

Der Zürcher Hauseigentümer

3 | 2010

Energie:

- | Stadt Zürich unterstützt energieeffiziente Bauvorhaben (S.143)
- | Das Gebäudeprogramm: sanieren und profitieren (S.146)

Allmarken-Reparatur-Service! Wir reparieren, egal wo gekauft! Tel. 0848 559 111 (Ortstarif) oder unter www.fust.ch. Schnellreparaturdienst Tel. 0848 559 111 (Ortstarif) oder unter www.fust.ch. Blitz-Austausch speziell für Kühlgeräte Tel. 0848 559 111 (Ortstarif).

Bewährte Qualität.

Wärmepumpen-trockner.

NOVAMATIC by **Electrolux** mit Ökorabatt nur **1999.-** vorher **2399.-**

- 7 kg Fassungsvermögen
 - Grosse Türöffnung
- Art. Nr. 107761

Setpreis nur 3499.-

Sie sparen 1899.-

Auch einzeln erhältlich.

nur **1999.-** vorher **2999.-**

Sie sparen **1000.-**

Öko-Waschmaschine.

NOVAMATIC by **Electrolux** WA 1657

- 7 kg Fassungsvermögen
 - Sehr sparsam Stromverbrauch (nur 1,19 kWh)
 - Sehr sparsam im Wasserverbrauch (nur 45 Liter)
- Art. Nr. 107727

Nie mehr abtauen und gleichzeitig Energiesparen.



Spar-Gefrierschrank.

Electrolux EUF 2704 NF

- Nutzinhalt von 245 Litern
 - Lagerdauer bei Stromausfall 20 Std.
- Art. Nr. 163212

Jetzt bis Fr. 400.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!

Fr. 300.- auf Wärmepumpentrockner, 25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlschränke der Energieklasse A++. Die subventionierten Modelle sind definiert. Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.

FUST – UND ES FUNKTIONIERT: • **Riesenauswahl aller Marken** • **Bestellen Sie unter** www.fust.ch • **Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.**
 • **5-Tage-Tiefpreisgarantie*** • **Occasionen / Vorführmodelle** • ***Details www.fust.ch**
 • **30-Tage-Umtauschrecht*** • **Mieten statt kaufen**

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“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dieltikon**, 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**, Hotttingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30
Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111 (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 (Ortstarif) oder www.fust.ch

Inkonsequent und kontraproduktiv

Albert Leiser,
 Direktor Haus-eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



In der Stadt Zürich stehen viele Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Eine zusätzliche Fassadenisolation ist dann nur unter Beanspruchung des öffentlichen Raumes möglich. Für diese erhebt die Stadt eine Konzessionsgebühr. Im vergangenen August forderte ich zusammen mit dem inzwischen in den Stadtrat gewählten Daniel Leupi von den Grünen den Stadtrat mit einer Motion auf, das Sondergebrauchsreglement so zu ändern, dass bei umweltgerechten Sanierungen von Gebäuden auf die Erhebung dieser Gebühr verzichtet werde. Das würde die Sanierungskosten und entsprechend die Mietzinserhöhungen reduzieren.

In seiner Antwort nimmt der Stadtrat den Standpunkt ein, eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen sei nicht erforderlich, sondern lediglich die Überprüfung der Praxis im Zusammenhang mit der Gebührenerhebung.

Eigentlich ist das ja zu begrüßen, da das ja wesentlich einfacher und schneller sein sollte. Allerdings macht die Formulierung etwas stutzig, dass es der Stadtrat als sinnvoll erachtet zu prüfen, «ob die bestehende Praxis abgeändert bzw. ein Konzept entwickelt werden soll, das definiert, unter welchen Voraussetzungen (beispielsweise im Hinblick auf das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft) die umweltgerechte Sanierung von Gebäuden durch Fassadenisolationen ganz oder teilweise von Konzessionsgebühren befreit werden soll».

Das tönt doch recht umständlich. Man sollte meinen, ein genereller Verzicht auf die Gebühr bei energetischen Sanierungen wäre ohne langwierige Prüfung und Reglementierung möglich. Zu denken gibt sodann, dass es der Stadtrat für nötig erachtet, auf alte

Argumente hinzuweisen, die gegen den Verzicht sprechen. So sei die Wärmedämmung bei der Renovation bestehender Fassaden gesetzlich vorgeschrieben und die Verbesserung der Isolation liege vor allem im Interesse der Eigentümer.


Wenn man bedenkt, was Bund, Kanton und Stadt alles unternehmen, um die Hauseigentümer zu energetischen Sanierungen zu bewegen (vgl. S. 143 u. S. 146), erstaunt die Kleinmütigkeit des Stadtrates im Zusammenhang mit der fragwürdigen Gebühr. Wie lässt sich diese beispielsweise mit seinem Engagement für Energiecoaching in Einklang bringen?

Der HEV wird weiterhin alles unterstützen, was geeignet ist, bürokratische Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen abzubauen, und geht davon aus, dass die Stadt Zürich die angekündigte Prüfung nicht nur umgehend an die Hand nimmt, sondern auch speditiv und positiv zu Ende führt.

Albert Leiser
 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 3/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters Inkonsequent und kontraproduktiv	139
Energie-Coaching Stadt Zürich unterstützt energieeffiziente Bauvorhaben	143
Energie Das Gebäudeprogramm: sanieren und profitieren	146
Impressum	149
Bewertungen Hedonische Bewertung und Immobilienverkauf	151
Energiesparen ewz startet «Kühlschrank-Abwrackaktion»	154
Sicherheit Einbruch nicht bei mir	157
Vom Bauen Holz setzt edle Naturakzente im Bad	163
Erbrecht Das Testament – Die Form	169
Sachenrecht Teilrevision des Immobiliarsachenrechts Das Notwegrecht	173 181
Mitgliederforum Wie entsteht eine TV-Sendung?	176
Aus der Gerichtspraxis Anfechtung der Mietzinserhöhung einer Familienwohnung?	185
Seminar/Workshop «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» Die Wohnungsabnahme	187 195
Die Eigentumswohnung Die Verwendung des Erneuerungsfonds	189
Mietrecht Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt keine Zwangslage voraus Zerstörung des Mietobjekts Waschmaschine in Wohnung	191 193 197
Drucksachen Mieterwechsel Bestellformular	199 201
Unser Garten Invasive Neophyten – Mehr als ein Schlagwort	205
Zum Titelbild Die Tulpe	211
Aus dem Kantonalverband Sektionen-Info «Billig-Wohn-Inseln»	212 215



HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag – Freitag
8.00 – 17.30

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Drucksachenverkauf
Tel. 044 487 1707


Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag – Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag – Freitag
8.00 – 12.00
13.00 – 17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer** 2010

Energy
1998 Zürich an der Spitze
1999 Zuercher Anwesen
2000 Zuercher Anwesen
2001 Zuercher Anwesen
2002 Zuercher Anwesen
2003 Zuercher Anwesen
2004 Zuercher Anwesen
2005 Zuercher Anwesen
2006 Zuercher Anwesen
2007 Zuercher Anwesen
2008 Zuercher Anwesen
2009 Zuercher Anwesen
2010 Zuercher Anwesen

Orientalische Pracht aus niederländischen Zwiebeln. Mehr darüber auf Seite 211.
Foto: E. Meier-Solfrian

Verkaufsabsichten? Wir sind Ihr Partner.



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Wann wurde Ihr Dach das letzte Mal kontrolliert?

Stadt Zürich unterstützt energieeffiziente Bauvorhaben

Christine Kulemann, Geschäftsstelle Energie-Coaching, Stadt Zürich, Umwelt- und Gesundheitsschutz

Wer sein Haus energieeffizient sanieren möchte oder einen zukunftsgerichteten Neubau plant, für den hält die Stadt Zürich wertvolle Unterstützung bereit: Seit Sommer 2009 bietet sie mit dem Energie-Coaching eine auf die Bedürfnisse der Bauherrschaften ausgerichtete Beratung für Bauprojekte an – zum Wohle der Umwelt und des Portemonnaies.

In der Stadt Zürich werden pro Jahr rund 200 Häuser neu erstellt und rund 800 umgebaut. In diesen Bauprojekten steckt viel energetisches Sparpotenzial. Die Stadt Zürich unterstützt deshalb energieeffiziente Sanierungs- und Neubauprojekte mit Beratungsleistungen wie dem Energie-Coaching. Dabei übernimmt sie einen Anteil der Kosten für die externen Energie-Coaches.

Bei einem sehr energiefreundlichen Projekt werden sogar die vollen Kosten für das Coaching zurückerstattet. Das Projekt läuft im Rahmen des Legislaturzieles 2000-Watt-Gesellschaft.

Unabhängige Begleitung für Bauprojekte

Rund zwanzig externe Expertinnen und Experten für Gebäudetechnik und Gebäu-

Unser Dachkontrollservice

Bei der Kontrolle unterziehen unsere Fachleute Ihr Dach einer eingehenden Inspektion, bei der kleine Mängel rechtzeitig erkannt und behoben werden können. Die Reinigung der Dachrinnen und Abläufe ist ebenfalls Bestandteil dieser Kontrolle.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter Tel. **044 493 30 10** oder E-Mail **info@knabenhans-ag.ch** zur Verfügung.

Es würde uns sehr freuen, für Sie eine Dachkontrolle ausführen zu dürfen.



Gebr. Knabenhans AG

Dachdecker-Bauspenger-Kaminfeger

Hardstr. 67, 8004 Zürich

www.knabenhans-ag.ch

Tel.: **044 493 30 10**, Fax: 044 493 30 14



Bauherrin
Marianne Maag wird
von Energie-Coach
Martin Ménard unter-
stützt.

Energie-Coaching

dehülle sind für die Stadt Zürich als unabhängige Energie-Coaches unterwegs. Sie begleiten private Bauprojekte über alle Phasen – von der strategischen Planung über die Bauplanung bis zur Realisierung. Sie zeigen der Bauherrschaft vor Ort, welche Möglichkeiten bestehen und wie konkrete Umsetzungsschritte aussehen. Bei Bedarf treffen sie in Zusammenarbeit mit dem Architekten oder der Planerin technische und rechtliche Abklärungen.

«Welche energetischen Massnahmen sind sinnvoll?» «Mit welchen Ausschreibungen werden die energetischen Ziele erreicht?» «Wie werden Fördergesuche vorbereitet?» «Sind alle rechtlichen Aspekte abgeklärt?» Solche und ähnliche Fragen kennen Bauwillige zur Genüge. Die unabhängigen Energie-Coaches sorgen in solchen Situationen für Entscheidungssicherheit, beurteilen Preis-Leistungs-Verhältnisse verschiedener Massnahmen und suchen wirkungsvolle Lösungen.

Fallbeispiel Zürich-Wiedikon

Eine Wärmebildaufnahme machte es deutlich: Das Mehrfamilienhaus verliert über die Fenster und das Dach viel Wärmeenergie. Das Geschwisterpaar Maag hielt deshalb nach neuen Fenstern Ausschau, wusste aber nicht, welchen Ansprüchen diese genügen und welche weiteren Mass-

Kontakt

Stadt Zürich –
Umwelt- und Gesundheitsschutz
Geschäftsstelle Energie-Coaching
www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching
energie-coaching@zuerich.ch
Telefon 044 412 24 24 (9.00–14.00 Uhr)

nahmen berücksichtigt werden müssen. Sie wandten sich deshalb an das unabhängige Energie-Coaching der Stadt Zürich. Die Geschäftsstelle unterstützte die Bauherrschaft mit einem fachkundigen Energie-Coach. Gemeinsam mit diesem Fachmann und einem Planer erarbeitete sie eine Sanierungsstrategie und suchte nach konkreten Lösungen, um das Gebäude aufzuwerten.

Für die Bauherrschaft hat sich die Zusammenarbeit mit dem Coach ausgezahlt: «Seine spezifischen Kenntnisse über mögliche Massnahmen haben uns sehr geholfen: Wenn wir ihn brauchen, ist er gut erreichbar. Zudem hat er uns ausgezeichnete Produkte und Handwerker empfohlen.» Energie-Coach und Planer haben sich gut ergänzt und die Zusammenarbeit geschätzt. Bereits haben die Hausbesitzer weitere Sanierungs- und Ausbauideen. Sie werden den Energie-Coach dabei wieder zu Rate ziehen. ■

Für Infos rund um die Uhr:

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



Treppenlifte

- Sitzlifte
- Rollstuhllifte
- Aufzüge

Weitere Informationen:
www.hoegglift.ch

HÖGG

LIFTSYSTEME

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



MALER FEURER

KILCHBERG

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

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



Ihr Gärtner

jäten dünden
zurückschneiden rasenmähen
vertikutieren
anpflanzen

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

Das Gebäudeprogramm: sanieren und profitieren

Cornelia Büttner, Medienstelle Das Gebäudeprogramm

Wer eine nachhaltige Investition in seine Liegenschaft plant, ist beim Gebäudeprogramm an der richtigen Adresse: Während zehn Jahren unterstützt es schweizweit die energetische Sanierung von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien. Hausbesitzerinnen und -besitzer profitieren von Fördergeld, langfristig tiefen Energiekosten und leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Die energetische Sanierung von Liegenschaften lohnt sich: In vielen Fällen kann der Wärmebedarf um mehr als die Hälfte reduziert werden. Dies führt nicht nur zu tieferen Heizkosten und einem höheren Marktwert der Liegenschaft. Auch der CO₂-Ausstoss nimmt deutlich ab, speziell wenn noch erneuerbare Energien eingesetzt werden.

Gebäudehülle: Neu auch Fördergelder für Einzelbauteile

Das Gebäudeprogramm fördert während zehn Jahren zwei Bereiche: schweizweit die energetische Sanierung von Gebäuden und in den meisten Kantonen den Einsatz erneuerbarer Energien, die Abwärmenutzung und Haustechnik. Insgesamt stehen pro Jahr bis zu 300 Millionen Fr. aus der CO₂-Abgabe und kantonalen Beiträgen zur Verfügung. Das Programm ist Anfang 2010 gestartet und hat das Gebäudeprogramm der Stiftung Klimarappen abgelöst. Neu werden auch Einzelbauteile wie der Ersatz von Fenstern oder die Wärmedämmung von Wänden, Dach und Böden gefördert. Der Beitrag für den Fenstersatz beträgt Fr. 70/m². Die Dämmung gegen das Aussenklima wird mit Fr. 40/m² und die

Dämmung gegen unbeheizte Räume mit Fr. 15/m² unterstützt. Wichtige Voraussetzung für eine Förderzusage ist, dass die Bedingungen des Gebäudeprogramms an Isolation und Verglasung erfüllt sind. Zudem muss der Förderbeitrag mindestens Fr. 1000 erreichen. Dies entspricht dem Ersatz von rund 15 m² Fensterfläche, der Dämmung von etwa 25 m² Fassade oder 70 m² Estrichböden.

