



- | Gebäudesanierungs-Initiative eingereicht (S. 223)
- | Einführung von amtlichen Wohnungsnummern definitiv (S. 233)



LOCHER

Kompetenz am Bau

Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik



Locher Bauunternehmer AG
Allmendstrasse 92 Postfach 90 CH-8041 Zürich
Fon 044 488 17 17 www.locher-bau.ch

Wo kein Wille ist, ist auch kein Weg

Verständnis für die Anliegen der Hauseigentümer zu finden, war schon immer schwer, sind sie doch eine Minderheit. Die grossen Löcher in vielen öffentlichen Kassen machen die Sache noch schwieriger (vgl. S. 287). Nicht rosig sieht es zurzeit auch für die parlamentarische Initiative Hegetschweiler aus, welche bei einer Ersatzbeschaffung von Wohneigentum den Aufschieb der Grundstückgewinnsteuer eigentümerfreundlicher regeln will.

Wer sein selbstbewohntes Haus verkauft und andernorts – z.B. am neuen Arbeitsort – ein neues erwirbt, kommt gemäss Steuerharmonisierungsgesetz in den Genuss eines Steueraufschubs. D.h., die Grundstückgewinnsteuer wird erst fällig, wenn er das neue Haus verkauft (sofern er dann nicht wieder einen Ersatz anschafft). Reinvestiert der Hauseigentümer nur einen Teil des Verkaufserlöses, beispielsweise weil er kein so grosses Haus mehr benötigt, so wurde früher die Grundstückgewinnsteuer im gleichen Verhältnis aufgeschoben wie der Erlös reinvestiert wurde. Flossen drei Viertel desselben in das neue Heim, so musste nur auf einem Viertel des Gewinns Gewinnsteuer beglichen werden. Seit 2004 wird die Grundstückgewinnsteuer aber nur noch so weit aufgeschoben, als der Gewinn (nicht der Erlös) in das neue Eigenheim reinvestiert wird. Kauft sich der Eigentümer eine so bescheidene neue Bleibe, dass er den Gewinn nicht antasten muss, gelangt er überhaupt nicht in den Genuss eines Steueraufschubs. Die Initiative verlangt, zur alten, eigentümerfreundlicheren Methode zurückkehren.

Der Bundesrat hat ihr Anfang April eine Abfuhr erteilt, u.a. mit der Argumentation, der Systemwechsel stehe im Widerspruch

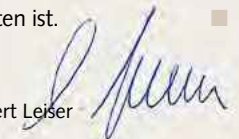
Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



zum Steuerrecht. Hätte sich das Bundesgericht aber an den klaren Gesetzestext gehalten, wonach der erzielte Erlös (und nicht der Gewinn) für den Steueraufschub massgebend ist, so hätte es die eigentümerfreundlichere Methode als verbindlich erklären müssen.

Aber es fehlt am politischen Willen. Offensichtlich ist man nicht daran interessiert, dass es vermehrt zu Wechslen von grossen in kleinere Wohnungen kommt, und so das Angebot an grösseren, für Familien geeignete Wohneinheiten am Markt zunimmt. Offensichtlich ist man auch nicht daran interessiert, die Mobilität der Arbeitnehmer zu fördern, und berufliche Veränderungen, die oft mit Wohnortswechslen verbunden sind, nicht auch noch mit unberechtigten steuerlichen Belastungen zu bestrafen. Etwas Hoffnung lässt sich aus der Tatsache schöpfen, dass die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates der Initiative im vergangenen November noch deutlich Folge gab, wogegen im Ständerat aufgrund des grösseren Einflusses der kantonalen Finanzdirektoren mehr Widerstand zu erwarten ist.

Albert Leiser



Der Zürcher **Hauseigentümer** 4/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Wo kein Wille ist, ist auch kein Weg 219

Energie

Gebäudesanierungs-Initiative eingereicht 223
Klimaschutz im Bad – so einfach 227

Impressum 229

Gesellschaft

In Zürcher Höfen wird wieder gesungen 231

Registerharmonisierung

Einführung von amtlichen Wohnungsnummern definitiv 233

Mitgliederforum

Saline Riburg 238

Erbrecht

Das Testament – Die Verfügungsfreiheit 241

Mietrecht

Ausserterminliche Kündigung und Stellung eines Nachmieters 245
Zulässigkeit einer Kündigung wegen Untermiete 255
Die Erstreckung des Untermietverhältnisses 259
Das Schiedsgericht im Mietrecht 263

Seminar/Workshop

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 251

Lärmschutz

Zum Auftakt der Gartensaison 267

Drucksachen

Nützliches zum Thema Stockwerkeigentum 269
Bestellformular 271

Unser Garten

Geheimnisvolle Pflanzennamen 275
Schulthess-Gartenpreis 2010 an Zürcher Landschaftsarchitekten 281

Zum Titelbild

Akelei (Aquilegia) 283

Aus dem Kantonalverband

Sektioneninfo 284
Bausparen nimmt die erste Hürde 287

HEV Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

**Drucksachen-
verkauf**
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**

Nichts für Kontroll-
freaks und durchge-
stylte Gärten: die
Akelei. Mehr dazu auf
S. 283. (Foto: Elisabeth
Meier-Solfrian)

Verkaufen? Machen wir!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



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

Gebäudesanierungs-Initiative eingereicht

Die kantonale Volksinitiative für den Abbau bürokratischer Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen (ein Unterschriftenbogen lag HEV 12/09 bei) ist zustande gekommen. Am 12. April reichte die FDP Kanton Zürich dem Regierungsrat rund 10 000 Unterschriften ein.

Worum geht es?

po. Häuser soll man ohne Bürokratie renovieren können, wenn es ökologischen Zwecken dient. Das soll auch für die Nutzung von erneuerbarer Energie wie Solar-energie gelten. Denn in der Schweiz verbrauchen Häuser insgesamt knapp die Hälfte der Energie. Wohnhäuser machen vom Gesamtverbrauch etwa ein Viertel aus. Nur ein Viertel der Häuser, die vor 1975 gebaut wurden, ist bisher ökologisch umgebaut worden. Der Sanierungsbedarf ist deswegen hoch. Viele Bauvorschriften stammen aber aus einer Zeit, als der Gesetzgeber nicht sonderlich für das Thema Energieeffizienz sensibilisiert war und daher gewisse Schwierigkeiten beim Realisieren energetisch sinnvoller Modernisierungen nicht erkannte. So existieren in der Praxis viele Hürden und Bewilligungsverfahren, die Gebäudesanierungen verzögern oder gar verunmöglichen.

Die Gebäudesanierungs-Initiative strebt daher Vereinfachungen an. Denn weder die Unternehmen noch die Arbeitnehmer haben Zeit, sich mit unnötigen behördlichen Vorschriften herumzuschlagen. Vorschriften, die der Sache nicht im Geringsten dienlich sind. Deshalb fordert die Initiative die Beseitigung unnötiger Bürokratie bei energetischen Gebäudesanierungen. Dazu zählen die Befreiung von der Bewilligungs-

pfligt oder zumindest die Vereinfachung der Verfahren, die Lockerung von Grenzabständen oder Höhenmassen bei energetischen Sanierungen sowie die Zulassung der Nutzung von Sonnenenergie in allen Bauzonen. Generell soll im Zweifel das Recht zugunsten von energetischen Sanierungen angewendet werden.

Beispiele:

– Abstandsproblem

A und B wollen ihr Gebäude nach den Empfehlungen der Konferenz Kantonalen Energiefachstellen isolieren (vgl. Kasten). Weil aber der Gebäudeabstand nur bis 15 cm unterschritten werden darf, müssen sich A und B für eine dünnere Isolation entscheiden, was für die Umwelt schlechter ist.

– Zonenproblem

A und B wollten bei ihrem in der Kernzone gelegenen Neubau Sonnenkollektoren montieren. Das zuständige Bauamt hat dieses Vorhaben bereits im ersten Vorgespräch für unmöglich erklärt. Grund: Kernzone.

Regierungsrat hat Zeichen der Zeit nicht erkannt

Bereits 2007 forderten die Kantonsrätinnen Carmen Walker Späh und Gabriela Winkler die Regierung in einem Postulat

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden



Energie

auf, eine Vorlage auszuarbeiten, welche den Abbau von unnötigen Hürden beim umweltgerechten Bauen fördert. Dieses Begehren hat der Regierungsrat in seiner Antwort im März dieses Jahres abgelehnt, mit der Begründung, er halte den Abbau von Hürden beim umweltgerechten Bauen für nicht notwendig. Offenbar hat die Regierung nicht erkannt, dass der Bürokrati-

etiefrost beim energetischen Bauen bei der Bevölkerung gross ist.

Die Ablehnung des Postulates zeigt, dass der Regierungsrat die Zeichen der Zeit nicht erkannt hat. Auch zeigt es, dass es die kantonale Volksinitiative für den Abbau bürokratischer Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen umso mehr braucht. ■

Fassadendämmung*

Die meisten bestehenden Aussenwände weisen keine oder nur eine ungenügende Wärmedämmung auf. Für die Wärmedämmung stehen zwei grundsätzlich unterschiedliche Systeme zur Auswahl:

Kompaktfassadendämmung

Die Dämmplatten werden direkt auf das Mauerwerk geklebt und anschliessend verputzt.

Hinterlüftete Fassadenverkleidung

Auf dem Mauerwerk wird eine Tragkonstruktion befestigt und dazwischen die Wärmedämmung angebracht. Zwischen Verkleidungsmaterial (Faserzement, Holz, Blech, Stein usw.) und Dämmung bleibt ein belüfteter Zwischenraum bestehen. Die Wahl des geeigneten Systems hängt von den ästhetischen Anforderungen und den konstruktiven sowie den finanziellen Möglichkeiten ab. Es wird eine Dämmstärke von 20 cm empfohlen.

* (aus: Mehrfamilienhäuser energetisch richtig erneuern. www.bfe.admin.ch)

Vorhänge Stoffe Ausstellung Tapeten Parkett Linoleum Teppich Sockel

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

Hohlstrasse 192 | 8004 Zürich | Telefon 044 295 60 50 | zuerich@bernasconi.ch


Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

Ihr
Gärtner
jäten
zurückschneiden
düngen
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


**Energie-
sparaktion CO₂**
Beim Kauf Ihrer Renovationsfenster profitieren Sie von einer Vergünstigung von **CHF 15.- /m² Glasfläche**.
Angebot verlängert bis 31. Mai 10.
**SWISS
WINDOWS**
kompromisslos besser
Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.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


SIMTRA | Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

● **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. Kaminsanierung 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.

Vergleichen Sie ruhig und lassen Sie sich überraschen!

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



swisstherm

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

Zweigniederlassungen: Zürich-Säuliamt: Swisstherm AG - 8907 Wettswil
Swisstherm Innerschweiz AG - 6018 Buttisholz • Ostschweiz: Swisstherm AG - 8280 Kreuzlingen

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein.

