Der Zürcher **Hauseigentümer**

12|2010

- Energieplanungsbericht – Weitsicht und Realitätssinn (S. 795)
- Kantonsratswahlen 2011 – Kandidaten jetzt melden (S. 805 u. 815)

HEV

LOCHER

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

Umbau Renovation
Fassadenbau
Sanierung Erhaltung
Hydrodynamik

Energieplanung mit Weitsicht und Realitätssinn

Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich

Er war wieder einmal fällig, der Energieplanungsbericht des Regierungsrates. Und man war gespannt, wie dieser das Ziel sichere Versorgung mit umweltfreundlicher Energie erreichen will. Nun, Spektakuläres oder Visionäres wusste Regierungsrat Kägi bei der Präsentation nichts zu berichten, dafür umso mehr Realistisches und Realisierbares. Ein gesundes Wirtschaftswachstum und einen hohen Lebensstandard im Auge, setzt der Regierungsrat auf Innovation und zur ausreichenden und günstigen Versorgung auf die klimafreundliche Kernenergie.

Dass der Pro-Kopf-Verbrauch an Strom und Treibstoff in den letzten Jahren stabil war, während der CO_2-Ausstoss und insbesondere der Wärmebedarf abnahmen, zeigt, dass der Kanton mit den bisherigen Massnahmen auf dem richtigen Weg war. Da der Energiebedarf aufgrund der ökonomischen und demographischen Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten weiter steigen wird, sind eine langfristige Energiepolitik und nachhaltige Lösungen unabdinglich, um Versorgungslücken zu vermeiden.

Zwar beabsichtigt der Regierungsrat auch beim Verkehr Verbesserungen zu erreichen – Stichwort «schrittweise Umstellung auf energieeffiziente und emissionsarme Mobilität» (im Vordergrund stehen neue Antriebstechnologien für Personenwagen sowie der Ausbau des öffentlichen Verkehrs). Aber am wirkungsvollsten sind eine Steigerung der Energieeffizienz und eine Reduktion des CO_2-Ausstosses durch energetische Verbesserungen beim Bauen und Sanieren von Gebäuden möglich. Der Kanton will daher bei kantonseigenen Bauten verstärkt eine Vorbildfunktion einnehmen und mit Pilotprojekten für Technologiesprünge bei der Energieeffizienz sorgen. Nebst der Weiterführung der Förderprogramme Energie sollen die Weiterbildung von Bau- und Haustechnikfachleuten intensiviert und die Gebäudebesitzer stärker über Energieeffizienz informiert werden.

Es ist zu begrüssen, dass der Regierungsrat bei seiner Planung den Realitäten ins Auge blickt, auch wenn diese die Effizienzgewinne bei der Energie dämpfen: Die Ansprüche an Wohnfläche, Heizkomfort und Mobilität steigen in der Schweiz stetig, eine Trendumkehr ist nicht abzusehen. Die vorgeschlagenen Massnahmen mögen zwar keinen Quantensprung auslösen, sind aber bei konsequenter Umsetzung geeignet, die Umwelt zunehmend zu schonen.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 12/2010 | 69. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters
Energieplanung mit Weitsicht und Realitätssinn 795

Registerharmonisierung
Zürcher Wohnungsausweis 799

Energie
Gebäudesanierungsinitiative 801

Statistik
Referenzzinssatz sinkt 805

Impressum 809

Liegenschaftsbewertung
Wie viel ist ihr Ferienhaus in Zürich oder im Tessin wert? 815

Schöner Wohnen
Tapeten: Wände sprechen Bände 816

Seminar/Workshop
Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung 819
Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 823
Liegenschaften in der Steuererklärung 2010 829
Die Wohnungsabnahme 833
Erbschaftsregelung für Hauseigentümer 837

Die Eigentumswohnung
Ausschliessliche Nutzungsrechte 820

Mitgliederforum
Besichtigung Swissprinters AG in St. Gallen 824

Mietrecht
Die Schweizerische Zivilprozessordnung 827
Verzicht auf Mietzinsreduktion 831
Kündigung wegen umfassender Sanierung 834

Sicherheit
«Und der brennende Christbaum erstrahlt in seinem Glanz» 838

Drucksachenverkauf
NEU: Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch 841
Drucksachen-Preiserhöhung ab Januar 2011 841

Drucksachen
Bestellformular 843

Unser Garten
Es muss nicht immer ein Christbaum sein 847

Zum Titelbild
Hortensien 850

Aus dem Kantonalverband
Aus den Sektionen 851
Sektionen-Info 853
Ideologische Blüte! 855

H E V Zürich

Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

Drucksachen-verkauf
Tel. 044 487 17 07

Rechtsauskünfte
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.00

Bauauskünfte
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag
8.00–12.00
13.00–17.30

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

Foto: Elisabeth Meier-Solfrian

Väterchen Frost verzaubert die letzten Hortensienblüten. Mehr dazu erfahren Sie auf Seite 850.

