

Massgeschneidertes Bauwissen und  
praxisnahe Fachinformationen (S. 505)

| Messe Bauen & Modernisieren (2.–6.9.10)

| Eigenheimmesse (3.–5.9.10)



# 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](http://www.locher-bau.ch)

LOCHER

## Föderalismus nicht verstanden

Ausgerechnet am Nationalfeiertag haben es Exponenten der Linken für nötig erachtet, die Neidkarte zu spielen und öffentlich von der Einführung einer nationalen Erbschaftssteuer zu träumen. Als ob das Thema nicht schon oft genug behandelt und ohne grosses Federlesen zu anderen Ladenhütern gelegt worden wäre. Erst letztes Jahr hat der Nationalrat eine entsprechende Initiative mit beinahe Zweidrittelsmehrheit abgelehnt. Stetes Tropfen höhlt den Stein, werden sich die betreffenden 1.-August-Redner gedacht haben.

Einer der wesentlichen Unterschiede des Föderalismus schweizerischer Prägung zu demjenigen anderer Staaten ist, dass die Steuerhoheit in den Händen der Kantone liegt. Die Steuerkompetenzen des Bundes sind dagegen äusserst begrenzt. Sogar die direkte Bundessteuer und die Mehrwertsteuer beruhen auf einer zeitlich befristeten Befugnis. Die aktuelle Finanzordnung, über welche wir 2004 abstimmten, gilt «nur» bis zum Jahr 2020. Unsere direkte Demokratie umfasst eben auch die Finanzpolitik, eine Vorstellung vor welcher sich Volksvertreter in anderen Ländern fürchten. Auf diese fiskalpolitische Konstruktion ist zurückzuführen, dass die Steuerbelastung hierzulande vergleichsweise mild ist. Und darauf wiederum, dass unsere Verwaltung schlanker ist als andernorts und daher effizienter arbeitet.

Im Kanton Zürich wurde die Erbschaftssteuer für direkte Nachkommen 1999 abgeschafft – dank der Initiative «Für eine vernünftige Erbschaftssteuer» des HEV Kanton Zürich. Eine nationale Erbschaftssteuer war kurz vorher vom Nationalrat schon einmal abgelehnt worden. Inzwischen bilden

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



die Kantone, welche die Erbschaftssteuer ähnlich beschnitten haben, eine Mehrheit. Der Wille des Souveräns könnte nicht deutlicher zum Ausdruck kommen: Er will nicht mehr, sondern weniger Erbschaftssteuern. Es zeugt von einem eigenartigen Demokratieverständnis, wenn Politiker einer bestimmten Couleur immer wieder versuchen, gegen den deklarierten Willen einer Mehrheit der Kantone und auch der Stimmbürger die auf einer Stufe abgeschaffte Steuer auf einer anderen wieder einzuführen. ■

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 8/2010 | 69. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b> Föderalismus nicht verstanden	499
<b>Energie</b> Erdwärme – Atlas und Planungshilfe	503
<b>Vom Bauen</b> Bauen & Modernisieren Das Gebäudeprogramm zieht eine erste Bilanz Holz aus der Schweiz bürgt für Sicherheit	505 511 515
<b>Impressum</b>	517
<b>Sicherheit</b> Sachschäden nach Blitzeinschlägen Sonnenstoren sind im Kanton Zürich praktisch nicht versicherbar	519 521
<b>Die Eigentumswohnung</b> Die störende Mieterschaft einer Stockwerkeigentumseinheit Der Schutz des Stockwerkeigentümers	525 529
<b>Mietzins</b> Sechsmonatige Kündigungsfrist	532
<b>Seminar/Workshop</b> Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Vertragsrecht	535 541 547
<b>Vertragsrecht</b> Formvorschriften für Rechtsgeschäfte	537
<b>Sachenrecht</b> Das Grundbuch, Eintragung – Vormerkung – Anmerkung	543
<b>Drucksachen</b> Bestellformular	549
<b>Drucksachenverkauf</b> Hauswartdienste	553
<b>Mietrecht</b> Kündigung	554
<b>Unser Garten</b> Kleingärten und Kleingärtner	557
<b>Zum Titelbild</b> Lilien – grosse Farbenvielfalt	561
<b>Aus dem Kantonalverband</b> Aus den Sektionen Sektionen-Info Grosser Brauch auf Schloss Kyburg	563 564 567

**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag – Freitag  
8.00 – 17.30

**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 1700  
Fax 044 487 1777

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 1717

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 1818

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**  
Aufrecht, stolz und erhobenen Hauptes – die Lilie. Mehr dazu auf Seite 561.  
(Foto: Elisabeth Meier-Solfrian)

**Dipl.-Ing. FUST** **Letzte Tage Sonderverkauf!**  
Und es funktioniert. auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** **Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

**Sonderverkaufs-Hit!**

**AEG**  
Electrolux **Lavatherm 7032 TKF**  
• 6 kg Schontrommel  
• EU-Label C  
Art. Nr. 112101

Exklusivität **Fust**  
**-50%**  
nur **1099.-** vorher 1999.-  
**Setpreis nur 1999.- 1/2 Preis!** Sie sparen 900.-

**Der absolute Megahit!**

**AEG**  
Electrolux **Princess 2252 F**  
• 6 kg Fassungsvermögen  
• Diverse Spezialprogramme  
Art. Nr. 111671

Exklusivität **Fust**  
**-50%**  
nur **1099.-** vorher 1999.-  
Sie sparen 900.-

**Der Energiesparer**  
**FUST PRIMOTECQ TF 165-IB**  
• Nutzhalt von 165 Liter  
• Grosse Schubladen Art. Nr. 107360

**Jetzt bis Fr. 400.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!**  
**25% des Kaufpreises (max. Fr. 400.-) auf Kühl- und Tiefkühlchränke der Energieklasse A++.** Die subventionierten Modelle sind definiert. **Ihr Fust-Kaufberater kennt alle Details.**

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT:**  
• **5-Tage-Tiefpreisgarantie\***  
• **30-Tage-Umtauschrecht\***

• **Riesenauswahl aller Marken**  
• **Occasionen / Vorführmodelle**  
• **Mieten statt kaufen**

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

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

**Abfallern a.A.,** im Ex-Jelmoli, 044 762 40 20 • **Bülach,** im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach,** Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf,** Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dielsdorf,** Einkaufszentrum „CD“ Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietikon,** 50 m vor Media Markt, 044 745 90 10 • **Frauenfeld,** Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum,** Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen,** Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen,** Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster,** im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur,** Obergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze,** Rudolf-Dieselstrasse 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss,** Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil,** im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil,** beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Volketswil,** im Coop-Center, Ex WARO, 044 908 31 4

• **Zürich,** im Jelmoli (Untergeschoss), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich,** Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich,** Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich,** Letzli-park, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich,** Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon,** (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30

• **Schnellreparaturdienst** und **Sofort-Geräteersatz 0848 559 111 (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 (Ortstarif) oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**

## Verwalten? Machen wir!



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



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

### Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



## Erdwärme – Atlas und Planungshilfe



Erneuerbare Energien sind für das Erreichen des Klimaziels des Kantons Zürich von grosser Bedeutung. Grosses Potenzial hat im Kanton Zürich die Energie aus dem Untergrund. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat eine neue Broschüre als Planungshilfe zur Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser herausgegeben. Sie kann unter [www.erdwaerme.zh.ch](http://www.erdwaerme.zh.ch) heruntergeladen werden. Das Informationsangebot fördert den Trend hin zu dieser nachhaltigen, heimischen Energiequelle bei gleichzeitigem Schutz des Grundwassers.

Die Planungshilfe «Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser» erklärt die heute gängigen Wärmenutzungssysteme und welche Kriterien für deren Anwendung im Kanton Zürich gelten. Sie enthält auch einige generelle Informationen zur Nutzung der tiefen Geothermie.



Der neue, unter [www.giszh.zh.ch](http://www.giszh.zh.ch) einsehbare «Wärmenutzungsatlas» zeigt für jeden Standort im Kanton auf, wie die Energie aus dem Untergrund genutzt werden kann. Der Wärmenutzungsatlas ist der erste seiner Art in der Schweiz und ersetzt die bisher gültige Erdwärmesondenkarte. Er umfasst neu sämtliche Wärmenutzungssysteme des Grundwassers, aber auch des Untergrundes wie Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente, Erdregister und Erdwärmekörbe.

## Bauen & Modernisieren

### Grösste Schweizer Baumesse für das Publikum

Messe Zürich: 2.–6. September 2010

Massgeschneidertes Bauwissen und praxisnahe Fachinformationen – das ist die Bauen & Modernisieren 2010 in der Messe Zürich. Die grösste Schweizer Baumesse für das Publikum ist startbereit. Reich bepackt mit noch nie gesehenen Lösungen zum zukunftsorientierten und nachhaltigen Bauen. Unter den Ausstellern warten einige mit marktreifen Neuentwicklungen aus der Haus- und Solartechnik auf. Ihre Produkte werden modernen Design- und Architekturansprüchen gerecht – ihre Dienstleistungen überzeugen.

Über 60 Fachvorträge sind gesetzt. Unter dem Patronat von EnergieSchweiz findet zudem die Vortragsreihe zur energetischen Gebäudesanierung statt. Neu unter den 14 Sonderschauen ist «Das Gebäudeprogramm», das sich zusammen mit dem Kompetenzzentrum Minergie und den

Energiefachstellen der Ostschweizer Kantone präsentiert. Gleich vier Sonderschauen verschreiben sich der energetischen Modernisierung, der Energieeffizienz und dem Einsatz nachhaltiger und erneuerbarer Energiequellen. Interessierte Bauherren, Bau fachpersonen, Investoren und Interessenten werden kompetent, neutral und aus erster Hand auf den allerneuesten Stand gebracht.



## Erneuerbare Energien und Erdgas

Eine sinnvolle Investition in die Zukunft

Erdgas Zürich ist heute der grösste Erdgas-Versorger in der Schweiz. Unserer Umwelt zu liebe wollen wir mehr erneuerbare Energien einsetzen. Deshalb investieren wir in die Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Besuchen Sie uns am Stand D04 oder unter [www.erdgaszuerich.ch](http://www.erdgaszuerich.ch) und erfahren Sie mehr zu unseren ökologisch sinnvollen Lösungen mit erneuerbaren Energien und Erdgas.

**Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

**erdgaszürich**

erneuerbare Energien und Erdgas

### Ein paar Highlights

- **Podiumsdiskussion «Clevere Effizienz»**  
(2.9.2010) Energielösungen für die 2000 Watt-Gesellschaft
- **Schweizer Solarpreis 2010**  
(3.9.2010) CHF 100 000 für die besten PlusEnergieBauten, verliehen von Stararchitekt Lord Norman Foster
- **Vortragsreihe «Der Königsweg der Gebäudeerneuerung»**  
unter dem Patronat von EnergieSchweiz
- **Sonderschau Kompetenzzentrum Minergie, Das Gebäudeprogramm, kantonale Förderprogramme**

Vom 2. bis  
6.9.2010  
**Halle 5**  
**Stand D04**

## Vom Bauen

- **Fachkongress «Wohnen im Alter»**  
(2.9.2010) mit neusten Informationen und Planungsrichtlinien für senioren-gerechtes Bauen
- **Wellnessoasen zu Hause**  
Entspannung pur: Eine ganze Messehalle widmet sich ausschliesslich dem Badezimmer und seinen Oasen
- **Komfortküchen und ihre Geräte**  
Alles was es braucht, um gesund, komfortabel und energieeffizient zu backen und zu kochen

### Themen der weiteren Sonderschauen:

- Sicherheit zu Hause
- Boden-Welten
- IG Passivhaus Schweiz
- Erneuerbare Energien – zukunftsorientierte, nachhaltige Energiequellen
- Altbau
- Solarenergie – die umweltgerechte Lösung
- Intelligentes Wohnen – Mehrwert dank Vernetzung
- Bild und Ton im ganzen Haus
- Feng Shui

Spannend und visionär, den Trends eine Nasenlänge voraus – so präsentieren sich die 60 leistungsfähigen Aussteller der 41. Bauen & Modernisieren und 60 innovativen Anbieter der parallelen 3. Eigenheim-Messe Schweiz. Die beiden jährlichen Messe-Meilensteine sind Informationsplattform für innovatives, nachhaltiges Bauen.



Messe: Bauen & Modernisieren  
Datum: 2.–6. September 2010  
Ort: Messe Zürich, Halle 1–7  
Öffnungszeiten: täglich 10–18 Uhr  
Info: [www.bauen-modernisieren.ch](http://www.bauen-modernisieren.ch)



Messe: Eigenheim-Messe Schweiz  
Datum: 3.–5. September 2010  
Ort: Messe Zürich, Halle 9  
Öffnungszeiten: Fr–So 10–18 Uhr  
Info: [www.eigenheim-schweiz.ch](http://www.eigenheim-schweiz.ch)



## HEV an Bauen & Modernisieren 2010

Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.  
Halle 6 Stand G08



	Baumanagement	Verwaltung	Verkauf
Donnerstag, 2.9.	Giorgio Giani (10–14 Uhr)  Urs Aschmann (14–18 Uhr)	Hans Barandun (12–15 Uhr)	Roger Kuhn (11–14 Uhr)
Freitag, 3.9.	Giorgio Giani (10–14 Uhr)  Urs Aschmann (14–18 Uhr)	Rebeka Stihl (12–15 Uhr)	Roger Eggi (10–14 Uhr)  Roger Kuhn (15–18 Uhr)
Samstag, 4.9.	Giorgio Giani (10–14 Uhr)  Giorgio Giani (14–18 Uhr)	Hans Barandun (12–18 Uhr)	Roger Eggi (10–14 Uhr)  Reto Bindschädler (14–18 Uhr)
Sonntag, 5.9.	Elio Pola (10–14 Uhr)  Elio Pola (14–18 Uhr)	Peter Hager (12–14 Uhr)	Rita Eichenberger (10–14 Uhr)  Roger Kuhn (14–18 Uhr)
Montag, 6.9.	Urs Aschmann (10–14 Uhr)  Giorgio Giani (14–18 Uhr)	Karl Diener (14–18 Uhr)	Roger Eggi (10–14 Uhr)

Änderungen vorbehalten

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches Gespräch anmelden.  
Selbstverständlich ist unser Stand an der Messe während der Öffnungszeiten durchgehend besetzt.