Absolut wasserdicht!

Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!



www.magicbad-zuerich.ch
Auskunft und Beratung

076 424 40 60



Klimaschutz im Bad – so einfach

3 Tipps von energieschweiz

Sie wollen puren Genuss und vollen Wasserspass? Sie wollen gleichzeitig Ihr Portemonnaie entlasten? Und Sie wollen dabei die Umwelt schonen? Wir bieten Ihnen drei einfache Möglichkeiten:

1: Duschbrause ersetzen

Der Kauf einer Duschbrause mit Energy-Label lohnt sich. So reduziert eine 4-köpfige Familie ihren Warmwasserverbrauch um 38 000 Liter und spart ca. 180 Franken pro Jahr. Und das bei vollem Komfort.

2: Durchflussregler einsetzen

Leicht und lohnenswert sind Durchflussmengenregler an Waschtischarmaturen. Einfach «altes Sieb» durch modernen Spareinsatz ersetzen und sich über Ersparnis bis zu 30% freuen.

3: Einmal pro Woche schneller duschen

Was für ein Genuss-Typ sind Sie? Reinigungs- oder Genuss-Typ? Wenn Sie länger als 5 Minuten duschen, sind Sie ein Genuss-Typ. Imitieren Sie doch einmal pro Woche den Reinigungs-Typ: halbieren Sie jeden Montag Ihre Dushdauer und starten effizient und frisch in die Woche. Spart 50% Energie und Wasser an diesem Tag.

Produkte mit Energy-Label lohnen sich



Beispiel: Ersparnis einer 4-köpfigen Familie

	Vorher	Nachher (mit Energy-Label)
<i>Wassermengen</i>		
Dusche	18 l/Min.	12 l/Min.
Waschtisch	12 l/Min.	9 l/Min.
Verbrauch Dusche/Jahr	19 000 l/P.	12 500 l/P.
Verbrauch Waschtisch/Jahr	7 500 l/P.	4 500 l/P.
Gesamtverbrauch /Jahr	106 000 l	68 000 l
Wassereinsparung/Jahr		38 000 l
Gesparte Wasserkosten/Jahr*		CHF 135.–
Gesparte Energiekosten/Jahr**		CHF 135.–
Sparerfolg pro Jahr		CHF 270.–

* Basis: Durchschnittlicher Wasserpreis: CHF 3.60/m³ (Trinkwasser CHF 1.60/m³, Abwasser CHF 2.00/m³)
** Basis: Ölheizung, Energiekosten: CHF 88.00/100 Liter Heizöl

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

LS Lenzlinger
 Metallbau



**Balkonverglasung
 System Lumon**



Lenzlinger Söhne AG
 Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster
 Tel. 058 944 58 58, Fax 058 944 54 70
 mb@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Herausgeber:

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:

Albert Leiser (al)

Redaktion:

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

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt,
 HEV Zürich
 lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
 Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)
 lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

Auflage: 57 645 (WEMF-bestätigt)

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

Abonnemente:

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

Inseratenverwaltung:

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

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

**Produktebesprechungen 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

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



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

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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


Ackermann-Wellness

Feldstrasse 50 CH-8180 Bülach
+41 (44) 886 66 84
www.ackermann-wellness.ch



Infrarot Sauna mit
Wärme & Dampf

Erleben Sie die
kreislaufschonende
Art zu Schwitzen



Konzertchor der Jugendmusikschule Zürich zur Eröffnung im Hof des Bezirksgebäudes.

In Zürcher Höfen wird wieder gesungen

Innenhöfe und Gesänge verschmelzen im Mai 2010 zu EINEM einzigen Begriff. Während eines Monats erklingen schöne Töne in den lichten Räumen auf der Rückseite der Stadt. Chöre und Schulklassen rücken damit die Höfe ins Zentrum des Stadtgefühls.

Rund ein Viertel des Stadtraums sind Aussen- und Innen-, Vorder-, Zwischen- und Hinterhöfe. In vielen Siedlungen und Randbauten finden sich daher attraktive Höfe, die Jung und Alt zum Aufenthalt im Freien einladen und den Anwohnerinnen und Anwohnern in lauen Sommernächten auch bei geöffneten Fenstern eine ungestörte Nachtruhe ermöglichen. Dass es auch andere gibt, sei nicht verschwiegen, wurden doch gerade in den zentrumsnahen Quartieren seit den 50er Jahren viele Höfe anderweitig genutzt.

Die Initiative HOFgesang bringt seit vier Jahren mit feinen Tönen wieder etwas Bewegung in die Höfe. Dies aus der Erfahrung heraus, dass ein gemeinsam genutzter und unterhaltener Raum im unmittelbaren Wohnumfeld eine wesentliche Vorausset-

zung für ein verständnisvolles Miteinander ist. Indem viele verschiedene Chöre an unterschiedlichen Orten auftreten, möchte HOFgesang einen Beitrag zur Quartierentwicklung leisten, als Vermittler zwischen den Kulturen und als Kulturvermittler. Eigentümer- und Anwohnerschaft werden ermuntert, gemeinsam Wege zu suchen, wie aus Abstellflächen Wohnhöfe, Spielhöfe, Ruhehöfe, Traumhöfe, Naturhöfe werden oder zumindest einen Schritt darauf zu gemacht werden könnte. Allein schon der bewusste Umgang mit der gemeinsamen Nutzung kann sich positiv auswirken auf nachbarschaftliche Beziehungen, auf die Identität als Teilhaber an einem gemeinsamen Gut.

HOFgesang 2010 dauert vom 5. Mai bis 3. Juni 2010, die offizielle Eröffnungsveranstaltung findet am Donnerstag, 8. Mai 2010, 19.00 Uhr, statt beim Hof Bezirksgebäude, Badenerstrasse 90. Eingang Rotwandstrasse.

Detaillierte Informationen und Gesamtprogramm unter: www.hofgesang.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

Stärke
durch Leistung
Dynamik
dank Erfahrung
Sicherheit
durch Tradition

Mit unseren
langjährigen,
erfahrenen und
geschulten
Mitarbeitern
realisieren wir:

Neubauten
Umbauten
Gipserarbeiten
Plattenarbeiten
Kundenarbeiten
Renovationen
Betonsanierung
Gerüstungen



Seit 1942
Leistung am Bau.

Hoch- und Tiefbau AG
Baslerpark
Mürtschenstr. 25
8048 Zürich

Telefon 044 404 23 23
Fax 044 404 23 24
Internet www.piller.ch
E-mail info@piller.ch

Kanton Zürich:

Einführung von amtlichen Wohnungsnummern definitiv

In diesen Tagen erhalten alle Liegenschaftsverwaltungen respektive Vermieterinnen und Vermieter ein Schreiben für die Erhebung von Gebäude- und Wohnungsangaben. Mit den erhobenen Daten sollen die Register der Gemeinden um wichtige Angaben ergänzt werden, damit sie für die Registererhebung des Bundes genutzt werden können. Diese wird ab Ende 2010 die traditionelle Volkszählung ablösen. Der Kanton Zürich hat die Schweizerische Post mit der Datenerhebung beauftragt.

Statt wie bisher alle zehn Jahre die gesamte Bevölkerung schriftlich zu befragen, sollen künftig die Registerdaten der Gemeinden für die Volkszählung genutzt und jährlich per Knopfdruck an das Bundes-

amt für Statistik übermittelt werden. Damit wird eine Forderung erfüllt, wonach bei der Durchführung von neuen Erhebungen in erster Linie bereits vorhandene Verwaltungsdaten der Gemeinden zu nutzen sind. Um die Gemeinderegister für diese Aufgabe vorzubereiten, müssen sie gemäss den Vorgaben des eidgenössischen Registerharmonisierungsgesetzes vereinheitlicht und ergänzt werden. Neu müssen die Einwohnerregister für jede Person eine Gebäude- und Wohnungsnummer (siehe Kasten unten) enthalten, damit auch in Zukunft Informationen zur Haushaltsbildung und Wohnsituation erhältlich sind. Um die laufende Nachführung in den Gemeinderegistern sicherzustellen, sollen diese amtlichen

Amtliche Gebäude- und Wohnungsnummern ab 2011

Ab Ende 2010 gibt die Post den Vermietern, Liegenschaftsverwaltungen und Hauseigentümern die Eidgenössischen Gebäudeidentifikatoren (EGID) und amtlichen Wohnungsnummern (aWN) bekannt. Von diesem Zeitpunkt an sind EGID und aWN bei Mieterwechseln den Neumieter schriftlich bekannt zu geben. Dies erfolgt über einen Eintrag im Mietvertrag und in einem separaten Wohnungsausweis (siehe Kasten nächste Seite).

Es handelt sich bei der amtlichen Wohnungsnummer also lediglich um einen administrativen Eintrag ohne die Verpflichtung, die Wohnungsnummer physisch an der Wohnungstüre oder auf dem Klingelschild anzubringen.

Der schriftliche Eintrag im Wohnungsausweis ermöglicht es der Einwohnerkontrolle, die Neumieter bei der Anmeldung mit Wohnadresse und Wohnungsnummer korrekt zu erfassen. Dies entlastet wiederum die Vermieterinnen und Vermieter, da aufwendige Nachforschungen bei unklaren Wohnverhältnissen wegfallen werden. Der Eintrag der amtlichen Gebäude- und Wohnungsnummern in neue Mietverträge und Wohnungsausweise ist ab 2011 obligatorisch.

Achtung!

Hauseigentümer sind bei der Datenerhebung durch die Post nur **verpflichtet**, folgende **Angaben** zu machen:

1. **Gebäudeadresse, Stockwerk, Lage**
2. **Name und Vorname der Mieterinnen und Mieter** («wer hat Mietvertrag unterschrieben?»), weitere Bewohner soweit bekannt
3. **Name und Adresse des Vermieters bzw. der Immobilienverwaltung** («wer hat Mietvertrag erstellt?»)

Weitere Angaben, wie etwa zu **Zimmerzahl** oder **Wohnungsfläche**, sind **nicht nötig!**

Nummern im Kanton Zürich auch bei den Vermietern und Grundeigentümern eingeführt werden.

Der Kanton Zürich beauftragt die Post mit den Umsetzungsarbeiten

Zur Umsetzung einer einheitlichen Wohnungsnummerierung hat der Bund zusammen mit der Post ein Dienstleistungsangebot entwickelt, welches der Kanton Zürich in

Anspruch nimmt. Damit werden insbesondere die grossen Liegenschaftsverwaltungen entlastet, indem sie die Daten für ihre im ganzen Kanton verwalteten Liegenschaften über eine elektronische Schnittstelle nach einheitlichen Vorgaben an eine zentrale Stelle liefern können und nicht für jede Gemeinde einzeln aufbereiten müssen. Aber auch Vermieterinnen und Vermieter mit kleinem Gebäudeportefeuille treffen auf flexible Vorgaben: Datenlieferungen können entweder über das Web-Portal im Internet, mittels Excel-Datei, auf Papier oder weniger umfangreiche Meldungen per Telefon erfolgen.

