberwachung durch Privatpersonen	561	8
Arbeitsvertrag und Versicherung – Wenn die Putzfrau ausfällt	606	9
Das Baurecht	613	9
Der Willensvollstrecker – Teil 1: Ernennung	693	10
Das Hammerschlags- oder Leiterrecht	767	11
Der Willensvollstrecker – Teil 2: Aufgaben	775	11
Schaden durch Schneefall von Dächern	835	12
Das Näherbaurecht	839	12
Der Hypothekarvertrag	845	12
Der Willensvollstrecker – Teil 3: Prozessuale Rechtsstellung/Verantwortlichkeit/ Vergütung	847	12
<b>Steuern</b>		
Abzüge bei Immobilien in Privatvermögen	177	3
Dumontpraxis – ein Abschied in Raten	251	4

	Seite	Heft-Nr.
Kein Beleg – kein Abzug	579	9
Was ist neu an der Weisung 2009	677	10
Die Berechnung des Vermögenssteuerwertes bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern	834	12
<b>Unser Garten</b>		
Unschuld im Garten	54	1
Tapferes Schneeglöckchen	123	2
Unverhofft	205	3
Rasenpflege	283	4
Rhododendron, ein Fremdling im Garten	365	5
Weigelia – Weigela	441	6
Gartencity – Zürich	446	6
Steinbrech und falscher Jasmin	505	7
Pflanzen brauchen Licht	569	8
Pflanzen mit Flügeln und andere Spielereien der Pflanzenwelt	641	9
Aus dem Schatten ins Rampenlicht: Hosta – Staude des Jahres 2009	647	9
Besondere Blumenzwiebeln und Knollen	721	10
Herbstfarben/Pflanzenfarben	725	10
Ein Adventskranz aus dem eigenen Garten	795	11
Baumfreundlicher Gleitschutz auf Schnee und Eis	799	11
Möchten Sie auch einen roten Teppich im Garten haben?	867	12
<b>Verschiedenes</b>		
In memoriam Hans-Ueli Fröhlich	289	4
Volkszählung 2010 – Registerharmonisierung – Vermieter sind keine Auskunftsstelle	307	5
Illegale Hausverlosung	357	5
Generalversammlung 2009 des HEV Zürich	370	5
Quantität ist auch Qualität!	375	5
Frühlingsapéro des HEV Zürich	449	6
Delegiertenversammlung HEV Kanton Zürich	450	6
Krisenresistenter Zürcher Immobilienmarkt	469	7
Die Tätigkeiten des HEV Zürich ...	597	9
Urbane Kunst statt Vandalismus	605	9
Anmeldung und Abmeldung des Mieters	609	9
Elektrosmog – Das WLAN und der Access Point	627	9
In memoriam Kurt Bosshard	654	9
Brunnenführer	680	10
Objektive Immobilienbewertung	759	11
Eröffnung der Raststätte MY STOP im Knonaueramt	753	11
Bauen & Modernisieren 2009 / Die Gewinner des HEV-Wettbewerbs	763	11
Kyburg-Forum 2009	802	11
Vergünstigungen für HEV-Mitglieder	872	12

# Nasse Wände? Feuchte Keller?



## Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

40.000 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!**

ISOTEC-Fachbetrieb Hürlimann Bautenschutz AG  
**Tel. 052-3462626 oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)**

**ISO**TEC®

... macht Ihr Haus trocken!



## HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO<sup>2</sup>-AUSSTOSS!

### Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

Im praktischen Einsatz von TiziCALOR bei Öl- und Gasheizungen werden hauptsächlich folgende Veränderungen beobachtet:

- Erhöhter Wirkungsgrad des Brenners
- Reduktion des Verbrauchs um 5% – 15%
- Saubere Verbrennung im Heizkessel

Der Einsatz von TiziCALOR bei Heizungen spart Energiekosten in erheblichem Umfang, wie namhafte Unternehmen im praktischen Einsatz nachweisen und ist auch **eine wirksame Massnahme zur Reduktion von CO<sup>2</sup>-Gasen und Klimaerwärmung.**



TiziCALOR ist TÜV-geprüft.  
Der Original TÜV-Bericht kann bei uns eingesehen werden.



**OECONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

Hardhofstrasse 17, 8424 Embrach  
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60  
[info@oeconomic.ch](mailto:info@oeconomic.ch), [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 5. Februar 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

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

## Aus dem Seminarinhalt:

### Grundlagen

Erbengemeinschaft | Erbenspruch | Verfügbare Quote | Testament | Erbvertrag | Schenkung | Enterbung | Willensvollstreckung

### Immobilien

Miete | Pacht | Nutzniessung | Wohnrecht | Kauf | Schenkung | Erbvorbezug | Gewinnanteilsrecht | Stockwerkeigentum | Miteigentum | Gesamteigentum

### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstücksgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. 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 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch



## Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 5. Februar 2010

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Einzelvermietungen Umfassende Beratung im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen

Möchten Sie Ihre Wohnung professionell vermieten lassen? Benötigen Sie die Berechnung von Wertquoten, ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und die Begründung von Stockwerkeigentum?



Johann Geisser berät Sie gerne.  
Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

Hauseigentümerverband Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 40, Fax 044 487 17 32  
johann.geisser@hev-zuerich.ch, www.hev-zuerich.ch



# Wie geht's Ihrem Tank?

Wir beraten Sie gerne



- Tankrevisionen
- Sanierungen
- Neutankanlagen

unverbindlich anrufen!  
**044 498 16 16**  
[www.buerke.ch](http://www.buerke.ch)  
Badenerstrasse 329  
Postfach, 8040 Zürich

# BÜRKE AG

Heizöl / Diesel / Tankrevisionen



# Die Bestimmung oder die Abänderung des Verteilschlüssels

**Die Abweichung vom gesetzlichen Verteilschlüssel (Art. 712h Abs. 1 ZGB; Verteilung nach Massgabe der Wertquote) muss im Begründungsakt bzw. im Reglement verankert werden oder Gegenstand eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung sein.**

Der Beschluss, mit welchem die Stockwerkeigentümerversammlung die Kostenverteilung festlegt, erfolgt unter Vorbehalt einer anders lautenden reglementarischen Bestimmung mit einfachem Mehr (Art. 67 Abs. 2 i. V. m. Art. 712m Abs. 2 ZGB). Der Beschluss muss zudem im Protokoll der Versammlung festgehalten werden. Ein solcher Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung ist dabei nur von beschränkter Anwendungsdauer, da er sich in der Regel auf die Verteilung der Kosten und Lasten des vergangenen oder laufenden Rechnungsjahres bezieht.