### E-Mail

[baumangement@hev-zuerich.ch](mailto:baumangement@hev-zuerich.ch)  
[bewirtschaftung@hev-zuerich.ch](mailto:bewirtschaftung@hev-zuerich.ch)  
[verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch)  
[bewertung@hev-zuerich.ch](mailto:bewertung@hev-zuerich.ch)  
[recht@hev-zuerich.ch](mailto:recht@hev-zuerich.ch)

### Telefon

044 487 18 18  
044 487 17 50  
044 487 17 79  
044 487 17 21  
044 487 17 17

PHYSIO THERM<sup>®</sup>  
Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden  
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt

Die einzigartige Physiotherm  
Niedertemperatur-Infrarottechnik kann:

- ☞ Verspannungen & Rückenschmerzen positiv beeinflussen
- ☞ die Entschlackung unterstützen und die Entgiftung fördern
- ☞ den Stoffwechsel verbessern
- ☞ das Immunsystem stärken u.v.m.

Information und Beratung im:  
Physiotherm Beratungszentrum Zürich  
Albisstrasse 131, 8038 Zürich  
Telefon: 044 480 13 31  
E-Mail: zuerich@physiotherm.ch  
www.physiotherm-zuerich.ch

Jetzt kostenlose Probe-Anwendung,  
Sonderkonditionen für HEV-Mitglieder!

modernisieren  
**bauen**  
MESSE ZÜRICH

Besuchen Sie uns  
in der Halle 6 / Stand B24:  
2. – 6. September 2010, Messehalle Zürich

## Heizkosten – Reduktion garantiert!

10% – 20% **Energieeinsparung bei Öl-/Gasheizungen** erreicht MoonPower, ein System das im Wesentlichen auf einem neuartigen Hightech-Keramik-Wärmespeicher für Öl- und Gasheizungen mit Gebläsebrennern basiert. Es kann nachträglich in jeden Konstant- und Niedertemperaturkessel eingebaut werden.

- Ihre Vorteile:
- Reduktion des Öl- oder Gasverbrauchs, wissenschaftlich durch Prof. Dr. Ing. R. Jeschar und den TÜV bewiesen
  - Starke Reduktion der Schadstoffe CO<sub>2</sub> und NO<sub>x</sub> (Feinstaub)
  - Längere Lebensdauer des Heizkessels durch Verringerung von rostauslösender Schwitzwasserbildung im Heizkessel
  - Geeignet für Heizkessel aller Grössen (15–20000 kW-Leistung)

**OECONOMICSERVICEAG**  
Hausigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

## Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



modernisieren  
**bauen**

Messe Zürich  
www.bauen-modernisieren.ch

2. – 6.9.2010  
Do–Mo 10–18

Patronat  
HEV Schweiz

Parallelmesse  
**EIGENHEIM  
MESSE  
SCHWEIZ**  
www.eigenheim-schweiz.ch  
Messe Zürich  
3. – 5. September 2010



Gutschein eingelöst für:

Besucher

1 Person  2 Personen

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Strasse, Nr. \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Dieser Bon berechtigt zum Besuch  
der Bauen & Modernisieren 2010  
zum halben Preis, gültig für max.  
2 Personen. Einzulösen an der  
Tageskasse.

Keine weiteren Vergünstigungen  
(AHV, Studenten usw.)  
Vollpreis: Fr. 16.– pro Person.

Bitte zuhause mit Blockbuchstaben  
ausfüllen und ankreuzen.

**50% Ermässigung**

Auf Einladung von:

HEV Zürich  
Hausigentümerversand

# EIGENHEIM MESSE SCHWEIZ

Bauprojekte  
Immobilien  
Architektur  
Hausbau  
Umbau  
Finanzierung

Messe Zürich  
[www.eigenheim-schweiz.ch](http://www.eigenheim-schweiz.ch)



**3. – 5.9.2010**  
Halle 9, Fr–So 10–18 Uhr

Parallelmesse

Medienpartner

 modernisieren  
bauen

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS  
Das Schweizer Immobilien-Magazin

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal

wohn  
traum.tv

## Das Gebäudeprogramm zieht eine erste Bilanz

Das Gebäudeprogramm ist in den ersten sechs Monaten erfolgreich gestartet. Bis 30. Juni sind rund 14 000 Fördergesuche im Umfang von insgesamt 123 Mio. Franken eingegangen. Rund 7500 Gesuche mit einer Gesamtförder-summe von gut 61 Mio. Franken wurden bereits bewilligt. Der Gesuchseingang liegt damit über den Erwartungen. Doch niemand saniert von heute auf morgen. Von den zur Verfügung stehenden 133 Mio. Franken wurden erst 430 000 Franken ausbezahlt. Finanziert wird das Gebäudeprogramm aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe und durch Fördergelder der Kantone.

Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen unterstützt während zehn Jahren die energetische Sanierung von Gebäuden sowie den Einsatz erneuerbarer Energien, die Abwärmennutzung und Haustechnik (vgl. Kasten). Nach sechsmonatiger Laufzeit ziehen die Verantwortlichen Bilanz und zeigen im Halbjahresbericht den Stand nach den ersten sechs Monaten auf. Hausbesitzer zeigen grosses Interesse, ihre Liegenschaften energetisch zu sanieren und auf erneuerbare Energien umzustellen. Sie profitieren damit von langfristig tiefen Energiekosten und leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Die Statistik betrifft den nationalen Teil zur Förderung der Sanierung der Gebäudehülle für die Periode Anfang Januar bis Ende Juni 2010. Die von Bund und Kantonen geförderten Projekte für erneuerbare Energien, Abwärmennutzung und Haustechnik sind in der Statistik nicht enthalten.

### Erst 430 000 Franken ausgezahlt

Für Sanierungen der Gebäudehülle stehen während zehn Jahren 133 Mio. Franken pro Jahr aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe zur Verfügung. Im ersten Halbjahr sind schweizweit ca. 14 000 Gesuche mit einer Gesamtförder-summe von etwa 123 Mio. Franken eingegangen. Die Bearbeitungsstellen haben davon rund 7500 Gesuche im Umfang von insgesamt 61 Mio. Franken geprüft und bewilligt. Ausgezahlt wurden bisher aber erst 152 Gesuche im Umfang von 430 000 Franken. Denn niemand baut von heute auf morgen. Und nach einer Förderzusage haben die Bauherren zwei Jahre Zeit für die Umsetzung der Sanierungsmassnahmen. Die Fördergelder werden daher selten sofort, sondern innerhalb dieses Zeitrahmes ausbezahlt. Die Gesuchsteller nutzen diese Zeitspanne und planen ihre Projekte sorgfältig.

### Zum Programmstart wurden vor allem kleinere Projekte realisiert

Bei den ausbezahlten Gesuchen liegt die durchschnittliche Fördersumme pro Gesuch mit 2824 Franken deutlich tiefer als bei den eingereichten Gesuchen. Dort beträgt sie gut 8800 Franken und bei den bewilligten Gesuchen 8156 Franken. Dies liegt daran, dass kleinere Projekte wie der ausschliessliche Fensterersatz im Gegensatz zu umfassenderen Sanierungen in kurzer Zeit realisierbar sind. Die schnelle und einfache Umsetzbarkeit kleinerer Projekte erklärt auch, weshalb knapp 44 Prozent der bewilligten Gesuche, die nur ein

## Vom Bauen

Bauteil betreffen, Fenster-Einzelmassnahmen sind.

### Sehr hohe Liquidität im 2010

Die Anzahl der eingegangenen Gesuche liegt im Moment über den Erwartungen, die durchschnittliche Fördersumme tiefer. Auswirkungen auf das Programm hat diese Entwicklung keine. Denn es ist absehbar, dass im Jahr 2010 wegen der Realisierungsfrist von zwei Jahren erst ein Teil der reservierten Fördergelder tatsächlich zur Auszahlung kommt. So wurden von

den zur Verfügung stehenden 133 Mio. Franken im ersten Halbjahr erst knapp 430 000 Franken ausbezahlt. Zudem zeichnet sich nach einem sehr hohen Gesuchseingang nach Programmstart nun eine leicht rückläufige Entwicklung ab. Falls die Fördersumme im 2010 trotzdem mehr als 133 Mio. Franken betragen würde, wäre eine Überbuchung kein Problem. Denn beim Gebäudeprogramm handelt es sich um ein mehrjähriges Programm. Die Auszahlungen der Gesuche können somit ins nächste Jahr übertragen werden. ■

### Das Gebäudeprogramm besteht aus zwei Teilen:

1. Ein nationaler, schweizweit einheitlicher Teil mit Massnahmen zur Gebäudehülle. Hierfür stellt der Bund aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffen 133 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung.
2. Kantonal unterschiedliche Zusatzprogramme zur Förderung erneuerbarer Energien, der Abwärmenutzung und der Optimierung der Haustechnik. Dafür stellt der Bund aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe 67 Mio. Franken zur Verfügung, die von den Kantonen um mindest denselben Beitrag ergänzt werden. Die Kantone haben dafür in ihren Budgets 80 bis 100 Mio. Franken pro Jahr eingestellt.
3. Während zehn Jahren können somit insgesamt 280 bis 300 Mio. Franken pro Jahr für Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingesetzt werden.

Die erste Halbjahresstatistik betrifft den nationalen Teil (Gebäudehülle) für die Periode Anfang Januar bis Ende Juni 2010.

### Gemeinschaftswerk von Kantonen und Bund

Hinter dem Gebäudeprogramm stehen sowohl die Kantone als auch der Bund. Entwickelt wurde es von den Kantonen, vertreten durch die Konferenz kantonaler Energiedirektoren (EnDK), gemeinsam mit dem Bundesamt für Energie (BFE) und dem Bundesamt für Umwelt (BAFU). Die Hauptverantwortung für eine erfolgreiche Realisierung des Programms liegt bei den Kantonen.

Weitere Informationen auf [www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch) oder an der Messe Bauen & Modernisieren (siehe S. 505)



## 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



### 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!



**CITECS AG, 8185 Winkel**

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

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

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

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

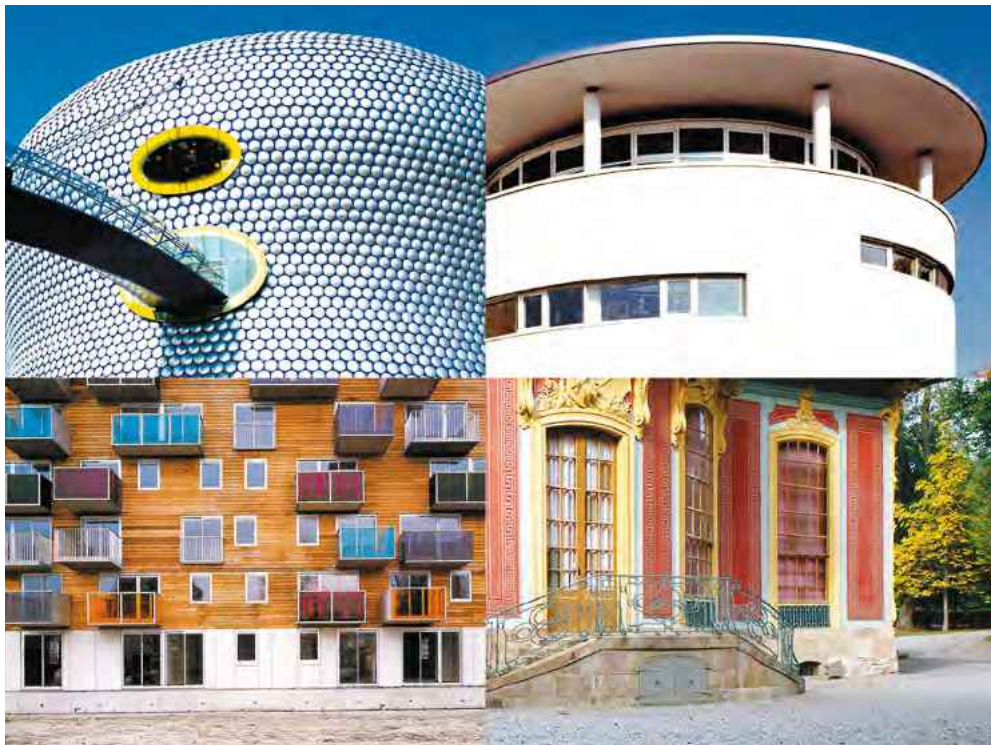


Ihr  
**Gärtner**  
jäten dünden  
zurückschneiden  
**rasenmähen**  
vertikutieren  
anpflanzen  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



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

## Verkaufen? Machen wir!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Liegenschaft? Nutzen Sie unsere umfassenden Marktkennnisse 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.