Tipp: Sanierung zusammen mit Fachkräften planen

Weil das Gebäudeprogramm auch Einzelbauteile fördert, müssen Hausbesitzer nicht gleich eine Gesamtsanierung vornehmen, sondern können auch später weitere Gesuche für neue Vorhaben einreichen. Egal ob nur einzelne Bauteile erneuert oder gleich eine Gesamtsanierung vorgenommen wird: Eine sinnvolle Sanierung sollte auf jeden Fall gemeinsam mit Fachkräften geplant werden. Entschliesst sich zum Beispiel ein Hausbesitzer in einem ersten Schritt nur die Fenster zu ersetzen und in einem zweiten Schritt die ganze Fassade zu isolieren, sollte er auch die Dämmung der Fensterlaibung von mindestens 2 bis 4 cm einbeziehen. Tut er dies nicht,

ist eine Wärmedämmung der gesamten Fassade später nicht umsetzbar. Fachlicher Rat kann hier wirklich nützlich sein!

Vergünstigte Energieberatungen bietet zum Beispiel die Energiefachstelle Zürich mit der Aktion «Jetzt energetisch modernisieren» über die Website www.energetisch-modernisieren.ch.

Alles auf einen Blick: www.dasgebaeudeprogramm.ch

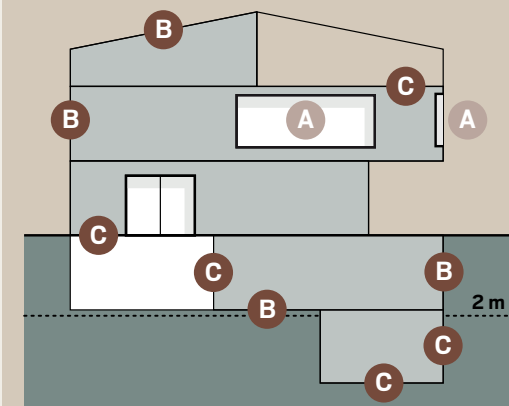
Alle Informationen rund um das Gebäudeprogramm sind auf www.dasgebaeudeprogramm.ch zu finden. Gesuchsteller/innen im Kanton Zürich klicken dort auf den Kanton

Zürich und laden das Gesuchsformular inklusive Wegleitung herunter. In diesen Dokumenten sind auch die detaillierten Förderbedingungen aufgelistet. Das Gesuchsformular wird direkt am Computer ausgefüllt, ausgedruckt und zusammen mit den erforderlichen Beilagen an die erwähnte Adresse gesandt.

Bei Fragen zum Gesuchsformular und zur Förderung von Gebäudesanierungen hilft die Bearbeitungsstelle gerne weiter (zuerich@dasgebaeudeprogramm.ch, Telefon 043 500 39 77). Alle Informationen zu den Zusatzförderungen im Kanton Zürich finden Interessierte auf www.energie.zh.ch/subvention.

Was wird gefördert?

Massnahme	Bedingungen	Fördergeld
A Fensterersatz Glasabstandhalter Kunststoff/Edelstahl	U-Wert ¹ Glas ≤ 0,7 W/m ² K	70 Fr./m ² Mauerlichtmass
B Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Aussenklima ²	U-Wert ≤ 0,20 W/m ² K	40 Fr./m ² gedämmte Fläche
C Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen unbeheizbare Räume ³	U-Wert ≤ 0,25 W/m ² K	15Fr./m ² gedämmte Fläche



¹ Wärmeverlust pro m² eines Bauteils bei einem Temperaturunterschied von 1°C

² Oder gegen Erdreich (bis 2 m).

³ Oder gegen Erdreich (tiefer als 2 m).



Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten mit Kompetenz und Erfahrung



Spross

043 333 33 33

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



WEBER

Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*
 Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

WOHGA

WOHNEN, HAUS MESSE WETZIKON 25.-28. MÄRZ UND GARTEN




DO | FR 14 - 21 MESSEGELENDE WETZIKON
 SA 12 - 21 Mit ÖV anreisen
 SO 10 - 18 Limitierte Anzahl Parkplätze

Clientis Zürcher Regionalbank  **WOHGA.CH**

E. Jetzer

Inhaber:
Hans Müller

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

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



Energie-sparaktion CO₂

Beim Kauf Ihrer Renovationsfenster profitieren Sie von einer Vergünstigung von **CHF 15.- /m² Glasfläche**.
 Gültig vom 1. Jan. bis 31. März 2010.



kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.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
 e-mail: info@suterbautenschutz.ch

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

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

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

Redaktor:
 lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:
 Cornelia Büttner, Gebäudeprogramm
 lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Fw Rolf Gasser, Kantonspolizei Zürich
 lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
 Ruth Jehring, Grueber + Co. Baumschulen, Langnau am Albis
 Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz
 lic. iur. Albert Romero, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)
 lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, 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.atinger@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

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.

Hauseigentümerversband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Hedonische Bewertung und Immobilienverkauf

Ir. Kürzlich publizierte das Konsumentenmagazin «Saldo» unter dem Titel «Schätzung von Immobilien: Die Methode entscheidet über den Preis» einen Vergleich von unterschiedlichen Bewertungsmethoden. Dabei wurden zwei Immobilien auf unterschiedliche Arten bewertet, neben der «Expertenschätzung» wurde auch die «Hedonische Schätzung» vorgestellt. Fazit des Artikels war, dass wer den ungefähren Wert seiner Immobilie kennen will, mit der hedonischen Bewertung am besten bedient ist. Diese statistisch fundierte Bewertungsmethode basiert auf Vergleichswerten sowie auf Aussagen des Eigentümers und erfolgt ohne Überprüfung durch einen Fachmann. Aus diesem Grund liegt die Schätzgenauigkeit innerhalb der Bandbreite von +/-20%.

Für genauere Informationen, etwa als Grundlage für den Verkauf einer Immobilie, sind andere Bewertungsmethoden besser geeignet: Aufgrund einer umfassenden Besichtigung durch eine Fachperson fließen individuelle Merkmale der Immobilie besser in die Bewertung ein und die Schätzgenauigkeit (Bandbreite +/-10%) ist gegenüber der hedonischen Methode höher. Der grössere Aufwand hat aber auch seinen Preis.

Entgegnung des Hauseigentümerversbands

Einem in der Folgeausgabe publizierten Leserbrief zum genannten Artikel musste der HEV Zürich entschieden entgegenreten. Der Verfasser des Leserbriefs unterstellte dem HEV Zürich, sich bei seinen

Liegenschaftsverkäufen nur auf hedonische Bewertungen abzustützen und damit – aufgrund der tieferen Schätzgenauigkeit – Liegenschaften möglicherweise «zu günstig» zu verkaufen.

Der HEV Zürich stellt klar, dass weder seine Abteilung Verkauf/Vermittlung noch andere professionell tätige Immobilienmakler sich bei der Preisfestlegung für ein zu verkaufendes Objekt ausschliesslich auf hedonische Schätzungen abstützen. Die Verkaufsabteilung des HEV empfiehlt deshalb, bei einem Verkaufsauftrag eine Expertenschätzung zu erstellen. Denn diese gibt genauer Auskunft über den erzielbaren Verkaufspreis einer Liegenschaft. Deshalb ist die Aussage des Leserbriefschreibers klar falsch und irreführend.

Was erfolgreiche Immobilienmakler auszeichnet

Zudem kann es Unterschiede geben zwischen einem errechneten Wert einer Liegenschaft und dem tatsächlich erzielbaren Preis bei einem tatsächlichen Verkauf. Deshalb kommt der Erfahrung des Immobilienverkäufers eine grosse Bedeutung zu. So muss ein professioneller Immobilienmakler oder eine -maklerin über mehrjährige Erfahrung im Verkauf derjenigen Art von Immobilien verfügen, die vermittelt werden sollen. Natürlich muss die Person auch eine entsprechende Fachausbildung abgeschlossen haben. Besonders wichtig sind aber profunde Kenntnisse des lokalen Marktes sowie ein breites Kontaktnetz. Dieses umfasst sowohl Interessenten als auch andere in der gleichen Region tätige Makler. Quer-

Bewertungen

einsteiger verfügen oftmals nicht über die entsprechende Erfahrung und Marktkennntnisse und können deshalb etwa einen realistischen Marktpreis nur schlecht einschätzen.

Professionelle Makler verfügen weiter über Standesregeln und machen so das

eigene Verhalten messbar. Wichtig ist, dass vor Auftragserteilung klar ist, welche Leistungen in der Verkaufsprovision eingeschlossen sind und welche Aufwendungen zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Dabei gilt: Der billigste Makler ist nur selten auch tatsächlich der Beste. ■

Die Bewertung mittels hedonischer Methode

Die hedonische Methode geht davon aus, dass im Marktpreis einer gehandelten Liegenschaft Informationen über die Bewertung der einzelnen Wert bestimmenden Eigenschaften «versteckt» sind. Mittels geeigneter statistischer Methoden ist es möglich, diese von den Käufern unterschiedlich gewerteten Einzelfaktoren zu erfassen, zu gewichten und miteinander zu vergleichen, um so zu einem Gesamtwert zu gelangen.

Anhand einiger Eigenschaften wie etwa Makrolage (Zugehörigkeit zu einer Region, Attraktivität der Gemeinde, Erreichbarkeit des nächsten Wirtschaftszentrums usw.), Mikrolage (Distanzen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Sicht, Besonnung, Immissionen usw.), quantitative Objektinformationen (Grundrissgrösse, Volumen, Nutzfläche, Zimmerzahl usw.), qualitative Objektinformationen (Baujahr, Zustand, Standard, usw.) ist eine Liegenschaft hinreichend gut zu beschreiben. Diese «impliziten Preise» der Objekteigenschaften können im Marktgleichgewicht (gehandelte Objekte) gemessen werden, um dann mittels der statistischen Schätzung dieser Preise eine Vorhersage der Marktwerte von anderen Objekten mit anderen Qualitäten zu machen.

Die hedonische Bewertung ist eine statistisch fundierte Vergleichswertmethode. Der Vorteil liegt vor allem in den tiefen Kosten, dafür kann die Schätzgenauigkeit innerhalb der Bandbreite von +/-20% liegen.

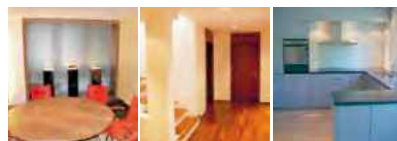


Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Decken-, Bodengestaltung – Schränke und Möbel nach Mass
Normschränke, Türen, Reparaturen, Umbau, Renovation

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

Kilchbergstrasse 35, 8134 Adliswil
Telefon 044 710 62 14, Fax 044 710 85 50
www.winkler-schreinerei.ch



masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

www.alarm24.ch



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden

ewz startet «Kühlschrank-Abwrackaktion»

Ir. Die Stadt Zürich will den Ersatz alter, stromfressender Kühl- und Gefriergeräte durch energieeffizientere Modelle fördern und unterstützt den Kauf neuer Geräte mit Beiträgen aus dem Stromsparfonds. Die gemeinsame Aktion von der Stadt Zürich und den Zürcher Immobilien-Organisationen HEV Zürich, SVIT, SVW Zürich, VZI sowie dem Mieterverband getragene Aktion gilt für alle ewz-Kundinnen und -Kunden in der Stadt Zürich: Sie erhalten beim Kauf eines Gerätes der Klasse A++ 25% des Kaufpreises, maximal Fr. 400.– pro Gerät, zurückerstattet.

Durch diese Aktion profitieren alle beteiligten Parteien gleichermaßen: die Hauseigentümer erhalten eine finanzielle Unterstützung bei der Beschaffung energieeffizienter Kühl- und Gefriergeräte, Mieter verbrauchen durch bessere Geräte weniger Strom und die Stadt kann langfristig den Stromverbrauch reduzieren.

Vorgehen und Bedingungen

- Informieren Sie sich vor dem Kauf auf der Website www.topten.ch für welche Geräte eine Vergütung ausbezahlt wird;
- Kaufen Sie das Gerät im Geschäft Ihrer Wahl;
- Pro Haushalt werden Förderbeiträge (innerhalb von 10 Jahren) für maximal zwei Kühlgeräte ausbezahlt;

Für Immobilienverwaltungen, Genossenschaften und Eigentümer von Liegenschaften mit zahlreichen Wohnungen stellt das ewz ein spezielles Formular zur einfachen Beantragung der Förderbeiträge zur Verfügung.



Der Ersatz von Kühl- und Gefriergeräten durch Modelle der A++-Klasse wird mit bis zu 400 Franken unterstützt.

- Ersetzte Geräte sind ordentlich zu entsorgen und dürfen nicht als Zweitgeräte verwendet werden;
- Investitionen in Haushaltgeräte, die durch diese Aktion gefördert werden, dürfen nicht auf die Mieterschaft überwältzt werden.

Wie erhalten Sie die Förderbeiträge?

Bringen Sie diese Dokumente ins ewz-Kundenzentrum:

- Kaufquittung, die den Gerätetyp, die Lieferadresse und die vollständige Bezahlung des Gerätes nachweist,
- die letzte ewz-Stromrechnung,
- Ausgefüllten Gutschein für den Förderbeitrag.

Gutscheine und genaue Bedingungen finden Sie unter www.stromsparfonds.ch in den Rubriken «Stromsparfonds-Aktionen» und «Kühlgeräte» oder in der Broschüre zu den Stromsparfonds-Aktionen des ewz. Weitere Informationen auf www.ewz.ch oder im ewz-Kundenzentrum, Beatenplatz 2, 8001 Zürich.

Diese Aktion dauert bis 31. Januar 2013 oder bis zur Ausschöpfung der dafür reservierten Gelder. ■

cablecom Kabelanschluss powered by Fiber

Der Kabelanschluss von cablecom ist Ihre Eintrittskarte für eine neue Welt der Unterhaltung und Kommunikation. 200 digitale TV-Kanäle (inklusive High Definition), über 100 digitale Radioprogramme, analoges Fernsehen und Radio, superschnelles Internet, günstiges Telefonieren – alles gleichzeitig und in jedem Raum: Mit dem Kabelanschluss von cablecom erleben Sie die multimediale Zukunft schon heute.