Wenn die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten bereits im Reglement festgelegt wird, bedarf sie eines mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten gefassten Beschlusses (Art. 712g Abs. 3 ZGB). Diese reglementarische Bestimmung hat sodann eine grössere Tragweite als ein einfacher Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung, da ihre Anwendungsdauer in der Regel unbeschränkt ist. Solange sie nicht abgeändert



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

oder das Reglement aufgehoben wird, ist die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nach deren Kriterien vorzunehmen.

Ein von Art. 712h Abs. 1 ZGB abweichender Verteilschlüssel muss hingegen zwingende Bestimmungen von Art. 712h Abs. 3 beachten. Letztere Bestimmung sieht vor, dass, sollten bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur im geringen Masse dienen, dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen sei. Das bedeutet, dass das Fehlen jeglichen (objektiven) Interesses eines Stockwerkeigentümers für eine gemeinschaftliche Anlage in der Kostenverteilung berücksichtigt werden muss. Eine reglementarische Bestimmung, welche Art. 712h Abs. 3 ZGB verletzt, ist nichtig.

Zudem sind die allgemeinen Grenzen der Rechtsordnung, insbesondere das Verbot des Rechtsmissbrauchs zu beachten. Der Verteilschlüssel darf nicht unzumutbar, unbegründet oder sonst rechtsmissbräuchlich sein.

Kann der Richter auf Antrag eines Stockwerkeigentümers den Verteilschlüssel für die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten festlegen? In der Regel ist eine solche richterliche Festlegung ausgeschlossen. Der von Art. 712h Abs. 1 ZGB eingeräumte

## Die Eigentumswohnung

Ermessensspielraum darf nicht durch richterliches Eingreifen eingeschränkt oder gar aufgehoben werden. Einem solchen Antrag kann demnach nicht stattgegeben werden.

Es bestehen aber zwei Ausnahmen zum obgenannten Grundsatz:

- Wenn der Verteilschlüssel Art. 712h Abs. 3 ZGB verletzt, kann der Richter die Stockwerkeigentümer verpflichten, die verletzte Bestimmung zu beachten.
- Wenn die Anwendung des Verteilschlüssels rechtsmissbräuchlich ist, verdient er nicht den Schutz der Rechtsordnung. ■

	<p><b>GRAF</b> <b>Gartenbau AG</b> <b>8952 Schlieren / Urdorf</b></p> <p>Tel. 044 730 47 21 Fax 044 730 48 80 info@grafgartenbau.ch www.grafgartenbau.ch</p>	<p><b>Seit 60 Jahren empfehlen wir uns für</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gartenunterhalt</li><li>• Umänderungen</li><li>• Steinarbeiten</li><li>• Neuanlagen</li><li>• Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement</li></ul>
--	--	---

<h2>Günstige Dächer</h2>	erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist
	<i>Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt seit über 100 Jahren</i>
<p><b>WEBER DACH AG</b> <b>Zürich</b></p>	<p><i>Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt</i> <b>044 482 98 66</b>      <b>weberdach@bluewin.ch</b></p>

		<p><b>Rota AG</b> Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH – 8820 Wädenswil</p>
<p>T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch</p>		

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 26. März 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

## Aus dem Seminarinhalt:

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

## Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Bauverzögerung oder -verhinderung durch Mieter | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

## Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.

Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. 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 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch



## Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 26. März 2010

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine



## Kompetenz im Verkauf

Referenz: Die Baugenossenschaft Milchbuck Zürich kauft ein Grundstück am Südhang des Dachslenberges in Bülach und projiziert 38 familienfreundliche Eigentumswohnungen nach Minergie-Standard und 51 Garagenplätze. Die Abteilung Wohneigentum der Intercity Zürich wird mit der Vermarktung und dem Verkauf dieses Projektes beauftragt.

Durch Erarbeitung eines professionellen Vermarktungskonzeptes und deren konsequente Umsetzung mit zielgruppengerechtem Branding wird ein qualitativ hochstehender Kommunikationsauftritt mit eigener Website, edlen Verkaufsunterlagen, diversen Inseraten und Direct Mails realisiert.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen werden ab Plan verkauft. Drei Monate nach Bezugsbereitschaft haben alle Einheiten einen Besitzer gefunden. Dank der fachlichen Kompetenz und der Marktnähe von Intercity Zürich wird das Projekt frühzeitig abgeschlossen.



**Benötigen auch Sie professionelle Unterstützung beim Verkauf Ihrer Liegenschaft?**

Lassen Sie sich von Robert Künzler, Leiter Verkauf Wohneigentum, beraten:

**Tel. 044 388 58 60 oder [robert.kuenzler@intercity.ch](mailto:robert.kuenzler@intercity.ch)**

**Intercity Zürich / Wohneigentum**

Zollikerstrasse 141

8008 Zürich

# Fuss- und Fahrwegrecht

**Fuss- und Fahrwegrechte sind grundsätzlich Grunddienstbarkeiten und bestehen in der Regel zum Vorteil eines anderen Grundstückes.**

## Entstehung

Um zu entstehen, bedürfen die Wegrechtsdienstbarkeiten der Eintragung im Grundbuch. Dazu sind ein schriftlicher Vertrag und eine Grundbuchanmeldung Voraussetzungen. Zu Unrecht wird zum Teil die Meinung vertreten, dass eine jahrzehntelange Benützung eines Weges über das Nachbargrundstück einen Rechtsanspruch auf Weiterbenützung begründe. Diese Meinung ist falsch: Wegrechte entstehen bei fehlendem Grundbucheintrag nicht durch «Gewohnheit» oder «Ersitzung».



lic. iur.  
Tiziano Winiger,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

Eigentümer des berechtigten Grundstückes zu bezahlen.»

## Unterhaltungspflicht

Wichtig ist die Regelung der Unterhaltungspflicht im Dienstbarkeitsvertrag. Geht die Unterhaltungspflicht bei der Regelung vergessen oder wird sie einfach nicht geregelt, so sieht das Zivilgesetzbuch (Art. 741 ZGB) folgende Regelung vor:

- Dient der Weg nur dem Dienstbarkeitsberechtigten, so hat dieser die Lasten des Unterhaltes selbst zu tragen.
- Dient der Weg auch den Interessen des Dienstbarkeitsbelasteten, so tragen beide die Last des Unterhaltes nach dem Verhältnis ihrer Interessen.