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



## Holz aus der Schweiz bürgt für Sicherheit

**Ab 1. Oktober 2010 gilt in der Schweiz eine Deklarationspflicht für Holz und Holzprodukte. Lignum, die Dachorganisation der Schweizer Wald- und Holzwirtschaft, begrüsst die damit verbundenen Nachteile und erinnert daran, dass Schweizer Holz in jedem Fall Gewähr für eine sichere Herkunft bietet:**

«Die Holzwirtschaft stellt sich der Aufgabe und dem zusätzlichen Aufwand, den die Deklarationspflicht für die Unternehmen der Holzkette mit sich bringt, denn sie ist sich ihrer Verantwortung gegenüber den Konsumenten bewusst.



Anders als viele Konkurrenzprodukte im Baumarkt kann Holz seine Nachhaltigkeit dank weltumspannenden Zertifizierungssystemen wie PEFC und FSC zweifelsfrei nachweisen. Die Deklarationspflicht wird

diese Label weiter stärken. Fast drei Viertel des in der Schweiz geernteten Holzes stammen aus zertifizierten Flächen.

Wer ganz sichergehen will, kein Holz aus zweifelhafter Herkunft zu erwerben, ist mit Schweizer Holz gut beraten. Es wird in ökologisch vorbildlichen Wäldern produziert, die aufgrund des hierzulande sehr strengen Waldgesetzes garantiert nachhaltig bewirtschaftet werden. Das neue Herkunftszeichen Schweizer Holz (HSH) macht einheimische Holzprodukte auch für den Konsumenten auf einen Blick kenntlich.» ■



Foto: Michael Meuter, lignum



## 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



## Gemeinnützige Stiftung sucht Mehrfamilien- haus zur langfristigen Kapitalanlage.

Als sozial engagierte Käuferschaft setzen  
wir auf Nachhaltigkeit und eine zufriedene  
Mieterschaft!

Auf Ihre Kontaktnahme freut sich:  
Gemeinschaftstiftung für soziale Vorsorge, Etzelstrasse 6,  
8634 Hombrechtikon, vertreten durch Herr Josef Müller,  
Telefon 044 430 36 76.

Beratungsstelle für Brandverhütung BfB

## Sachschäden nach Blitzeinschlägen

**Bis zu 400 000 Blitze gehen zwischen Juni und August in der Schweiz jährlich nieder und führen zu Tausenden von Schadenfällen. Auch wer in einem Haus ohne Blitzschutzvorrichtung wohnt, kann mit den Empfehlungen der BfB Beratungsstelle für Brandverhütung wirkungsvolle Vorsichtsmassnahmen treffen.**

Jeder dritte Feuerschaden in der Schweiz geht auf das Konto eines Blitzeinschlags. Am häufigsten werden durch Blitze empfindliche Geräte wie PC, Fernseher oder Radio beschädigt. In jedem sechsten Fall kommt es aber zu einem direkten Blitzeinschlag in ein Gebäude mit der Gefahr eines sich explosionsartig entzündenden Feuers.

Blitzschutzanlagen bieten die grösste Sicherheit. Blitzeinschläge werden damit gefahrlos abgeleitet und können einem Gebäude nichts anhaben. Die BfB empfiehlt den Einbau einer solchen Anlage. Vorgeschrieben sind Blitzschutzanlagen allerdings nur für besonders gefährdete Bauten wie Hochhäuser, Schulen, Spitäler oder Hotels. Für alle übrigen Bauten müssen die Eigentümer darum besorgt sein. In Häusern ohne Blitzschutzanlage gilt bei einem Gewitter: Stecker raus. Zum Schutz von elektrischen Geräten empfiehlt die BfB einen Überspannungsschutz, der sich mit geringem Aufwand installieren lässt.

**Für Häuser ohne Blitzschutzanlage gibt die BfB folgende Sicherheitsempfehlungen:**

- Während eines Gewitters ist es in der Mitte eines Raumes am sichersten.
- Der Kontakt mit Wasser kann gefährlich sein, deshalb ist auf Baden und Duschen zu verzichten.

- Ebenso ist der Kontakt mit Wasserleitungen, Gasleitungen, Elektroinstallationen oder Antennenkabeln zu vermeiden.
- Für empfindliche Geräte wie Fernseher, Radio und den PC lohnt sich die Installation eines Überspannungsschutzes. Sonst heisst es: Stecker raus.
- Neben Gebäuden mit einer Blitzschutzanlage bieten während eines Gewitters auch Autos, Eisenbahnwagen oder Campingbusse guten Schutz.

**Helft Brände verhüten:  
Ratgeberbroschüre der BfB**

In der Ratgeberbroschüre der BfB Beratungsstelle für Brandverhütung werden die häufigsten Brandrisiken in Schweizer Haushalten behandelt. Modular aufgebaute Merkblätter informieren, wie diesen Gefahren wirkungsvoll begegnet werden kann.

Wer darüber hinaus vertiefere Informationen sucht, findet diese auf der Website der BfB [www.brandgefahr.ch](http://www.brandgefahr.ch). Hier steht ein breites Angebot an Informationsmaterialien zum Herunterladen zur Verfügung. Die Broschüre kann auch kostenlos bei der BfB bestellt werden: Telefon 031 320 22 20.

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 Schneckelerstrasse 4 • 9014 St.Gallen Fürstenlandstrasse 96

3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10

Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000

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

## Sonnenstoren sind im Kanton Zürich praktisch nicht versicherbar

Dr. Hansruedi Berger, Fachjournalist, Uetikon a. See

**Wer im Kanton Zürich den Sonnenstoren vor einem Unwetter nicht einzieht, der hat die Rechnung ohne den Gebäudeversicherungsmonopolisten gemacht.**

Künftig wird meine Nachbarin Bea – sie ist Besitzerin einer Gartenwohnung – Prognosen von SF Meteo mit mehr Skepsis zur Kenntnis nehmen. Weil sie an einem Hitzetag im Juli den Wetterpropheten vertraute, die fürs Mittelland eine stabile Wetterlage vorausgesagt hatten, wird sie auf ihren Kosten von über 1000 Franken für einen kaputten Sonnenstoren sitzen bleiben, den sie morgens vor dem Weggehen ausgefahren hatte. Es kam nämlich anders als von den Computerprogrammen vorausgesagt.

Anstatt sich an die Voraussagen zu halten und brav in den Alpenregionen zu verharren, überzog eine Gewitterzone die Zürichseeregion mit orkanartigen Böen. Als meine Nachbarin nach Hause kam, sah ihr Garten aus, als hätten die Vandalen darin gehaust. Umgeworfene Pflanzenkübel, übers ganze Gelände zerstreute Gartenmöbel und ein elektrisch betriebener Sonnenstoren, mit dem die Sturmböen besonders leichtes Spiel gehabt hatten. Meine Nachbarin meldete den Schaden der Kantonalen Gebäudeversicherung (GVZ) an, doch diese gab ihr postwendend einen Korb. Elementarschäden an Sonnenstoren seien nur gedeckt, wenn diese nicht ausgefahren waren, hiess es im Standardbrief. Obwohl meine Nachbarin einer Fehlprognose aufgesessen war, beharrte die Versicherung auf ihrer Absage. Für GVZ-Sprecher David Hartmann ist diese kompromisslose Haltung allein deshalb

gerechtfertigt, weil ausgefahrene Storen schon bei geringen Windgeschwindigkeiten einknicken würden. Rekurse sind à priori chancenlos, weil sich der Versicherer auf ein einschlägiges Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts stützen kann. Damit unterscheidet sich die GVZ unrühmlich von anderen Monopolkantonen, wo auch einmal Kulanz geübt wird.

Jetzt erinnerte sich Bea an ihre Hausratpolice, die sie vor Jahren bei der Axa abgeschlossen hatte. Dort steht in den Versicherungsbedingungen, dass die Gesellschaft für Elementarschäden aufkomme, die bei Windstärken über 75 Stundenkilometer entstünden, doch auch aus Winterthur erhielt sie

### «Gustavo-Kantone» mit klaren Regeln

Klare Verhältnisse bestehen in den so genannten «Gustavo-Kantonen» (Genf, Uri, Schwyz, Obwalden, Tessin, Appenzell-Innerrhoden und Wallis), die kein Gebäudemopol kennen (Genf, Tessin, Wallis und Innerrhoden haben nicht einmal ein Obligatorium) und das Geschäft den Privatversicherern überlassen bleibt, freilich zu weit höheren Prämien als in den Monopolkantonen. Hier zählen Sonnenstoren zur Gebäudeversicherung. Im Falle von Fahrlässigkeit muss der Kunde aber mit Abzügen zwischen 10% und 50% rechnen.

## Sicherheit

negativen Bescheid. Nebenbei bemerkt: daselbe würde ihr bei der «Zürich» oder bei der «Baloise» blühen.

Alle drei Gesellschaften begründen ihre Absage damit, dass die doppelte Versicherung ein und desselben Risikos unstatthaft sei. Axa-Sprecher Pascal Hollenstein: «Die Kundin ist ja bereits durch die Kantonale Gebäudeversicherung versichert.» Die Gesellschaften können sich auf das kantonale Gesetz über die Gebäudeversicherung stützen, das in Paragraph 14 die Doppelversicherung explizit verbietet. Gleichwohl zielt dieses Argument an den Realitäten vorbei. GVZ-Sprecher David Hartmann: «Wir haben nichts dagegen, wenn die Privatversicherer dort einspringen, wo wir eine Deckung ablehnen.» Der eigentliche Grund für die frostige Behandlung meiner Nachbarin liegt denn auch anderswo. Wer spielt schon gerne für einen Monopolisten den Zahlmeister, wenn sich dieser um die Schadendeckung eines besonders gefährdeten Objekts drückt. Mit ihrem unflexiblen Vorgehen dürften sich Axa Winterthur & Co bei Kunden wie Bea wenig Sympathien holen. Vielleicht sollten sie einen Mittelweg begehren, wie dies die Mobiliar seit Jahren vor-

macht. Diese Genossenschaft bietet ihren Versicherten im Kanton Zürich und anderen Monopolkantonen gegen eine Mehrprämie eine subsidiäre Deckung. Bedingung ist, dass das ungeliebte Objekt in der Hausratpolice als «bauliche Einrichtung» explizit eingeschlossen wurde. Ob der Kunde dieses Zusatzmodul abschliesst, hängt aber letztlich davon ab, ob ihn der Berater beim Abschluss über die restriktive Praxis der Monopolanstalt informiert. Und wie versucht die für den Hausbesitzer ausweglose Situation letztlich verantwortliche GVZ den Knoten zu lösen, der ihr in letzter Zeit schon einige Rekurse vonseiten frustrierter «Versicherter» eingetragen hat? Gemäss ihrem Sprecher ist nichts vorgekehrt, weshalb dem Monopolisten das Beispiel des Nachbarkantons St. Gallen empfohlen sei, wo die ebenfalls monopolisierte Gebäudeversicherung einen vernünftigen Ausweg gefunden und Sonnenstoren und Markisen kurzerhand zur Fahrhabe (Versicherungslatein für bewegliche Sachen) erklärt hat. Damit würde die GVZ mit wenig Aufwand etwas für ihre «Versicherten» tun und bei der Privatassekuranz fiele der Vorwand der Doppelversicherung dahin. ■

### Auszug aus dem Standardschreiben der GVZ:

Die GVZ deckt Schäden, die auf ein Elementarereignis ... zurückzuführen sind. Nicht gedeckt sind jedoch ... Schäden, die durch zumutbare Massnahmen hätten verhindert werden können. Als solche Schäden gelten nach ständiger Rechtsprechung Schäden an Sonnenstoren oder Markisen, die nicht rechtzeitig eingezogen bzw. aufgerollt wurden. Die GVZ vergütet deshalb keine durch Wind entstandene Schäden ..., denn solche Anlagen müssen gemäss SIA-Normen und Herstellergarantien nur Böen bis

maximal 48 km/h standhalten. Es liegt darum in der Verantwortung der Gebäudeeigentümer, dafür zu sorgen, dass solche Sonnenschutzsysteme bei starkem Windaufkommen rechtzeitig eingezogen sind. Das gilt auch dort, wo eine Sonnenstore oder Markise elektrisch betrieben wird und ein Sonnen- und Windwächter vorhanden ist. Eine Schadenübernahme wird von der GVZ unabhängig von der Funktionstüchtigkeit dieser Schutzeinrichtung abgelehnt.



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



Clever finanzieren.

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

## HYPOTHEKENBÖRSE AG



swiss made

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

# Den ganzen Sommer ohne Spinnweben



## ADESECTIN

Die garantiert wirksame Lösung  
gegen lästige Spinnweben

Zufriedenheit  
oder Geld zurück  
Garantie!

- mit **Langzeitwirkung (3-6 Monate)**
- gegen Spinnen, Mücken und Fliegen
- tausende zufriedene Kunden
- geruch- und farblos
- einfache Anwendung
- wirkt überall
- 100 ml Konzentrat ergeben 2 Liter Spritzflüssigkeit und reichen für die Behandlung von ca. 50 m<sup>2</sup>

100 ml für  
ca. 50 m<sup>2</sup>  
nur  
**39.90**



Insektizide sicher verwenden. Vor Gebrauch stets  
Kennzeichnung und Produktinformationen lesen.