Zusätzliche Vorortbegehung und Befragung der Bewohner nach Ermessen der Gemeinden

Die gesetzlichen Grundlagen für den Dienstleistungsauftrag an die Post sind am 1. April 2010 in Kraft getreten.¹ Zur Datenerhebung an die Post verpflichtet sind nicht nur die angeschriebenen Hauseigentümer,

¹ Gemeindegesetz, Änderung vom 11. Januar 2010

² Merkblatt «Einführung von amtlichen Wohnungsnummern im Kanton Zürich»

sondern explizit auch die Liegenschaftsverwaltungen und Stockwerkeigentümergeinschaften. Die Post gleicht die eingelieferten Gebäude- und Wohnungsdaten mit den Gemeinderegistern ab und vergibt amtliche Wohnungsnummern gemäss den Vorgaben des Kantons.² Wohnungsnummern werden in allen Gebäuden mit mehr als einer Wohnung vergeben. Sollten die Personen im Einwohnerregister aufgrund der eingelieferten Daten nicht eindeutig einer Wohnung zugeordnet werden können, besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, die Post mit einer Begehung vor Ort durch die Postboten zu beauftragen. Die meisten Städte und grösseren Gemeinden haben mit der Post eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Die Vorortbegehung wird wo nötig durch eine schriftliche Befragung der Bewohner ergänzt.

Datenschutz wird eingehalten

Für die Umsetzungsarbeiten ist die Post dem kantonalen Datenschutzgesetz und zusätzlich projektbezogenen strengen Datenschutzauflagen unterstellt. Der kantonale Datenschutzbeauftragte hat das Projekt geprüft und gutgeheissen.

Zudem wird über ein externes Sicherheitsaudit die Wirksamkeit der getroffenen Datenschutzmassnahmen überprüft. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Post die erhaltenen oder erhobenen Daten nicht für eigene Zwecke verwendet.

Das Merkblatt «Einführung von amtlichen Wohnungsnummern» sowie weitere Informationen sind auf www.hev-zuerich.ch unter dem Link «Registerharmonisierung» verfügbar.



Wohnungsausweis

Das teilrevidierte Gemeindegesetz schreibt ab 2011 für jeden Mietvertrag einen Wohnungsausweis vor.

Die Form ist frei, dieser Minimalinhalt ist vorgegeben:

1. Gebäudeadresse (inkl. EGID) und amtliche Wohnungsnummer,
2. Name und Vorname der Mieterinnen und Mieter,
3. Name und Adresse des Vermieters bzw. der Immobilienverwaltung,
4. Beginn des Mietverhältnisses.



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

SUTER

Meister-Küchen erster Wahl



wym WA

PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Geroldswil

7½-Zimmer-Einfamilienhaus

an erhöhter Südwesthanglage in sonnigem Wohnquartier mit Aussicht ins Limmattal und in die Berge, freistehend, NF ca. 198 m², Bastelraum, Weinkeller, gepflegte Gartenanlage, Doppelgarage, 2 Aussemparkplätze, Baujahr 1983, Grundstücksfläche 596 m², Verhandlungspreis Fr. 1 450 000.–.



Dietlikon

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Büro-/Gewerberaum

an ruhiger Wohnlage, NF EFH ca. 74 m², NF Büro-/Gewerberaum ca. 68 m², 2 Garagen, 2–3 Aussemparkplätze, Baujahr 1953, Grundstücksfläche 691 m², Verhandlungspreis Fr. 710 000.–.



Opfikon-Glattbrugg

4½-Zimmer-Dach-Maisonettewohnung

NWF ca. 141 m², an kinderfreundlicher Wohnlage im Quartier Oberhausen, Baujahr 2000, Wohn-/Esszimmer mit Schwedenofen, 2 Einstellplätze in der UN-Garage, Verhandlungspreis Fr. 790 000.–.



Langnau a. Albis

6½-Zimmer-Einfamilienhaus

NWF ca. 165 m², Nebenräume ca. 100 m², mit Cheminée, 3 Nassräume, grosszügige Grundrissgestaltung, schöne Gartenanlage, Dachterrasse, Garage, 4 Parkplätze. Grundstücksfläche 747 m². Verhandlungspreis Fr. 1 390 000.–.

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

- Parkplätze
- Areale
- Industriehallen
- Sportplätze
- Spielfelder
- Individuelle Lösungen

Tel. 0848 22 33 66

Fax 0848 22 33 77

Filialen

Emmenbrücke LU
Trimis GR

St. Gallen SG
Näfels GL

Steinhausen ZG
Oberentfelden AG

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt

www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch

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>



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

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





Saline Riburg

Donnerstag, 17. Juni 2010

Die Schweizer Rheinsalinen gewinnen seit 1837 den lebenswichtigen Rohstoff Salz und sichern damit die Versorgung der Schweiz. Das Salz am Rhein beendete die jahrhundertlange Abhängigkeit vom Ausland. Das Prinzip der Salzgewinnung: Die Salzschiefer des Ur-Meeres wird angebohrt, mit Wasser aufgelöst und diese Salzlösung (Sole) in der Saline wieder eingedampft. Zurück bleibt reines Salz, getrennt von Wasser, Gips und Kalk. 1909 entstand aus vier sich konkurrierenden privaten Salinen ein einziges Unternehmen, das heute in Schweizerhalle BL und Riburg AG pro Jahr an die 500000 Tonnen Salz gewinnt.



Programm

7.15 Uhr Abfahrt Carparkplatz Sihlquai beim Hauptbahnhof Zürich. Fahrt nach Möhlin, Kaffeepause und anschliessend Führung durch die Saline Riburg.
Weiterfahrt nach Biberstein zum Mittagessen. Anschliessend Fahrt nach Aarau zu einer Stadtführung. Heimreise mit dem Car. Ankunft in Zürich Carparkplatz Sihlquai ca. 18.00 Uhr.

Kosten pro Person

Mitglieder Fr. 200.– / Nichtmitglieder 230.–

Im Preis inbegriffen: Carfahrt, Kaffee/Gipfeli, geführte Besichtigung Saline Riburg, Mittagessen (ohne Getränke), Stadtführung Aarau.

Das ausführliche Programm erhalten Sie mit der Teilnahmebestätigung und der Rechnung.

Anmeldung

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach dem Poststempel berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Mittwoch, 19. Mai 2010. Bitte beachten Sie: Der Ausflug wird nur ab mindestens 15 Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt!

Sie können sich bis 3 Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Reisekosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Reisekosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.



Anmeldung für die Teilnahme am Ausflug vom 17. Juni 2010

HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
Fax 044 487 17 77, Tel. 01 487 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

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

Das Testament – Die Verfügungsfreiheit

Persönliche Voraussetzung, damit der Erblasser als verfügungs- bzw. testierfähig im Sinne des Gesetzes und im Hinblick auf seinen Nachlass angesehen werden kann, ist, dass er urteilsfähig und volljährig ist (Art. 467 ZGB). Da die Mündigkeit keine gesetzliche Voraussetzung ist, können auch Bevormundete letztwillig über ihren Nachlass verfügen.

Gesetzliche Regelung

Hat der Verstorbene betreffend seines Nachlasses nichts vorgeschrieben, regelt das Gesetz die Erbfolge. Es sieht in erster Linie vor, dass sich die Nachkommen den Nachlass mit dem Ehegatten des Erblassers teilen (Art. 457 und 462 ZGB). Eingetragene Partner sind erbrechtlich Ehegatten gleichgestellt, was im Folgenden nicht mehr ausdrücklich erwähnt wird. Sind Nachkommen bereits verstorben, treten deren Kinder (aus Perspektive des Erblassers Enkel) an ihre Stelle. Sind keine Nachkommen vorhanden, geht die Erbschaft an die Eltern des Erblassers. Sollten auch diese nicht mehr leben, treten ihre Nachkommen, sprich die Geschwister des Erblassers, an ihre Stelle (Art. 458 ZGB), bzw. deren Nachkommen.

Wenn weder Eltern noch Geschwister vorhanden sind, geht der Nachlass an die Grosseltern und sind diese bereits verstorben wiederum an deren Nachkommen (Art. 459 ZGB). Sollten auch aus dem Stamm der Grosseltern keine Erben vorhanden sein, sei es weil es keine gibt oder diese vorverstorben sind, so fällt die Erbschaft an das Gemeinwesen, das heisst, an den Kanton, in welchem der Erblasser seinen letzten Wohnsitz hatte (Art. 460 i.V.m.



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

Art. 466 ZGB). Im Kanton Zürich bekommt die Gemeinde die Hälfte davon (§ 124 EG zum ZGB Kt. Zürich).

Weiter ist gesetzlich geregelt, dass die Kinder zu gleichen Teilen erben (Art. 457 Abs. 2 ZGB). Der überlebende Ehegatte erhält, je nachdem mit wem er zu teilen hat, eine bestimmte Quote des Nachlasses (Art. 462 ZGB).

Verfügungsfreiheit

Wichtig ist nun aber, dass das Gesetz dem Erblasser – wenn auch nicht uneingeschränkt – Verfügungsfreiheit über seinen Nachlass zugesteht. Der Erblasser hat also einen gewissen Gestaltungsspielraum, welcher durch die Pflichtteilsregelung sowie durch allfällige Gläubigerrechte (Art. 470 und 497 ZGB) begrenzt wird. So sind für die Nachkommen drei Viertel des oben beschriebenen gesetzlichen Anteils geschützt, das heisst, darüber darf der Erblasser nicht verfügen. Für die Eltern und den überlebenden Ehegatten, wenn dieser mit Nachkommen teilen muss, ist die

Erbrecht

Hälfte des gesetzlichen Erbanspruchs unantastbar.

Neben dem in der Schweiz gesetzlich geschützten Pflichtteil (Art. 470 ZGB) kann die sog. frei verfügbare Quote einer Person freier Wahl zugeteilt werden. Diese Person kann ein gesetzlicher oder eingesetzter Erbe sein (Art. 483 ZGB). Im vorgenannten Umfang können Bedingungen und Auflagen verfügt werden.

Weiter kann der überlebende Ehegatte begünstigt werden (Art. 473 ZGB). Die Nutzniessung (Art. 745 ff., Art. 473 und Art. 484 Abs. 2 ZGB) an Grundstücken, beweglichen Sachen, Rechten oder Vermögen kann eingeräumt werden. Darüber hinaus können (Nach-)Vermächtnisse (Art.