## Der streitige Inhalt des Fuss- und Fahrwegrechtes

Soweit Rechte und Pflichten aus dem Grundeintrag deutlich ersichtlich sind, bestimmt sich der Inhalt der Dienstbarkeit nach dem Eintrag im Grundbuch. Wenn im Grundbuch nur der Eintrag «Fusswegrecht» oder «Fusswegrecht gemäss Beleg» steht, dann müssen weitere Erkenntnismittel im Rahmen des Eintrages berücksichtigt werden. Dabei gemeint ist vor allem der Dienstbarkeitsvertrag, der sich als Beleg bei den Grundbuchakten befindet. Für die Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages ist in erster Linie der wirkliche übereinstimmende Wille der Parteien massgeblich. Lässt sich der objektivierte Wille der Parteien nicht mehr eruieren, so ist der Vertrag nach dem Sinn und Zweck der Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück auszulegen.

## Möglicher Wortlaut

Auf der Internetseite des Notariats des Kantons Zürichs wird das folgende Muster aufgeführt. Selbstverständlich ist Ihnen der Hauseigentümerverband oder erfahrungsgemäss auch das Grundbuchamt gerne behilflich. Um Streitigkeiten über den Inhalt der Dienstbarkeit zu vermeiden, empfiehlt es sich, einen Dienstbarkeitsplan zu erstellen.

«Fuss- und Fahrwegrecht; zugunsten Grundstück X, zulasten Grundstück Y.

Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Dienstbarkeitsplan rot eingezeichneten Strasse.

Die Kosten für Unterhalt, Reparaturen und allfällige Erneuerungen der Strasse sind vom

## Sachenrecht

Hilft der Dienstbarkeitsvertrag nicht weiter, kann die unangefochtene Ausübung der Dienstbarkeit während längerer Zeit als Auslegungshilfe dienen. Bei Fusswegen wird der Umfang des Benützungsrechts, soweit er im konkreten Fall nicht klar geordnet ist, durch das kantonale Recht und den Ortsgebrauch bestimmt. In diesem Sinne regelt das Ein-

führungsgesetz zum ZGB des Kantons Zürich für das Fusswegrecht, dass es dazu dient, über das belastete Grundstück zu gehen, nicht aber zu reiten, zu fahren oder Vieh zu treiben. Demgegenüber beinhaltet das Fahrwegrecht auch das Reiten und festgehaltenes Vieh darüber zu führen, nicht jedoch schwere Lasten über den Weg zu schleifen (§§ 184 f. EG ZGB). ■

### *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](http://www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch)

### *Ihr sicherer Partner für*

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

# Maler-Service

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



**Schaub  
Maler AG**

8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, [info@schaub-maler.ch](mailto:info@schaub-maler.ch)  
[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

HÄUSER

GÜNSTIG RENOVIEREN,

MIT LIEBE UND LEIDENSCHAFT OPTIMIEREN.

IDEEN OHNE ENDE, UNIKATE PROFESSIONELL REALISIERT!

IHR PARTNER R. BRUNNER IN ARCHITEKTUR, 8008 ZÜRICH, TELEFON 044 422 29 22

# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 12. März 2010, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister,  
Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis  
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

## Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/  
Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/  
Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haft-  
pflichtversicherung | Normale Abnutzung/über-  
mässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Min-  
derwert

## Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

## Sonderfälle

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

## Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/  
Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeits-  
schäden | Preiskalkulation/Schätzung | Maler-  
kosten | Wann ausbessern, wann ganz neu  
streichen?

## Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kau-  
tionskontos

## Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:

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

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei  
Angabe der Mitglied-Nr. 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 Bearbeitungs-  
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-  
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-  
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine  
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch



## Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 12. März 2010

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Eine Infrarotkabine für Ihre Gesundheit Das Wellness-Center für zuhause.

Schwitzen bei angenehmer Temperatur mit Farb-, Aroma- und Musiktherapie.

Tiefenwärme hilft bei Verspannungen, fördert Konzentration und guten Schlaf, braucht wenig Platz -> eine Steckdose genügt.



### Das Physiotherm Prinzip



LavaTech®



Niedertemperatur-Infrarottechnik  
patentierte Lavasand-Technologie  
sanfte Tiefenwärme ohne Unterbrechung



Spezialangebot für HEV-Mitglieder

Grosse Auswahl für jedes Budget!

Physiotherm Beratungszentrum Zürich  
Tel. 044 480 13 31 - [zuerich@physiotherm.ch](mailto:zuerich@physiotherm.ch)  
[www.physiotherm-zuerich.ch](http://www.physiotherm-zuerich.ch)

Verlangen Sie Produktunterlagen  
Besuchen Sie unsere Ausstellung

PHYSIO THERM®  
Infrarotkabinen

# Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

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



Gutle Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15  
8902 Urdorf  
Tel. 044 734 37 76  
[www.steiner1.ch](http://www.steiner1.ch)

# Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

**Das Gesetz erlaubt die Eintragung des Mietverhältnisses im Grundbuch. In der Praxis allerdings wird aufgrund des beschränkten Zwecks eher selten von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Dementsprechend halten sich auch diesbezügliche Fragen im Rahmen der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich stark in Grenzen. Dennoch soll in diesem Artikel kurz von der Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch die Rede sein.**

## Rechtsnatur und Wirkung

Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch wandelt die vertraglichen Rechte der Mieterschaft in eine sogenannte Realobligation. Die Vormerkung bewirkt also, dass jede Person, welche eine Liegenschaft mit einem vorgemerkten Mietvertrag neu erwirbt, der Mieterschaft gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen. Das heisst, der neue Eigentümer muss bei einem unbefristeten Mietvertrag Kündigungsfrist und -termin einhalten. Selbst bei dringendem Eigenbedarf kann er nicht ausserordentlich kündigen, wie es ohne Vormerkung gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR möglich wäre. Die Vormerkung führt somit dazu, dass der Grundstückserwerber die vertraglich vereinbarte Mietdauer zu respektieren hat. Vor allem bei langjährigen und befristeten Mietverträgen ist dies nicht bedeutungslos.