## Bestellung



JA, senden Sie mir bitte gegen Rechnung:

Bestellnummer	Artikel	Menge	Preis	Total
136.100.382	100 ml AdeSectin mit Sprühflasche		39.90	
136.250.382	250 ml AdeSectin mit Sprühflasche		69.90	
	Versandkostenanteil			7.95
	Total			

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

Str./Nr.: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort.: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Tel. 043 388 31 31 Fax 043 388 31 33 www.adesection.ch**  
B&R Bosshard & Ruch GmbH, Alte Landstr. 23, Postfach 214, 8942 Oberrieden

## Die störende Mieterschaft einer Stockwerkeigentumseinheit

**In der Praxis kommt nicht selten der Fall vor, dass die Mieterschaft einer Stockwerkeigentumseinheit sich nicht an die Hausordnung hält und dadurch die anderen Stockwerkeigentümer stört. Wie die gestörten Stockwerkeigentümer in einem solchen Falle sich zu verhalten beziehungsweise vorzugehen haben, ist heute unklar, zumal auch das Bundesgericht keine praktikable und somit zufriedenstellende Lösung anbietet (vgl. dazu BGer. 5C.16/2007).**

Dem vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Stockwerkeigentümer hatte seine Eigentumswohnung an seinen Neffen und dessen Lebensgefährtin vermietet. Das Paar hielt sich indes seit dem Einzug nicht an die Hausordnung, was immer wieder zu zahlreichen Beschwerden der benachbarten Stockwerkeigentümer sowie zu Interventionen durch Polizei und Feuerwehr führte. Auf Anraten der Verwaltung reichten die übrigen Stockwerkeigentümer schliesslich beim zuständigen kantonalen Gericht eine Klage gestützt auf Art. 679 ZGB und Art. 684 ZGB gegen das mietende Ehepaar ein mit dem Begehren, dass ihnen der Auszug aus der Stockwerkeigentumseinheit zu befehlen sei. Nachdem die letzte kantonale Instanz die Klage abwies, gelangten die klagenden Stockwerkeigentümer an das Bundesgericht. Freilich ohne Erfolg.



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

nicht die Ausweisung von Mietern einer Stockwerkeigentumseinheit zum Gegenstand haben kann. Diese Ansicht begründet es damit, dass mit einer nachbarrechtlichen Klage nach Art. 679 ZGB nur die Beseitigung eines störenden Zustandes, wie zum Beispiel die Beseitigung von Lärmimmissionen und sonstigen Störungen, verlangt werden kann. Deshalb könnten die übrigen Stockwerkeigentümer

nur fordern, dass der Richter mit den ihm passend erscheinenden Mitteln dem störenden Verhalten der Mieterschaft der Stockwerkeigentumseinheit ein Ende setze.

Eine Ausweisung kann demgegenüber nach Ansicht des Bundesgerichtes nur indirekt erreicht werden. Einerseits mit einer Klage, die dem Richter dem vermietenden Stockwerkeigentümer befiehlt, seine störende Mieterschaft ausweisen zu lassen. Andererseits mit einer Klage nach Art. 649b ZGB mit dem Begehren, den vermietenden Stockwerkeigentümer zufolge Verletzung seiner Pflichten gegenüber den übrigen Stockwerkeigentümern aus

### Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das höchste Schweizerische Gericht ist der Auffassung, dass Art. 679 ZGB

## Eigentumswohnung

der Stockwerkeigentümergeinschaft auszuschliessen.

### Kritik

In der Rechtsliteratur ist der Entscheid des Bundesgerichts auf Kritik gestossen. Es wird zu Recht darauf hingewiesen, dass die zwei vom Bundesgericht konkret vorgeschlagenen Möglichkeiten weder sachdienlich noch effizient und damit nicht praxistauglich sind.

Bei der ersten empfohlenen Vorgehensweise ist die Gefahr, einen langwierigen Prozessweg durchlaufen zu müssen, sehr gross. Zunächst muss nämlich gegen den vermietenden Stockwerkeigentümer geklagt werden. Hier bedarf es allenfalls einer vorgängigen internen Beschlussfassung durch die gestörten Eigentümer, was ebenfalls eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Nachdem ein entsprechendes, rechtskräftiges Urteil ergangen ist, muss der vermietende Stockwerkeigentümer seinerseits noch seiner störenden Mieterschaft das Mietverhältnis aufkündigen. Dabei könnte es sich durchaus ergeben, dass sich die Mieterschaft gegen die Kündigung wehrt und vor allem klageweise eine Mieterstreckung gemäss Art. 272 ff. OR geltend macht. Bei einer Gutheissung des Mieterstreckungsbehrens kann sich das Ausweisungsverfahren somit ohne Weiteres noch um einige weitere Jahre verzögern.

Auch der aufgezeigte Weg über die Ausschlussklage nach Art. 649b ZGB überzeugt nicht. Obschon der Stockwerkeigentümer auch für das Verhalten der Mieterschaft einzustehen hat, ist zu bemerken, dass nicht jedes pflichtwidrige Verhalten für einen Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft ausreicht. Dieser kommt gemäss gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts vielmehr als «Ultima

Ratio in Frage, also erst dann, wenn alle anderen möglichen und zumutbaren Massnahmen zur Beseitigung der Störung wirkungslos geblieben sind. Mit anderen Worten muss eine gewisse Schwere des pflichtwidrigen Verhaltens des beklagten Stockwerkeigentümers vorliegen. Die Hürde für eine Gutheissung der Klage ist folglich hoch.

Hinzu kommt ein weiterer Nachteil: Mit der Gutheissung der Klage wird der Stockwerkeigentümer zur Veräusserung der Stockwerkeigentumseinheit verpflichtet. Unabhängig von der Veräusserungsart geht dabei das Mietverhältnis von Gesetzes wegen mit der störenden Stockwerkeigentumseinheit auf den Erwerber über (vgl. Art. 261 OR). Das bedeutet, dass die störende Mieterschaft nach wie vor in der von ihr gemieteten Eigentumswohnung verbleiben würde. Im Ergebnis wird damit den gestörten Stockwerkeigentümern gar nicht geholfen. Im Gegenteil, der neue Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheit, der nicht wegen dringenden Eigenbedarfs von seinem Kündigungsrecht Gebrauch macht, müsste in der Folge wiederum durch eine Klage dazu verpflichtet werden, ihre sich immer noch in der Eigentumswohnung aufhaltende störende Mieterschaft ausweisen zu lassen.

### Fazit

Aufgrund des relativ trägen und zeitintensiven Rechtsschutzes ist den gestörten Stockwerkeigentümern zu empfehlen, dass Gespräch mit dem Eigentümer der betroffenen Stockwerkeigentumseinheit zu suchen mit dem Ziel, ihn möglichst dazu zu bewegen, den Mietvertrag der störenden Mieterschaft nach erfolgter Abmahnung, wenn nicht ausserordentlich, dann zumindest ordentlich zu kündigen. ■

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

**Wir schaffen Arbeitsräume.  
Mit Überblick.**

Ob verputzte Aussenwärmedämmung oder vorgehängte, hinterlüftete Fassaden: Die Gadola Fassaden AG schafft dauerhafte Bauwerke. [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)





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

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

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

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

**Martin Eichholzer AG**

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

**Hauswartungen**  
**Gartenunterhalt**

*à la carte*

Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen

Pikettendienst  
Schilderdienst  
Winterschnitt

**CasaRep AG**  
Hauswartungen  
Liegenchaftenservice  
Scherrstrasse 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

## Der Schutz des Stockwerkeigentümers

Den meisten Hauseigentümern ist es bekannt, dass in Bezug auf Auseinandersetzungen mit den Nachbarn gewisse Rechtsbehelfe vorhanden sind, mit denen sie berechnigte Ansprüche notfalls gerichtlich durchsetzen können. Streng genommen gelten diese Vorschriften zuerst einmal für alleinige Eigentümer von Grundstücken und Liegenchaften. Deshalb soll hier klargestellt werden, dass dieselben gesetzlichen Bestimmungen auch für Streitigkeiten unter Stockwerkeigentümern oder Streitigkeiten derselben mit Dritten Anwendung finden.

Wie einem Grundeigentümer stehen auch dem Stockwerkeigentümer Klagen zur Verfügung, mit deren Hilfe er seine Rechte schützen kann, wenn andere Stockwerkeigentümer oder Dritte diese in widerrechtlicher Weise verletzen. Nachfolgend werden einige Klagen aus dem Sachenrecht erläutert.



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

### Rechte gegenüber Dritten

Zur Verteidigung und Durchsetzung seiner Rechte gegenüber Dritten betreffend die Sonderrechtsteile bzw. des Stockwerkanteils sind folgende Klagen von Relevanz und stehen dem Stockwerkeigentümer zur Verfügung:

- An das Eigentum und an den Besitz geknüpft Klagen: Art. 641 ZGB Abs. 1: Wer Eigentümer eine Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Nach Abs. 2 hat er das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.
- Die Klagen aus dem Nachbarrecht: Art. 679 ZGB: Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht

überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen. Anwendbar wird diese Bestimmung meist in Verbindung mit Art. 684 ZGB Abs. 1: Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums ... sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Nach Abs. 2 der Bestimmung sind insbesondere schädliche und nicht gerechtfertigte Einwirkungen z.B. durch Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung verboten.

In Bezug auf die *gemeinschaftlichen Teile* stehen die nachbarrechtlichen Klagen gegenüber Dritten nach der herrschenden Lehre in der Regel der Stockwerkeigentümergeinschaft zu, das heisst, die Gemeinschaft ist aktiv legitimiert, und in der Regel nicht der einzelne Stockwerkeigentümer.

### Rechte gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern

Das Nachbarrecht ist auch auf die Stockwerkeigentümer untereinander anwendbar. ]

## Die Eigentumswohnung

Zudem stehen ihnen auch hier die Klagen aus dem Grundeigentum und aus dem Besitzerschutz zur Verfügung. Der ungefähre Wortlaut der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wurde oben bereits aufgeführt.

In der Praxis relevant sind wohl auch hier die nachbarrechtlichen Rechtsbehelfe, insbesondere durch übermässige Immissionen verursachte Beeinträchtigungen, oft dem zentralen Thema Lärm. Der «unruhige» Nachbar oben oder unten dürfte die Gemüter von Stockwerkeigentümern immer wieder beschäftigen. Vorstellbar sind auch Immissionen, die etwa beim Balkonpflanzen-giessen entstehen oder Blätter- und Laubfall derselben sowie die immer wieder auftretende Frage des Grillierens.

Sinnvollerweise sollten natürlich vorab alle anderen Möglichkeiten zur Wiederherstellung des Hausfriedens ausgeschöpft werden. Wenn sich Stockwerkeigentümer-Nachbarn nicht einigen können, sollten zuerst die reglementarischen Möglichkeiten ins Auge gefasst werden; die Durchsetzung des Reglements ist in erster Linie Aufgabe

des Verwalters, sofern ein solcher eingesetzt wurde. Schwierig wird es dann, wenn keine klaren reglementarischen Verstösse vorliegen oder wenn Streitigkeiten, die ausschliesslich zwei einzelne Stockwerkeigentümer betreffen, der Gemeinschaft (zur Abstimmung) unterbreitet werden: naturgemäss hält sich das Interesse von nicht betroffenen Parteien in Grenzen. Bei der Anrufung des Richters zur erfolgreichen Durchsetzung einer Immissionsklage auf der anderen Seite ist dafür immer die Hürde der Übermässigkeit und Unzumutbarkeit der Immission zu überwinden. Ist eine Immission wirklich übermässig im Sinne des Gesetzes? Ruhestörungen, die sich ausschliesslich aus dem alltäglichen Verhalten der Nachbarn ergeben, unterliegen stark der subjektiven Wahrnehmung. Die Lösung liegt einmal mehr in der Hand des Menschen mit seiner Fähigkeit zur gegenseitigen Rücksichtnahme, denn auch ein gut heissendes richterliches Urteil lässt sich nachhaltig nur schwierig durchsetzen, wenn keine entsprechende Einsicht der unterliegenden Partei vorhanden ist. ■



**Rostwasser?  
Wasserleitungen**

sanieren statt ersetzen. Günstig. Sauber. Schnell.  
Umweltgerecht zertifiziert nach ISO-Norm 14001.

über 20 Jahre Erfahrung

**Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ**  
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51  
Büro Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86  
Wallis: 027 948 44 00 Tessin: 091 859 26 64  
[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)

**Lining Tech**  
Die Nr. 1  
für Rohr-Innensanierung

LSE SYSTEM™



kindt partner


## Fensterladen

drehen | schieben | falten

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Maurer-HP AG  
Dorfstrasse 1 | 8192 Glattfelden  
Telefon 044 867 35 60 | [www.maurer-glattfelden.ch](http://www.maurer-glattfelden.ch)

**MAURER**



ACKT

*Ackermann-Wellness*

Feldstrasse 50 CH-8180 Bülach  
+41 (44) 886 66 84  
[www.ackermann-wellness.ch](http://www.ackermann-wellness.ch)

Infrarot Sauna mit  
Wärme & Dampf

Erleben Sie die  
kreislaufschonende  
Art zu Schwitzen



*Ginesta*  
IMMOBILIEN

Wir lieben das Besondere

[Exklusivität]

LEADING REAL ESTATE  
COMPANIES OF THE WORLD svit

8700 Küsnacht · [www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)  
Telefon 044 910 77 33

# Sechsmonatige Kündigungsfrist

Mietzinsänderungen nach Art. 269.a lit. b und e OR unter Berücksichtigung  
 – der Hypothekarzinsänderungen<sup>1</sup>  
 – der Teuerung des risikotragenden Kapitals<sup>2</sup>  
 – der Kostensteigerungen<sup>3</sup>

Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfall nicht ersetzen. Bei Mietverträgen mit besonderen Abmachungen, wie z.B. Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.