Mehr über den cablecom Kabelanschluss erfahren Sie unter **0800 900 210** oder **www.cablecom.ch**



Ein Unternehmen
von UPC

● **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 Sytem 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 Wetzwil

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.

Einbruch nicht bei mir

Fw Rolf Gasser, Sicherheitsberater Kantonspolizei Zürich

Wie die Erfahrung gezeigt hat, sind Einbrecher während allen Jahreszeiten aktiv. Dabei handelt es sich vielfach um Kriminaltouristen – welche immer dreister vorgehen. So warten sie oftmals nicht einmal die schützende Dämmerung ab, sondern dringen bereits während den Morgen-/Nachmittagsstunden bevorzugt in Einfamilienhäuser und Parterrewohnungen von Mehrfamilienhäusern ein. Die Polizei muss davon ausgehen, dass dieser Trend auch in diesen nächsten Jahren anhält.

Bei Einbrechern stehen Wohnobjekte an der Spitze der «Hitliste». Wohnungseinbruch gilt als einfach durchzuführendes Delikt. Die hohen Erwartungen an den Wert der Beute und das als gering eingeschätzte Risiko tragen wesentlich dazu bei. Begünstigt durch die steigende Anonymität und Gleichgültigkeit unserer Gesellschaft, können sich Einbrecher ungestört in Mehrfamilienhäusern oder in Einfamilienhaus-siedlungen bewegen – um ihrer Tätigkeit nachzugehen.

Fenstern oder Balkontüren in den Wohnbereich ein. Schlecht oder überhaupt nicht gesicherte Fenster und Fenstertüren setzen den Einbruchmethoden der Profis keinen oder nur wenig Widerstand entgegen. Mit dem «Standardwerkzeug» der Wohnungseinbrecher, bestehend aus zwei Schrau-

Das Risiko, bei der Ausführung der Straftat erappt zu werden, wird erfahrungsgemäss von der Täterschaft als gering eingestuft. Die vorwiegend als Banden auftretenden Kriminaltouristen entenden den Geschädigten nicht nur Wertgegenstände und Bargeld, sondern lassen meist auch eine grosse Unordnung zurück. Nicht selten kommt es zu massiven Sachbeschädigungen. Der Eingriff in die Privatsphäre kann dabei nachhaltig Spuren hinterlassen.

Leisten Sie Ihren Beitrag zu Ihrer persönlichen Sicherheit:

- Fenster- und Türsicherungen schützen Ihren Wohnbereich.
- Schockbeleuchtungen und Lichter in den Räumen können Diebe abhalten.
- Wertsachen gehören in einen Tresor.
- Alarmanlagen schützen Sie und Ihre Wertsachen zusätzlich vor ungebetenen Gästen.
- Nachbarschaftshilfe ist ein Beitrag zur eigenen Sicherheit. Reden Sie mit Ihren Nachbarn über Sicherheitsmassnahmen.
- Versuchen Sie nie selbst einen Einbrecher aufzuhalten oder gar zu stellen. Sie könnten dadurch Ihr Leben gefährden. Die Polizei ist für diese Aufgabe ausgebildet und ausgerüstet.

Schwachpunkte: Fenster und Fenstertüren
Erfahrungsgemäss dringen speziell die Einbrecher am häufigsten bei ebenerdigen

Dipl.ing FUST Küchen Investieren Sie besonders steuergünstig: Ihr Umbau ist die angenehmste Geldanlage!

Wenn möglich, Grundriss für **Gratis-Gestaltungsvorschlag** mitbringen!

Jetzt Küchenaktionswochen im FUST!

GUTSCHEIN Fr. 500.-
Beim Kauf einer Küche ab **Fr. 15000.-** mit Steamer und Induktionskochfeld!

Aktion gilt nur für Küchenbestellungen bis 30.4.2010
Nicht kumulierbar mit anderen Top-Produkten von FUST!

Ausstellküchen zum 1/2 Preis!
(z.B. Modelle Largo, Orlando, Avance, Esprit usw.)
In der Internet-Fotogalerie unter www.fust.ch oder in allen Filialen

Küche mit AEG-Geräten zum Aktionspreis
• inkl. Markengeräte und Montage
Nur **Fr. 8490.-** vorher **Fr. 10850.-**
Sie sparen **Fr. 2360.-**

Wohnlichkeit mit warmen Farben!
• inkl. Markengeräte und Montage
Nur **Fr. 16930.-** vorher **Fr. 19450.-**
Sie sparen **Fr. 2520.-**

Nur im FUST:

- ✓ **Professionelle Montage** durch unsere eigenen Schreiner
- ✓ **Fust-eigene Bauleiter** organisieren Ihren Umbau von A-Z
- ✓ **Grösste Geräteauswahl** der Schweiz mit eigenem Service (alle Marken!)
- ✓ **COOP-Superpunkte** beim Küchenkauf

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** **Und es funktioniert.**

benziehen, ist innert kürzester Zeit der Fenster- oder Türrahmen aufgewuchtet. Ebenso effizient sind die beiden anderen gängigen Einbruchsmethoden. Die Fensterrahmen werden durchbohrt und die ungesicherten Fenstergriffe geöffnet. Bei der dritten Methode braucht der Einbrecher nicht einmal spezifisches Einbruchswerkzeug mitzunehmen, welches ihn bei einer Polizeikontrolle als Einbrecher entlarven könnte. Er bedient sich der Steine oder anderer Gegenstände, die in der Nähe des Tatortes herumliegen. Damit wirft oder schlägt er die Fensterscheiben auf Höhe der Verriegelung ein. Wenn sich nach kurzem Abwarten im Haus nichts regt, greift er durch das Loch in der Verglasung und öffnet so nicht gesicherte Fenster oder Türen.

Vorbeugen

Sinnvolle, mechanische und elektronische Massnahmen können solche Einbrüche weitgehend erschweren oder gar verhindern.

Einbruchsichere Fenster gibt es nicht. Sehr gute, einbruchshemmende Fenster gibt es verschiedene auf dem Markt. Die Erfahrungen der Polizei zeigen, dass die Einbrecher hauptsächlich dort einbrechen, wo Schutzvorkehrungen fehlen oder mangelhaft sind. Durch bauliche, elektronische und mechanische Massnahmen kann dem Einbrecher soviel Widerstand entgegenge-

setzt werden, dass er von seinem Vorhaben ablässt.

Elektronische Massnahmen

Einbruchmeldeanlagen/Alarmanlagen und Schockbeleuchtung sind nur sinnvoll, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner angepasst sind und mit möglichst wenig Bewegungseinschränkungen höchstmögliche Sicherheit bieten.

Den besten Schutz von Fenstern und Fenstertüren gegen die bekannten Einbruchsmethoden gewährleisten Kontaktmelder. Am Fensterrahmen wird z.B. ein Magnetschalter und am Fensterflügel ein Magnet montiert. Wird das Fenster oder die Türe geöffnet, reagiert der Kontakt im Magnetschalter und meldet den Vorfall an die Hauszentrale, welche bei der Interventionstelle den Alarm auslöst. Bei grösseren Fensterflächen eignen sich speziell Erschütterungsmelder, die dem Namen entsprechend bei starker Erschütterung auf demselben Weg Alarm auslösen.

Alarmanlagen können einen Einbruch nicht unbedingt verhindern. Ein fachmännisch installiertes und qualitativ gutes Alarmsystem löst aber bereits in der Anfangsphase des Einbruchs eine Intervention aus, das heisst Sicherheitsdienste oder Polizei klären die Ursache der Alarmauslösung ab und leisten Hilfe. Die Montage soll ausschliesslich durch Fachfirmen erfolgen.

Verdacht – ruf an – Polizei-Notruf 117

Gemeinsam gegen Einbrecher

Die Zusammenarbeit zwischen Polizei und Bevölkerung hilft Einbrüche zu verhindern und ermöglicht der Polizei gar, Täter dingfest zu machen. Die Öffentlichkeit wird dringend gebeten, ungewöhnliche Vorkommnisse und verdächtige Personen sofort über Notruf 117 der Polizei zu melden.

Wie können Sie helfen?

Melden Sie über Notruf 117 ungewöhnliche Feststellungen in Ihrem Wohnquartier/ Mehrfamilienhaus.

Die Polizei dankt Ihnen für Hinweise auf:

- ungewöhnliche Vorkommnisse in Ihrer Nachbarschaft
- unbekannt verdächtige Personen
- auffällig abgestellte Motorfahrzeuge (Marke, Kontrollschild)
- unübliche Lärmvorkommnisse (Fensterklirren etc.)

Eine starke Beleuchtung ist ein wirksames Mittel, das Einbrecher verunsichert und abschreckt. Dabei werden an den Hausfassaden Annäherungsschalter und starke Scheinwerfer angebracht. Die Lichtquellen werden automatisch eingeschaltet, wenn sich jemand dem Haus nähert. Eine «Schockbeleuchtung» macht jedoch nur an von Drittpersonen gut einsehbaren Fassaden einen Sinn. Bei nicht einsehbaren Örtlichkeiten muss von einer Schockbeleuchtung abgeraten werden, da dem Einbrecher kein willkommenes Licht gespendet werden darf.

Über längere Zeit nicht beleuchtete Wohnungen und Häuser locken Diebe an. Auf dem Markt sind preisgünstige Zeitschalter erhältlich, die an jede Steckdose angeschlossen werden können. Dabei lassen sich schon bei Dämmerung oder in bestimmten Zeitabständen mehrere Lichtquellen ein- und ausschalten.

Mechanische Massnahmen

Ein Fenster oder eine Fenstertür, welche gegen alle möglichen Angriffspunkte gesichert wäre, entspräche den Idealvorstellungen. Dazu gehört eine einbruchhemmende Verglasung, eine abschliessbare Verschlusseinrichtung mit Anbohrschutz

und umlaufende, einbruchhemmende Beschläge mit Pilzköpfen und Stahlschliessblechen.

Wenn bestehende, ältere Fenster technische Mängel an Dichtung, Schall- und Wärmeschutz aufweisen, lohnt sich das Nachrüsten wegen dem anfallenden Arbeitsaufwand und den damit verbundenen Kosten oft nicht. Es muss die Anschaffung eines neuen einbruchhemmenden Fensters geprüft werden.

Bestehende Fenster lassen sich nachrüsten

Gut erhaltene Fenster können je nach Falzbeschaffenheit mit umlaufenden Beschlägen mit Pilzkopfverschlüssen oder einer aufgesetzten Stangenverriegelung nachgerüstet werden. Ebenfalls sind punktuelle Verstärkungen durch Aufschraubteile möglich. Dabei müssen bezüglich Bedienungskomfort und Aussehen oft Nachteile in Kauf genommen werden. Das Glas kann mit einer einbruchhemmenden Folie überzogen werden und erreicht damit den Wert des Verbundsicherheitsglases.

Rollläden und Fensterläden

Zusätzlichen Schutz gegen Fenstereinbrecher stellen Fenster- und Rollläden dar. Bedingung ist, dass sie gegen das Hochschieben oder Aufklappen von aussen gesichert sind.

Wertsachen gehören in einen Tresor

Wertsachen gehören in einen Tresor und nicht in den Nachttisch oder in eine Kommode im Schlafzimmer. Tresore haben einen Zweck – sie müssen halten! Aus diesem Grund muss ein Tresor in der Wand und im Boden verankert sein. Er sollte eine mehrschichtige Panzerung und ein Zahlenkombinationsschloss aufweisen. ■

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



ALPHAPLAN AG
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
 4414 Füllinsdorf-Basel Schneckerstrasse 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



**BRUNNER
 KÜCHEN
 BETTWIL**

swiss made

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

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

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  ZÜRICH
 Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch



Fensterladen
 drehen | schieben | falten

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Maurer-HP AG
 Dorfstrasse 1 | 8192 Glattfelden
 Telefon 044 867 35 60 | www.maurer-glattfelden.ch



PFENNINGER 
 **BAU AG**

HOCHBAU · TIEFBAU · UMBAU

Bäckerstrasse 5 8952 Schlieren Tel. 044 731 93 33 Fax 044 730 87 41
 Apollostrasse 6 8032 Zürich Tel. 044 388 40 40 Fax 044 422 68 34



Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.



Müller Sanitär
 8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Holz setzt edle Naturakzente im Bad

Michal Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz

Richtig verbaut vertragen sich Wasser und Holz ausgezeichnet – wie Holzroste und Pool-Einfassungen belegen. Doch kommen Holz und Wasser auch im Innenbereich miteinander aus, zum Beispiel im Bad? Durchaus – jedoch geht es nicht ohne ein paar Regeln.

Der Hauptfeind von Holz ist stehendes Wasser. Holz quillt und schwindet: Es nimmt Wasser auf und gibt es wieder ab. Wasser, das liegenbleibt und ins Holz eindringt, bewirkt Formveränderungen und Fäulnis, wenn es nicht wieder austrocknen kann. Wie also soll Holz im Badbereich zum Zug kommen, wo genau diese Gefahr droht? Vier Bedingungen sind zu erfüllen:

Mit der Wahl eines robusten Holzes fängt es an

Nebst Tropenhölzern wie Teak gibt es auch einheimische Kandidaten, welche der Belastung im Bad standhalten. Von Natur aus sind es am ehesten Lärche und Nussbaum. Besonders kleinformatiges, auf dem Untergrund wasserfest verklebtes Massivholzparkett eignet sich dabei gut. Allerdings kann man auch vorerst ausgeschlossene heimische Hölzer in ihrer Standfestigkeit um ein Vielfaches verbessern, wenn man sie einer Thermobehandlung unterzieht. Alle Hölzer dunkeln dabei stark ein; die erreichte Farbe ist allerdings nicht UV-resistent. Die Verschattung entsteht in einer Stickstoff-, Sauerstoff- oder Wasserdampf-atmosphäre und unter Temperaturen von 150 bis 250 Grad.

Die Prozedur, die ohne alle Chemie auskommt, sorgt dafür, dass das Holz am Ende nur noch rund die Hälfte des Wassers enthält und auch in viel geringerem Ausmass Wasser

aufnimmt als unbehandelt. Es «arbeitet» deshalb sehr viel weniger als «normales» Holz und bleibt dadurch gut in Form. Mit einer solchen Behandlung sind auch Hölzer wie Buche, Birke oder Ahorn im Rennen. Sehr viele Parkettprodukte, die für die Anwendung im Nassbereich angeboten werden, beruhen auf einer solchen thermischen Holzmodifikation.