Zu beachten gilt, dass in einem Zwangsverwertungsverfahren die Vormerkung aus-



lic. iur.  
Giuseppe D'Amato,  
Rechtsanwalt  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

nahmsweise ihre Wirkung verlieren kann. Laut Art. 959 ZGB gehen nämlich im Grundbuch vorgemerkte persönliche Rechte, wozu auch die Vormerkung des Mietvertrages zählt, nur zeitlich später im Grundbuch eingetragenen Rechten vor. Daraus folgt, dass Grundpfandgläubiger, deren Recht früher entstanden ist und die der Vormerkung nicht zugestimmt haben (vgl. Art. 812 Abs. 2 ZGB), im Falle einer Zwangsverwertung einen Doppelaufwurf verlangen können. Das Grundstück wird dann mit und ohne Vormerkbelastung aufgerufen. Erfolgt daraufhin der Zuschlag des Grundstücks ohne die Vormerkung, so muss Letztere im Grundbuch gelöscht werden. Diesfalls kann der Ersteigerer unter Berufung auf dringenden Eigenbedarf ausserordentlich nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR das Mietverhältnis kündigen.

## Erfordernisse zur Eintragung

Art. 71 Abs. 1 der Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV) verlangt eine schriftliche Vereinbarung der Parteien. Eine öffentliche Beurkundung der Vormerkungsabrede indes ist nicht erforderlich. Zum Inhalt einer Vormerkung des Mietvertrages gehören einerseits die Bedingungen, unter denen das Recht geltend gemacht werden

## Mietrecht

kann, andererseits deren Dauer (vgl. Art. 71 Abs. 2 GBV). Was die Dauer anbelangt, sieht das Gesetz zwar keine Beschränkung vor. Auch ist es nicht nötig, dass die Vormerkungsdauer der Dauer des Mietverhältnisses entspricht. Die Dauer der Vormerkung darf jedoch nicht länger sein, als das Mietverhältnis mindestens dauern soll. Das bedeutet, dass die Vormerkung eines unbefristeten Mietvertrages ohne Mindestdauer nicht möglich ist. Sieht dieser hingegen eine Mindestdauer vor, so kann die Vormerkung nur für den Zeitraum bis zum ersten vertraglichen Kündigungstermin erfolgen. Soll die Vormerkung über diesen Termin hinaus Bestand haben, so bedarf es hierfür einer neuen Anmeldung beim Grundbuchamt.

In der Praxis müssen die Parteien dem Grundbuchamt den beidseitig unterzeichneten Mietvertrag mitsamt den darin erwähnten Beilagen im Original abgeben. Grundsätzlich liegt es an dem Eigentümer, die Eintragung der Vormerkung vorzuneh-

men. Er kann aber die Mieterschaft in der Vormerkungsvereinbarung auch dazu ermächtigen.

Die Vormerkung erlischt von Amtes wegen nach Ablauf von deren Dauer. Soll die Vormerkung vorzeitig gelöscht werden, braucht es ausschliesslich die Zustimmung der berechtigten Mieterschaft.

Die Kosten für die Vormerkung des Mietvertrages belaufen sich auf 0,5% von der Summe des in der Vormerkungszeit zu bezahlenden Miet- oder Pachtzinses und liegen im Rahmen von Fr. 100.– bis 1000.– (vgl. Ziff. 2.5.2 Anhang: Gebührentarif zu § 1 Notariatsgebührenverordnung [Not-GebV]).

### Fazit

Sinn und Zweck einer Vormerkung liegen heute einzig darin, die Mieterschaft vor einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR zu schützen. Mit anderen Worten soll der Erwerber einer Liegenschaft nicht vorzeitig wegen dringenden Eigenbedarfs kündigen können. ■



**Bänninger  
Zolliker**

Ihr Spezialist für umweltbewusstes Heizen  
Energieberatung und Sanierung  
Öl- und Gasheizungen, Wärmepumpen und Solaranlagen  
Service Öl- und Gasfeuerungen

Dorf 38 • 8704 Herrliberg • 043 277 30 30 • [www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) • [info@baenninger-zolliker.ch](mailto:info@baenninger-zolliker.ch)

## Zusammen ein starkes Team am rechten Zürichsee

Projektierung und Sanierung  
Neubauten  
Wohnungen  
Büro und Gewerbe



Kugelgasse 8708 Männedorf Heizung Lüftung Klima Elektro  
044 790 41 69 [www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)



## Ratgeber Sicherheit

Sicherheit ist ein zentrales Anliegen für alle. Doch wie lässt sie sich erreichen? Technisch ist heutzutage fast alles realisierbar. Aber noch mehr als in anderen Bereichen stellt sich bei Sicherheitsmassnahmen die Frage, was sinnvoll und was nützlich ist. Massnahmen zur Sicherheit im und rund ums Haus bewegen sich in einem Dreieck, gebildet aus den Eckpunkten Sicherheit, Wohnbarkeit und Kosteneffizienz.

Was ist Sicherheit überhaupt? Im Zusammenhang mit einem Haus oder einer Wohnung denkt man wohl zuerst an Sicherheit vor einem Einbruch. Einbruchsicherheit und Einbruchprävention sind denn auch der zentrale Punkt

des vorliegenden HEV-Ratgebers. Fragen nach der Brandsicherheit, Sicherheit vor Umwelteinflüssen oder nach der Sicherheit von Bauteilen und baulichen Massnahmen spielen eine ebenso wichtige Rolle und werden im vorliegenden Ratgeber mitberücksichtigt.

Der Hauptteil des Buches gilt der Einbruchsicherheit. Laut Statistik wird in der Schweiz ca. alle 8 Minuten ein Einbruch verübt und die Statistiken zeigen auch, dass die Zahl der Einbrüche in jüngster Zeit zugenommen hat. Andere Untersuchungen kommen zum Schluss, dass der Stand der Sicherheitsvorkehrungen bei Wohnungen und Einfamilienhäusern in der Schweiz eher schlecht ist. Manche denken noch immer, ein Einbruch lohne sich bei ihnen nicht – ohne zu realisieren, dass ein Einbrecher dies erst nach der Tat weiss ...

Laut Statistik finden die meisten Einbrüche tagsüber statt. Dies zeigt, dass man sein Haus oder seine Wohnung nicht in eine Festung verwandeln muss, sondern dass unter Umständen schon relativ einfache Vorkehrungen genügen können, um die Sicherheit massgebend zu erhöhen. Denn je mehr (d.h. je länger) einem Einbrecher der Zutritt erschwert wird, desto eher lässt er von seinem Vorhaben ab. Einbrecher fühlen sich vor allem dort regelrecht eingeladen, wo die Abwesenheit der Bewohner erkennbar ist und wo mangelhafte Sicherheitssysteme den Zugang erleichtern.