484 ff. ZGB) ausgerichtet werden. Es ist möglich Ersatzverfügungen (Art. 487 ZGB) für den Fall zu treffen, dass die Erbschaft oder das Vermächtnis ausgeschlagen wird oder ein Erbe, Begünstigter oder Willensvollstrecker vorverstorben ist. Die Nacherbschaft (Art. 488 ff. ZGB) kann geregelt werden. Stiftungen (Art. 493 und Art. 80 ff. ZGB) können errichtet werden.

Die Enterbung kann unter den strengen gesetzlichen Voraussetzungen nach Art. 477 ff. ZGB verfügt werden. Ein Willensvollstrecker kann eingesetzt werden (Art. 517 ZGB; siehe auch HEV 10/09 und 11/09). Nicht zuletzt können auch Teilungsvorschriften aufgesetzt werden (Art. 608 ZGB). ■

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

rota

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

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

Gepflegte Erholungs- und Lebensräume

Ihr Gartenspezialist

Bis ins Detail

Gartenplanung
Bepflanzung
Unterhalt



www.gangoo.ch
Telefon 0848 426 466

Es hat sich gelohnt



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

fierz
KÜCHEN

Besuchen Sie unsere Ausstellung



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.quadrargard.ch
info@quadrargard.ch

Wir schaffen Wohnräume. Mit Flexibilität.

Ob Neubau, Umbau, Renovationen,
Betonsanierungen oder Kundenarbeiten:
Die Gadola Bau AG schafft dauerhafte
Bauwerke. www.gadola-bau.ch



Ausserterminliche Kündigung* und Stellung eines Nachmieters

Immer wieder sind Vermieter erstaunt, dass Mieter das Mietverhältnis ganz einfach sozusagen jederzeit, das heisst ausserterminlich, auflösen können und ihnen selbst eine Kündigung des Mietverhältnisses nur unter ganz bestimmten Bedingungen möglich ist. Daher wird im Folgenden zunächst näher auf die Form der Kündigung und der ausserterminlichen Beendigung des Mietverhältnisses eingegangen. In einem zweiten Teil werden dann die Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Stellung des Nachmieters bei ausserterminlichen Aufhebungen besprochen.

Formerfordernisse einer ordentlichen Kündigung

Der Mieter muss das Mietverhältnis schriftlich kündigen, das heisst, eine mündliche Inkenntnissetzung des Vermieters oder eine E-Mail genügt nicht. Für den Vermieter hingegen sind die Formvorschriften strenger. Er kann nur gültig kündigen, indem er seine Kündigung dem Mieter auf dem amtlichen Formular des Kantons, in dem sich die Mietwohnung befindet, zustellt. Aus Beweisgründen wird den Parteien empfohlen, das Kündigungsschreiben am Besten eingeschrieben zu versenden. Sollte das Schreiben nicht



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

abgeholt werden, muss dieses ungeöffnet aufbewahrt werden.

Fristen und Termine bei der ordentlichen Kündigung

Bei einem unbefristeten Mietvertrag ist der gesetzlich vorgesehene Regelfall der Mietvertragsauflösung die ordentliche Kündigung. Dabei müssen die gesetzlichen Fristen und Termine eingehalten werden, es sei denn, die Parteien hätten eine längere Frist als die vom Gesetz vorgesehenen drei Monate (bzw. sechs Monate bei Geschäftsraummiere) oder andere als die ortsüblichen Termine (in der Stadt Zürich Ende März und September) vereinbart (Art. 266a f. OR).

Ausserterminliche Beendigung

Art. 264 OR ist eine sogenannte Mieter-schutzbestimmung, welche die vorzeitige Rückgabe der Sache regelt und nicht zuungunsten des Mieters abgeändert werden darf (sog. relativ zwingendes Recht). Wenn ein Mieter die Mietwohnung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist und des Kündi-

* Obwohl der Begriff «ausserterminliche Kündigung» im Gesetz nicht vorkommt – Art. 264 OR spricht vielmehr von «vorzeitiger Rückgabe der Sache» –, erlauben wir ihn hier zu verwenden, da er sich allgemein eingebürgert hat.

WIPERBLITZ

Der intelligente Rasenmäher-Roboter

- CO₂ neutral
- Benötigt kein Begrenzungskabel
- In den Rasen setzen und staunen

Verlangen Sie
eine gratis Beratung
vor Ort mit
Demonstration.

Intelligente Arbeitsweise
mit automatischer
Richtungsänderung und
sechs Graserkennungs- und
Hindernissensoren.
Weitere Mäh-Roboter bis 20000 m².



OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

gungstermins zurückgeben will und nicht weiter an seine Verpflichtungen aus dem unterzeichneten Mietvertrag bis zum nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin (Art. 264 Abs. 2 und Art. 266a Abs. 2 OR) gebunden sein will, muss er dies dem Vermieter unter Bekanntgabe des Beendigungstermins mitteilen. Weiter muss der ausziehende Mieter dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter (in der Literatur teilweise auch Ersatzmieter, hier aber nachfolgend Nachmieter genannt) stellen, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Eine andere Variante, auf die hier aber nicht näher eingegangen werden soll, ist, dass der Mieter den Vermieter dazu motivieren kann, einen Aufhebungsvertrag zu unterzeichnen, in dem Letzterer ihn freiwillig vorzeitig aus dem Mietvertrag entlässt, zu was für Bedingungen auch immer.

Formerfordernisse einer ausserterminlichen Beendigung

Der Mieter muss dem Vermieter mitteilen, dass er das Mietobjekt vorzeitig zurückgeben will und auf welchen Zeitpunkt er dies tun will. Eine schriftliche Kündigung und eine Begründung (auf Verlangen) sind – im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung (Art. 266l und 271 Abs. 2 OR) – nicht erforderlich. Sinnvoll ist es aber für den Mieter, auch bei der ausserterminlichen Beendigung die Mitteilung schriftlich eingeschrieben vorzunehmen, da er im Streitfall beweisen muss, dass der Vermieter die ausserterminliche Beendigung erhalten hat.

Rein theoretisch kann sich der Rückgabewille des Mieters auch durch seine Handlung konkludent ergeben, wenn er das Mietobjekt vollständig geräumt hat, es

sei denn, er habe mit dem akzeptierten Nachmieter vereinbart, dass dieser gewisse im Mietobjekt befindliche Gegenstände übernimmt, und sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die durch den Mieter nachträglich angefertigt worden sind, zurückgegeben hat. Erst dann ist der Vermieter wieder im vollständigen Besitz des Mietobjekts. Davor ist unklar, ob der Mieter wirklich endgültig auf sein Gebrauchsrecht verzichten will oder ob er das Mietobjekt einfach nicht gebraucht. Kann kein Rückgabeprotokoll erstellt werden, empfiehlt sich eine umgehende amtliche Befundaufnahme.

Solidarische Mieter

Wenn mehrere Mieter gemeinsam einen Mietvertrag unterzeichnet haben, so können sie ihn auch nur alle gemeinsam wieder aufheben.

Familienwohnung

Dient eine Mietwohnung als Familienwohnung ist zur gültigen vorzeitigen Rückgabe das Einverständnis des Ehepartners bzw. des eingetragenen Partners erforderlich (Art. 266m OR, Art. 169 ZGB und Art. 14 Abs. 1 PartG).

Spezialfälle

Befristete Mietverträge

Ein befristeter Mietvertrag endet grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Eine Kündigung ist daher nicht erforderlich. Auch befristete Mietverträge können aber ausserterminlich gekündigt werden.

Unbefristete Mietverträge mit der Klausel «frühestens kündbar auf»

Der Vermieter muss sich bezüglich der Kündigung auf diese vereinbarte Klausel

behaften lassen, d.h. eine frühere Kündigung – ohne einverständliche Aufhebung seitens der Mieterschaft – ist nicht möglich. Der Mieter hingegen kann auch in dieser Konstellation das Mietverhältnis ausserterminlich aufheben. Sollte es ihm nicht gelingen, einen zumutbaren Nachmieter zu finden, ist er nicht nur bis zum nächsten gesetzlichen Kündigungstermin an seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gebunden, sondern bis zum vertraglich vereinbarten frühesten Kündigungstermin. M.E. ist eine solche Klausel nur da sinnvoll, wo örtlich die schnelle Wiedervermietung schwierig ist.

Ausserordentliche Kündigungen

Art. 266g und 266i OR sind *lex specialis* zu Art. 264 OR (Vorzeitige Rückgabe der Sache) und gehen damit letzterer Bestimmung vor.

Erstrecktes Mietverhältnis

Auch während der Erstreckung gelten die Regeln betreffend der ausserterminlichen Beendigung. Ein Nachmieter muss das Mietobjekt spätestens auf das bereits feststehende Vertragsende hin verlassen. Im

Zusammenhang mit Erstreckungen sind die Bestimmungen betreffend der ausserterminlichen Beendigung weniger relevant, da das Gesetz speziell dafür vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten vorsieht (siehe dazu Art. 272d OR).

Tod des Mieters

Art. 266i OR ermöglicht den Erben ein Mietverhältnis auf den erstmöglichen gesetzlichen Kündigungstermin aufzuheben. Verpassen die Erben diese Möglichkeit, so haben sie dieses ausserordentliche Kündigungsrecht verwirkt. Damit sind die Erben an die Kündigungstermine aus dem Mietvertrag zwischen dem Erblasser und dem Vermieter gebunden. Sie können aber vom ausserterminlichen Beendigungsrecht Gebrauch machen und dem Vermieter einen tauglichen Nachmieter präsentieren. Siehe zu diesem Thema HEV 07/06.

Teilrückgabe des Mietobjekts

Sollte die Gebrauchsüberlassung von Mietsachen eine einheitliche Leistung darstellen, so kann der Mieter nicht nur einzelne Teile davon ausserterminlich zurückgeben. ■



Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

Mit der neuen Bürki Kombi-Sauna haben Sie erstmals die Wahl aus 3 Anwendungen: finnisch, soft oder Infrarot. Dank der Energie sparenden Isolierverglasung sparen Sie jetzt auch Strom und Geld.

www.saunabau-buerki.ch



Ausstellung:
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77
info@saunabau-buerki.ch

BÜRKI SAUNABAU AG
Langmoosstr. 66
8135 Langnau a. A.

Rostwasser? Nein danke!



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mit der Druck-Vakuum-Technik spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **041 449 44 40** oder www.neovac.ch

Oberriet • Inwil • Pratteln • Worb • Porza • Crissier • Dübendorf



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK **NeoVac**



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

Wasser ist auch unser Element.

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

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

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

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

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

 kindt partner

Blickfang Fensterladen

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Widmer Rollläden AG
Sunnehofstrasse 1 | 8625 Gossau
Telefon 044 935 41 00 | www.widmer-rollladen.ch

WIDMER
ROLLLÄDEN AG

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

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

«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 Warm-
wasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten | Folgen
ungültig erhobener Heiz- und anderer Neben-
kosten | 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 Bearbeitungs-
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
Fax 044 487 1777, 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

Liebe Hauseigentümer/-innen, unterschreiben Sie für eine kostenlose Wertsteigerung Ihrer Liegenschaft.

ewz.zürinet –
von Immo-Verbänden
der Stadt
Zürich empfohlen.