Keine Holzoberfläche ohne Schutz

Zweites Element ist der Schutz der Materialoberfläche. Diese muss dicht sein, wenn man darauf Wasserspritzer oder sogar Pfützen erwartet. Viele Anbieter beharren indes darauf, dass ein Parkett in Nassräumen nicht versiegelt, sondern mit einem Mittel auf der Basis von Öl und Wachs behandelt werden sollte, so dass das Holz noch ein wenig dampfdurchlässig bleibt. Eine Versiegelung könnte im Fall von Beschädigungen der Oberfläche dazu führen, dass eingedrungenes Wasser nicht austrocknen kann, was Verfärbungen im Holz zur Folge haben könnte. Manche empfehlen periodisches Nachölen, denn Seife, Shampoo und Duschmittel können die Schutzschicht angreifen.

Für den Oberflächenschutz wären auch im Innenbereich siliziumbasierte nanotechnologische Imprägnierungsverfahren denkbar, die es seit einigen Jahren für die Behandlung von Holz im Aussenbereich gibt. Dabei



Geölte Nussbaum-Lamellen sorgen in diesem Bad für eine gediegene und warme Atmosphäre.
(Architekten: H & O Oegerli Brunner, Olten)

wird auf dem Holz eine Beschichtung aufgebracht, die so dünn ist, dass sie praktisch nicht messbar ist. Die Struktur verändert sich optisch nicht. Die Nano-Schicht hat aber zur Folge, dass das Wasser gar nicht erst haften bleiben kann und deshalb sofort abperlt. Die Aufnahmefähigkeit des Holzes für Wasser wird stark reduziert. Allerdings sind bezüglich Holzschutz mit Nanotechnologie noch keine Langzeiterfahrungen vorhanden.

Gefahren zwischen den einzelnen Parkettriemen wirksam begegnen

Konventionelle Fugen können nie wasserdicht ausgebildet werden. Diesem Umstand muss ein wirksamer Kantenschutz (Versiegelung) begegnen, damit das Holz nicht befeuchtet wird und langfristig erhalten bleibt. Denn durch die naturgegebene schwankende Luftfeuchtigkeit quillt und schwindet auch jeder einzelne Parkettriemen in einem praktisch nicht wahrnehmbaren Bereich. Diese kleinsten Bewegungen werden durch die Fugen aufgenommen. Die Fugen

öffnen und schliessen sich, von Auge kaum wahrnehmbar. Es gibt auch Produkte für den Boden, die ein Dichtungsprofil aus Polyurethan aufweisen oder Gummiprofile, die aneinanderstossen.

Schön bleibt, was man pflegt

Pfützen wie in der Badeanstalt bleiben aber in jedem Fall langfristig nicht ohne negative Folgen für den Boden, denn liegengeliebenes Wasser findet immer einen Weg, um in den Fugen nach unten zu sickern, wo es ins Holz eindringen kann. Damit kommt das vierte Element ins Spiel: das Benutzerverhalten. Holz im Bad macht nur dann Freude, wenn man sich die Mühe macht, Wasserlachen möglichst unverzüglich aufzuwischen.

Last but not least geht es auch nicht ohne angemessenes Lüften: Denn im Bad produziert man nicht nur Spritzwasser, sondern auch hohe Luftfeuchtigkeit, und die muss immer wieder abgeführt werden. So gilt auch im Bad: Schön bleibt, was man pflegt. ■

**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

MIGROL



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

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD*
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bristenstrasse 12
CH-8048 Zürich
Telefon 044 434 10 10
Fax 044 432 28 94
www.quadragard.ch
info@quadragard.ch



6-Zimmer-Einfamilienhaus in Zürich Riesbach

Dieses charaktervolle Eckhaus steht in der Zürcher Gemeinde Riesbach, im son- nigen Quartier Weinegg. Die Obstbäume im eigenen Garten spenden Schatten und bereiten lukullisches Vergnügen. Kein Wunder, löste diese familienfreundli- che grüne Stadt-Oase eine überwältigende Nachfrage aus. Naturgemäss konn- ten wir nur einen Kaufinteressenten berücksichtigen. Zusammen mit der Verkäuferschaft durchlebten wir das Sprichwort von der «Qual der Wahl» – so erhielt eine junge Familie den Zuschlag, die hier mit ihren Kindern bald Wurzeln schlagen wird.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.
Naci Eren, Mitglied GL, Verkauf/Akquisition



Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 85 | CH-8008 Zürich | Fon +41 44 254 90 90 |
Fax +41 44 254 90 94 | info@immobilienkultur.ch | www.immobilienkultur.ch
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung



Seit 75 Jahren zuverlässig, prompt und professionell

Leistungen:

- Beratung
- Planung
- Realisation
- Unterhalt
- **24-Stunden-
Notfallservice**

Haustechnik:

- Sanitär
- Heizung
- Kälte
- Solar-/
Alternativenergie

Bedachung:

- Flachdach
- Steildach
- Spenglerarbeit
- Blitzschutz
- Spezialabdichtungen

preisig

Preisig AG • Siewerdstrasse 9 • 8050 Zürich • Telefon 044 315 41 41
Fax 044 315 41 55 • www.preisig.ch • info@preisig.ch

Wir sind vom Fach – für Wasser, Wärme, Dach
75 JAHRE – SEIT 1934

Wie geht's Ihrem Tank?

Wir beraten Sie gerne



- Tankrevisionen
- Sanierungen
- Neutankanlagen

unverbindlich anrufen!
044 498 16 16
www.buerke.ch
Badenerstrasse 329
Postfach, 8040 Zürich

BÜRKE AG

Heizöl / Diesel / Tankrevisionen





Belcolor
FLOORING

Genossenschaft

Baupro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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
MIETVERHÄLTNISSE UND PREISGÜNSTIGE
MIETZINSE.

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

Vordächer
Nach Mass und Wunsch

GROB METALLBAU AG
Albulastrasse 37
8048 Zürich
Tel. 044 493 43 43
Fax 044 493 43 88
www.grob-metallbau.ch

dä Schlosser vo Züri!

Feinste Küchen traditional

PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

wym WA

Das Testament – Die Form

Das Gesetz sieht drei verschiedene Arten von Testamenten vor: eigenhändig, mündlich oder öffentlich. Je nach Art sind unterschiedliche gesetzliche Vorschriften einzuhalten. Daneben besteht auch die Möglichkeit einen Erbvertrag abzuschliessen (vgl. dazu HEV 01/07 und 07/05 und zum Testamentsinhalt HEV 1/10).

Das Testament ist ein höchstpersönliches Rechtsgeschäft. Das bedeutet, dass eine Stellvertretung ausgeschlossen ist und damit auch die Erben oder Vermächtnisnehmer nicht mitwirken dürfen. Ziel ist es, dass der Erblasser seinen Nachlass innerhalb der aufgezeigten Grenzen so regeln kann, wie es ihm beliebt. Da er zum Zeitpunkt, in dem seine Regelung Wirkung entfalten soll, nicht mehr lebt, ist die Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften unabdingbar. Damit soll erreicht werden, dass der wirkliche Wille des Erblassers eruiert werden kann.



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

resp. Ausdruck vorgeformter Buchstaben wie mit Schablonen, Stempeln oder Computer. Der Gesetzgeber verlangt, dass der Erblasser seinen letzten Willen vollständig eigenhändig und alleine niederschreibt, um die Authentizität und Ernsthaftigkeit seiner Verfügung überprüfbar zu machen. Das bedeutet, dass die individuellen Merkmale der Handschrift des Erblassers erkennbar sein müssen. Durch die Unterschrift am Ende der letztwilligen Verfügung wird der Erblasser identifiziert sowie die Vollendung der Verfügung gezeigt und deren Inkraftsetzung auf den Tod des Erblassers hin statuiert. Die eigenhändige Unterzeichnung des Testaments mit dem vollständigen zivilstandsamtlichen Namen ist zu empfehlen. Die Kurzform der Unterschrift des Erblassers genügt nicht, weil sie eher auf einen Entwurf hindeutet. Ebenfalls ungenügend ist es, mittels Stempel oder mit Hilfe des Computers zu unterzeichnen. Worauf der Erblasser seinen letzten Willen schreibt, ist irrelevant. Selbst eine Postkarte kann ein Testament sein oder eine in Stein gehauene Erklärung, solange klar ist, dass damit letztwillig verfügt werden soll.

Eigenhändiges Testament (Art. 505 ZGB)

Die Verfassung der eigenhändigen letztwilligen Verfügung kann überall vorgenommen werden. Die Verfügung muss von Anfang bis zum Ende eigenhändig, d.h. handschriftlich, niedergeschrieben werden, was ebenso für das Datum (Tag, Monat (am besten ausgeschrieben), Jahr) und die Unterschrift gilt. Jede Sprache und jede Schriftart ausser Blindenschrift – Entschlüsselbarkeit vorausgesetzt – sind erlaubt. Ungültig wäre eine Verfügung in Bildern, maschinengeschriebener Text oder Ab-

Öffentliches Testament (Art. 499 ff. ZGB):

Im Kanton Zürich wird die öffentliche letztwillige Verfügung von einem Notar unter Mitwirkung von zwei unabhängigen Zeugen errichtet. Der Notar hält den erklär-

ten letzten Willen des Erblassers in einer Urkunde fest. Danach liest ihn der Erblasser durch und unterzeichnet ihn. Weiter wird die Urkunde vom Notar ebenfalls unterzeichnet und datiert. Darauf erklärt der Erblasser den Zeugen im Beisein des Notars, dass er die Urkunde gelesen habe und sie seine letztwillige Verfügung enthalte. Die Zeugen bestätigen dann mit ihrer Unterschrift, dass der Erblasser ihnen die genannte Erklärung im Zustand der Verfügungsfähigkeit abgegeben habe. Die Zeugen müssen vom Inhalt der Urkunde keine Kenntnis haben.

Personen, die nicht mehr schreiben oder lesen können, wählen diese Form, um letztwillige Anordnungen für ihr Ableben und ihren Nachlass zu treffen. Ein Vorteil dieser Form gegenüber dem eigenhändigen Testament ist, dass die Form sicher eingehalten ist, dass sich der Erblasser vom Notar auch rechtlich beraten lassen kann und dass das öffentliche Testament sicher aufbewahrt ist.

Mündliches Testament (Art. 506 ff. ZGB):

Die mündliche Verfügung ist subsidiärer Natur. Das bedeutet, dass nur derjenige Erblasser sich gemäss Gesetz ihrer bedienen darf, der nicht mehr in der Lage ist, seinen letzten Willen im eigenhändigen oder öffentlichen Testament festzuhalten (sog. Nottestament). Dies ist dann der Fall, wenn ausserordentliche Umstände wie nahe Todesgefahr, Unfall, Epidemien vorliegen. Unter dieser Voraussetzung hat der Erblasser seinen letzten Willen zwei Zeugen zu erklären und sie zu beauftragen, seiner Verfügung die notwendige Beurkundung zu verschaffen. Einer der beiden Zeugen kann die Verfügung umgehend in Schriftform verfassen. Wird ein solches Dokument verfasst, ist es von beiden Zeugen zu unterzeichnen. Ohne Verzug ist im Kanton

Zürich beim nächstgelegenen Bezirksgericht hernach zu Protokoll zu geben, dass der Erblasser unter den besonderen Umständen Verfügungsfähig war und dass diese Verfügung sein letzter Wille war. Sollte es dem Erblasser später möglich sein, ein anderes Testament zu verfügen, verliert das mündliche Testament nach 14 Tagen seine Gültigkeit.

Abänderungen beim eigenhändigen Testament

Ergänzungen und Einfügungen sowie Zusätze am Textende gelten als Bestandteile des Testamentes so lange dieses noch nicht unterzeichnet ist. Wenn hingegen nach der Unterschrift weitere Verfügungen niedergeschrieben werden, so gelten diese als neue Verfügungen und sind daher entsprechend zu datieren und zu unterzeichnen. Es empfiehlt sich Zusätze oder Einschübe zusätzlich zu datieren und zu unterzeichnen, um sicherzustellen, dass sie zur Verfügung gehören.

Aufhebung

Die Aufhebung der letztwilligen Verfügung geschieht durch Vernichtung oder durch Widerruf (Art. 509 f. ZGB). Letzterer kann auch nur teilweise erfolgen. Eine weitere Möglichkeit der Aufhebung ist die Errichtung eines neuen Testamentes (Art. 511 ZGB). Dabei gilt es zu beachten, dass nur diejenigen Verfügungen resp. Anordnungen aufgehoben werden, über welche neu verfügt wird. Sollen alle aufgehoben werden, so muss dies in der neuen Verfügung ausdrücklich festgehalten werden.

Aufbewahrung

Wie bereits erwähnt, wird das öffentliche Testament amtlich aufbewahrt (Art. 504 ZGB). Eigenhändig verfasste Testamen-

te können ebenso (im Kanton Zürich beim Notar, § 1 Abs. 1 lit. a Ziff. 3 NotG Kt. ZH) aufbewahrt werden. Der Vorteil liegt darin, dass die Urkunde bei Eröffnung des Erbgangs an die dafür zuständige Behörde (im Kanton Zürich ist dies der Einzelrichter am Bezirksgericht im summarischen Verfahren)

weitergeleitet wird (Art. 556 ZGB). Ausserdem ist die letztwillige Verfügung so geschützt vor Verfälschung, Verlust und Nichteinreichen. Andererseits ist die Aufhebung durch Vernichtung nicht so einfach, da das Testament erst herausverlangt werden muss. ■



Mehr Raum und Licht in einem Tag.

Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukarne scheuen? Dann kennen Sie die Zimmerli Dachlukarne nicht!

Zimmerli Dachlukarnen werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch



Wohneigentum in Zürich-Wiedikon (Binz)

B.I.N.Z.: Bald Ihr Neues Zuhause. Die Eigentümerschaft des projektierten Mehrfamilienhauses an der Haldenstrasse im Binz-Quartier hat der Intercity Wohneigentum den Auftrag für die Vermarktung der fünf exklusiven Wohneinheiten erteilt.