Da mit einem Einbruch nebst dem Verlust materieller Werte auch Ärger und weitere Umtriebe verbunden sind, ist ein gewisser Selbstschutz unumgänglich und auch erreichbar. Ein frei stehendes Einfamilienhaus ausserhalb des Siedlungsgebietes bietet dabei andere Probleme als ein Reiheneinfamilienhaus mit gut überblickbarem Zugang oder eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Der vorliegende Ratgeber hilft Ihnen, vorhandene Risiken richtig einzuordnen, zeigt wichtigste Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit, bewertet diese und hilft Ihnen mit Tipps und Tricks.

**Preise Mitglieder:** Fr. 28.50

**Nichtmitglieder:** Fr. 33.50

Siehe Bestellformular Seite 49/50 / Bestellnummer 40099

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**Aktion bis  
31.03.2010**



# Tankrevision

**Spezialrabatt:  
Migrol Preise jetzt noch günstiger!  
CUMULUS-Bonuspunkte!**

- Gesetzeskonform in allen Kantonen
- Kompetente Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren
- Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank
- Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung

Jetzt anrufen

**044 495 13 33**

[www.migrol.ch](http://www.migrol.ch)

## MIGROL



 **immobalance**  
Röschli und Villiger

«immobalance  
sorgt für eine ausgewogene  
Immobilienverwaltung  
aus einer Hand.»

Immobilienverwaltung

Immobilienkauf /-verkauf

Finanzbuchhaltung

Steuer- / Erbschaftsplanung

Hypothekarmanagement

immobalance, Röschli & Villiger  
Tel. +41 43 444 03 38  
[admin@immo-balance.ch](mailto:admin@immo-balance.ch)

## Winterzeit Türschliesserzeit

Wir bieten Ihnen  
kompletten Service  
für Haustüren  
und Schliesser

**GROB** METALLBAU AG

Albulastrasse 37

8048 Zürich

Tel. 044 493 43 43

Fax 044 493 43 88

[www.grob-metallbau.ch](http://www.grob-metallbau.ch)

*dä Schlosser vo Züri!*



## WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT

[www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)



**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

# Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.	
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.20	1.80
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.20	1.80
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	1.80	2.30
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	1.80	2.30
20001	Hausordnung deutsch (2007)	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10501	Zusatz über Einfamilienhaus (1993)	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk. _____	1.20	1.20
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.20	1.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach _____	2.80	3.80
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach _____	5.50	6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 S.)	_____	2.80	3.80
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach _____	3.20	4.–
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach _____	3.20	4.–
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach _____	2.80	3.50
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à 2 Stk. _____	7.50	8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung	_____	3.50	4.30
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach _____	1.80	2.30
<b>Diverse Verträge (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10071	Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten STWE (2009)	<b>Neu!</b> _____	7.–	9.–
10072	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)	<b>Neu!</b> _____	5.–	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10050	Bauvertrag	Set à 2 Stk. _____	8.50	11.–



Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.	
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)</b>				
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	_____	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau)	Set à 2 Stk. _____	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	_____	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. _____	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	_____	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung!»	_____	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	_____	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	_____	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	_____	1.80	2.30
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MWSt.)</b>				
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	_____	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	_____	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	_____	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	_____	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)	_____	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2009)	_____	29.–	29.–
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	_____	20.–	25.–
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	_____	89.–	104.–
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	_____	157.–	187.–
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	_____	157.–	187.–
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	_____	197.–	227.–
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)	_____	4.–	5.–
40086	Hausschädlinge (2006)	_____	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	_____	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	_____	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	_____	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht (2007)	_____	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)	_____	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	_____	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	Neu! _____	29.–	29.–
40089	Ratgeber: Pensionierung (2009)	Neu! _____	29.–	29.–
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	_____	35.–	40.–
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	_____	28.50	33.50
20031	Rund um das Mietverhältnis (1999)	_____	13.50	15.–
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	_____	7.20	8.–
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)	_____	28.–	32.–
40085	Stockwerkeigentum (2009)	_____	43.–	48.–
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	_____	5.–	8.–
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	_____	9.–	10.–
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	_____	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)	_____	28.–	32.–

**HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich**

**Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch**

Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zuzüglich effektive Portokosten). Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: \_\_\_\_\_ (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_ PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Tel.-Nr.: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_



## Ein Mosaik als Blickfang



**In dieser Jahreszeit verwöhnt uns der Garten nicht gerade mit Farben. Ein Mosaik tut dies hingegen ungeachtet der Jahreszeit und kann Generationen überdauern.**

Seit die Mosaiktechnik vor Jahrtausenden entwickelt wurde, hat sie nichts an Attraktivität und Vielseitigkeit eingebüsst: Fussböden, Bäder, Brunnen, Säulen, Tische, ja ganze Fassaden vermögen sie zu verzaubern. Der Anwendungsbereich für handgefertigte Mosaik ist fast unerschöpflich. Bruno Rodi beispielsweise fertigt solche individuell nach Ihren Vorstellungen aus Glas, Marmor oder Keramik in seinem Mosaikatelier in Konstanz ([www.mosaikhandwerk.de](http://www.mosaikhandwerk.de)). Oder ziehen Sie es vor, Ihre Idee gleich selber umzusetzen? Dann können Sie das während eines Kreativurlaubs am Bodensee an einem Mosaikkurs lernen.



Und wenn Sie sofort loslegen möchten, gibt Ihnen das Buch «1×1 kreativ: Mosaik» von Bruno Rodi, Lea Ciambelli und Catherine Massey (erschienen im frech-verlag) Anleitungen für kleine und grosse Objekte für Haus und Garten sowie viele Tipps und Tricks dazu.

# Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [produktion@bostadel.ch](mailto:produktion@bostadel.ch)

## Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

## Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch).