Berechnet am 9. August 2010

(halbjährlich aktualisierte Tabelle unter [www.hev-zh.ch/Mietzins](http://www.hev-zh.ch/Mietzins))

<sup>1</sup> Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. (Näheres dazu in HEV 10/08.) Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang September wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Damit Sie für diese Eventualität gewappnet sind, haben wir die beiden wahrscheinlichsten Möglichkeiten in unserer Tabelle bereits vorweggenommen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige Kolonne, welche dem Anfang September in den Medien veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht.

<sup>2</sup> 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.

<sup>3</sup> Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z.B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehrrecht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.

– In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzins von 0,5 bis 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.

– Wird eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, d.h. ohne Beleg, nur 0,25 bis 0,5% pro Jahr akzeptiert werden.

– Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.

<sup>4</sup> Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde, oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist – der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen bzw. berechnen zu lassen.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. April 2011	
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz <sup>1</sup>	Indexstand <sup>2</sup>	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz <sup>1</sup>	Teuerung des risikotragenden Kapitals <sup>2</sup> bis Ende Juli 2010 108.8 Pte	Kostensteigerungen <sup>3</sup> bis Ende Juli 2010	Referenzzinssatz <sup>1</sup> 3.00%	Referenzzinssatz <sup>1</sup> 2.75%
per <sup>4</sup>	%	Punkte	Mietzinsänderung im Detail %	%	%	Total %	%
1.10.2005	3.25	103.7	-2.91	1.97	5.5	4.56	1.81
1. 4.2006	3.00	104.1	0.00	1.81	5.0	6.81	3.90
1.10.2006	3.00	105.0	0.00	1.45	4.5	5.95	3.04
1. 4.2007	3.00	105.6	0.00	1.21	4.0	5.21	2.30
1.10.2007	3.00	105.2	0.00	1.37	3.5	4.87	1.96
1. 4.2008	3.25	106.4	-2.91	0.90	3.0	0.99	-1.76
1.10.2008	3.50	107.7	-5.66	0.41	2.5	-2.75	-5.35
1. 4.2009	3.50	109.6	-5.66	-0.29	2.0	-3.95	-6.55
1.10.2009	3.50	107.9	-5.66	0.33	1.5	-3.83	-6.43
1. 4.2010	3.00	108.4	0.00	0.15	1.0	1.15	-1.76
1.10.2010	3.00	109.0	0.00	-0.07	0.5	0.43	-2.48

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 8. Oktober 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

## Aus dem Seminarinhalt:

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

## Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

## Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

## Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 4871777, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

## Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. Oktober 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

## Ungestört schlafen mit INSEKTENSCHUTZ- ROLLOS

Rollos – Türen – Spannrahmen

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

Rufen Sie an!

Martin Keel  
Insektenschutznetze  
Schwerzenbach  
Tel. 044 826 08 17



**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](http://www.gimpert-bischof.ch)



8032 Zürich  
8132 Egg

Hansruedi Grimm  
Dipl. Gipsemeister

Rütistrasse 30  
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08  
Fax 044 251 56 04

[www.grimm-hansruedi.ch](http://www.grimm-hansruedi.ch)

[info@grimm-hansruedi.ch](mailto:info@grimm-hansruedi.ch)

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

**classic<sup>eco</sup>  
das Fenster der Schweiz**

Für Modernisierung und Neubau.  
MINERGIE-zertifiziertes Kunststoff-  
Fenster.

**SWISS  
WINDOWS**  
kompromisslos besser

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



## Sind Sie am Erwerb dieses herrschaftlichen Geschäftshauses am Belvoirpark interessiert?

Das Zürcher Herrschaftshaus besticht durch die formstarken Stilelemente des Klassizismus (Baujahr 1912). Die repräsentativen Räumlichkeiten sind mit zeitgemässer Technik wie Klima-, Brandmelde- und Sicherheitsanlage ausgestattet. Die Park-Villa ist in eine stilvolle Gartenanlage mit altherwürdigem Baumbestand eingebettet. Die heute als Schulungszentrum bewilligte Park-Villa kann künftig unterschiedlichsten Nutzungen dienen. Ob als repräsentativer Firmensitz, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Museum für eine Sammlung oder einfach zur Freude an einem einzigartigen Stück "Zürcher Geschichte".

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](http://www.intercity.ch)

Oder möchten Sie Ihr Geschäftshaus verkaufen?



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

**Intercity Zürich AG / Anlageimmobilien**  
Zollikerstrasse 141  
8008 Zürich  
[www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's Great Estates). **SPB Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel und Genf (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. [alaCasa.ch](http://alaCasa.ch) für Wohneigentum.



## Formvorschriften für Rechtsgeschäfte

**Im schweizerischen Recht gibt es verschiedene Formvorschriften für unterschiedliche Rechtsgeschäfte. Verträge sind, wo das Gesetz nicht etwas anderes vorschreibt, formfrei – also auch mündlich – gültig (Art. 11 Abs. 1 OR). Zum Schutz vor unbedachten Vertragsabschlüssen sieht das Gesetz aber unterschiedliche und verschieden strenge Formvorschriften vor.**

Die Parteien können für ein bestimmtes Rechtsgeschäft eine strengere Formvorschrift vereinbaren, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist (Art. 16 OR). Sofern eine Formvorschrift gegeben ist, wird vermutet, dass die Gültigkeit des Vertrages davon abhängt (Art. 11 Abs. 2 OR). Das bedeutet, dass bei Nichteinhalten der Form das Rechtsgeschäft nicht zu Stande kommt. Folglich werden damit auch keine Rechtswirkungen ausgelöst.



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

### Einfache Schriftlichkeit (Art. 12 ff. OR)

Wenn die Schriftform gesetzlich vorgeschrieben ist, muss der Vertragsinhalt in einer Urkunde festgehalten sein und von allen darin verpflichteten Personen eigenhändig und vollständig (nicht nur Initialen) unterzeichnet sein. Selbstverständlich kann eine entsprechend rechtsgültige Vertretung den Vertrag stellvertretend unter-

zeichnen. Eine Ausnahme von der persönlichen eigenhändigen Unterschrift ist die der Unterschrift gleichgestellte, elektronische Signatur (Art. 14 f. OR).

### Stillschweigende Einigung

Ein Vertrag kann durch konkludentes, also einverständliches Handeln abgeschlossen werden. Wenn zwei Vertragsparteien, auch ohne sich je dazu geäussert zu haben, gegenseitig vorbehaltlos Leistungen erbringen, kann darin der Abschluss eines Vertrages erkannt werden.

### Mündlicher Vertrag

Ein mündlicher Vertrag kommt dann zu Stande, wenn sich die Vertragsparteien mündlich über den Leistungsaustausch geeinigt haben. Auch wenn das Gesetz keine Formvorschrift macht, ist es aber sinnvoll, Verträge schriftlich abzufassen. Nicht zuletzt deswegen, weil im Streitfall die Beweislast erheblich erleichtert wird.

### Qualifizierte Schriftlichkeit

Eine spezielle Form der Schriftlichkeit ist die qualifizierte Schriftlichkeit. Sie erfordert neben den bereits bei der einfachen Schriftlichkeit geforderten Voraussetzungen noch zusätzliche, wie beispielsweise die Verwendung eines amtlich genehmigten Formulars oder zwingenden Angaben, welche in der Urkunde festgehalten sein müssen.

### Öffentliche Beurkundung

Die strengste Formvorschrift ist die öffentliche Beurkundung. Die öffentliche Beurkundung eines Vertrages bedeutet nach dem üblichen Wortsinn das Herstellen

## Vertragsrecht

eines Schriftstückes, das den Vertrag enthält, durch eine vom Staat mit dieser Aufgabe betrauten Person in einem von diesem vorgeschriebenen Verfahren. Durch ein Gesuch um Errichtung einer öffentlichen Urkunde an die Urkundsperson (Rogation) wird das Verfahren der öffentlichen Beurkundung ausgelöst. Auf die Form der öffentlichen Beurkundung wird im Folgenden näher eingegangen.

### Die öffentliche Beurkundung im Besonderen

Mit «öffentlich» sind nicht das Beurkundungsverfahren und die dabei genannten Informationen gemeint, sondern die Stellung der Urkundsperson. Die Person, welcher die öffentliche Beurkundung obliegt, wurde von der Öffentlichkeit dazu ermächtigt. Aufgrund des Amtsgeheimnisses, welchem die Urkundsperson unterliegt, muss sie Informationen, die ihr im Beurkundungsverfahren zukommen, bei Strafandrohung vertraulich behandeln. Die Urkundsperson unterliegt der Beratungs- und Belehrungspflicht und der Wahrheitspflicht, ausserdem muss sie ihre Unabhängigkeit und Vertrauenswürdigkeit wahren.

Die öffentliche Beurkundung zeichnet sich dadurch aus, dass die Aufzeichnung einer rechtserheblichen Tatsache oder eines Rechtsgeschäftes in einer Urkunde durch die vom Staat als zuständig bezeichnete Urkundsperson in der durch das Gesetz oder durch Verordnung vorgeschriebenen Form stattfindet. Sie soll nicht nur die Parteien vor unüberlegter Übereilung schützen, sondern auch der Beweissicherung dienen (vgl. dazu auch Art. 9 ZGB) und dient weiter als Grundlage für den Grundbucheintrag. Alle objektiv und subjektiv wesentlichen Punkte sind dabei beurkundungsbedürftig und müssen in der öffentlichen Urkunde genannt sein.

Das Bundesrecht delegiert die Kompetenz zur Regelung, wer, wie und in welchem Verfahren die öffentliche Beurkundung vornehmen muss, an die Kantone (Art. 55 SchlT ZGB). Die Kantone haben dabei die auf Bundesebene festgelegten Mindestanforderungen zu beachten und dürfen keine, die Anwendung des Bundesrechts, erschwerenden Vorschriften erlassen.

Im Kanton Zürich werden das Notariat und das Grundbuchamt von derselben Amtsstelle geführt. Die öffentliche Beurkundung erfolgt im Kanton Zürich durch den Notar (§§ 236 ff. EG ZGB Kt. ZH, NotG resp. v.a. NotVo Kt. ZH). Im Rahmen der Beurkundung von Willenserklärungen prüft der Notar betreffend der mitwirkenden Personen deren Identität, etwaige Vertretungsbefugnisse sowie deren Urteilsfähigkeit und wenn notwendig deren Handlungsfähigkeit oder andere, je nach Rechtsgeschäft erforderliche Details. Im Wesentlichen nimmt er weiter die Willenserklärungen der Parteien entgegen und hält diese gegebenenfalls fest. Er sieht dabei zu, dass die klar abgefasste Urkunde dem wirklichen, vollständigen und richtigen Parteiwillen entspricht. Dies haben die Parteien nach dem Vorlesen oder Selbstlesen der Urkunde auch dem Beamten gegenüber ausdrücklich zu erklären. Danach unterzeichnen alle Parteien die Urkunde. Der Notar erklärt auf der Urkunde, dass sie den ihm mitgeteilten Parteiwillen enthalte, von den Parteien zur Kenntnis genommen worden, vor- oder selbst gelesen und von ihnen als richtig anerkannt und unterzeichnet worden sei. Schliesslich unterzeichnet der Notar die Urkunde mit Angabe von Ort, Datum, Amtsstellung und Notariatskreis. Die Anwesenheit aller Beteiligten während dieses Vorganges ist aufgrund der Einheit des Beurkundungsaktes vorgeschrieben. Die auszuliefernden

Urkunden werden mit dem Amtssiegel versehen. Neben der öffentlichen Beurkundung von Willenserklärungen können auch Wissenserklärungen, Feststellungen von Tatbeständen oder Hergängen Gegenstand der öffentlichen Beurkundung sein.