Zusammen mit einem Team aus Planern und Bauherrschaft wird ein marktgängiges Konzept für moderne Eigentumswohnungen gehobenen Standards entwickelt. Von der Definition des Angebotes über die Grundrissmitgestaltung bis hin zur Definition des Baubeschriebes und der Ausgestaltung der rechtlichen Grundlagen wird ein in sich stimmiges Gesamtkonzept erarbeitet. Unter Beizug einer Werbeagentur wird der Brand: "B.I.N.Z. – Bald Ihr Neues Zuhause" kreiert und als Widererkennungswert in sämtliche Werbemassnahmen eingesetzt. Innert weniger Wochen nach Auftragseingang bei der Intercity Wohneigentum werden die fünf Eigentumswohnungen zum Verkauf am Markt angeboten. Innert kurzer Zeit werden die ersten Verkaufsgespräche ab Plan mit potentiellen Kaufinteressenten durchgeführt.

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

Intercity Zürich / Wohneigentum
Zollikerstrasse 141
8008 Zürich
www.intercity.ch

Teilrevision des Immobiliarsachenrechts

Anfang Dezember des vergangenen Jahres hat die Bundesversammlung die Teilrevision des Immobiliarsachenrechts beschlossen. Die vorgesehenen Änderungen im Zivilgesetzbuch (ZGB) sollen voraussichtlich am 1. Januar 2012 in Kraft treten. Hier deshalb die wichtigsten Neuerungen im Überblick:

Register-Schuldbrief

Nach den gegenwärtig geltenden gesetzlichen Regelungen wird bei der Errichtung eines Schuldbriefes neben der Eintragung in das Grundbuch stets ein Pfandtitel – eine besondere Urkunde – ausgestellt. Mit der Einführung des Register-Schuldbriefes wird der Gläubiger nur noch konstitutiv im Grundbuch eingetragen. Die Ausstellung eines papiermässig ausgestalteten Schuldbriefes hingegen fällt grundsätzlich weg. Nur auf Verlangen hin kann künftig ein Schuldbrief in Papierform beantragt werden. Die Gültigkeit als Grundpfandrechtsart wird abgeschafft.



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

Mit dieser Neuerung soll der Geschäftsverkehr zwischen Banken, Urkundspersonen (Notaren) und Grundbuchämtern vereinfacht werden. Vor allem der tägliche Papiertransfer, welcher hohe Kosten verursacht und kaum mehr den heutigen Vorstellungen eines auf Sicherheit bedachten Rechtsverkehrs entspricht, soll wegfallen. Auch das Risiko eines Verlustes des Pfandtitels, welches regelmässig ein aufwändiges

und langwieriges Kraftloserklärungsverfahren zur Folge hat, soll damit gebannt werden.

Formvorschrift für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten

Heute bedürfen für die Errichtung einer Dienstbarkeit nicht alle Rechtsgeschäfte einer öffentlichen Beurkundung. Mit der Teilrevision ändert sich diese Rechtslage. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird künftig für die Errichtung sowohl einer Grund- als auch Personaldienstbarkeit verlangt, dass sämtliche Rechtsgeschäfte öffentlich beurkundet sind.

Dasselbe gilt in Zukunft auch für die Errichtung eines Grundpfandrechts. Auch hier müssen also sämtliche Rechtsgeschäfte öffentlich beurkundet werden.

Umfang der Pfandsicherheit

Nach Art. 818 Abs. 1 ZGB bietet das Grundpfandrecht dem Gläubiger Sicherheit für die Kapitalforderung, die Kosten der Betreuung und die Verzugszinse sowie für drei zur Zeit der Konkureröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallenen Jahreszinsen und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins. Die drei verfallenen Jahreszinse können dabei nach der heute bestehenden Rechtsprechung des Bundes-

Sachenrecht

gerichts bis zum Höchstzinsfuss geltend gemacht werden. Der Gläubiger kommt auf diese Weise zu einer zusätzlichen Kreditmasse, sollte der tatsächlich geschuldete Zinsfuss viel tiefer sein. Um für einen nachrangigen Grundpfandgläubiger in Bezug auf die vorangehenden Grundpfandrechte mehr Transparenz zu schaffen, wird nun die obengenannte Bestimmung durch den Hinweis ergänzt, dass bei einem Schuldbrief nur noch die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert sind.

Bauhandwerkerpfandrecht

Die Frist für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch beträgt neu vier Monate (bisher drei Monate). Überdies wird der Pfandrechtsanspruch bei Bauleistungen, die von einem Mieter, Pächter oder einer anderen am Grundstück berechtigten Person in Auftrag gegeben werden, gesetzlich geregelt. Der Anspruch zur Eintragung soll in einem solchen Falle nur bestehen, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

Anmerkungsgrundstücke

Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, das dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks – dem Hauptgrundstück – zusteht. Nach dem geltenden Recht wird das sogenannte Anmerkungsgrundstück zwar in Art. 32 der Verordnung betreffend des Grundbuches (GBV) erwähnt.

Dieser regelt aber nur dessen grundbuchliche Ausgestaltung. Was die Rechtswirkungen von Anmerkungsgrundstücken anbelangt, finden sich weder in der GBV noch im ZGB Bestimmungen dazu. Diese Lücke im Gesetz wird nun durch einen neuen Artikel im ZGB geschlossen. Dieser sieht vor, dass einerseits das Anmerkungsgrundstück das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstückes teilt und keine gesonderte Veräusserung, Verpfändung oder Belastung möglich ist. Andererseits können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden, sofern die Verknüpfung der beiden Grundstücke zu einem dauernden Zweck erfolgt. ■

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Planung und Beratung



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

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

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

Weiter gehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.



www.elektrokasper.ch
043 311 1111
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich



Edwin Höhn
Schreinerei + Innenausbau
8824 Tanne/Schönenberg
Telefon 044 788 18 08
Fax 044 788 10 18



GRAF
Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf
Tel. 044 730 47 21
Fax 044 730 48 80
info@grafgartenbau.ch
www.grafgartenbau.ch

Seit 60 Jahren empfehlen wir uns für

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

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



Wie entsteht eine TV-Sendung?

Führung durch die LOBSTER STUDIOS

Wann: Mittwoch, 21. April 2010, 15.00 – ca. 16.30 Uhr

Wo: Wagistrasse 2, 8952 Schlieren

Unkostenbeitrag: Fr. 20.– pro Person, zahlbar vor Ort!

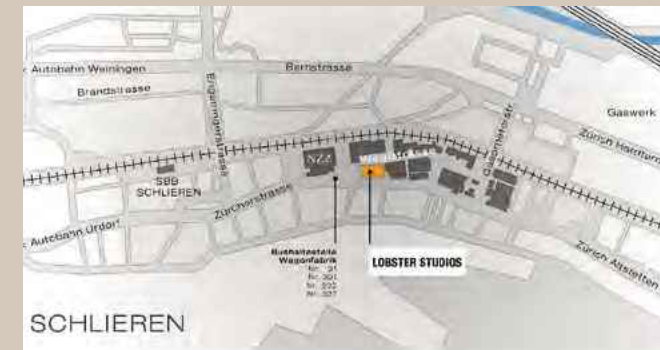
Anschliessend Apéro.

Die meisten von uns verbringen etwelche Zeit vor dem Fernsehapparat, ohne sich grosse Gedanken darüber zu machen, was es alles braucht, bis eine Sendung über den Äther gesendet werden kann. Schauen Sie einmal hinter die Kulissen. Lassen Sie sich am Ort des Geschehens in den LOBSTER STUDIOS, wo auch WohntraumTV entsteht, erläutern, wie eine solche Sendung produziert wird.



Anfahrt von Bern, Basel, St.Gallen, Kloten/Flughafen

(auch unter www.lobsterstudios.ch)



Fahren Sie auf der Autobahn A1 Richtung Zürich bis zum Limmattaler Kreuz. Dort angekommen auf der Autobahn A4 Richtung Westring. Anschliessend nehmen Sie die Ausfahrt Urdorf Nord, dann auf der Bernstrasse Richtung Schlieren (ca. 600 m).

Verlassen Sie die Bernstrasse und biegen Sie rechts in die Zürcherstrasse Richtung Schlieren ein. Zürcherstrasse gerade aus (ca. 3 km), dann links in die Wagistrasse, nach Rechtskurve ca. 70 m geradeaus, dann rechts durch überdachte Durchfahrt und rechts zu den Parkplätzen.

Vor dem Haus sind einige Parkplätze vorhanden. Parkmöglichkeiten hat es auch im Einkaufszentrum Wagi-Shopping, Wagistrasse 20, ca. 3 Gehminuten von den LOBSTER STUDIOS entfernt.

Anfahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:

Bus: 31, 301, 302, 307; Haltestelle: Wagonfabrik

Schriftliche Anmeldung bis spätestens **Mittwoch, 7. April 2010**, erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 10. April, keine Bestätigung erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

Anmeldung Forum, 21. April 2010, LOBSTER STUDIOS AG

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

Personenzahl: Mitgliedernummer:
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

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 unerreich, 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:

AFG Küchenvertrieb (Schweiz) AG
Hardturmstrasse 122, 8005 Zürich
Telefon +41 44 444 11 44
forster.kuechen.zuerich@afg.ch
www.forster.kuechen.ch

Ein Unternehmen der
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Hedingen Zweiseitig angebautes 4½- bis 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an sonniger und kinderfreundlicher Wohnlage im südwestlichen Ortsteil, NF ca. 144 m², 2 Stellplätze in der UN-Garage, Baujahr 1992, Grundstücksfläche 155 m², Verhandlungspreis Fr. 850 000.–.



Niederhasli 2-Familien-Haus mittendrin im Dorfkern

an zentralster und sonniger Lage. 4½- und 3½-Zimmer-Wohnung, Renovationsbedarf, 2 Einzelgaragen, Baujahr 1750, Grundstücksfläche 850 m², Verhandlungspreis Fr. 910 000.–.



Opfikon-Glattbrugg Freistehendes Zweifamilienhaus

an sonniger Wohnlage in einem Einfamilienhaus-Quartier. 3½-Zimmer-Hausteil (NWF ca. 88 m², Cheminée) und 5½-Zimmer-Hausteil (NWF ca. 158 m², Cheminée und Wintergarten), Doppelgarage, Baujahr 1986, Grundstücksfläche 895 m², Verhandlungspreis Fr. 1 290 000.–.



Horgen 3½-Zimmer-Wohnung 1. OG

NWF ca. 92 m², gepflegter Ausbau, neue Einbauküche, Cheminée, sep. WC, Badezimmer neu renoviert mit WM/Tumbler, Böden: Platten/Parkett, 2 grosse Balkone, Lift, ruhige, sonnige Lage. Verhandlungspreis Fr. 690 000.– + 1 Stellplatz in UN-Garage Fr. 25 000.–.

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



OEOECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

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

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



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

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

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



Gut & Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15
8902 Urdorf
Tel. 044 734 37 76
www.steiner1.ch

Das Notwegrecht

Ist ein Grundeigentümer in einer Notlage, sodass ihm aufgrund eines fehlenden oder unzureichenden Zugangs zu seinem Grundstück dessen zweckmässige Nutzung verunmöglicht wird, kann er bei seinen Nachbarn ein Notwegrecht im Sinne von Art. 694 ZGB beanspruchen. Dabei ist auf die gegenseitigen Interessen Rücksicht zu nehmen und es soll der belastete Nachbar voll entschädigt werden.

Laut Gesetz soll dem Grundeigentümer mit dem Notwegrecht eine Verbindung zu einer öffentlichen Strasse über ein nachbarliches Grundstück ermöglicht werden. Dabei können auch nicht direkt angrenzende Grundstücke in Frage kommen. Es muss sich um eine öffentliche Strasse handeln. Öffentlich in diesem Sinne bedeutet, dass die Strasse von jedermann benutzbar sein muss. Um sich den Zugang an eine Privatstrasse zu sichern, ist das Notwegrecht kein Behelf.



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

Sind die Voraussetzungen erfüllt, muss der belastete Eigentümer sowohl die Erstellung wie auch die Benutzung und Instandhaltung des Weges dulden. Die Beanspruchung darf dabei nicht weiter gehen, als es für die Grundstücksnutzung nötig ist. Ob ein Zugang ungenügend ist, ist nach bundesrechtlichen Kriterien und nicht nach öffentlichem (Bau-)Recht zu beurteilen. Der Notweg muss für die bestimmungsgemässe Nutzung des Grundstückes erforderlich sein, was immer aufgrund der konkreten Situation abzuklären ist. Dabei sind einige der Kriterien die Zone, in der das Grundstück gelegen ist, die üblichen

Bedürfnisse der Bewohner sowie Lage und Umgebung des Grundstückes. So besteht nach der Praxis innerhalb von Wohngebieten Anspruch auf ein nutzbares Fahrwegrecht für Personenwagen. Ausserhalb eigentlicher Wohngebiete gilt solches aber grundsätzlich nicht. Als Ausnahme zu den allgemeinen Dienstbarkeitsbestimmungen kann beispielsweise eine Änderung der Bedürfnisse des Berechtigten, welche sich aus einer objektiven Änderung der wirtschaftlichen Bestimmung aufgrund der örtlichen Begebenheiten – z.B. Umzonung – ergibt, einen Anspruch auf Erweiterung des Wegrechtes ergeben.

Nur der Grundeigentümer (auch Miteigentümer) sowie der Inhaber eines selbständigen und dauernden Rechtes, z.B. Baurecht, können den Anspruch auf ein Notwegrecht geltend machen. Andere obligatorisch oder dinglich Berechtigte haben keinen Anspruch. Laut Gesetz sind für die Festlegung der Wegführung vorab die früheren Eigentums- und Wegverhältnisse massgebend, und es ist in erster Linie das Grundstück desjenigen Nachbarn zu beanspruchen, der durch die Belastung am wenigsten geschädigt wird. Es müssen also grundsätzlich die Interessen aller betroffenen Grundeigentümer berücksichtigt werden.

Wenn die Voraussetzungen für ein Notwegrecht erfüllt sind, muss es vom Berechtigten geltend gemacht werden. Dies geschieht

Sachenrecht

durch einen von den betroffenen Eigentümern privat abgeschlossenen schriftlichen Dienstbarkeitsvertrag. Das Notwegrecht als Dienstbarkeit entsteht allerdings erst mit dem Eintrag ins Grundbuch, wodurch es auch seine dingliche Wirkung erhält. Wenn sich die Betroffenen nicht einigen können, muss der Anspruch klageweise durchgesetzt werden.