# Wir schaffen Wohnräume. Mit Flexibilität.

Ob Neubau, Umbau, Renovationen,  
Betonsanierungen oder Kundenarbeiten:  
Die Gadola Bau AG schafft dauerhafte  
Bauwerke. [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)





## Eine Vorahnung des Frühlings

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

**Wer mich kennt, weiss, dass ich gern einen Garten fürs ganze Jahr haben möchte und immer auf der Suche nach einer «Blume für jeden Tag» bin. In unserem Klima ist das aber leider niemals zu schaffen.**

So freue ich mich im Januar an den vereinzelt breitblättrigen Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*), an den Christrosen (*Helleborus niger*) und den Blüten des im Winter blühenden Schneeballs (*Viburnum x bodnantense*). Manchmal finde ich auch einige Jasminblüten (*Jasminum nudiflorum*) und wenn die Nächte nicht allzu frostig sind, hat der Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*) gute Chancen, seine Blüten durch den Winter zu bringen. Als optimistischer

Mensch finde ich immer etwas, worüber ich mich freuen kann, seien es die vielen immergrünen Gehölze, deren Blätter in der Wintersonne oft glänzen, oder die Knospen einiger Gehölze, die den kommenden Lenz ankündigen. Weidenkätzchen (*Salix caprea*) und die männlichen Blüten des Haselstrauchs (*Corylus avellana*) sehe ich auf Spaziergängen.

In unserem Garten hingegen sind es die grossen, pelzig grauen Knospen der beiden

## Unser Garten

Magnolien, die mir wie Blüten vorkommen. In Kürze werden sich die ersten weissen Blüten öffnen, und ich werde hoffen, dass kein Frost die weisse Pracht über Nacht in ein braunes Elend verwandelt. Ich werde aber auch eine Blüte betrachten, deren Entwicklung etwa 100 Millionen Jahre zu-rückreicht: Magnolien gehören nämlich zu den ersten Pflanzen, die sich über Blüten fortpflanzen. Allerdings haben sie nicht wie etwa der Ginkgo in allen Erdteilen überlebt, sondern nur in Asien und Amerika.

Dank John Banister (1650–1692) kam die erste Magnolie von Amerika nach Europa. Der an Botanik interessierte Pfarrer sandte seinem Bischof unter anderem auch Samen der Sumpfmagnolie (*Magnolia virginiana*). Die Engländer fanden bald Gefallen an den Magnolien. Seit einigen Jahren sind bei uns winterharte Selektionen erhältlich,



die für unser Klima geeignet sind, wie beispielsweise die *M. brooklinensis* «Yellow Bird» mit gelben Blüten oder Sorten der immergrünen *M. grandiflora*.

Da die Magnolien aus Ostasien mehr Kälte ertragen als die amerikanischen Verwandten, sind erstere in unseren Gärten häufiger anzutreffen. Oft sieht man bereits im März das kleinste Exemplar der Gattung, die Sternmagnolie (*Magnolia stellata*), blühen. Mit Ihren weissen Blüten, die aus 12 bis 15 Tepalen<sup>1</sup> bestehen, ist sie ein äusserst attraktiver Strauch, der auch für kleine Gärten geeignet ist, wird sie doch höchstens drei Meter hoch. Mein Liebling ist die *Magnolia x loebneri* «Merril», eine Kreuzung zwischen *M. kobus* und *M. stellata*. Sie blüht etwa zur gleichen Zeit wie



Foto CMA

<sup>1</sup> Als Tepalen bezeichnet man die Blütenhüllblätter (also die Kelch- und die Kronblätter), wenn alle mehr oder weniger gleich geformt und gefärbt sind.



die Sternmagnolie und hat auch zum Verwechseln ähnliche Blüten, bloss etwas grösser. Ich freue mich besonders, weil sie meistens mein «Geburtstagsstrauss» im Garten ist und nicht nur reich blüht, sondern auch ebenso süss duftet wie ihre Eltern. Bald sind es zwanzig Jahre, seit ich sie als Abschiedsgeschenk erhielt; nur einmal mussten wir bisher erleben, wie die weisse Pracht über Nacht braun wurde. Nach der Blüte im März/April erscheinen die Blätter, und etwas später dann die etwas seltsamen zapfenförmigen Früchte. Im Herbst verfärben sich die Blätter gelb und bevor sie abfallen, sind sie ockerfarben, nochmals eine Pracht im Garten.

Ebenfalls eine Hybride (*M. liliiflora* und *M. stellata*) ist die im Mai/Juni blühende Magnolia «Susan». Von *M. liliiflora* stammen die Farbe der rosa bis purpurrosa Blüten, von *M. stellata* ihre üppige Blühwilligkeit und der Duft. Manchmal beschenkt uns der etwa vier bis fünf Meter hohe

Strauch im August mit einer zweiten Blüte, die allerdings etwas magerer ausfällt als die Hauptblüte. Auf meinem Wunschzettel stehen weitere Vertreterinnen der Gattung Magnolia, so beispielsweise die eher seltene *Magnolia sieboldii* mit ihren weissen, nickenden Blüten. In einem Nachbarsgarten bewundere ich im Mai eine *Magnolia x soulangea* mit grossen rosa überhauchten Blüten, die jeweils vor dem Blattaustrieb erscheinen. Mein Wunschzettel könnte beliebig verlängert werden, kennt man doch über 80 Arten und über 200 Hybriden und Sorten.

Fast alle Magnolien sind problemlose Gehölze, wenn man ihnen den richtigen Standort gibt, nämlich einen hellen, geschützten Platz, wo der Boden frisch, humos, nahrhaft und eher sauer ist. Da sie Flachwurzler sind, empfiehlt es sich, sie mit Mulch vor starkem Frost zu schützen. Unter unseren Magnolien wachsen seit vielen Jahren Lenzrosen (*Helleborus x Hybridus*), eine Pflanzengesellschaft, die gut funktioniert. Ab und zu dünge ich sie mit Rhododendrondünger. Krankheiten und Schädlinge habe ich bis jetzt keine festgestellt, und auch in der Fachliteratur wird die Gattung als gesund und robust bezeichnet. Zudem sollte man die Gehölze möglichst nicht schneiden, und wenn es doch einmal nötig ist, ist ein Schnitt im Sommer sinnvoll.

Es dauert noch ein Weilchen, bis unsere erste Magnolie blüht, aber die Knospen sind mir in den kalten Wintertagen Frost und ein Beweis dafür, dass auch der nächste Frühling mit Sicherheit kommen wird.