Dipl.Ing. Fust
Und es funktioniert.
auch im Fust-Center Eschenmoser
Sonntagsverkauf!
Infos unter 0848 559 111 oder www.fust.ch
Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Waschturm zum 1/2 Preis

Marken-Kondensationstrockner
Bauknecht TRK 9761
• 6 kg Fassungsvermögen
• Mit Knitterschutz
• EU-Label: C
Art. Nr. 126051
Exclusivité Fust
nur 1099.–
vorher 1999.–
Sie sparen 45%

Setpreis nur 1999.–
statt 3998.–
-50%

Sparsam und schonend
Bauknecht WA 9561
• 6 kg Fassungsvermögen
• Programm für Misch- und Sportwäsche
• EU-Label A+AB
Art. Nr. 126226
Exclusivité Fust
A+
nur 1099.–
vorher 1999.–
Sie sparen 45%

Tiefkühlen New
Nie mehr abtauen! No Frost
nur 1199.–
vorher 1999.–
Sie sparen 40%
Elektronische Temperatur-regelung, exakt ablesbar
Lagerdauer bei Stromausfall von 24 h
A+

Keine Eisbildung mehr
NOVAMATIC
TFN 22261-IB NoFrost
• Nutzinhalt von 217 Liter • Automatische Abtauung dank No Frost-Technologie
• Grosse transparente Schubladen
• Mit Maxi-Box Art. Nr. 108512

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

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

Affoltern 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,** Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich,** beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich,** Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich,** Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich,** Letzipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich,** Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon,** (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111. Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 oder 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

H E V Zürich

Zürcher Wohnungsausweis

HEV Zürich Zürcher Wohnungsausweis

Dieser Wohnungsausweis ist durch den Mieter der Einwohnerkontrolle bei Anmeldung zu Niederlassung oder Aufenthalt in der Gemeinde sowie Umzug innerhalb der Gemeinde vorzulegen. Die Meldefrist beträgt 14 Tage ab Einzugsdatum. Bei Verlust des Wohnungsausweises besteht kein Anspruch auf Ersatz. Stattdessen ist der Mietvertrag vorzuweisen (§ 33 Abs. 2 und § 34 Abs. 1 Gemeindegesetz).
Einfachheitshalber wird in diesem Formular auf die weiblichen Formen «Vermieterin» usw. verzichtet und stattdessen «Vermieter» usw. als Oberbegriff verwendet.

Kontaktadresse Vermieter oder der mit der Vermietung beauftragten Liegenschaftsverwaltung

Name oder Firma:
Kontaktperson:
(Die Angabe der Kontaktperson ermöglicht der Gemeinde eine direkte Kontaktaufnahme bei allfälligen Rückfragen)
Strasse, Nr.:
PLZ, Ortschaft:
Telefon-Nr.:

Wohnadresse

Strasse, Nr.:
PLZ, Ortschaft: Amtliche Wohnungs-Nr. (aWN):
Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID):
Beginn des Mietverhältnisses:

Wohnhafte Vertragspartner (gemäss Mietvertrag)

Name, Vorname 1. Vertragspartner:
Name, Vorname 2. Vertragspartner:
(Allenfalls weitere Vertragspartner):

Alle Angaben sind mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt worden. Trotzdem übernimmt der Hauseigentümerverband Zürich keine Haftung für allfällige Irrtümer oder Fehler.

Nachdruck verboten
Zu beziehen beim Hauseigentümerverband Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich
10013/2010

po. Es ist so weit. Wie wir schon wiederholt berichtet haben, werden im Rahmen der Registerharmonisierung amtliche Wohnungsnummern eingeführt. Das entsprechende Gesetz ist schon seit letztem Frühling in Kraft, noch fehlt es bisher aber an den Nummern selber. Die Hauseigentümer werden nun in nächster Zeit die Gebäude- und Wohnungsnummern (EGID und aWN) mitgeteilt bekommen. Ab dann müssen Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern beim Vertragsabschluss einen Wohnungsausweis übergeben. Die neuen Mieterinnen und Mieter müssen denselben innert 14 Tagen bei der Einwohnerkontrolle/Gemeinde abgeben.