Der belastete Grundeigentümer hat Anspruch auf volle Entschädigung. Für deren Bemessung sind die Nachteile, die der Belastete erleidet, massgebend. Der Berechtigte verhält sich dabei ähnlich wie ein Enteigner, weshalb die entsprechenden Grundsätze zuzuziehen sind. Der Belastete soll so gestellt werden, wie wenn die Eigentumsbeschränkung nicht erfolgt wäre, das heisst, die Entschädigung ist die Verkehrswertdifferenz des

Grundstückes vor und nach der Belastung mit dem Notwegrecht, was in der Praxis schwierig festzulegen ist. Der Berechtigte muss die Erstellungs- und Unterhaltskosten selber übernehmen. Benutzt der Belastete den Notweg selber auch, werden die Kosten aufgeteilt. Bei der Ausübung seines Rechtes hat der Berechtigte auf die Interessen des Belasteten Rücksicht zu nehmen.

Das Notwegrecht besteht nur, solange die Wegnot besteht. Wird das Grundstück z.B. anderweitig erschlossen, fällt das Recht dahin. Allerdings nicht automatisch, der Belastete muss seinen Anspruch auf Aufhebung des Dienstbarkeitsvertrages und Löschung des Eintrages im Grundbuch vielmehr beim Berechtigten geltend machen – notfalls auch wieder klageweise. ■

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

Ihr Gebäude verpufft Energie! Unsere Wärmebilder zeigen Ihnen wo.

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen

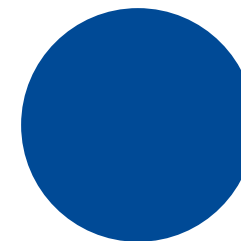


ADC AG
Advanced Datacommunication Consulting
Renggerstrasse 3, 8038 Zürich
Telefon 044 485 40 50
info@adc-ag.ch, www.adc-ag.ch



Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



www.astor-kuechen.ch

ASTOR
K Ü C H E N

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG
Hauptsitz 8840 Einsiedeln 055 418 75 20
Ausstellung Luzern 6030 Ebikon 041 420 22 23
Ausstellung Zürich 8050 Zürich 043 333 57 47



Schweizer Produktion

Aus der Rechtspraxis

Anfechtung der Mietzinserhöhung einer Familienwohnung

Gemäss Art. 270b Abs. 1 OR kann der Mieter eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten. Mit Urteil vom 23. Oktober 2009 stellte das Mietgericht des Bezirkes Meilen klar, dass auch Ehegatten, wenn sie beide Mieter sind, eine Mietzinserhöhung gemeinsam innert der 30-tägigen Frist anfechten müssen, ansonsten die Mietzinserhöhung in Kraft tritt.

1. Sachverhalt

Die Ehegatten A. und B. mieteten gemeinsam vom Vermieter C. eine Wohnung im Bezirk Meilen. Mit amtlichem Formular zeigte der Vermieter den beiden Mietern A. und B. fristgerecht eine Mietzinserhöhung an. In der Folge focht nur der Ehegatte A. die Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde an.

Die Eingabe des Ehegatten A. bei der Schlichtungsbehörde liess keinen Zweifel aufkommen, dass er alleine gegen den Vermieter C. auf Anfechtung der Mietzinserhöhung klagte. Aus dem beigelegten Mietvertrag war aber ersichtlich, dass auch die Ehefrau B. Mieterin der betreffenden Wohnung war. Als die Schlichtungsverhandlung durchgeführt wurde, war die 30-tägige Frist zur Anfechtung der Mietzinserhöhung (vgl. Art. 270b Abs. 1 OR) abgelaufen. Anlässlich der Schlich-



RA lic. iur.
Albert Romero,
Rechtsberatung/
Prozessführung
HEV Zürich

tungsverhandlung fand keine Einigung statt, weshalb das Mietgericht Meilen die Frage klären musste, ob die Mietzinserhöhung korrekt angefochten wurde.

2. Gerichtsentscheid

Im Wesentlichen hielt das Mietgericht fest, dass eine gemeinsame Prozessführung erforderlich sei, wenn mehrere Personen an einem Rechtsverhältnis beteiligt wären, über welches nach materiellem Recht gegenüber allen Beteiligten nur im gleichen Sinn entschieden werden könne. Dies sei auch bei einem Verfahren betreffend Mietzinserhöhung so. Es sei undenkbar, dass sich, wenn mehrere Mieter am Vertragsverhältnis beteiligt seien, ein Mieter mit einer Mietzinserhöhung abfinden müsse, während ein anderer Mieter desselben Mietvertrages nur den bisherigen Mietzins bezahlen müsse. Aus diesem Grund müssten die Mieter eine Mietzinserhöhung gemeinsam anfechten.

Der Gesetzgeber habe keine Regelung getroffen, wonach in diesem Fall ein Mieter alleine eine Mietzinserhöhung anfechten könne. Über dieses qualifizierte Schweigen

des Gesetzgebers dürfe man sich nicht hinwegsetzen.

Da in der Klage des Mieters und Ehemannes A. kein Hinweis auf eine Vertretung der Mieterin und Ehefrau B. bestehe, habe A. die eheliche Gemeinschaft auch nicht nach Art. 32 ff. OR vertreten. Ebenfalls könne auch nicht aus Art. 166 ZGB abgeleitet werden, dass der Ehemann A. die eheliche Gemeinschaft bei Klageanhebung vertreten habe. Diese Norm finde keine Anwendung auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Prozessführung. Schlussendlich handle es sich bei der in Art. 270b Abs. 1 OR statuierten 30-tägigen Frist zur Anfechtung einer Mietzinserhöhung um eine Verwirklichungsfrist, weshalb sie nicht verlängert werden könne. Aus allen diesen Gründen hiess das Mietgericht Meilen die Klage des Vermieters gut. ■

Ungestört schlafen mit INSEKTENSCHUTZ-ROLLOS

Rollos – Türen – Spannrahmen

Natürlich und umweltfreundlicher Schutz vor Insekten aller Art. Auch spinnen- und käferfreie Untergeschossräume. Auf Mass und fertig montiert.

Rufen Sie an!

Martin Keel
Insektenschutznetze
Schwerzenbach
Tel. 044 826 08 17



HONDA

POWER EQUIPMENT

Rasenmäher

Honda bringt Weltneuheit «4 in 1»:
aufnehmen, mulchen,
auswerfen, Laub shreddern
einfach den Hebel auf die
gewünschte Position
stellen und los gehts!



Permanente Ausstellung

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

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

Wir heben uns ab...



msdc 
IMMOBILIEN GMBH
Verwaltung - Beratung - Handel

Im Handschüssel 6
8472 Seuzach
fon/fax +41 (0)52 720 87 83
info@msdc.ch
http://www.msdc.ch



«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 18. Juni 2010, 8.30 bis ca. 12.00 Uhr

Referenten: Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung | Sandra Heinemann, lic. iur.

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

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten | Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden | Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten | Unterschiede je nach Vertragslage | Der Verteilschlüssel | Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten | Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten | Das Recht auf Einsicht

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
Nichtmitglieder	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: mitgliederdienst@hev-zuerich.ch

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 18. Juni 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

/// Storen ≡ Rollläden ||| Tore

- Neuinstallationen
- Ersatz
- Automatisierung
- Indoorprodukte
- Mückenschutz
- Unterhalt und Reparaturen aller Produkte

HARTMANN

HARTMANN + CO AG
Servicestützpunkt
Glattalstrasse 521
8153 Rümlang

Service Hotline 0844 786 736
info@hartmanncoag.ch
www.hartmanncoag.ch



CITECS AG, 8185 Winkel

Jean-Luc Cornaz
Dr. oec. HSG, MBA Boston Univ., Masching, HTL

- KMU-Nachfolgeregelungen
- Übergangsmanagement bei Generationenwechsel
- Geschäftsführung auf Zeit
- Firmenschätzungen mit Marktpotentialanalysen
- Ablöse-/Übergangsfinanzierungen
- Minderheits-/ Mehrheitsbeteiligungen/ Verkauf

**Ihr Partner für
erfolgreiche
industrielle
Nachfolge-
regelungen**



Dr. Jean-Luc Cornaz
Lägerweg 10
8185 Winkel
T: 044 862 31 51
F: 044 862 31 52
www.cornaz.net
cornaz@cornaz.net

Es hat sich gelohnt



8813 Horgen-Arn
Telefon 044 718 17 50
www.e-fierz.ch

fierz
K Ü C H E N

Besuchen Sie unsere Ausstellung



**Kanalisations- und
Strassenwerterhalt**

**Wann haben Sie letztmals das Abwassersystem
Ihrer Liegenschaft reinigen lassen?**



Sichern Sie den Wert Ihrer Liegenschaft. Verlassen Sie sich auf unsere über 50jährige Erfahrung.

MÖKAH AG, 8444 Henggart
Telefon 052 305 11 11, www.moekah.ch

Henggart • Oberglatt • Schaffhausen • St. Gallen
Kanalreinigung • Kanalinspektion • Kanalsanierung
Flächenreinigung • 24-h Service 0848 305 11 11

Die Verwendung des Erneuerungsfonds

Die Beitragsforderungen für die Deckung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten können in der Form von Vorschussleistungen oder Deckungsbeiträgen eingefordert werden. In beiden Fällen kann eine umfangreiche bauliche Massnahmen, (z.B. Sanierung des Daches oder der Fassade) einen hohen Betrag auslösen. Um (künftige) schwerwiegende finanzielle Belastungen des einzelnen (oder mehrerer) Stockwerkeigentümer zu vermeiden, entscheiden sich die Stockwerkeigentümergeinschaften grösstenteils zur Errichtung eines Erneuerungsfonds. Eine Pflicht der Gemeinschaft hierfür besteht hingegen nicht.

Der Erneuerungsfonds ist in der Regel für bauliche Massnahmen (Erneuerung, Unterhalt oder Reparatur) an gemeinschaftlichen Teilen zu verwenden. Er kann weder für die Bedürfnisse der einzelnen Stockwerkeinheiten noch für die Bedürfnisse eines anderen Grundstücks eingesetzt werden. Der Erneuerungsfonds dient ausserdem nicht der Deckung der gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltskosten; diese gehören in die ordentliche Jahresrechnung über die Gemeinschaftskosten und sind durch die laufenden Eigentumsbeiträge zu begleichen. Unter Vorbehalt einer anders lautenden Regelung muss es sich um notwendige oder nützliche bauliche Massnahmen handeln, welche sämtlichen Stockwerkeigentümern zugutekommen.



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

Wenn die Stockwerkeigentümer aber von Anfang an ausdrücklich vereinbart haben, dass der Erneuerungsfonds auch für luxuriöse bauliche Massnahmen oder für gemeinschaftliche Teile eingesetzt werden kann, welche nicht allen Stockwerkeigentümern dienen, dann ist eine solche Verwendung zulässig.

Jede Entnahme von Mitteln aus dem Erneuerungsfonds benötigt einen vorgängigen Mehrheitsbeschluss der Stockwerkeigentümerversammlung. Im Rahmen der im Reglement festgehaltenen Zweckbestimmung des Fonds kann die Versammlung frei darüber entscheiden, in welcher Höhe anfallende Sanierungskosten aus den Mitteln des Erneuerungsfonds bezahlt werden sollen. Zulässig wäre hingegen auch, nur einen Teil der Kosten einer grösseren Sanierung mit Mitteln aus dem Erneuerungsfonds zu bestreiten, den restlichen Teil der Aufwendungen der Jahresrechnung der Gemeinschaft zu belasten. Dies wäre zum Beispiel dann angezeigt, wenn die Sanierung nicht nur Erneuerungen umfasst, sondern auch Reparaturarbeiten sowie ordentlichen Unterhalt beinhaltet.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass die Höhe der jährlichen Fondseinlagen durch Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung festgesetzt wird. Als Bemessungsgrundlage für die jährlichen Einlagen dient in der Regel der Gebäudeversicherungswert. In der Praxis haben sich Ansätze (für die jährliche Fondseinlage) zwischen 0,2% bis 0,5% des Gebäudeversicherungswertes als geeignet erwiesen.

RUTZ



Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall
und Kunststoff

Bei uns bekommen Sie das, was Sie von einer technisch hochwertigen Abgasanlage erwarten:

- Ausgezeichnete Qualität
- Die beste Lösung
- Effizienz und Innovation

Dafür steht ein Team von mehr als 30 erfahrenen Spezialisten täglich im Einsatz.

RUTZ

RUTZ Kamine und Inox AG
Wibachstrasse 3, CH-8153 Rümlang
T +41 44 818 89 89, F +41 44 818 89 47
info @rutz.ag, www.rutz.ag

Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt keine Zwangslage voraus

Das Bundesgericht hat kürzlich einmal mehr seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, nach welcher der dringende Eigenbedarf keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraussetzt. Es genügt, dass es ihm aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf den Gebrauch der Mietsache zu verzichten. «Dringend» bedeutet gemäss ständiger Praxis des Bundesgerichts, dass der Eigenbedarf ernsthaft, konkret und aktuell sein muss, nicht jedoch dass das Mietobjekt unbedingt und sofort benötigt wird (BGB 4A 85/2008 v. 12. Juni 2008).

Der Vermieter ist grundsätzlich für das Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs beweispflichtig. In diesem Zusammenhang verlangt das höchste schweizerische Gericht hingegen keinen strikten Beweis, sondern erachtet es als ausreichend, wenn das Vorliegen eines dringenden Eigenbedarfs glaubhaft gemacht wird. Dies ist durchaus sachgerecht, soweit der Entscheid des Vermieters auf inneren Tatsachen (Entschlussfassung, Absichten, Pläne des Vermieters etc.) beruht. Diese Tatsachen sind nur schwer zu überprüfen und entziehen sich einer strikten Beweisführung.

In vorerwähntem Entscheid schützte das Bundesgericht (wie zuvor bereits alle kantonalen Instanzen) die Kündigung des Vermieters wegen dringenden Eigenbedarfs. Das Gericht erachtete den Beweis



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

als erbracht, dass die fraglichen Räumlichkeiten des Vermieters aufgrund der erheblichen Ausweitung seiner beruflichen Aktivitäten und des damit notwendig gewordenen räumlichen Bedarfs benötigt werden.

Für eine Produktionssteigerung sei die Beanspruchung des Mietobjekts unumgänglich. Die Mieter machten in vorliegendem Fall u.a. geltend, dass die Vermieter übergangsweise andere Werkstätten und Administrationsräume hätten einrichten können.

Das Bundesgericht verwarf zu Recht dieses Argument. Man könne vom Vermieter schon wegen der zusätzlichen Kosten und Unannehmlichkeiten, welche damit verbunden wären, nicht verlangen, dass er die Werkstätte zunächst ausserhalb seines Gebäudes installiert, bevor er sie dorthin verlegt.