PS: Wer nach weiteren Magnolien sucht, findet im illustrierten Katalog der Baumschule Esveld ([www.esveld.nl](http://www.esveld.nl)) eine verlockende Auswahl. ■

# Helleborus – Nieswurz – Christrose

**Die Christrose gehört zu den Hahnenfussgewächsen und blüht in der kalten Jahreszeit. Ungestört kann sie im Halbschatten, auf humosem, kalkhaltigem, nicht saurem und wasserdurchlässigem Boden über Jahre gedeihen. Sie eignet sich auch als winterlicher Balkon- oder Terrassenschmuck.**

po. Helleborus lässt sich sowohl durch Teilung als auch durch Aussaat vermehren. Während man durch das Teilen völlig identische Pflanzen erhält, kann es bei der Aussaat zu überraschenden Unterschieden zur Mutterpflanze kommen. Beim Umgang mit dem Saatgut sollten vorsichtshalber Handschuhe getragen werden, da es bei empfindlicher Haut zu Reizungen kommen kann.

Der Name Nieswurz ist auf den Umstand zurückzuführen, dass das geriebene Pulver der Wurzel der Pflanze Niesreiz auslöst. Die

Nieswurz enthält einige pharmakologisch wichtige und nutzbringende Inhaltsstoffe, deren Giftwirkung schon im Mittelalter bekannt war. So bildete die Christrose ein Bestandteil von Hexensalben und galt als Mittel zur Erhaltung der ewigen Jugend. Fein vermahlen sollte das Pulver der Christrose, wenn es auf den Boden gestreut wurde, sogar unsichtbar machen. ■

Christrosen sind mittlerweile in Gärtnereien in zahlreichen Variationen erhältlich. Am besten während der Blütezeit hingehen und anschauen.





## HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Der Hauseigentümergeverband Dübendorf & Oberes Glattal veranstaltet den jährlichen

### Baumschneidekurs

Anleitung zum Schneiden von Bäumen und Sträuchern durch Beat Rohner, Rohner Gartenbau AG, Dübendorf

### Samstag, 27. Februar 2010, Vormittag

- Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben: **Fr. 25.– für Mitglieder / Fr. 35.– für Nichtmitglieder.**
- **Anmeldeschluss:** Montag, 1. Februar 2010
- Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.
- Anmeldungen unter [anmeldung@hev-duebendorf.ch](mailto:anmeldung@hev-duebendorf.ch) oder unter Telefon 044 820 03 43

Voranzeige



## Generalversammlung HEV Zürich

**Donnerstag, 15. April 2010, 18.00 Uhr, Kongresshaus Zürich**

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 25. März 1975).

Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



## HEV Wetzikon und Umgebung

### Öffentliche Informationsveranstaltung

# Steuererklärung 2009

# Eigenmietwert und Weisung 2009

Der Regierungsrat hat den Eigenmietwert neu festgesetzt und dazu die Weisung 2009 erlassen. Gerne informieren wir über die Auswirkungen auf Wohneigentümer: Übersicht und Rahmenbedingungen.

**Wann:** Donnerstag, 28. Januar 2010

**Wo:** Restaurant Krone, Bahnhofstr. 163, 8620 Wetzikon

**Zeit:** 19.30 Uhr – ca. 21.30 Uhr


**Referent:** Herr Robert Huber, Chef Division Süd, Kantonales Steueramt Zürich

Natürlich kann es nicht das Ziel der Veranstaltung sein, die Steuererklärung direkt auszufüllen. Trotzdem hoffen wir, dass die Arbeit nach diesem Informationsanlass mit einem ausgewiesenen Fachmann leichter fällt. Im Anschluss an sein Referat stellt er sich für Fragen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine interessierte Zuhörerschaft!



[www.elektrokasper.ch](http://www.elektrokasper.ch)  
**043 311 11 11**  
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich




**PWG**  
STIFTUNG

WIR SUCHEN  
HABEN SIE EINE WOHN- ODER  
GEWERBELIEGENSCHAFT ODER  
BAULAND IN DER STADT ZÜRICH  
ZU VERKAUFEN?

WIR GARANTIEREN  
EINE RASCHE KAUFABWICKLUNG ZU  
MARKTPREISEN, ERHALT DER BESTEHENDEN  
MIETVERHÄLTNISSSE UND PREISGÜNSTIGE  
MIETZINSE.

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:  
STIFTUNG PWG  
POSTFACH, 8026 ZÜRICH  
TELEFON 043 322 14 14  
LEITUNG@PWG.CH, WWW.PWG.CH



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

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!  
Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD<sup>®</sup>**  
**EINBRUCHSCHUTZ** 

**Martin Eichholzer AG**  
Bristenstrasse 12  
CH-8048 Zürich  
Telefon 044 434 10 10  
Fax 044 432 28 94  
www.quadrard.ch  
info@quadrard.ch

**Die Bautenschutz Profis**

**Sanieren – Abdichten – Schützen von:**

Betonmauerwerk, Fassaden, Böden aller Art, Mauerentfeuchtung, Grundwasser-einbruch.

- Injektionen System SUTER



**SUTER – Bautenschutz AG**  
Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen  
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03  
[www.suterbautenschutz.ch](http://www.suterbautenschutz.ch)  
e-mail: info@suterbautenschutz.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.ch](http://www.hev-adliswil.ch)

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

### Albis [www.hev-albis.ch](http://www.hev-albis.ch)

P: Jakob Schneebeil  
R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,  
Tel. 044 763 70 80

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

[www.hev-birmensdorf.ch](http://www.hev-birmensdorf.ch)

P: Caesar Pelloli [info@hev-birmensdorf.ch](mailto: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](http://www.hev-buelach.ch)

P: Christian Weber [hev.buelach@bluewin.ch](mailto:hev.buelach@bluewin.ch)  
Postfach 516, 8180 Bülach  
Tel. 076 321 18 27  
R: Mo–Fr: 18.30–20.00  
Jakob Meier, Tel. 044 860 73 65

### Dielsdorf [www.hev-dielsdorf.ch](http://www.hev-dielsdorf.ch)

P: Ernst Schibli  
R: Tel. 044 840 60 36

### Dietikon – Urdorf

[www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://www.hev-dietikon-urdorf.ch)

P: Hans Schenk [info@hev-dietikon-urdorf.ch](mailto: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](http://www.hev-duebendorf.ch)

P: Jörg Gossweiler  
[joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch](mailto: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](http://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](http://www.hev-horgen.ch)

P: Bruno Cao [info@hev-horgen.ch](mailto:info@hev-horgen.ch)  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
Mediatorin SVM  
Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77  
GS: Verwaltungsbüro Hofmann,  
Schinzenhof Horgen, alte Landstr. 24,  
8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14