Fordern Sie noch heute den Vertrag für einen kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Mit einer einzigen Unterschrift stellen Sie sicher, dass Ihre Liegenschaft durch ewz zugleich an die Glasfaserinfrastruktur von ewz und jene der Swisscom angeschlossen wird. Ihren Mietern/-innen stehen sämtliche Angebote zur Verfügung, und Ihre Liegenschaft wird kostenlos aufgewertet. Weitere Infos sowie einen Vertrag zum Downloaden erhalten Sie unter www.zuerinet.ch oder telefonisch unter 058 319 47 22.

Standort ewz.zürinet-Infopoint.

ewz-Kundenzentrum
Beatenplatz 2
8001 Zürich
zuerinet@ewz.ch



WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT

www.elektro-compagnoni.ch



JAHRE

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettendienst
Schilderdienst
Winterschnitt

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

/// **Storen** ≡ **Rolladen** /// **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

Zulässigkeit einer Kündigung wegen Untermiete

Untervermietet die Mieterschaft ihre Mietwohnung, obwohl sie nicht mehr die Absicht hegt, eines Tages wieder dahin zurückzukehren, bewirkt sie faktisch einen Mieterwechsel. Das Bundesgericht hat im Jahr 2008 in einem vielbeachteten Entscheid erneut explizit festgehalten, dass in einem solchen Falle die Berufung auf das Recht zur Untermiete rechtsmissbräuchlich sei.

Grundsätzliches

Das Zivilgesetzbuch (ZGB) geht in Art. 262 ZGB von der grundsätzlichen Zulässigkeit der Untermiete aus, erlaubt jedoch der Vermieterschaft, diese aus den nachfolgenden Gründen zu verweigern: Die Untermieterschaft gebraucht die Mietsache vertragswidrig, die Mieterschaft weigert sich, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, oder sie sind im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich. Des Weiteren kann die Vermieterschaft zur Begründung ihrer Weigerung auch das Vorliegen eines wesentlichen Nachteils geltend machen, welcher ihr durch die Untervermietung entstehen würde. Dieser Verweigerungsgrund stellt gewissermassen eine Generalklausel zum Schutze der Vermieterschaft dar. Als wesentlicher Nachteil für die Vermieterschaft gilt dabei, was entweder den Bestimmungen des Hauptmietvertrages widerspricht oder aber in objektiver wie in subjektiver Hinsicht eine relevante Benachteiligung der Vermieterschaft oder des Mietobjekts nach sich zieht.

Die blossе Tatsache, dass das Mietobjekt auf unbestimmte Zeit untervermietet wird, stellt für sich allein noch keinen wesentlichen Nachteil dar. Fehlt der Mieterschaft indes der Wille, wieder in die gemietete



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

Wohnung zurückzukehren, so ist nach der Meinung des höchsten schweizerischen Gerichts ein wesentlicher Nachteil zu bejahen. Der Grund liegt nämlich darin, dass die Mieterschaft über den Umweg der Untermiete einen Mieterwechsel erzwingt.

Mit anderen Worten zweckentfremdet die Mieterschaft die Untervermietung für einen Mieterwechsel, was als klarer Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben zu werten ist. Darum braucht die Vermieterschaft diesen Fall von «ewiger» Untermiete auch nicht zu akzeptieren.

Praktisches Vorgehen

Will die Mieterschaft die Mietsache untervermieten, so hat sie zunächst ein entsprechendes Begehren an die Vermieterschaft zu richten und sie um ihre Zustimmung zu ersuchen.

Weder das Begehren noch die darauffolgende Zustimmung bedürfen dabei einer besonderen Form. Aus Beweisgründen ist

Gutschein

ERA
Immobilien

**Kostenlose
Beratung**

Gerne führen wir mit
Ihnen ein kostenloses
Bewertungsgespräch

0848 372 669
www.era-partner.ch

Immobilienverkauf
mit ServiceGarantie!

Mietrecht

der Vermieterschaft allerdings anzuraten, an einem schriftlichen Begehren unter Beilage einer Kopie des vorgesehenen Untermietvertrages festzuhalten und ihre Zustimmung oder aber ihre Ablehnung der Untermiete schriftlich zu erklären.

Ebenso erwähnenswert ist, dass das Gesetz keine Frist vorsieht, innert welcher das Gesuch der Mieterschaft um Zustimmung zur Untervermietung zu behandeln ist. Regelt deshalb der Mietvertrag diese Frage nicht, ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalls abzustellen.

Untervermietet die Mieterschaft die Mietsache, bevor sie die Zustimmung einholt, begeht sie eine Vertragsverletzung, welche die Vermieterschaft gemäss – nicht ganz unumstrittener – Lehre mit einer ordentlichen Kündigung sanktionieren kann.

Missachtet die Mieterschaft eine von der Vermieterschaft rechtens ausgesprochene Verweigerung der Untermiete, so steht der Vermieterschaft einerseits die ordentliche Kündigung zu. Andererseits kann sie nach vorgängiger Abmahnung das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257f OR ausserordentlich kündigen.

Besteht bei einer Untermiete der Verdacht, dass die Mieterschaft gar nicht mehr in die Mietwohnung zurückkehren will, ist der Vermieterschaft zu empfehlen, die Mieterschaft zu einer schriftlichen Erklärung aufzufordern, innert welcher Zeit sie in die Mietwohnung zurückzukehren gedenkt.

Gibt die Mieterschaft daraufhin einen unangemessen langen Zeitraum für die vorgesehene Rückkehr an (z.B. 20 Jahre), so ist diese Antwort nach Ansicht des Autors ein starkes Indiz dafür, dass die Rückkehr gar nicht ernst gemeint sei. Daher dürfte in diesem Fall eine Kündigung unter Berufung auf Rechtsmissbrauch rechtens sein. Erscheint hingegen die angegebene Zeit als angemessen (z.B. 2 Jahre), so kann nach deren Ablauf die Vermieterschaft die Mieterschaft unter Kündigungsandrohung anhalten, die Mietwohnung wieder selbst zu beziehen. ■

Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 134 III 446 (=4A_181/2008), 24. Juni 2008; Originaltext französisch

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

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

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

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

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

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

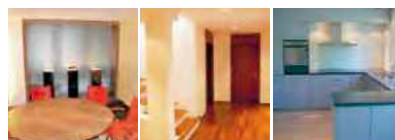
Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

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

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



100 Jahre
Fit in die
Zukunft

WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

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



Mehrfamilienhaus mit Hochhauscharakter in Wohlen AG zu verkaufen.

Das freistehende Gebäude mit 32 Wohnungen und 14 Aussenparkplätzen wurde unterhalten, jedoch nicht umfassend saniert. Die Liegenschaft ist vollvermietet, wobei sich die Mietpreise im günstigen orts- und quartierüblichen Segment bewegen. Der Verkaufspreis liegt bei CHF 5'900'000.–, mit einer Bruttorendite von 6%. Das benachbarte Mehrfamilienhaus mit 36 Wohnungen und 43 Parkplätzen kann auf Wunsch ebenfalls miterworben werden. Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne die Verkaufsunterlagen zur Verfügung. Ein erstes Sanierungskonzept steht bereit.

Wir sind einer der bedeutendsten Anbieter von Anlageimmobilien. Unter unseren Verkaufsangeboten befinden sich regelmässig interessante Anlageimmobilien aus allen Regionen der Deutschschweiz. Besuchen Sie unsere Website: www.intercity.ch

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?



Besprechen Sie mit Claudia Spalinger in einem vertraulichen Gespräch die weiteren Details:
Tel. 044 388 58 80 oder claudia.spalinger@intercity.ch

Intercity Zürich AG / Anlageimmobilien
Zollikerstrasse 141
8008 Zürich
www.intercity.ch

Die Erstreckung des Untermietverhältnisses

Da der Mieter gemäss Art. 262 OR grundsätzlich das Recht hat, die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters unterzuvermieten, kann es bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter zu Konstellationen kommen, die Fragen aufwerfen, die hier erläutert werden sollen. In der Regel steht nämlich der Vermieter in keiner rechtlichen Beziehung zum Untermieter. Der Fall, wo das Hauptmietverhältnis gekündigt ist, und welche Konsequenzen dies für das Schicksal des Untermietverhältnisses hat, wird in unter anderem in Art. 273b OR umschrieben.

Dazu ist vorab festzuhalten, dass im Untermietverhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter die gleichen Vorschriften gelten wie im Hauptmietverhältnis. Wird das Untermietverhältnis gekündigt, stehen dem Untermieter die gleichen Rechte zu wie dem Hauptmieter gegenüber dem Vermieter. Der Untermieter kann die Kündigung seines Vertrages anfechten oder die Erstreckung verlangen. Das Begehren richtet sich ausschliesslich gegen den Hauptmieter, denn er nimmt hier die Rolle des Vermieters ein. Er kann sich deshalb auf die gleichen Kündigungsgründe berufen, die dem Vermieter von Gesetzes wegen zustehen. Gründe, die in der Person des (Haupt-)Vermieters liegen, kann er jedoch nicht geltend machen.

Art. 273b OR konkretisiert nun diese Grundsätze. Dem (Haupt-)Vermieter dürfen aber aus der Untermiete keine Nachteile entstehen, insbesondere sollen seine Rechte, das Hauptmietverhältnis zu beenden, nicht beeinträchtigt werden. Die Untermiete kann demnach nicht länger erstreckt werden, als das Hauptmietverhältnis andauert. Ist also das Hauptmietverhältnis gekündigt,



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

sind die Ansprüche des Untermieters dergestalt eingeschränkt, dass das Untermietverhältnis ungeachtet einer allfälligen Härte in jedem Fall nicht länger andauern kann als das Hauptmietverhältnis.

Es kann sodann vorkommen, dass der Untermieter, auf eine Kündigung des Untermietverhältnisses eine Erstreckung gewährt bekommt. Es kann jedoch in diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass dem Hauptmieter das Hauptmietverhältnis während der Erstreckungsdauer gekündigt wird, und dadurch der Hauptmieter seine Verpflichtung, den Untermieter während der Erstreckungsdauer im Mietobjekt zu belassen, nicht erfüllen kann.

Nach dem Grundsatz von Art 273b OR, dass das Untermietverhältnis nicht länger dauern kann als das Hauptmietverhältnis – es handelt sich dabei um eine absolut zwin-

Mietrecht

gende Bestimmung –, kann der Untervermieter in diesem Fall nicht schadenersatzpflichtig werden. Nach der Rechtsprechung gilt es ausserdem nicht als Verschulden, wenn der Hauptmieter wegen Fehlens der entsprechenden eigenen Interessen die Einleitung eines Erstreckungsverfahrens unterlässt.