Der dringende Eigenbedarf kann somit selbst dann vorliegen, wenn der Vermieter Alternativen hat oder diese mit zusätzlichen Kosten und Unannehmlichkeiten verbunden sind. ■



Bodenbeläge Holz und Keramik
Maler- und Gipsarbeiten
Sanitär- und Elektroanlagen
Küchen • Fenster • Türen
Facility Service

Ihr Umbauspezialist kompetent • schnell • sauber

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

ISOTECH
Spezialabdichtungen AG
Ihre Abdichter und Sanierer.
www.spezialabdichtungen.ch
ISOTECH Spezialabdichtungen AG
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40
Betonanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze



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 • 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 info@kosterag.ch

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

CORTI - FELGER
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG
Telefon 044 784 25 88
www.corti-felger.ch

seit 1936 **Opti Maler**

Zerstörung des Mietobjekts

Erdbeben, Lawinen, Hochwasser sind leider aktueller denn je. Daher sollen im Folgenden die Auswirkungen solcher Katastrophen auf die Vermieter beleuchtet werden.

Der Vermieter verpflichtet sich mit Abschluss des Mietvertrages, dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt und in zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu überlassen und es in einem solchen zu erhalten (Art. 253 und Art. 256 Abs. 1 OR).



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

muss dem Mieter kein Ersatzobjekt zur Verfügung stellen oder Schadenersatz leisten. Der Mieter muss dem Vermieter keine Mietzinsen oder Entschädigungen bezahlen. Einzig wenn bereits Mietzinsen oder andere Sicherheiten vorab geleistet wurden, kann der Mieter diese zurückverlangen. Liegt die objektive Unmöglichkeit bereits bei Vertragsabschluss vor, kommt Art. 20 OR zur Anwendung, d.h. der Vertrag ist nichtig.

Teilerstörung des Mietobjekts

Ist das Mietobjekt durch eine Naturkatastrophe lediglich zum Teil zerstört und damit nur Teilunmöglichkeit der Vertragserfüllung gegeben, muss der Vermieter dieses dem Mieter – Zumutbarkeit vorausgesetzt – weiter zur Verfügung stellen. Der Mieter ist im Gegenzug verpflichtet, dem Vermieter den Mietzins zu bezahlen. Der Mietzins wird selbstverständlich entsprechend reduziert. Ist die Fortführung des Mietvertrages den Parteien nicht mehr zumutbar, können diese den Vertrag aus wichtigen Gründen resp. wegen veränderter Umstände kündigen.

Vollständige Zerstörung des Mietobjekts

Ist keiner (nicht nur der Vermieter persönlich, sondern auch kein Dritter) mehr im Stande, die Leistung zu erbringen, spricht man von objektiver Unmöglichkeit. Wenn die Weiterführung des Mietverhältnisses aufgrund der Auswirkung der Naturkatastrophe auf das Mietobjekt vollkommen ausgeschlossen ist, weil dieses völlig zerstört ist, erlischt dieses ohne Kündigung (Art. 119 OR). Keiner Partei erwächst daraus ein Forderungsrecht. Der Vermieter

Gepflegte Erholungs- und Lebensräume

Ihr Gartenspezialist
Bis ins Detail

Gartenplanung
Bepflanzung
Unterhalt

 www.gangoo.ch
Telefon 0848 426 466

Wir begleiten Ihr Bauvorhaben von A-Z gerne, sei es als

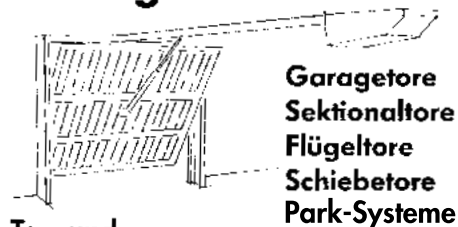
Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S und S

Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Bautreuhand, Expertisen
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch, www.sunds.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

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

WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT

www.elektro-compagnoni.ch



ELEKTRO COMPAGNONI

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 7. Mai 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/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Mindestwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

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

Optik des Malers

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.-
	Ehepaar:**	Fr. 400.-
Nichtmitglieder	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 «Die Wohnungsabnahme» vom 7. Mai 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



Schweizer Service Qualität

Model Madeira

- 2 Sitzplätze
- 30 Wasserdüsen
- 11 Massagedüsen
- 12 Luftdüsen
- 32 Fibre Optic Lichter
- Inkl. Thermoabdeckung
- Farbe nach Wahl
- TV-Gerät optional
- Masse 2180 x 1660 x 950 mm

Native
Spa

weitere Informationen und Modelle
www.whirlpool-shop24.ch

Telefon 0848 11 55 11

Waschmaschine in Wohnung

Für die Installation einer Waschmaschine in der Wohnung braucht der Mieter die Zustimmung des Vermieters – entgegen der in «Mieten & Wohnen» Nr. 9/09 vertretenen Meinung des Mieterverbandes.

Gemäss Ansicht des Mieterverbandes mussten früher für die Installation einer Waschmaschine bauliche Änderungen am Mietobjekt vorgenommen werden. Da heutige Waschmaschinen in der Regel ohne viel technischen Aufwand installiert werden können, brauche es dafür keine Zustimmung des Vermieters mehr.



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

Diese Schlussfolgerung berücksichtigt nicht, dass die Erforderlichkeit einer Zustimmung durch den Vermieter nicht unbedingt von einer möglichen baulichen Anpassung abhängt. Gemäss der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume», welche Bestandteil des Mietvertrages sind, wird in Ziffer 7. die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss wie z.B. eine Waschmaschine von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht. Demnach ist allein die Tatsache über die Existenz einer Waschmaschine für die Zustimmung massgebend.

Neben der Gefahr eines Wasserschadens gibt es weitere Aspekte, die der Vermieter zunächst abwägen muss, bevor er sich entscheidet, den Betrieb einer Waschmaschine in einem Mietobjekt zuzulassen. Sobald eine

Waschmaschine in der Wohnung installiert ist, werden die gewaschenen Kleider in der Wohnung getrocknet, wodurch sich die relative Luftfeuchtigkeit erhöht und die Relevanz für feuchtigkeitsbedingten Schimmel steigt. Nachdem die Reklamationen wegen Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen in letzter Zeit nicht weniger werden, ist dieser Punkt bei der Beurteilung nicht unberücksichtigt zu lassen.

Auch ist infolge Betriebs einer Waschmaschine ein gewisser Mehrverbrauch von Wasser nicht von der Hand zu weisen. Bei den Mietverhältnissen, die den Kaltwasserbezug als Akonto-Nebenkosten aufgeführt haben und jede Wohnung mit separatem Zähler erfasst wird, stellt der Wasserverbrauch kein Problem dar. Doch ist in sehr vielen Mietverträgen der Kaltwasserbezug überhaupt nicht als Nebenkosten deklariert. Bei diesen Mietverhältnissen kann die Installation einer Waschmaschine eine gewisse finanzielle Einbusse für den Vermieter bedeuten.

Aus den oben erwähnten Gründen kann der Auffassung des Mieterverbandes nicht beigepflichtet werden. Demzufolge ist der HEV der Ansicht, dass weiterhin die Zustimmung des Vermieters für die Installation und Verwendung einer Waschmaschine erforderlich ist.

Siehe: Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltsgeräten, Nr. 10504/2004 (Bestellformular S. 201)



Neues Design
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

industriestrasse 4
6345 neuheim

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

weru

Fenster und Türen fürs Leben

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

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

Bruchsch Liecht?



www.noserlight.ch

Ladenöffnungszeiten:
Mo-Fr 9.00-12.00 / 13.30-18.30, Sa 9.00-16.00 durchgehend

NOSERLIGHT AG

CH-8909 Zwillikon, Telefon 044 701 81 81
Fax 044 761 86 12, info@noserlight.ch

Mieterwechsel



po. Obwohl ausserterminliche Kündigungen fast eher als die Regel bezeichnet werden können, häufen sich die Mieterwechsel doch an den vertragsgemässen Kündigungsterminen. Da Ende März im ganzen Kanton ein solcher ist, benützen wir die Gelegenheit, um auf ein paar praktische Hilfsmittel aus unserem Drucksachenverkauf hinzuweisen.

Die handliche Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes» geht auf die Bedeutung von Mieterauswahl, Vertragsabschluss und die damit verbundenen Rechtsfragen ein. (32 Seiten)

Für Mitglieder Fr. 9.– / 10.– für Nichtmitglieder

Dass die Bindung an den Mieter stärker ist, als man sich dies gelegentlich wünschen würde, geht sodann aus «Die Beendigung des Mietverhältnisses» hervor. Diese Broschüre geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann. Darüber hinaus enthält sie alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung. (64 Seiten)

Für Mitglieder Fr. 13.50 / 15.– für Nichtmitglieder

Wohnungsabnahmen können ziemlich stressig sein. Mit einem vorgedruckten Protokollformular können Sie wenigstens davon ausgehen, nichts zu vergessen.

4-seitiges Protokoll:
Für Mitglieder Fr. 5.50 / 6.50 für Nichtmitglieder

1-seitiges Protokoll:
Für Mitglieder Fr. 2.80 / 3.80 für Nichtmitglieder

Siehe Bestellformular Seite 201

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Arbeitswilliger, 55-jähriger Schweizer **sucht neue Arbeitsstelle am rechten Zürichseeufer.**

Ich bin eine loyale, selbständige Person, die **Hauswartarbeiten** zuverlässig ausführt. Ich kümmere mich um Reinigungen, Gebäudeumschwung und einfache Haustechniken. Ich packe an, wo immer ich gebraucht werde!

Gerne stelle ich mich persönlich vor – auf Ihren Anruf freue ich mich:
079 914 37 31

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94
info@eggenberger.ch www.eggenberger.ch



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

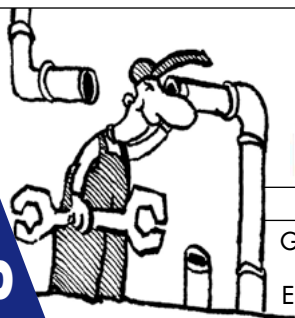
- Ganze Schweiz**
- Fällungen von Hand und maschinell
 - Holzentsorgung
 - Hackarbeiten und Hackschnitzel
 - Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

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

Sanitär Heizung Reparaturen

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

Giraldenstrasse 28, 8048 Zürich
www.blum-haustechnik.ch
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch



Bestellformular

Drucksachen

Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.	
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)				
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
	franz. ital. engl. span.	_____	4.50	5.50
	türk. alb. serbokr.	_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	franz. ital. engl. span.	_____	4.50	5.50
	türk. alb. 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
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)				
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 Seiten)	_____	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
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)				
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
Diverse Verträge (inkl. 7,6% MwSt.)				
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)	_____	7.-	9.-
10072	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)	_____	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.
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau)	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinsänderung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung	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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)			
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) Aktionspreis bis 30.4.2010	57.–	67.–
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) Aktionspreis bis 30.4.2010	16.–	18.–
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) Aktionspreis bis 30.4.2010	13.–	16.–
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) Aktionspreis bis 30.4.2010	14.–	16.–
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.–
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2009 Neu!	21.–	25.–
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005) Aktionspreis bis 30.4.2010	14.–	18.–
40093	Wohntraum Wintergarten (2004) Aktionspreis bis 30.4.2010	10.–	10.–

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:

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettdienst
Schilderdienst
Winterschnitt

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüslikon - Winterthur - Rapperswil SG

TAPEZIERER AUS LEIDENSCHAFT GESUCHT

TAPETENATELIER ERLENBACH ZH

NACHWUCHS FÖRDERUNG

ANSPRUCHSVOLLE
TAPEZIERARBEITEN
URS LEUENBERGER & ROLAND PFISTER

EINE VERGOLDETE TAPETE IM SALON
EINE SEIDENTAPETE IM SCHLAFZIMMER
EINE LEDERTAPETE FÜR DIE KASTENFRONT

www.pfistertapeten.ch

PFISTER TAPETEN GMBH TAPEZIERGESCHÄFT
SEESTRASSE 70/SCHIFFLÄNDE 8703 ERLENBACH
info@pfistertapeten.ch

Bäume bilden Räume
Schöne Bäume bereiten Freude

Vogelgezwitscher – Nistplätze
Frühlingserwachen – Blütenpracht
Lebensfreude – Erholungsraum

Kronenschnitt · Neupflanzung
Pflegekonzept

Kompetente Umsetzung durch den eidg. dipl. Baumpfleagespezialisten

baumART
Pflege und Diagnose für den Baum

Baumart AG
Schlossmühle 1 · 8500 Frauenfeld · Tel. 052 722 31 07

Baumart Luzern GmbH
Museggstrasse 25 · 6004 Luzern · Tel. 041 410 83 63

baumart@bluewin.ch · www.baumart.ch

Kunststoff-Fenster
Fensterläden Balkonverglasungen Wintergärten

Mit Einbruchschutz

Verlangen Sie unsere Unterlagen

biberbau

Industriestr. 2 8836 Biberbrugg
Tel. 0554184545 Fax 0554184546
www.biberbau.ch

124-313.801

SILENT AG

8112 Otelfingen
Tel. 044 847 27 27
www.silentag.ch

50

1960-2010

Professionelle Lösungen
für Haus und Garten

HONDA
POWER EQUIPMENT

Unser Garten



Attraktiv, aber
auch aggressiv:
Solidago

Jubiläums-Ausstellung 26./27./28. März 2010 in Otelfingen

Freitag 13.00-19.00 Uhr, Samstag/Sonntag 10.00-17.00 Uhr

Jetzt mit uns feiern und profitieren:

15% Rabatt

Abhol-Barpreise, gültig während der Ausstellung auf gesamtes Motor- und Gartengeräte-Sortiment und Dünger (ausser Netto-Preisen, nicht kumulierbar mit anderen Rabatten)

Wettbewerb

Probefahrt

Mohrenkopf
Degustation

Trampolin XXL

Gratis Imbiss

Invasive Neophyten – Mehr als ein Schlagwort

Ruth Jehring, Grueber + Co. Pflanzenschulen, Langnau

Als Neophyten bezeichnet man Pflanzen, die weder heimisch noch domestiziert sind. Invasiv nennt man sie, wenn sie sich zu stark und zulasten der einheimischen Flora ausbreiten. Einige haben das Potenzial, die schweizerische biologische Vielfalt zu verändern und können ausserdem Menschen, Tiere und Umwelt gefährden.