Kaufverträge über Grundstücke bedürfen beispielsweise der öffentlichen Beurkundung, damit sie gültig sind. In einer weiteren Ausgabe des Zürcher Hauseigentümers wird über die in diesem Zusammenhang erforderliche Errichtungsform eingegangen. ■

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  
Trimmis GR

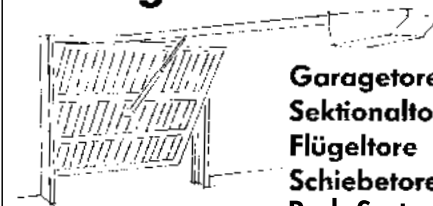
St. Gallen SG  
Näfels GL

Steinhausen ZG  
Oberentfelden AG

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt

[www.morf-ag.ch](http://www.morf-ag.ch) | [info@morf-ag.ch](mailto:info@morf-ag.ch)

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügeltore  
Schiebetore  
Park-Systeme

Tor- und  
Türautomation

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

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

## Meister-Küchen erster Wahl



**PFI**STER KÜCHEN  
Turbenthal

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

wyrm WA

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

kindt partner

**Blickfang  
Fensterladen**

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Uberti AG  
Binzstrasse 9 | 8953 Dietikon  
Telefon 044 740 49 71 | www.uberti-storen.ch**Brenner**  
Ihrem Garten zuliebe.**Brenner AG**  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30Wir 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

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 24. September 2010, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

**Nur noch wenige  
Plätze frei!****Aus dem Seminarinhalt:****Grundlagen**

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

**Immobilien**

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

**Steuern und Steuerplanung**

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

**Anschliessend Apéro****SeminarKosten inkl. Dokumentation:**

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

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).  
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:**

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
Fax 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch**Anmeldung für Seminar/Workshop  
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
vom 24. September 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



### Mehrfamilienhaus in Schwamendingen

Wir wurden gleichzeitig mit dem Verkauf von mehreren Mehrfamilienhäusern betraut. Eines dieser gepflegten Liegenschaften befindet sich in Zürich-Schwamendingen und bietet eine ausgewogene Mischung mit neun Mieteinheiten verschiedener Grössen und steht für ein aussichtsreiches Renditeobjekt. Der Käufer, ein privater Investor, konnte sich schnell für dieses Objekt begeistern. Dass uns nach dem Verkauf das Verwaltungsmandat dieser Liegenschaft anvertraut wurde, bestätigt das Vertrauen und die Zufriedenheit des Käufers.

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



Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 85 | CH-8008 Zürich | Fon +41 44 254 90 90 |  
Fax +41 44 254 90 94 | [info@immobilienkultur.ch](mailto:info@immobilienkultur.ch) | [www.immobilienkultur.ch](http://www.immobilienkultur.ch)  
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung

## Das Grundbuch Eintragung – Vormerkung – Anmerkung

**Insbesondere in Bezug auf nachbarrechtliche Situationen stellen sich bei Haus- und Grundeigentümern immer wieder die Fragen, ob sich gegen- oder einseitig gewährte Rechte in irgendeiner Form im Grundbuch «abgelegt» werden sollen. Praxisgemäss handelt es sich dabei um das Gewähren eines Näherbaurechts, Fusswegrechts oder auch individueller Rechte oder Verpflichtungen. In der Folge soll ein kurzer Überblick über die Möglichkeiten, etwas im Grundbuch in irgendeiner Form Eingang finden zu lassen, erläutert werden.**

Die an Grundstücken, welche die Gegenstände des Grundbuches bilden, bestehenden oder zu bestellenden dinglichen Rechte und Rechtsverhältnisse werden im Grundbuch eingetragen. Dabei ist begrifflich von Eintragungen im engeren und im weiteren Sinne zu sprechen. Grundsätzlich kann im Grundbuch nur eingetragen werden, was im Gesetz abschliessend aufgezählt ist, und die inhaltliche Ausgestaltung unterliegt nicht vollumfänglich der Vertragsfreiheit. In erster Linie kommen dabei die dinglichen Rechte in Betracht, ausnahmsweise auch andere Rechte und Rechtsverhältnisse, damit sie ebenfalls von einem umfassenderen Schutz profitieren können.

Gemäss Art. 958 ZGB sind Gegenstand von Eintragungen das Eigentum, die Dienstbarkeiten, die Grundlasten und die Pfandrechte. Sogenannte Vor- und Anmerkungen gelten als Eintragungen im weiteren Sinne.



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

### A. Eintragungen im engeren Sinne *Eigentum*

Eigentum kann als Allein- oder gemeinschaftliches Eigentum (Gesamt- oder Miteigentum) eingetragen werden. Insbesondere beim Stockwerkeigentum sind auf dem Hauptbuchblatt des Basisgrundstückes Angaben über die Wertquoten zu machen.

### *Dienstbarkeiten (Servitute) und Grundlasten*

Eine Dienstbarkeit kann zum Vorteil eines andern Grundstückes (Grunddienstbarkeit) oder einer Person (Personaldienstbarkeit) so belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen, also dulden muss oder in einer bestimmten Weise sein Eigentumsrecht nicht oder nur eingeschränkt ausüben darf resp. unterlassen muss. In der Regel werden Dienstbarkeiten gestützt auf einen schriftlichen oder öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag zur

Eintragung ins Grundbuch angemeldet. Sodann wird im Hauptbuchblatt die Dienstbarkeit oder Grundlast mit Stichwörtern gekennzeichnet. Der vollständige Wortlaut wird im Kanton Zürich vom Grundbuchbeleg auf sogenannte Servitutprotokolle übertragen. Typische Beispiele solcher Dienstbarkeiten sind Fuss- und Fahrwegrechte, Nutznutzung, Wohnrecht, Baurecht.

Bei der Grundlast gemäss Art. 782 ZGB wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet. Den Eigentümer des belasteten Grundstückes trifft insofern eine positive Leistungspflicht, resp. das Grundstück wird mit dieser Pflicht belastet. Beispiel: Pflicht zum Unterhalt einer auf dem berechtigten Grundstück gelegenen Mauer. Der Vertrag zur Errichtung einer Grundlast braucht eine öffentliche Beurkundung und entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch.

#### Grundpfandrechte

Diese können entweder als Grundpfandverschreibung, Schuldbrief (oder Gült) eingetragen werden. Gesetzliche Grundpfandrechte (solche, die auch gegen den Willen des Eigentümers entstehen können) können nur als Grundpfandverschreibung eingetragen werden. Das Bauhandwerkerpfandrecht ist beispielsweise ein solches.

### B. Eintragungen im weiteren Sinne

#### 1. Vormerkungen

Das ZGB kennt drei Gruppen von Vormerkungen:

- Persönliche Rechte (Art. 959 ZGB)
- Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)
- Vorläufige Eintragungen ( Art. 961 ZGB)

Die Vormerkungen im Gegensatz zu den Eintragungen im engeren Sinne schaffen kein dingliches Recht, wirken jedoch gegenüber jedem später am Grundstück erworbenen Recht, d.h., sie müssen von demjenigen Dritten beachtet werden, welcher Eigentum, beschränkt dingliche oder vorgemerkte Rechte am entsprechenden Grundstück erwirbt. Wie aber auch bei den dinglichen Rechten gilt: Nur die im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Rechte und Rechtsverhältnisse können im Grundbuch vorgemerkt werden, und die Vormerkungsdauer ist für die einzelnen Rechte verschieden geregelt.

Die vormerkbaren *persönlichen Rechte* sind somit abschliessend im Gesetz aufgezählt. In der Praxis relevant dürften vor allem etwa das Vorkaufsrecht sein: Wird nämlich ein solches lediglich obligatorisch (zwischen den Parteien) vereinbart, wirkt die Vorkaufsberechtigung nur gegenüber diesen Parteien. Gegenüber einem Dritterwerber bestehen keinerlei Verpflichtungen. Ein weiterer Anwendungsfall ist die Vormerkung des Mietvertrages. Wenn eine Liegenschaft verkauft wird, gehen die bestehenden Mietverträge auf den Erwerber über, und dieser hat ein ausserordentliches Kündigungsrecht bei dringendem Eigenbedarf. Die Vormerkung bewirkt, dass dieses Kündigungsrecht entfällt und der Erwerber die vertraglich vereinbarte Mietdauer einhalten muss. Eine Ausnahme besteht nur bei der Zwangsverwertung des Grundstücks.

Auf die Verfügungsbeschränkungen soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

*Vorläufige Eintragungen* werden mit Einwilligung des Eigentümers oder auf Anordnung des Richters vorgenommen, und zwar zur Sicherung behaupteter dingli-

cher Rechte, z.B. bei einem noch nicht im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, denn dieser riskiert, seine Rechte gegenüber einem gutgläubigen Dritten, der das Grundstück erwirbt, zu verlieren.

Anwendungsfall einer vorläufigen Eintragung ist auch das Bauhandwerkerpfandrecht.

#### 2. Anmerkungen

Die Anmerkung als solches ist im ZGB nicht zusammenhängend geregelt. Anmerkungstatbestände sind in verschiedenen einzelnen Vorschriften des ZGB und der Grundbuchverordnung vorgesehen. Sie bezwecken die Kundbarmachung von privat- und öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen, die aber unabhängig von der Anmerkung Bestand haben. Die Vornahme einer Anmerkung hat also keine konstitutive Wirkung, und es besteht für sie kein öffentlicher Glaube (d.h., der gutgläubige Dritte kann sich auf den Grundbucheintrag verlassen). Ein eigentlicher Numerus clausus der Anmerkungstatbestände besteht nicht, vorausgesetzt wird eine rechtliche Grundlage im Bundes- oder kantonalen Recht. In der Praxis relevant könnten dabei die sogenannten

prekaristischen Rechtsverhältnisse sein, die Rechte auf Zusehen hin, die im Grundbuch angemerkt werden können. § 28 der kantonalen Grundbuchverordnung sieht vor: «Gestattet ein Grundeigentümer den Fortbestand eines tatsächlichen Zustandes auf Zusehen hin (z.B. Näherbaute, Leitung), so kann dieses prekaristische Verhältnis im Grundbuch angemerkt werden, sofern ein gutgläubiger Dritter ohne diesen Hinweis auf ein dingliches Recht schliessen könnte.»

Gerade in diesem Zusammenhang sollten sich Hauseigentümer, wenn insbesondere unter Nachbarn sich die Frage nach einer Einräumung von gegenseitigen Rechten (und Pflichten) stellt, gut überlegen, ob solches auf einer rein privatrechtlichen Vereinbarung beruhen soll oder allenfalls in irgendeiner Weise im Grundbuch einzutragen sei.

Weitergehende Beratung zu diesem Thema bieten die Notariate des Kantons Zürich oder natürlich auch der Rechtsdienst des HEV 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](http://www.widmer-rollladen.ch)

**WIDMER**  
ROLLLÄDEN AG

# 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 mittels Druck-Verfahren 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  
UMWELTTECHNIK

**NeoVac**

## Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 12. und 26. November 2010 (2-Tages-Kurs), 8.30 bis 16.30 Uhr  
Seminarort: Kongresshaus Zürich

### Aus dem Seminarinhalt:

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

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Seminarkosten zu entrichten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher  
Dokumentation und Stehlunch an beiden  
Kurstag

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Liegenschaftsverwaltung» vom 12. und 26. November 2010

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:



**Schoekle verleiht Flügel.**  
Verlangen Sie ein Angebot.



Pianohaus Schoekle AG | Schwandelstr. 34 | 8800 Thalwil | Tel. 044 720 53 97 | www.pianohaus-schoekle.ch



wärmedämmend  
schall- und einbruchhemmend

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

**horst klein AG**

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben

**Informationen und Angebote:**

Katrin Ketzler  
tel 078 909 1136  
email k.ketzler-kleinag@thurweb.ch

**Firmenkontakt:**

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil  
tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
email horstkleinag@hispeed.ch



**HEV Zürich**

## Bestellformular

Drucksachen

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b>			
30009	_____	1.20	1.80
30010	_____	1.20	1.80
10006	_____	4.50	5.50
	Set à 2 Stk.		
10008	_____	4.50	5.50
	Set à 2 Stk.		
10009	_____	5.50	6.50
	Set à 2 Stk.		
10030	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
10005	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
20000A	_____	1.80	2.30
20000B	_____	1.80	2.30
20001	_____	1.80	2.30
	franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/>	4.50	5.50
	türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr. <input type="checkbox"/>	4.50	5.50
20010	_____	1.80	2.30
	franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/>	4.50	5.50
	türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr. <input type="checkbox"/>	4.50	5.50
10507	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
10501	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
10012	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
10504	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
30011	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
10502	_____	3.50	4.50
	Set à 2 Stk.		
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)</b>			
30000	_____	1.20	1.20
	Set à 2 Stk.		
30020	_____	1.20	1.80
30021	_____	5.50	8.50
30030	_____	2.80	3.80
	1-seitig, Garnitur 3-fach		
30040	_____	5.50	6.50
	4-seitig, Garnitur 3-fach		
30060	_____	2.80	3.80
30032	_____	3.20	4.-
	Garnitur 3-fach		
30034	_____	3.20	4.-
	Garnitur 3-fach		
30050	_____	2.80	3.50
	Garnitur 2-fach		
20071	_____	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)</b>			
40018	_____	1.70	2.30
40011	_____	7.50	8.50
	Set à 2 Stk.		
10041	_____	3.50	4.30
	<b>Tarif nebenamtliche Hauswartung (Neu überarbeitete Ausgabe 2010)</b>		
40019	_____	1.80	2.30
	Garnitur 2-fach		
<b>Diverse Verträge (inkl. 7,6% MwSt.)</b>			
10060	_____	5.50	6.50
	Set à 2 Stk.		
10070	_____	5.50	6.50
	Set à 2 Stk.		
10071	_____	7.-	9.-
	Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten STWE (2009)		
10072	_____	5.-	6.50
	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)		
10080	_____	5.50	6.50
	Set à 2 Stk.		
10050	_____	8.50	11.-
	Set à 2 Stk.		



Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)</b>			
20030 Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	_____	16.–	20.–
20040A Mietzinsänderungsformular (blau, 2010) <b>Neu Set à 2 Stk.</b>	_____	1.20	1.80
20040B Mietzinsänderungsformular (blau, 1990) Set à 2 Stk.	_____	1.20	1.80
20070 Tabelle für Mietzinsrhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)	_____	9.–	11.–
20130 Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	_____	2.30	2.80
20011 Waschküchenstromtabelle	_____	1.80	2.30
20002 Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	_____	1.20	1.80
20004 Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	_____	1.20	1.80
20005 Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	_____	1.20	1.80
20003 Richtiges Lüften	_____	1.80	2.30
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)</b>			
40079 Aus Bauschäden lernen (2008)	_____	28.–	32.–
20034 Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	_____	13.50	15.–
40025 Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	_____	35.–	45.–
40005 Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	_____	19.50	22.50
40051 Der Mietzins (2008)	_____	25.50	29.50
40055 Erben und Schenken (2009)	_____	29.–	29.–
40056 Fristwahrung im Mietrecht (2003)	_____	20.–	25.–
40083 Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	_____	89.–	104.–
50006 Handbuch-Ordner Liegenschaftsverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	_____	157.–	187.–
50007 Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf CD-ROM	_____	157.–	187.–
50008 Handbuch und CD-ROM zusammen	_____	197.–	227.–
60003 Handwerkerverzeichnis (2009/10)	_____	4.–	5.–
40086 Hausschädlinge (2006)	_____	32.50	37.50
40053 Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	_____	32.–	37.–
40096 Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	_____	18.50	21.50
40054 Mietrecht heute (2009)	_____	24.–	28.–
40057 Nachbarrecht (2007)	_____	34.50	39.50
40098 Nebenkosten/Heizkosten (2009)	_____	29.50	33.50
20032 Nebenkosten-Wegleitung (2010) <b>Subskriptionspreis bis 30.09.2010</b>	_____	19.–	23.–
40052 Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	_____	27.50	32.50
40091 Ratgeber: Hypotheken (2009)	_____	29.–	29.–
40089 Ratgeber: Pensionierung (2009)	_____	29.–	29.–
40092 Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	_____	35.–	40.–
40099 Ratgeber: Sicherheit (2006)	_____	28.50	33.50
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 <b>Neu!</b>	_____	21.–	25.–
40095 Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	_____	29.50	36.50
40093 Wohntraum Wintergarten (2004)	_____	28.–	32.–

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

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

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

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

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

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



Sie halten viel von einem kompetenten Partner?

**Ihr Spezialist**  
Bis ins Detail

Reinigung  
Hauswartung  
Montage / Reparaturen

 [www.gangoo.ch](http://www.gangoo.ch)  
Telefon 0848 426 466

**WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT**

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

 **JAHRE**

**ELEKTRO COMPAGNONI**

  
**Hildbrand & Partner**

Besuchen Sie eine der schönsten Türausstellungen der Schweiz



Montag–Freitag: 8.00–12.00 Uhr  
14.00–18.00 Uhr  
Samstag: 8.00–14.00 Uhr

Bei uns werden Sie von kompetenten Fachleuten beraten.  
Wie freuen uns auf Ihren Besuch.  
Auch Küchen, Schränke, Möbel und Schlafzimmer fertigen wir für Sie an.



**MINERGIE®**  
FACHPARTNER

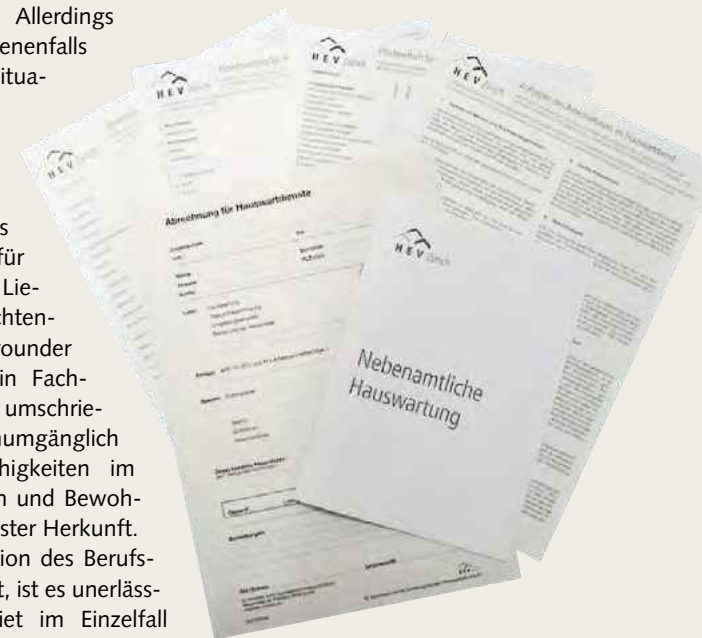
**Hildbrand & Partner AG**  
Mühlenstr. 15, 5612 Villmergen  
Tel.: 056 622 26 16, Fax: 056 621 05 09  
[www.schreinerleihildbrand.ch](http://www.schreinerleihildbrand.ch)



## Hauswartdienste

Die Wichtigkeit des Hauswartes für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt. Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein. Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft. Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzis umschriebenen Teilgebiet. Unumgänglich sind diplomatische Fähigkeiten im Umgang mit Bewohnern und Bewohnerinnen unterschiedlichster Herkunft.

Da eine klare Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt, ist es unerlässlich sein Aufgabengebiet im Einzelfall präzis zu definieren und die Entschädigungsansprüche klar zu regeln. Dabei helfen die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare.



**bauwerk**  
DIE SCHWEIZER PARKETTMACHER



**Wyco, Wyss + Co AG**  
**Inneneinrichtungen**  
**Bodenbeläge, Parkett, Teppiche**

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

**wyco**



SWISS  
EINKAUFSGENOSSENSCHAFT  
FÜR TOPFICHE, PARKETT  
UND BODENBELÄGE

	Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
Bewerbungsformular	Fr. 1.70	Fr. 2.30
Arbeitsvertrag, Pflichtenheft und Aufgaben für Hauswartdienste (1994)	Fr. 7.50	Fr. 8.50
Tarif Nebenamtliche Hauswartung (Neu überarbeitete Ausgabe 2010)	Fr. 3.50	Fr. 4.30
Abrechnung für Hauswartdienste	Fr. 1.80	Fr. 2.30

Siehe Bestellformular Seite 549  
Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Kündigung

### Wie lange darf der Vermieter mit der Anzeige der Kündigung warten, wenn er den Mieter zur Zahlung aufgefordert und die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR angedroht hat?

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Obligationenrecht).

Wie lange darf der Vermieter mit der Kündigung zuwarten, ohne zu riskieren, dass der Mieter mit Erfolg die Kündigung als missbräuchlich anfight?

Obwohl der Gesetzgeber und die Rechtsprechung nicht klar festlegen, wie lange die Zeitspanne zwischen Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung und Kündigung maximal sein darf, riskiert der Vermieter, welcher zu lange zuwartet, dass seine Kündigung durch ein Gericht als ungültig erklärt wird. Warum? Nach Art. 257d Abs. 2 OR kann der Vermieter nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist auf eine Kündigung verzichten. Der Verzicht kann einerseits ausdrücklich erklärt werden oder dieser kann sich aus konkludentem Verhalten oder aus den Umständen ergeben. Setzt der Vermieter eine neue Zahlungsfrist für den gleichen Rückstand oder wartet er länger mit der Kündigung zu und nimmt er ausstehende Mietzinszahlungen an, so kann der Vermieter nicht mehr ohne weiteres ausserordentlich kündigen.



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

Unbestritten ist, dass der Vermieter nach Ablauf der Zahlungsfrist mit der Kündigung etwas zuwarten darf und nicht umgehend kündigen muss. Vielfach braucht der Vermieter Zeit, um sich über das weitere Vorgehen klar zu werden. Nicht zu beanstanden ist auch, wenn der Vermieter dem Mieter eine formlose Nachzahlungsfrist einräumt. Was der Vermieter hingegen nicht

machen darf, ist allzu lange mit der Kündigung zu warten.

Um die untere Grenze des zulässigen Zuwartens zu konkretisieren, hat das Bundesgericht im Entscheid 4C.430/2004 festgehalten, dass eine Kündigung dann missbräuchlich ist, wenn sie lange nach Ablauf der Zahlungsfrist gesprochen wird, ansonsten ein stillschweigender Verzicht auf die Kündigung angenommen werden muss. In diesem konkreten Entscheid hat das Bundesgericht einen Zeitraum von drei Wochen seit Ablauf der Zahlungsfrist als zulässige Grenze zugelassen. Aufgrund der konkreten Umstände ist jedoch abzuklären, innerhalb welcher Frist die Kündigung gemäss Art. 257d OR gesprochen werden muss, ohne dass sie missbräuchlich ist.

Hat der Mieter erst nach Ablauf der Zahlungsfrist bezahlt, so muss sich der Vermieter die verspätete Zahlung nicht gefallen lassen und sollte mit der Kündigung nicht unverhältnismässig lange zuwarten. In diesem Falle

wäre die Grenze von 3 Wochen seit Ablauf der Zahlungsfrist eher nicht zu beanstanden. Wenn der Mieter den Betrag überhaupt nicht bezahlt hat, dann dürfte auch ein längeres Zuwarten nicht ohne weiteres als Verzicht auf die Kündigung angenommen werden. Schliesslich soll der Vermieter, der in der Hoffnung auf Bezahlung der Miete durch den Mieter zuwartet, nicht für seine Geduld bestraft werden.

Hat der Vermieter mit dem Mieter eine Zahlungsvereinbarung abgeschlossen, um ihm einen Zahlungsaufschub zu gewähren, und hält der Mieter die Zahlungsvereinbarung nicht ein, so ist eine anschliessende Kündigung nach Art. 257d OR nicht rechtsmissbräuchlich, auch wenn seit dem Ablauf der ursprünglichen Zahlungsfrist ein längerer Zeitraum verstrichen ist. Erst, wenn die zu-

sätzlich vereinbarte Zahlungsfrist seit längerer Zeit abgelaufen ist, stellt sich die Frage eines allfälligen Kündigungsverzichts erneut. Gleiches sollte auch gelten, wenn der Vermieter den Zahlungsaufschub einseitig gewährt hat.

Schliesslich ist dem Vermieter zu empfehlen, sobald er nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist den Kündigungsentschluss gefasst hat:

- Die Kündigung so rasch wie möglich auszusprechen.
- Setzen einer Zahlungsfrist, falls der Vermieter dem Mieter noch einmal eine Chance einräumen will.
- Dem Mieter unverzüglich erklären, dass er kündigen wird.

So kann das Risiko einer missbräuchlichen Kündigung minimiert werden. ■

## Nasse Wände? Feuchte Keller?



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

40.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

**Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**

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

**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!

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



Pflanzen für  
schönere Gärten

## Schirmbambus

- immergrün und robust
- winterhart und langlebig
- wuchert nicht
- auch für Gefässe geeignet
- Einzelstellung, Gruppen, Hecken
- zuverlässiger Sichtschutz

**Hauenstein  
Rafz**  
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

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



Syringa velutina

- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

**Silvedes**  
Terrassen Wintergärten-Interiorscape

## Kleingärten und Kleingärtner

Text: Ruth Jehring, Grueber + Co. Pflanzschulen, Langnau

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian

**Auch bei engen Verhältnissen lässt sich ein attraktives Gärtlein realisieren. Ein geringes Platzangebot setzt aber gute Pflanzenkenntnisse voraus. Wie viel wächst die Pflanze jedes Jahr? Kann sie allenfalls unter der Schere gehalten werden? Verträgt sie alljährlichen Rückschnitt? Ein paar Anregungen:**

Auf dem Balkon lassen sich sogar kleine Steingärten anlegen: Eine Schale genügt und etwas durchlässiges, steiniges Substrat. Ein paar beim Wandern heimgebrachte Steine, ein beim Gärtner gekaufter Enzian lassen sich gut mit anderem kombinieren. Die Schale braucht durch ihr beschränktes Erdreich regelmässig Wasser.

Der Zwergflieder *Syringa patula* oder wie er bis vor kurzem hiess: **Syringa velutina**

wird nicht sehr hoch. In Mai/Juni, je nach Witterung, zieren ihn Tausende betörend riechende rosa-lila Blüten. Wie alle Flieder kann er launisch auf Rückschnitt reagieren. Es ist ratsam, nur die verblühten Blüten abzuschneiden und den Rest wachsen zu lassen. Er wird von sich aus kugelig und sehr dicht. Oft werden diese dankbaren Blüher auch auf Stämmen um einen Meter Höhe angeboten. Er dient kaum einem Tier



als Nahrung und hat in meiner mehr als 20-jährigen Gärtnerlaufbahn nie Läuse oder andere Schädlinge gehabt, was ihn als höchst pflegeleicht erscheinen lässt.

Im Gemüsebeet eignen sich Stachelbeerbäumchen, da sie am Boden nur geringfügig Platz brauchen. Schattenverträglichere Gemüse, wie zum Beispiel Spinat, lassen sich wunderbar darunter ansäen. Etwas frischer Kompost hilft dem Bäumchen als Dünger und dem Gemüse darunter beim Keimen. Stachelbeeren die ein Stämmchen haben, sind um ein vielfaches gesünder als jede Buschform. Allerdings ist zu beachten, dass der Stamm nie selbsttragend wird und sein Leben lang auf einen Pfahl angewiesen ist, insbesondere in der Tragzeit.