Der Untermieter hat auch dann keinen Anspruch auf Verbleib im Mietobjekt, wenn der Untervermieter nach Kündigung

des Hauptmietverhältnisses es unterlässt, das Untermietverhältnis seinerseits zu kündigen, die Kündigung formnichtig oder nicht fristgerecht ist. In diesen Fällen hat der Hauptvermieter mangels vertraglicher Beziehung zum Untervermieter diesem gegenüber zwar keinen Kündigungsanspruch, aber doch einen Ausweisungsanspruch. Dieser begründet sich in der Regel auf Eigentum (Art. 641 ZGB, Vindikationsklage auf Rückgabe des Eigentums).

Für Infos rund um die Uhr:

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

Verst0pft?

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung


Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

24-Stunden-Service



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

100% WIR



CORTI – FELGER

MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

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



CITECS AG, 8185 Winkel

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

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

Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolgeregelungen



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

SABO Rasenmäher

Mit Qualität machen Sie den besten Schnitt!



Leicht und wendig, einstellbarer Radantrieb, zentrale Schnitthöhenverstellung, grosser Schnittgutsack.

Permanente Ausstellung

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



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

Sie verbringen auch mehr Zeit zu Hause als in der Südsee?

Geniessen Sie Ferienstimmung in Ihrem individuellen Wintergarten oder auf Ihrer einzigartig gestalteten Terrasse



Interessiert? Wertvolle Informationen und Designimpulse rund um die Terrassen- und Wintergartengestaltung finden Sie auf

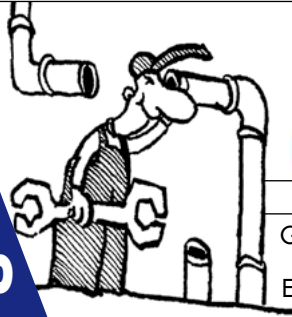
www.silvedes.ch



Silvedes AG Bellevue 8311 Brütten 052 355 01 02

Sanitär
Heizung
Reparaturen

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

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

ZIMMERLI DACHLÜKARNEN
als Fertigelement



**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 Dachlukarne 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

Das Schiedsgericht im Mietrecht

Wussten Sie, dass bei der Vermietung von Wohnräumen die Parteien die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden und der richterlichen Behörden grundsätzlich nicht durch eine vertragliche Schiedsgerichtsklausel wegbedingen können, wenn beide Vertragsparteien Wohnsitz in der Schweiz haben? Wussten Sie, dass bei der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten hingegen eine vertragliche Schiedsgerichtsklausel durchaus sinnvoll sein kann? Und wussten Sie, dass die Schlichtungsbehörde grundsätzlich auch als Schiedsgericht eingesetzt werden kann?

Streitigkeiten über die Miete von Wohnungen

Grundsätzlich dürfen die Parteien bei der Miete von Wohnungen die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden und der richterlichen Behörden nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen (Art. 274c OR); einzig die Schlichtungsbehörden können als Schiedsgericht ernannt werden (Art. 271a Ziff. 1 lit. e OR), wobei keine vorgängige Schlichtungsverhandlung erforderlich ist. Hat der Mieter seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Ausland, so kann auch ein anderes Schiedsgericht als die Schlichtungsbehörde vertraglich durch eine Schiedsgerichtsklausel durch die Parteien gewählt werden.



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

Schiedsgericht zu wählen, um Streitigkeiten beizulegen. Die Schiedsgerichtsbarkeit eignet sich hervorragend, um die meisten Streitigkeiten im Immobilienbereich zu lösen. Schiedsfähig ist nicht nur die Geschäftsraummiete, sondern auch die komplexen Sale-and-Lease-Back-Immobilientransaktionen oder Facility-Management-Verträge. Streitigkeiten aus solchen Rechtsbeziehungen könnten an einem Schiedsgericht zur verbindlichen Entscheidung vorgelegt werden, weil die Zuständigkeit staatlicher Gerichte zur Streiterledigung nicht absolut zwingend ist. Die Einsetzung eines Schiedsgerichts bietet den Parteien die Möglichkeit, schnell und effizient rechtliche Differenzen vor Fachschiedsrichtern und in einem von den Parteien mitbestimmten Verfahren beizulegen.

Die Schiedsklausel

Die Parteien können die Zuständigkeit des Schiedsgerichts durch eine Schiedsklausel* im Hauptvertrag oder nach Ausbruch einer Streitigkeit durch eine separate Partei-

Streitigkeiten über die Miete von Geschäftsräumlichkeiten

Bei Streitigkeiten aus Mietverträgen über Geschäftsräume sind die Parteien frei ein

* HEV Schweiz und SVIT haben Musterschiedsgerichtsklauseln herausgegeben. Ein weiteres Muster finden Sie unter www.sccam.org/sa/en/

Mietrecht

vereinbarung begründen. In beiden Fällen schliesst die vereinbarte Zuständigkeit des Schiedsgerichts die erstinstanzliche Beurteilung der Streitigkeit durch ein staatliches Gericht zwingend aus. Abgesehen von einzelnen Rügemöglichkeiten vor staatlichen Gerichten entscheidet das Schiedsgericht endgültig.

Das Schiedsgericht, dessen Verfahren sich nach der eigenen Schiedsgerichtsordnung richtet, übt echte Gerichtsbarkeit aus. Das Urteil des Schiedsgerichts, der Schiedsspruch, ist dem Urteil eines staatlichen Gerichts gleichgestellt und mindestens so einfach national und international vollstreckbar.

Den Vertragsparteien steht es von wenigen Ausnahmen abgesehen offen, eine Streitigkeit durch ein Schiedsgericht anstatt durch ein staatliches Gericht verbindlich beurteilen zu lassen.

Das Schiedsgericht bietet in der Regel eine Musterschiedsklausel an, welche in die meisten Immobilienverträge übernommen werden kann. Haben sich die Parteien über eine Schiedsabrede geeinigt und ist die Streitsache schiedsfähig und nicht im zwingenden Kompetenzbereich der Schlichtungsbehörde, so richtet sich das Verfahren nach dem Konkordat vom 27. März 1969 über die Schiedsgerichtsbarkeit, welchem sämtliche Kantone beigetreten sind. Für das Verfahren ist zudem die Schiedsge-

richtsordnung des jeweiligen Gerichtes zu beachten.

Die Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht

Ist die Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht zuständig, so muss kein vorangehendes Schlichtungsverfahren durchgeführt werden. Die Schlichtungsbehörde kann auch in den Fällen, die nicht in ihren Zuständigkeitsbereich fallen durch die Parteien als Schiedsgericht bestimmt werden. Dabei ist die Schlichtungsbehörde nicht verpflichtet, auf das Begehren der Parteien einzutreten. Amtet die Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht, ist das Verfahren gebührenpflichtig, und es ist der obsiegenden Partei eine Prozessschädigung zuzusprechen, die sich nach der kantonalen Prozessordnung richtet. Die Schlichtungsbehörden werden sehr selten als Schiedsgerichte angerufen, wobei es zu begrüssen wäre, wenn die Schlichtungsbehörde eine Musterklausel publizieren würde.

Dass die Attraktivität und die Bedürfnisse von Schiedsgerichtsverfahren laufend zunehmen, zeigt auch die Tatsache, dass weitere der Immobilienwirtschaft nahestehende Organisationen versuchen, Schiedsgerichte ins Leben zu rufen. Als Beispiel dafür sind die Schaffung des Schiedsgerichtes BAU + Immobilien (vgl. dazu MS HEV 5/2007) oder Bau und Immobilienwirtschaft zu begrüssen. ■

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–. Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.



Anti-Graffiti-Service
Mit der WasserRadierung Graffiti und Verschmutzungen schonend entfernen.



Schaub Maler AG
8032 Zürich, Tel. 044 381 33 33, info@schaub-maler.ch
www.schaub-maler.ch



 **Renovationen
Unterhaltsarbeiten**

Bodenbeläge Holz und Keramik
Maler- und Gipserarbeiten
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



Kanäle und Abflüsse netztief sauber.
Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.
Schachtentleerungen • Kanalscanning • Flächenreinigung • Unterhaltsservice



FRANZ PFISTER
044 308 80 40 • www.franzpfister.ch
Rickenstrasse 18-20 • 8050 Zürich



**24h
Service**

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

Zum Auftakt der Gartensaison

Veronika, der Lenz ist da, der Spargel wächst. Aber nicht nur er – nein, auch der Rasen, der bald wieder gemäht werden muss, damit er sich ordentlich präsentiert. Das Wachsen des Rasens ist unseres Wissens nicht reglementarisch geregelt, wohl aber das Mähen bzw. der Lärm, den man dabei verursachen oder besser nicht verursachen darf. Wir erinnern daher wieder einmal an ein paar Regeln wie die städtische Lärmschutzverordnung – in anderen Gemeinden lauten sie ähnlich.



Rigistrasse, Erlenbach

Nach einem sehr kostenintensiven Umbau ist der Besitzer mit dem Auftrag zur Erstvermietung der luxuriösen Wohnungen an uns gelangt. Die vier Wohnungen zeichnen sich durch ihren hochwertigen Innenausbau mit ausgesuchten Materialien und viel Liebe zum Detail aus. Das herrschaftliche Mehrfamilienhaus liegt an einer Privatstrasse und verfügt über einen grosszügigen gepflegten Umschwung und freien Blick auf den beliebten Zürichsee. Die Liegenschaft bietet Wohnraum für Menschen, die viel Wert auf eine besonders edle Wohnumgebung legen.

«Eine unverbindliche Abklärung ist die erste Stufe. Der nächste Schritt könnte Sie bereits entlasten. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.» Elias Brun, Bewirtschaftung/Vermietung



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**

po. Gemäss Art. 5 dürfen lärmende Garten- und Feldarbeiten, und dazu muss das maschinelle Rasenmähen wohl gezählt werden, nur in der Zeit von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. Zudem sind Maschinen und Geräte für Landwirtschaft und Garten, insbesondere Rasenmäher, Kreis- und Ketten Sägen, so zu unterhalten und zu bedienen, dass Lärm möglichst vermieden wird. Verbrennungsmotoren sind mit wirksamen Schalldämpfern zu versehen; sie haben den Normen der eidgenössischen Gesetzgebung über Arbeitsmaschinen zu entsprechen. Knallgeräte und Lautsprecher, die dem Verschrecken von Tieren dienen, sind verboten.