Schon 1492 begann man, das natürliche Vorkommen der Pflanzen zu bestimmen. Nach diesem Stichdatum richten wir uns heute noch. Üblicherweise spricht man von Neophyt, wenn die Pflanze von ausserhalb

der EU/Efta stammt. Manche gebietsfremde Pflanze wurde in Gärten und Parks gepflanzt, andere aber unbewusst eingeschleppt, zum Beispiel an Verpackungen oder Verkehrsmitteln. Ihre Samen konnten

sich dann durch den Wind oder durch Tiere in unserer Natur weiter verteilen. An ihrem Ursprungsstandort haben sie natürliche Feinde, wie Krankheiten oder Schädlinge, die ihre Verbreitung in Schranken halten. Kommen diese Pflanzen in fremde Gebiete, in denen sie keine solchen natürlichen Feinde antreffen, können sie sich invasiv verhalten, sich zu stark verbreiten. Im Kanton Zürich wurden bis zu 10 000 verschiedene Arten eingeführt. Einzelne Pflanzen, die unsere kalten Winter nicht überleben sind unproblematisch, weil sie ausserhalb der Gärten nicht überleben können. Es gibt auch Arten, die sich trotz mangelnder Winterhärte ausserhalb der Gärten behaupten, sich aber unauffällig und nicht invasiv verhalten. Sie können eine Bereicherung unserer Flora darstellen und sogar erwünscht sein. Andere aber haben das Potenzial die schweizerische biologische Vielfalt zu ver-

ändern und können Menschen, Tiere und Umwelt gefährden.

Ambrosia artemisifolia

Der wichtigste invasive Neophyt ist die Ambrosia. Sie hat ein hohes Potenzial an keimfähigen Samen, die über 40 Jahre im Boden überleben können. Hat sie sich einmal etabliert, ist sie daher kaum mehr bekämpfbar. Sie ruft bei fast allen Menschen Allergien der Atmungsorgane hervor. Sie ist leicht zu erkennen, wenn Sie sich von Ihrem Gärtner erklären lassen, woran man diese Pflanze früh erkennt (vgl. HEV 6/07).

Buddleia davidii

Eine weitere invasive Pflanze ist der stark verbreitete und beliebte Sommerflieder oder Schmetterlingsstrauch. Sie zieht während ihrer Blütezeit im Juli bis September viele bunte Schmetterlinge an, verströmt

einen betörenden Duft und blüht in fast allen Farben, ist ungeheuer vital und schnellwüchsig. Sie produziert pro Jahr bis 60 000 Samen. Am besten gedeiht sie in kiesigen Flächen mit gutem Wasserabzug. Die starke Vermehrung zum Beispiel an Bachbetten, Flussläufen und Bahndämmen macht den einheimischen Pflanzen, die diese Standorte dringend brauchen, das Leben unmöglich. Zu den verdrängten Pflanzen gehören unter anderen die leuchtend blau blühende Wegwarte (Cichorium intybus), die gelbe zweijährige Wegwarte (Oenothera biennis), alle Kuckuckslichtnelken-Arten. Jeder Gartenbesitzer sollte sich daher eingehend überlegen, ob er sich einen Schmetterlingsstrauch halten will. Hat man sich dazu entschieden, ist es zur Verhinderung einer weiteren Verbreitung wichtig, alle verblühten Blüten abzuschneiden. Diese sollten nicht kompostiert oder ge-

schreddert, sondern mit dem Kehricht durch Verbrennung entsorgt werden.

Heracleum mantegazzianum

Der Riesenbärenklau fällt mit seinen riesengrossen Blättern und den flachen weissen Blüten sofort ins Auge. Er wird 2 bis 5 Meter hoch und produziert viele Samen. Er kann bei Berührung zu phototoxischen Hautentzündungen und Verbrennungen führen, d. h. in Verbindung mit Licht kann der bläuliche Saft dieser Pflanze auf der menschlichen Haut Blasen hervorrufen. Man sollte sie immer mit Handschuhen berühren. Meist wachsen die Pflanzen an feuchten Standorten wie Uferbereiche, Waldränder und Wiesenauen und verdrängen dort die einheimische Flora. Zur Bekämpfung (nur an bedeckten Tagen und nur mit Handschuhen!) die Stängel 15 cm über Boden abschneiden und den Wurzelstock mit dem Spaten entzwei stechen.

Solidago gigantea

(auch *Solidago Serotina* genannt)

Die spätblühende Goldrute finden wir in vielen Blumensträussen, weil sie sich auch im geschnittenen Stadium lange hält. Sie ist eine mehrjährige Staude mit unterirdischen Rhizomen, macht lange unverzweigte Stängel, welche in einer verzweigten gelben Blüte enden. Der Pollen kann Allergien auslösen.

Sie wächst fast überall, aber am liebsten an feuchten Standorten zu dichten, grossflächigen Beständen heran. Da sie auch in Magerwiesen gut gedeiht, verdrängt sie vor allem in Naturschutzgebieten unsere einheimischen Pflanzen. Die Bestände lassen sich etwas eindämmen, indem man die Stängel vor der Samenreife abschneidet. Mit Ausgraben bringt man sie kaum unter Kontrolle, denn ihre Wurzeln sind sehr



Imposant und nicht ungefährlich: Heracleum

Unerwünschte Schönheit: Buddleia

Unser Garten

aktiv. Ausgegrabene Wurzeln dürfen nicht kompostiert werden und müssen in der Kehrichtverbrennung entsorgt werden. Werden sie zweimal im Jahr gemäht, so können sie sich auch weniger schnell ausbreiten. Ideal dafür ist Ende Mai und Mitte August.

Reynoutria japonica

Als letzte, obwohl es noch eine Vielzahl solcher Pflanzen gibt, möchte ich den Japanknöterich erwähnen (vgl. HEV 5/07). Er macht unterirdisch bis zu 3 Meter tiefe, kräftige Ausläufer und ist in Bezug auf den Standort nicht wählerisch. Mit genügend Licht und eher feuchtem Boden kann er eine Höhe von bis zu 4 Metern erreichen. Die oberirdischen Teile sterben in den ersten Frostnächten ab, wodurch der Boden ungeschützt dem Frost und damit der Erosion ausgesetzt wird.

Es gibt viele weitere Pflanzen*, welche sich zwar in unsere Natur heimisch fühlen,

Weitere Informationen, Merkblätter und Links:

- Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW (www.cps-skew.ch)
- Kantonalen Pflanzenschutzstellen (z.B. www.strickhof.ch)
- Grün Stadt Zürich (www.stadt-zuerich.ch)
- Verband Schweizerischer Gärtnermeister (www.gplus.ch)

ihr aber bleibenden Schaden zufügen können. Deshalb sei jedem Naturfreund nahegelegt, mit offenen Augen durch den eigenen Garten oder die freie Natur zu streifen und, wenn er auf Pflanzen oder auch Tiere stösst, die ihm suspekt erscheinen, Kontakt zu einem Fachmann aufzunehmen. ■

* Die so genannte schwarze Liste finden Sie unter: www.cps-skew.ch/deutsch/schwarze_liste.htm



Leider kaum mehr auszurotten: Ambrosia

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.



Wyco, Wyss+Co AG
Inneneinrichtungen
Bodenbeläge
Parkett
Teppiche

Rötelstrasse 135
8037 Zürich
Telefon 044 366 41 41
Fax 044 366 41 42
info@wyco.ch
www.wyco.ch

wyco

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

 kindt partner

Blickfang Fensterladen

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Uberti AG
Binzstrasse 9 | 8953 Dietikon
Telefon 044 740 49 71 | www.uberti-storen.ch





schädeli
gartenbau –
gartenpflege

Kügelilostrasse 39
8046 Zürich
Telefon **044 371 41 30**
Telefax 044 311 91 35

Wir arbeiten am Lebensraum
der Zukunft und empfehlen uns für:

- **Gartenunterhalt, wie
Rasenmähen, Hecken- und
Sträucherschneiden**
- **Gartenumänderungen**
- **Gartenrenovationen**

**Wir schaffen Wärmeräume.
Mit Zukunft.**

Erdwärmesondenbohrungen der
Gadola Bau AG für die effiziente Nutz-
ung der natürlich vorhandenen Energie
im Boden. www.gadola-bau.ch



Fotos: Elisabeth Meier-Soffrian, Zürich & Internationales Blumenzwiebel-Centrum



Die Tulpe

po. Sie gehört so selbstverständlich zu unserem Frühling, dass man geneigt wäre, sie als einheimisch zu betrachten. Das ist sie aber natürlich nicht. Sie andererseits als invasiv im Sinne unseres Beitrags auf Seite 205 zu bezeichnen, ginge aber auch wieder etwas weit. Seit der Mitte des 16. Jahrhunderts, als die Tulpe nach Mitteleuropa gelangte, hat sie einen eigentlichen Siegeszug und eine turbulente Geschichte erlebt. 1637 löste sie sogar einen Börsencrash aus. Von einer Tulpenmanie kann man seither wohl nicht mehr sprechen, auch an Exklusivität hat sie eingebüsst, wird sie doch in Massen produziert. Das hat ihrer Schönheit aber keinen Abbruch getan. Im Gegenteil, es gibt sie inzwischen in so vielen Variationen, dass auch wirklich jeder mindestens eine darunter findet, die ihn begeistert.

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

P: Barbara Gautschi 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

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

P: Caesar Pelloli info@hev-birmensdorf.ch
 Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf
 Tel. 044 737 11 19
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

P: Hans Schenk info@hev-dietikon-urdorf.ch
 Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon
 Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

P: Jörg Gossweiler
joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch
 Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach
 Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
 R: *persönliche Auskünfte nach telefonischer*
Vereinbarung

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

P: Markus Dudler
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00
 Tel. 044 266 15 00

Meilen www.hev-meilen.ch

P: Dr. Toni Fischer toni_fischer@bluewin.ch
 Dorfstrasse 94, 8706 Meilen
 Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59
 R: Mo–Fr: *übliche Bürozeit*

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti + Umgebung 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

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

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

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

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

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

Wallisellen + Umgebung

www.hev-wallisellen.ch

P: René Keller rene.keller@hev-wallisellen.ch
 c/o Keller Immobilien-Treuhand AG
 Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen
 Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90
 R: RA Dr. Stefan Schalch
 RA lic. iur. Christopher Tillman
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
 Tel. 044 560 80 08

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Winterthur + Umgebung www.hev-win.ch

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

Zürich www.hev-zuerich.ch

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

Unvergleichbares Balkonien

Geniessen Sie das komfortabelste
Ferienziel auf Ihrer eigenen Terrasse



Interessiert?
Wertvolle Informationen
und Designimpulse rund
um die Terrassen- und
Wintergartengestaltung
finden Sie auf
www.silvedes.ch



Silvedes AG Bellevue 8311 Brütten 052 355 01 02

Pflanzen für
schönere Gärten



Grösste Auswahl

vom Bodendecker bis zum Solitärbaum

- Über 3'500 winterharte Pflanzen
- 'Normales', Spezialitäten, Raritäten
- Formgehölze inkl. Gartenbonsai
- Professioneller Lieferservice in den Garten

Hauenstein Rafz

BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel ·
Zürich · Winterthurerstrasse 709
Baar · Früebergstrasse/Im Jöchler

www.hauenstein-rafz.ch · Tel 044 879 11 22





- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen



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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



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

- Immobilienverwaltung
- Immobilienkauf /-verkauf
- Finanzbuchhaltung
- Steuer- / Erbschaftsplanung
- Hypothekarmanagement

immobalance, Roschli & Villiger
Tel. +41 43 444 03 38
admin@immo-balance.ch

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

«Billig-Wohn-Inseln»

Wenn mir für die Zeitungslektüre am Morgen genügend Zeit bleibt, überfliege ich jeweils die Inserate, in welchen Liegenschaften zum Kauf und Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben sind. In weiteren Rubriken werden auch Objekte gesucht. Bestimmt würde eine 5½-Zimmer-Wohnung im Zürcher Seefeld, in Altstadt-liegenschaft, frisch renoviert, mit moderner Küche und ebensolchem Bad, mit freier Sicht auf den See und dies alles für 1000 Franken Monatsmiete inklusive Nebenkosten, reissenden Absatz finden. Nun soll diese Nachfrage, offenbar für jeden, der ein solches Bedürfnis hat, gedeckt werden.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) sucht jedenfalls nach Möglichkeiten, um an attraktiven Wohnlagen das Preissystem möglichst so einzuschränken, dass steigende Boden- und Wohnungspreise nicht mehr durchschlagen. Unter dem Titel «Preisgünstiger Wohnraum dank guter Raumplanung» hat das BWO eine in Auftrag gegebene Studie veröffentlicht, in der entsprechende Möglichkeiten vor allem des gemeinnützigen Wohnungsbaus, mit raumplanerischen Mitteln, erwogen werden. Um in den als zu teuer kritisierten Gegenden eine Art «Billig-Wohn-Inseln» zu schaffen, werden für die Festlegung von Anteilen für gemeinnützigen Wohnungsbau in den verschiedenen Zonen ein Kaufrecht der öffentlichen Hand für Bauland oder grosszügigere Ausnutzungsziffern für den gemeinnützigen Bau propagiert.

Derlei Gedankenspiele einer staatlichen Stelle lassen – selbst wenn es «nur» beim Gedanken bleiben sollte – aufhorchen. Da werden, ohne auch nur eine einzige Zeile darüber zu verlieren, verfassungsmässig garantierte Rechte (etwa die Eigentums-garantie) in Frage gestellt bzw. schlicht negiert. Hoheitlich angeordnete Eingriffe führen schliesslich in aller Regel zu weiteren unerwünschten Verzerrungen. Damit auch in Zentrums-lagen vermehrt Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, sind Flexibilisierungen weit wirksamer. Es muss – immerhin wird dies in der Studie auch erwähnt – das verdichtete Bauen nicht nur diskutiert, sondern durch Aus-nützungsboni (höhere Ausnutzungsziffern, verringerte Grenzabstände, höhere Gebäu-dehöhen usw.) tatsächlich ermöglicht werden. Damit kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und können die Kosten pro Wohneinheit verringert werden. Dies kommt letztlich der gesamten Bevölkerung zugute.



Hans Egloff,
Präsident Haus-eigentümergeverband
Kanton Zürich

AZB
Postfach
8038 Zürich

TECHNISCHER DIENST

REINIGUNG

GARTENUNTERHALT

SCHNEERÄUMUNG

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, e-mail: info@homeserviceag.ch