### Kilchberg [www.hev-kilchberg.ch](http://www.hev-kilchberg.ch)

P: Jürg Lehner [info@hev-kilchberg.ch](mailto:info@hev-kilchberg.ch)  
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

### Kloten [www.hev-kloten.ch](http://www.hev-kloten.ch)

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zikka, Tel. 044 874 46 46  
P: Rudolf Ackeret  
R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
[mail@egger-immobilien.ch](mailto:mail@egger-immobilien.ch),  
Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
Telefon 044 803 03 04,  
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### Küsnacht [www.hev-kuesnacht.ch](http://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](http://www.hev-meilen.ch)

P: Dr. Toni Fischer [toni\\_fischer@bluewin.ch](mailto: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](http://www.hev-richterswil.ch)

P: Othmar Zottele  
R: *keine tel. Auskünfte;*  
*pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats*  
*im Gemeindehaus, 2. Stock*

**Rüti + Umgebung** [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
R: *Christoph Lerch lic. iur. RA*  
*Tel. 044 210 11 55*  
*E-Mail: rechtsberatung@hev-rueti.ch*

**Schlieren** [www.hev-schlieren.ch](http://www.hev-schlieren.ch)

P: Hans-Rudolf Steiner  
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](http://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](http://www.hev-uster.ch)

VP: Rolf Rothenhofer  
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*  
*Tel. 044 250 22 22*

**Wädenswil** [www.hev-waedenswil.ch](http://www.hev-waedenswil.ch)

GS: Acanta Treuhand [info@hev-waedenswil.ch](mailto:info@hev-waedenswil.ch)  
Tel. 044 789 88 90  
P: Christian J. Huber

**Wallisellen + Umgebung**  
[www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

P: René Keller [rene.keller@hev-wallisellen.ch](mailto: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*  
*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](http://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](http://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](mailto:info@hev-wetzikon.ch)  
P: Annelies Schneider-Schatz  
Tel. 044 939 11 87  
[praesi@hev-wetzikon.ch](mailto: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*

**Winterthur + Umgebung** [www.hev-win.ch](http://www.hev-win.ch)

GS: Lagerhausstrasse 11, [info@hev-win.ch](mailto: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](http://www.hev-zuerich.ch)

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

# Schätzung und Immobilienverkauf

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

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

## Wir suchen ein Mehrfamilienhaus für ein Familienunternehmen ...

... welches als langfristiges Anlageobjekt mit den bestehenden Mietern weitergeführt werden soll. Das Haus darf gerne auch einen Haustechnik-Sanierungsbedarf aufweisen. Als HEV können wir Ihnen eine sichere, zuverlässige und diskrete Abwicklung garantieren.

Unser Herr Salzmann freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme auf der Nummer 052 212 67 70.

### HEV Winterthur und Umgebung

Lagerhausstrasse 11, 8401 Winterthur  
roger.salzmann@hev-winterthur.ch



HEV Winterthur und Umgebung



## DHG – Die Handwerker GmbH

Bodenbeläge – Malerarbeiten – Sanitär – Hausdienste

Mit uns  
ans Ziel

### «Lesen lohnt sich bestimmt»

Überzeugen Sie sich von unserer umfassenden Dienstleistungspalette. Zum Beispiel bei einem Wohnungswechsel. Wir koordinieren sämtliche anfallenden Arbeitsgattungen zu fairen Preisen für Sie. Die Flexibilität ist eine unserer Stärken! Sie entscheiden den Umfang und den Zeitpunkt.

Gerne beraten wir Sie über unsere Angebote, rufen sie uns unverbindlich an.

Tramstr. 54 | 8050 Zürich | Tel. 044 310 22 65 | Fax 044 310 22 69 | [www.dhg.ch](http://www.dhg.ch) | E-Mail [info@dhg.ch](mailto:info@dhg.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](http://www.mueller-sanitaer-zuerich.ch)

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

## Eine wirklich fette Kröte!

Bereits im Frühling des vergangenen Jahres waren Albert Leiser und ich, begleitet von verschiedenen Fachleuten aus unserem Verband, von der Finanzdirektorin eingeladen, zum ersten Entwurf der Weisung 2009 des Regierungsrates zu den Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerten Stellung zu nehmen.

Von Anfang an hatten wir insbesondere vehement darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der Eigenmietwerte zu einem falschen Zeitpunkt erfolge. Denn durch höhere Eigenmietwerte steigt die steuerliche Belastung für viele Hauseigentümer weiter an. Diese Mittel fehlen dann natürlich beim Konsum und für die von der öffentlichen Hand geforderten Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs.

Zudem sollte die geplante Erhöhung in einer Zeit stattfinden, in der kein anderer Kanton eine vergleichbare Anpassung vornimmt und sich Immobilienfachleute einig sind, dass die Immobilienpreise nicht einfach weiter steigen werden. Schliesslich hatte der Regierungsrat «vergessen», die zusätzlichen Steuererträge im Budget des Kantons Zürich einzustellen, weshalb, ohne dass die Staatsrechnung noch weiter aus den Fugen geraten wäre, auf diese neue Weisung hätte verzichtet werden können.

**Hans Egloff,**  
Präsident Haus-  
eigentümergebund  
Kanton Zürich



Auf all diese Umstände und Argumente hatten wir in persönlichen Gesprächen, mit parlamentarischen Vorstössen, in kantonsrätlichen Debatten, mit einer Inseratekampagne und nicht zuletzt in Begleitung von Kühen per Megaphon hingewiesen. Nichts hat geholfen! Nun wird halt jeder Hauseigentümer prüfen müssen, inwiefern die neuen Werte für seine Verhältnisse stimmen (vgl. in diesem Heft auf Seite 6/7).

Dass einige (wenige) Hauseigentümer von den Steuerbehörden tiefere Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte eröffnet erhalten, ändert nichts am Umstand, dass es eine fette Kröte zu schlucken gilt. Meine (Magen-)Verstimmung über diesen vor allem politisch kaum nachvollziehbaren Entscheid des bürgerlich dominierten Regierungsrates wird wohl nachhaltig sein. ■

Für Infos rund um die Uhr:

[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



**SCHNEERÄUMUNG**

**REINIGUNG**

**TECHNISCHER DIENST**

**GARTENUNTERHALT**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**Jetzt auch in Winterthur**

**home service®**

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

eine Unternehmung der

**id-group.org®**

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürichstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
web: [www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)