Seit dem 1. Juli 2007 gilt übrigens die Verordnung des Uvek (Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation) über die Lärmemissionen von Geräten und Maschinen, die im Freien verwendet werden (Maschinenlärmverordnung, MaLV). Sie kann Gartenbesitzer wegen tragbarer Motorkettensägen, Heckenscheren, Laubbläser, Vertikutierer, Schredder u.Ä. betreffen. Die MaLV sieht vor, dass der vom Gerät verursachte Lärm deklariert werden muss, und führt für gewisse Geräte, wie auch Rasenmäher oder Rasenkantenschneider, Lärmgrenzwerte

ein. Nach Ablauf der 2-jährigen Übergangsfrist dürfen seit dem 1. Juli 2009 nur noch Geräte in Verkehr gebracht werden, die den neuen Normen entsprechen. Verbieten ist aber nur den Verkauf von Geräten, welche den Anforderungen nicht genügen, deren Gebrauch ist weiterhin gestattet – immer im Rahmen der kommunalen Lärmschutzverordnungen natürlich.

Nach der Allgemeinen Polizeiverordnung sind sodann vermeidbare, gesundheitsschädigende oder belästigende Einwirkungen namentlich durch Erschütterungen, Staub, Russ, Rauch, Geruch, Abgase oder Lichtquellen verboten und sogar unter Strafe gestellt: «Übertretungen der Vorschriften dieser Verordnung oder der Vorschriften anderer von städtischen Behörden oder Amtsstellen erlassener Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse und Verfügungen werden mit Polizeibusse bis zu dem in den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Bussenhöchstansatz bestraft. In leichten Fällen kann an Stelle einer Busse ein Verweis erteilt werden. Überdies werden dem Fehlbaren eine Spruchgebühr sowie die Kosten der Ausfertigung und der Zustellung der betreffenden Verfügung auferlegt.»

Das alles kann uns aber nicht davon abhalten, uns voller Elan in die Gartensaison zu stürzen. ■

immobalance
Röschli und Villiger

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

Immobilienverwaltung
Immobilienkauf / -verkauf
Finanzbuchhaltung
Steuer- / Erbschaftsplanung
Hypothekarmanagement

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

**KOCH
WÄRME
AG**

8040 Zürich

Ihr Partner für:
Heizöl
Tankrevisionen
Tel. 044 498 16 12
Holzkohle
Tel. 044 498 16 17
Garantie für prompten
Service

HIOB
INTERNATIONAL
Staatlich anerkanntes Hilfswerk

www.hiob.ch

Grossbrockenstube Zürich
Wehntalerstrasse 530 Tel. 044 370 17 40
zuerich@hiob.ch

- **Räumungen und Entsorgungen**
zu fairen Preisen.
- **Gratisabholdienst und Warenannahme**
für Wiederverkäufliches.

Helfen wo Not ist
Mit Ihrem Einkauf helfen auch Sie!

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.

DE CAPITANI
BAUGESCHÄFT

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

Nützliches zum Thema Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum

Ausführliche Informationen zum Thema Stockwerkeigentum liefert das umfassende Buch von lic. iur. Monika Sommer. (320 Seiten)
Für Mitglieder Fr. 43.– / Fr. 48.– für Nichtmitglieder

Stockwerkeigentum – Das Wichtigste in Kürze

Die Broschüre im handlichen Kleinformat dient der Klärung der wichtigsten Begriffe und liefert den bestehenden und künftigen Stockwerkeigentümern prägnante Informationen in Kürze. (16 Seiten)
Für Mitglieder Fr. 5.– / Fr. 8.– für Nichtmitglieder

Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum

Erleichtert Stockwerkeigentümergeinschaften die Auswahl einer kompetenten Verwaltung. (5 Seiten)
Für Mitglieder Fr. 7.– / Fr. 9.– für Nichtmitglieder

Checkliste zu Funktion und Aufgaben des Revisors im Stockwerkeigentum

3-seitig; als Muster gekennzeichnet
Für Mitglieder Fr. 5.– / Fr. 6.50 für Nichtmitglieder

Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum

inkl. Allg. Bedingungen (Set)
Für Mitglieder Fr. 5.50 / Fr. 6.50 für Nichtmitglieder



Siehe Bestellformular Seite 271

Online-Bestellung unter 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!

KRT Kanal – Service GmbH

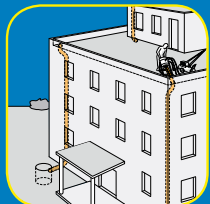
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

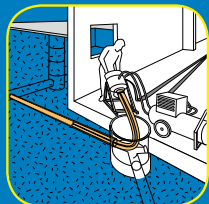
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



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

Büro Zürich

Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.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)	Neu! 7.–	9.–
10072	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)	Neu! 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) Set à 2 Stk.	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	1.80	2.30
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:

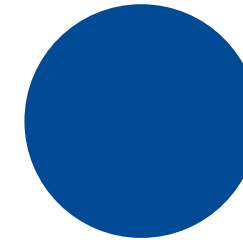
Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Hauswartungen

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.

-rechnen, -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



8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipseremeister

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

www.grimm-hansruedi.ch info@grimm-hansruedi.ch

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



► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



Campanula – perfekt zu rosa Rosen.

Geheimnisvolle Pflanzennamen

Text: Barbara Scalabrin, Cottage Garten, Alte; Fotos: PdM/Der Garten bewegt mich

Sicher haben Sie sich auch schon gefragt, was denn eine Fuchsie mit einem Fuchs zu tun hat, woher die Passionsblume ihren Namen hat oder warum der Peterli nicht Maxli heisst. Viele Pflanzennamen sind leicht zu erklären, bei anderen muss man etwas nachforschen, um den Namen zu ergründen, und manchmal findet man keine befriedigende Erklärung.

Sucht man beispielsweise im etymologischen Wörterbuch nach der Erklärung für den Namen Gänseblümchen (*Bellis perennis*), so findet man heraus, dass sich der Name aus den Wörtern Gans und Blume zusammensetzt, aber weiter kommt man nicht. Auch mit Hilfe von Pflanzenlexika und anderen Nachschlagewerken wird man nicht klüger, lernt höchstens, dass laut einer Legende aus den Tränen, die Maria auf der Flucht nach Ägypten vergoss, die Gänseblümchen (*Massliebchen*, *Tausendschön* oder *Marienblümchen* sind andere Namen) entstanden sind. Viele Maler von Heiligen-

bildern haben das Symbol in ihren Bildtafeln aufgenommen und Maria, Jesus und andere Heilige auf einem Grastepich mit Gänseblümchen, Erdbeeren und Veilchen gemalt. Auch Botticelli liess auf seinem Gemälde «Geburt der Venus» eine Nymphe der Göttin einen mit *Bellis* bestickten Mantel reichen. Das weisse, unschuldige Blümchen, das sich nur bei Licht öffnet und Symbol für Unschuld, Reinheit und Mutterliebe ist, soll als Extrakt oder Aufguss einerseits als Abtreibungsmittel und andererseits als Stärkung für Kinder nützlich sein. Kleinen Kindern legt man ausserdem am besten



Genossenschaft
Baupro Altburg

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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



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

ein Kränzlein aus den zarten Blüten unter das Kopfkissen, um allfälligen Krämpfen vorzubeugen. Vielleicht können Sie sich daran erinnern, wie Sie sich als Kind mit «Gisegeisselikränzen» schmückten, wenn sie Hochzeit spielten. Krämpfe hatten Sie dabei sicher keine!

Wenn schon die Gans (die ausser vielleicht der weissen Farbe) nichts mit dem Gänseblümchen zu tun hat, fragt man sich vielleicht, was denn der Fuchs mit der Fuchsie gemeinsam hat. Natürlich gar nichts, denn mit dem Namen der attraktiven, südamerikanischen Pflanze ehrte Charles Plumier, ein französischer Mönch, der im Auftrag Ludwigs XIV. drei grosse Forschungsreisen nach Südamerika unternahm, den deutschen Botaniker und Mediziner Leonhart Fuchs. Plumier hatte auf der Insel Santo Domingo eine exotisch



Forsythie – nicht sehr originell, aber immer wieder beeindruckend.

aussehende Pflanze entdeckt, der er den Namen *Fuchsia triphylla flore coccinea* gab.

Auf ähnliche Weise sind auch andere Pflanzennamen zu erklären. So kam z. B. die Kerrie (*Kerria japonica*) zu Ehren William Kerrs zu ihrem Namen. Dieser, ein junger schottischer Gärtner, wurde im Auftrag des botanischen Gartens Kew (London) nach China geschickt, um nach neuen, Früchte tragenden Bäumen zu suchen. Unter vielen Gehölzen, die er 1805 auf Handelsschiffen nach England sandte, befand sich das heute populäre und pflegeleichte Gehölz mit den gelben Blüten. Dieses erinnert an den jungen Mann, der 1814 an einer üblen Gewohnheit, die er bei den Bewohnern von Ceylon gelernt haben soll, starb. Vermutlich war er opiumsüchtig geworden.

Eine analoge Geschichte versteckt sich hinter dem Namen Funkie (*Hosta*). Die attraktive Blattpflanze wurde zu Ehren von Heinrich Christian Funk, einem deutschen Botaniker und Moospezialisten, Funkie getauft. Interessanterweise weist auch der botanische Namen der Pflanze *Hosta* auf einen Pflanzenforscher hin, nämlich den Physiker und Gräserpezialisten Nicolaus Thomas Host.

Mit den Namen berühmter Personen können weitere Pflanzennamen in Verbindung gebracht werden, beispielsweise die Abelia mit Dr. Clarke Abel, einem Arzt, der sie 1817 von China zurückbrachte, oder die Forsythie mit dem schottischen Gärtner William Forsyth. Die Monbretie hingegen erinnert an François Ernest Conquebert de Montbret, welcher im Jahr 1798 Napoleon auf dem Feldzug nach Ägypten begleitete und in Kairo einen botanischen Garten anlegte, bevor die Briten unter Lord Nelson den französischen Kaiser zur Flucht zwangen. Dem Botaniker aber erlaubten sie die



Funkien, mal klein, mal gross, mal hell, mal dunkel.

Rückkehr nach Frankreich zusammen mit einer Schiffsladung von Pflanzen.

Andere Pflanzennamen erklären sich von selbst, sei es wegen der Farbe, der Form oder einer andern Eigenschaft: Denken Sie bloss an den Fingerhut (*Digitalis*), an die Ballonblume (*Platycodon*), das Immergrün (*Vinca*), die Glockenblume (*Campanula*), das Löwenmäulchen (*Antirrhinum*), die Sonnenblume (*Helianthus*), die Osterglocke (*Narcissus*), das Schneeglöckchen (*Galanthus*), die Erdbeere (*Fragaria*), das Frauenherz (*Dicentra*), die Herbstzeitlose *Colchicum*, den Milchstern (*Ornithogalum*) und viele andere.