Wer gerne Rosenkonfitüre macht, kann sich auch eine Damaszener Rose auf Stamm mitten ins Gemüsebeet pflanzen. Da Rosen stark zehrend sind, ist dem Düngen erhöhte

Aufmerksamkeit zu schenken. Die berühmtesten Damaszener Rosen sind Jacques Cartier (rosa) und Rose de Rescht (violett-pink, schwierig zu beschreiben). Beide machen kompakte kugelige Kronen und sind übervoll mit wohlriechenden Blüten. Ein Lavendel in die Nähe tut den Rosen gut und passt am Gemüsebeetrand auch gut. Wenig Platz bedeutet auch, dass stark wuchernde Pflanzen wie eine Pfefferminze in einer Schale gehalten werden sollten. Diese kann irgendwo auf einem Holklotz, einem flachen Stein oder einer Treppenstufe stehen. Wasser brauchen die Pflanzen, die nicht im Boden stehen, regelmässig, da sie sich das Wasser ja nicht selber holen können. Küchenkräuter können allesamt gut geschnitten werden (und für die Verwendung in der Küche gleich getrocknet werden). So werden sie nicht ganz so riesig. Salbei, Rosmarin und Liebstöckel wären Kandidaten für den Topf. Salbei und Rosmarin

lassen sich schneiden, beim Liebstöckel wird es eher schwierig, ihn in seine Schranken zu verweisen.

Bei den Wacholdern gibt es bezaubernde Zwergformen in vielen verschiedenen Farbtönen und Wuchsarten. Am besten sehen sie sich diese bei ihrem Gärtner an. Denn jeder Gärtner hat ein anderes Angebot und andere Sorten, die er am liebsten anbietet. Alle brauchen einen warmen und sonnigen Standort. Ein paar hingelegte Steine erfüllen den Zweck und machen sich auch optisch gut.

Viele Steinbrechgewächse und Hauswurz kommen mit einem Minimum an Platz aus, Alle diese Pflanzen brauchen auf jeden Fall einen durchlässigen Boden, damit sie im Winter nicht faulen. Sie brauchen wenig, aber sauberen Platz, den jedes Unkraut nimmt ihnen das Licht und die Nährstoffe weg.

Ist für einen Garten kein Platz, lassen sich auf dem Balkon gut Bonsais halten. Hier sollte man sich aber vor der Anschaffung unbedingt richtig einlesen. Die Erstehungskosten sind meist sehr hoch. Sie brauchen spezielle Pflanzgefässe, und die Pflanzen wurden meist schon viele Jahre gepflegt, bevor sie in den Handel kommen. Wer sich selbst welche ziehen möchte, nimmt dazu am besten Fruchtbäume, wie z.B. Äpfel. Auch japanische Ahorne, Hainbuchen und Tulpenbäume eignen sich und natürlich viele andere. Der Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt – dem Aufwand allerdings auch nicht.

Kein Grund zur Klage also seitens von Kleingärtnern, einfach den vorhandenen Platz fantasievoll nutzen. Viele Blumen und stilvolle Zwerggehölze werden den kleinen Garten zu etwas ganz Besonderem machen. ■



Bonsai – wenn der Platz wirklich knapp ist.



Dankbarer und wohlriechender Farbtupfer – Lavendel.

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

**GLAS**  
 044 299 20 00  
**duSche**

Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich

[www.glas-maeder.ch](http://www.glas-maeder.ch)

**HONDA**  
 POWER EQUIPMENT

**Mobile Stromerzeuger**

mit **Honda Inverter-Technologie**

perfekte Frequenz- und Spannungsstabilität  
 reduzierte Geräuschemission  
 sparsam durch Ökoschaltung  
 superleichtes Handling  
 i-monitor: LCD Anzeige  
 E-Start



**NEU**

**Permanente Ausstellung**

[www.voegeli-berger.ch](http://www.voegeli-berger.ch) – E-Mail: info@voegeli-berger.ch



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



**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



www.herzog-kuechen.ch

MEIN ZIEL

Küchen mit Herz.

**Herzog**

Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Zum Titelbild

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich



## Lilien – grosse Farbenvielfalt

Lilienblüten sind relativ einfach gebaut, aber dennoch elegant mit einem Hauch Exotik. Ihrer auffälligen Schönheit wegen ist die Lilie eine der am längsten vom Menschen kultivierten Zierpflanzen. Die ältesten Erwähnungen von Lilien gehen aber zurück auf ihren Gebrauch als Heilpflanze. So in China um 200 n. Chr., wo sie heute noch gegen chronischen Husten, Blutkrankheiten und Schlaflosigkeit eingesetzt werden.

Auch in der Bibel finden Lilien mehrfach Erwähnung. Susanna, von hebräisch Shushan = die Lilie, wurde schon vor Maria mit dem Symbol der Lilie dargestellt. Das Zeichen wurde im Marienkult übernommen und erhielt so als Madonnenlilie und Symbol der Reinheit seine heutige Bedeutung in der christlichen Formensprache. Die berühmte Bourbonenlilie, die Fleur-de-Lis, bildet dagegen eine Iris (Schwertlilie) nach. ■

## 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.

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



*Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt  
seit über 100 Jahren*

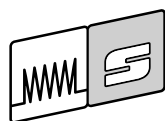
**WEBER DACH AG** Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch) 044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

# PFENNINGER

# BAU AG

HOCHBAU · TIEFBAU · UMBAU

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



**elektro scherzinger ag**  
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80

- installation • telecom • edv-netzwerke • laden
- reparaturservice • [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)



**HEV Rütli und Umgebung**

Bubikon · Dürnten · Fischenthal · Rütli · Wald

**Einladung zum öffentlichen Energieabend in Rütli**

## Gebäude sanieren – Energieverbrauch halbieren

**Wettbewerb, Preis 1–3; je Gratis-Infrarot-Photoreportage von Einfamilienhaus**

Montag, 20. Sept., 19.30 Uhr im Amtshaus  
Saal im Dachstock, Amthof-Strasse 2, 8630 Rütli

Informationsabend für Hauseigentümer und Interessierte für konkrete Massnahmen zur wärmetechnischen Gebäudesanierung mit folgenden Referenten aus Rütli:

**Gebäudehülle:** Martin Guyer, Energieberater/Bauleiter

**Haustechnik:** Claude Cafilisch, Energieberater/dipl.Arch. ETH/SIA

**Persönliche Erfahrungen:** Christian Heller-Wessa, Hausbesitzer

**Finanzierung:** Nicolas Hengartner, ZKB Rütli, Kundenbetreuer

Nach der **Diskussionsrunde** mit dem Publikum gemütlicher **Apéro** für individuelle Fragen.

Wir freuen uns auf Sie  
HEV Rütli und Umgebung

Veranstaltungsreihe Klima und Energie Rütli 2010 mit Energiestadt Rütli, WWF und ZKB

# Verst0pft?

**24-  
Stunden-  
Service**

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

*Wir helfen sofort!*

*Geb. Steiner AG*

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf  
[www.steiner1.ch](http://www.steiner1.ch)

**Tel. 044 734 37 76**

## Sektionen-Info

P: Präsident/in  
 VP: Vizepräsident/in  
 R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate  
 Tel.-Nr., erteilt P/GS Auskünfte  
 GS: Geschäftsstelle

### Adliswil [www.hev-adliswil.ch](http://www.hev-adliswil.ch)

P: Barbara Gautschi [info@hev-adliswil.ch](mailto:info@hev-adliswil.ch)  
 c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 8134 Adliswil  
 Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17

R: *keine persönlichen Auskünfte,  
 nur tel. Auskünfte, kein Aktenstudium*

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

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

P: Caesar Pelloli [info@hev-birmensdorf.ch](mailto:info@hev-birmensdorf.ch)  
 Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf  
 Tel. 044 737 11 19

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

### Bülach [www.hev-buelach.ch](http://www.hev-buelach.ch)

P: Christian Weber [hev.buelach@bluewin.ch](mailto:hev.buelach@bluewin.ch)  
 Postfach 516, 8180 Bülach  
 Tel. 076 321 18 27

R: Mo–Fr: 18.30–20.00  
 Jakob Meier, Tel. 044 860 73 65

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

P: Hans Schenk [info@hev-dietikon-urdorf.ch](mailto:info@hev-dietikon-urdorf.ch)  
 Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon  
 Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30

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

### Dübendorf [www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

P: Jörg Gossweiler  
[joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch](mailto:joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch)  
 Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach  
 Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59

R: *persönliche Auskünfte nach telefonischer  
 Vereinbarung*

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](http://www.hev-engstringen.ch)

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

### Horgen [www.hev-horgen.ch](http://www.hev-horgen.ch)

P: Bruno Cao [info@hev-horgen.ch](mailto:info@hev-horgen.ch)  
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
 Mediatorin SVM  
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

GS: Verwaltungsbüro Hofmann,  
 Schinzenhof Horgen, alte Landstr. 24,  
 8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14

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

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

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

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46

P: Rudolf Ackeret  
 R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
[mail@egger-immobilien.ch](mailto:mail@egger-immobilien.ch),  
 Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
 Telefon 044 803 03 04,  
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

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

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

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

P: Dr. Toni Fischer [toni\\_fischer@bluewin.ch](mailto:toni_fischer@bluewin.ch)  
 Dorfstrasse 94, 8706 Meilen  
 Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59  
 R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

### Richterswil [www.hev-richterswil.ch](http://www.hev-richterswil.ch)

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

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

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

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

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

### Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden

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

P: Philipp Hüppi,  
[philipp.hueppi@hev-thalwil.ch](mailto:philipp.hueppi@hev-thalwil.ch)  
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil  
 R: Mo–Fr: 18.00–19.00  
 Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

### Uster [www.hev-uster.ch](http://www.hev-uster.ch)

P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 250 22 22

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

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

### Wallisellen + Umgebung

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

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

### Weiningen [www.hev-weiningen.ch](http://www.hev-weiningen.ch)

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

### Wetzikon [www.hev-wetzikon.ch](http://www.hev-wetzikon.ch)

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

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

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

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

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

## UHLENBROCK AG

Bauspenglerei  
Bedachungen

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

kindt partner

## Fensterladen

drehen | schieben | falten

Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

Christen Rolladen AG  
Industriestrasse 1 | 8157 Dielsdorf  
Telefon 044 854 70 00 | www.christenrolladen.ch

Christen Rolladen AG



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

## 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

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

## Grosser Brauch auf Schloss Kyburg

Während der Ferien nutze ich gerne die Gelegenheit, in Büchern zu stöbern, die sonst leider viel zu wenig Beachtung finden. Im «Zürcher Taschenbuch 118» (1998), Seiten 237 ff., fand ich einen interessanten Beitrag von Thomas Weibel zum Kyburger Brauch, den ich Ihnen in einer kurzen Zusammenfassung nicht vorenthalten möchte.

Alljährlich im Herbst fand ein grosses Fest auf der Kyburg statt. Zahlreiche Amtsträger aus der Landvogtei waren eingeladen: Untervögte, Weibel, Landrichter, Steuervögte und weitere mehr. Grund für das anderthalbtägige Treffen war die Abnahme der Jahresrechnung des Landvogts. Modern gesagt, legte er seine Spesenrechnung vor. Der Landvogt hatte im Jahresverlauf die Ausgaben aus der eigenen Tasche bezahlt und konnte nun diese Kosten mit der Brauchrechnung zurückfordern. Die Untertanengemeinden hatten dann gemäss einem seit langem bestehenden Verteilschlüssel die Brauchsteuer zu entrichten.

Weil es eigentlich um die Festlegung der Brauchsteuer ging, hiess dieses Treffen der Grosse Brauch. Neben dem Bürokratischen ging es natürlich auch darum, dass sich die Amtsträger zu einem gemütlichen Beisammensein trafen.

Wann die Brauchsteuer aufkam, ist ungewiss. Im Falle der Kyburg wurde sie schon zu Habsburger Zeiten eingezogen. Die Verwaltung, vor allem das Gerichtswesen (Spesen der Richter und Weibel, Entlohnung des Scharfrichters, Kosten der Gefangenen), der Unterhalt der Brücken über die Töss und die Kempt, Marksteinsetzungen und anders mehr, verursachten aber immer Kosten.



Hans Egloff,  
Präsident Haus-  
eigentümergeverband  
Kanton Zürich

Wie die Gemeinden für ihren Anteil an der Brauchsteuer aufkamen, war ihnen selbst überlassen: In einzelnen Landvogteien wurde diese durch eine Art Erbschaftsteuer (Todesfallabgabe) gedeckt. Kloten beispielsweise bezahlte sie aus der Verpachtung der Allmend, in Uhwiesen wurde sie auf die Grundbesitzer verteilt, wobei Vermögende mehr zu bezahlen hatten ...

Der HEV Kanton Zürich führt seit einigen Jahren erfolgreich das «Kyburg-Forum» durch. Einmal jährlich treffen sich Exponenten des Verbandes mit Amtsträgern aus der Politik und Vertretern der Wirtschaft zu einem Meinungsaustausch über unterschiedlichste Themen rund um das Wohn- und Grundeigentum in Winterthur. Die steuerliche Belastung der Hauseigentümer wird auch immer wieder angesprochen.

Ich wünsche Ihnen in diesen Sommertagen die nötige Zeit und Musse, etwa auf unserer Homepage zu stöbern und vielleicht die Berichte über das «Kyburg-Forum» zu lesen.

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**TECHNISCHER DIENST**

**GARTENUNTERHALT**

**REINIGUNG**

**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](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)