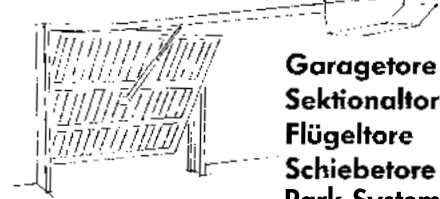
Etwas schwieriger wird es, wenn man den Namen der Stinkenden Hoffart (*Tagetes*), erklären will. Dass die beliebte einjährige Pflanze nicht lieblich duftet, sondern eben eher stinkt, werden Sie sicher bestäti-

gen. Gleichzeitig wird sie aber auch als höfartig oder hochmütig bezeichnet. Kein Wunder wird sie manchmal den Unterirdischen zugeschrieben. Übrigens scheiden die Wurzeln der *Tagetes* (nach dem Namen des etruskischen Halbgottes Tages benannt) einen Stoff aus, der Nematoden tötet.

Wenn man sich mit der Bedeutung von Pflanzennamen befasst; betritt man ein riesiges Feld, mit dem man Bücher füllen könnte. Doch was sollen Bücher im Garten? Da bepflanzt man wohl besser ein Beet mit Bärenklau, Männertreu, Geissbart, Schafgarbe, Kaiserkrone, Kuhschelle, Nachtkerze, Schlafmohn, Rittersporn und Zittergras. Oder man freut sich, dass weder Brennnessel, noch Baumtropfen und Katzenschwanz darin wachsen und der Vogelbeerbaum nicht vom Baumwürger bedroht wird! Im Halbschatten hingegen arbeiten die Fleissigen Lieschen und füllen die Lücken zwischen dem Frauenhaarfarn und der Christrose, zwischen Aronstab und Wurmfarn.

Falls man sich verliebt, ist es empfehlenswert, wenn man einige Vergissmeinnicht im Garten hat. Jedes Mal, wenn man die oder den Geliebte/n nämlich verlassen muss, sollte man ihr oder ihm ein Vergissmeinnicht mitgeben, damit die Liebe dauert. Hinter diesem wohl etwas in Vergessenheit geratenen Brauch steckt eine Legende: Ein Ritter spaziert mit seiner Angebeteten an einem Flussufer und pflückt einen Strauss Vergissmeinnicht für sie. Etwas unachtsam (offenbar hat er nur Augen für seine Geliebte) stolpert er und fällt in den Fluss. Bevor er untergeht, wirft er seiner Freundin den Strauss zu und ruft: «Vergiss mein nicht!» Ob die junge Frau ihm treu blieb, weiss ich nicht. Heute ist der Brauch wohl etwas in Vergessenheit geraten: SMS, Telefon und Mail sind ein Ersatz, wenn vielleicht auch etwas weniger romantisch. ■

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



**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

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

**Brühwiler
BB
Balterswil**

**Ihr Spezialist
für optimale
Wachstums-
bedingungen**

Online-Shop
bb-shop.ch

Persönliche Beratung
071 973 80 40

Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
CH-8362 Balterswil
info@bruehwiler.com
www.bruehwiler.com

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



MEIN GLÜCK

Küchen mit Herz.

Herzog

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



bauwerk
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER

Solopark, Buche ungedämpft

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Ausstellung Mühle Niederuster:
Lenzlinger Söhne AG
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster
Tel. 058 944 58 88, Fax 058 944 58 89
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Ausstellung Mühle Niederuster:
Montag-Freitag 9-12/13-18 Uhr
Samstag 9-13 Uhr

Ausstellung Brunau Zürich:
Montag-Freitag 13-17 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ausstellung Brunau Zürich:
Lenzlinger Söhne AG
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich
Tel. 058 944 58 68, Fax 058 944 58 69
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch



Wohnungs- und Geschäftsumzüge im In- und Ausland

Möbellagerung

Räumungen & Entsorgungen

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

www.gimpert-bischof.ch



Gesundheitspflanzen

- Wunderbeere "Goji"
- Kraut der Unsterblichkeit "Jiaoquan"
- Fünf-Aromen - "Vitalbeere"
- Hopfen "Golden Princess"



BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel · Schaugarten
Zürich · Winterthurerstrasse 709
Baar · Frübergstrasse/Im Jöchler
www.hauenstein-rafz.ch · Tel 044 879 11 22

Schulthess-Gartenpreis 2010 an Zürcher Landschaftsarchitekten

po. Mit dem Schulthess-Gartenpreis 2010 setzt der Schweizer Heimatschutz einen Schwerpunkt in der zeitgenössischen Landschaftsarchitektur. Ausgezeichnet werden das Büro Vogt Landschaftsarchitekten* und zwei seiner Arbeiten, die sogenannten «Blumenberge» in St. Gallen und ein kleiner Platz in Zürich. Die beiden Anlagen zeigen die Bandbreite heutiger Landschaftsarchitektur, von der Gartengestaltung bis zur Pflege des städtischen Raums. Ziel ist, in den nächsten Jahren mit unterschiedlichen Preisträgern verschiedenste Aspekte des aktuellen gartenkulturellen Schaffens zu beleuchten.

achse von der Strasse zum ehemaligen botanischen Garten mit seinem schönen alten Baumbestand. Auf einer durchgehenden Asphaltfläche stehen wenige organisch geformte Betongefässe, die an grosse Flusskiesel erinnern. Die darin gepflanzten kanadischen Ahornsorten verweisen auf den alten botanischen Garten und setzen im Herbst bunt gefärbte Akzente. Der Schritt der durcheilenden Passanten verlangsamt sich und erlaubt eine kurze Pause. Die «urbane Gartenlandschaft», wie Vogt den Platz nennt, erfüllt damit die klassische Funktion eines Parks: ein Ort in der Stadt zu sein, wo es sich von der Hektik Abstand nehmen lässt.

Kleiner Platz in Zürich

Die Sanierung des SIA-Hochhauses (2006–2008, Romero & Schäfle) erlaubte eine Neudefinition einer versteckten «Restfläche» mitten in der Stadt. Dank einer Öffnung zur Strassenseite entstand eine Blick-

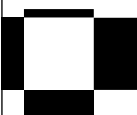
* Zu den Zürcher Arbeiten von Vogt Landschaftsarchitekten gehören die Anlagen der Masoalwaldhalle, des Hotels Greulich sowie der Swiss Re Rüslikon.



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



Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch
Telefon 044 299 20 00



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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

**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




**Rostwasser?
Wasserleitungen**

sanieren statt ersetzen
Günstig. Sauber. Schnell. ISO-Zertifiziert.

über 20 Jahre Erfahrung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51
Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00
www.liningtech.ch

Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung



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



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

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich



Akelei (Aquilegia)

po. Lieben Sie Überraschungen? Dann müssen Sie unbedingt eine Akelei in Ihren Garten pflanzen. Dort verbreitet sie sich rasch durch Versamen und erscheint dann in allen erdenklichen Farben – nebst hell- und dunkelblau auch weiss, rosa, zitronengelb, gelb, orange oder scharlachrot und häufig gar zweifarbig. Wenn Sie Ihren Garten hingegen farblich durchkomponiert haben, lassen Sie lieber die Finger von der Akelei. Die Akelei gehört zu den Hahnenfussgewächsen (Ranunculaceae), ist mehrjährig, ausgesprochen anspruchslos, sehr winterhart, liebt humosen, feuchtigkeitspeichernden Boden und gedeiht an halbschattigen bis sonnigen Lagen. Sie kann bis zu 70 cm hoch wachsen und blüht im Mai bis Juni. Bei so viel Schönheit muss die Akelei natürlich giftig sein. Die cyanogenen Glykoside führen allerdings selten zu Vergiftungserscheinungen. Irgendwie überrascht es auch nicht, dass ihre Samen im Mittelalter als Aphrodisiakum verwendet wurden.

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 Gosswiler
joerg.gosswiler@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,
Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,
Telefon 044 803 03 04,
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

Küsnacht www.hev-kuesnacht.ch

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

P: Othmar 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

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.



Beton Fräs & Bohr AG

Apollostrasse 6 | 8032 Zürich | Tel. 044 388 47 45 | Fax 044 422 68 34

Bäckerstrasse 5 | 8952 Schlieren | Tel. 044 731 93 40 | Fax 044 731 93 30

UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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



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

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

Bausparen nimmt die erste Hürde

In der März-Session hat der Nationalrat nach ausführlicher Debatte unsere Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» mit grossem Mehr gutgeheissen. Dies ist nach der kaum begründeten Ablehnung durch den Bundesrat sehr erfreulich. Trotzdem mag ich noch lange nicht in Jubel ausbrechen. Nun gilt es nämlich die nächste, deutlich höhere Hürde zu nehmen. Im Sommer wird der Ständerat die Initiative beraten und darüber befinden. Skepsis ist angebracht.

Als vor einigen Jahren im Ständerat das schliesslich vom Volk abgelehnte Steuerpaket beraten wurde, waren bei den Vertretern der Kantone viele kritische Stimmen zu hören. Diese orientierten sich wesentlich am Standpunkt «ihrer» Finanzdirektoren. Leider sind diese einmal mehr in einer sehr vereinfachten Betrachtungsweise verhaftet und sehen nur die Steuerausfälle wegen der zu-sätzlichen Abzugsmöglichkeiten durch das Bausparen.

Stattdessen wäre endlich zur Kenntnis zu nehmen, dass drei Viertel der Bevölkerung von den eigenen vier Wänden träumen und dass das Bausparen in einer Gesamtbetrachtung für alle nur Vorteile bringt. Gerne möchte ich – zum wiederholten Mal und daher in der gebotenen Kürze – die Fakten und Erfahrungen von 18 Jahren Bausparen im Kanton Baselland und damit die Vorteile auflisten:

- Aus 1 Franken (vorübergehendem) Steuerausfall resultiert ein dem Bausparen zurechenbares Volumen an neu erworbenem Wohneigentum von 20 Franken.

Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümerversband
Kanton Zürich



- Das durchschnittliche steuerbare Einkommen eines Bausparers liegt bei 56 000 Franken.
- Aus durchschnittlich 4,5 Mio. Franken jährlichen Steuerausfällen resultiert eine Wertschöpfung von rund 40 Mio. Franken in der regionalen Bauwirtschaft. Der volkswirtschaftliche Nutzen lässt sich auf 70 Mio. Franken beziffern, was einer Beschäftigung von rund 550 Personen entspricht.
- Aufgrund der durch das Bausparen ausgelösten wirtschaftlichen Aktivitäten im Wohnungsbau erhalten Kanton und Gemeinden jährlich 6 Mio. Franken an Steuern und Abgaben zurück. Selbstverständlich nutzen wir von der Verbandsleitung alle Möglichkeiten und Gelegenheiten, um die Skeptiker im Ständerat zu gewinnen. Bis zum erfolgreichen Abschluss der Debatte im Ständerat und einem allenfalls nötigen Sieg an der Urne bleibt aber noch ein hartes Stück Arbeit!

AZB
Postfach
8038 Zürich



GARTENUNTERHALT

REINIGUNG

TECHNISCHER DIENST

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