Eine bestimmte Form ist für den Wohnungsausweis nicht gesetzlich vorgesehen, so wenig wie bekanntlich für den Mietvertrag. Der HEV Zürich geht jedoch davon aus, dass seinen Mitgliedern mit einem einfachen, leicht verständlichen Formular gedient ist, und bietet ein solches ab Januar in seinem Drucksachenverkauf an.

Das Set des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume wird sich ab dann zusammensetzen aus:

- 2 Exemplaren Mietvertrag
- 2 Exemplaren Allgemeine Bedingungen
- 2 Exemplaren Zürcher Wohnungsausweis

Artikel-Nr. 10006, für Mitglieder Fr. 5.50 / für Nichtmitglieder Fr. 7.50
Der Zürcher Wohnungsausweis ist auch separat als Set à 2 Stück erhältlich.
Artikel-Nr. 10013, für Mitglieder Fr. 1.50 / für Nichtmitglieder. Fr. 2.50

Siehe Bestellformular Seite 843 **Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch**

Gebäudesanierungsinitiative

po. Die Kommission für Planung und Bau beantragt dem Kantonsrat ohne Minderheitsanträge, den Regierungsrat – gegen seinen Willen – mit einer Umsetzungsvorlage der Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften» (Kantonale Volksinitiative für den Abbau von bürokratischen Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen) zu beauftragen. Der HEV Zürich ist darüber erfreut, half er doch bei der Unterschriftensammlung mit (vgl. HEV 4/10).

Mit der Gebäudesanierungsinitiative sollen energetische Gebäudesanierungen und Investitionen in erneuerbare Technologien rasch, unbürokratisch und einheitlich im ganzen Kanton möglich werden. Für die Nutzung von Sonnenenergie kommt dies einem eigentlichen Befreiungsschlag gleich.

Hauseigentümer und Mieter werden von günstigeren Heiz- und Warmwasserkosten profitieren.

HEIZUNGS-SANIERUNGEN vom Spezialisten aus der Umgebung

Komplette Sanierung
für ein Einfamilienhaus, bei
2500 l Ölverbrauch/Jahr.

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

- **Oelheizung konventionell: Fr. 9'900.–**
  mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Oelheizung Brennwert/Kondensation: Fr. 13'900.–**
  inkl. Kaminsanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser: Fr. 17'900.–**
  Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde: Fr. 34'900.–** inkl. 180 m Erdsonde.
  fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler: Fr. 3'300.–**
  300 Liter, fertig montiert

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: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

PHYSIOTHERM® Infrarotkabinen

Für mehr Gesundheit und Wohlbefinden
Physiotherm Infrarotkabinen - Wärme die wirkt

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

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 Beratungscenter Zürich
Albisstraße 131, 8038 Zürich
Telefon: 044 480 13 31
E-Mail: zuerich@physiotherm.ch
www.physiotherm-zuerich.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Direktion und Mitarbeitende des HEV Zürich wünschen Ihnen

fröhliche Weihnachten und alles Beste für das neue Jahr.

Die Geschäftsstelle schliesst am Donnerstag, 23. Dezember 2010, 16.30 Uhr und ist ab Montag, 3. Januar 2011 wieder für Sie da.

HEV Zürich **Hauseigentümerverband Zürich** Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 80 Fax 044 487 17 83 www.hev-zuerich.ch

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

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

Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst

Telefon 044 493 30 10
Fax 044 493 30 14
info@knabenhans-ag.ch
www.knabenhans-ag.ch

Ihr Gärtner

einwintern
zurückschneiden
zudecken
laubrechen
auslichten

Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

ALPHAPLAN AG
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40–42
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 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

Bis 31.12.2010
Frühbestell
Rabatt*

*Rabatt bei Ausführung Januar bis März 2011.

Tankrevision

Migrol Preise jetzt noch günstiger!
CUMULUS-Bonuspunkte!

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

Jetzt anrufen
044 495 13 33
www.migrol.ch

MIGROL

Stockwerkeigentum und Vermietung

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

Verlangen Sie unsere Offerte
044 318 70 70
www.simtra.ch

SIMTRA

Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

www.astor-kuechen.ch

ASTOR
KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

Hauptsitz	8840 Einsiedeln	055 418 75 20
Ausstellung Luzern	6030 Ebikon	041 420 22 23
Ausstellung Zürich	8050 Zürich	043 333 57 47

Schweizer Produktion

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

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

Clever finanzieren.

**Nasse Wände?
Feuchte Keller?**

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

40.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.
Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

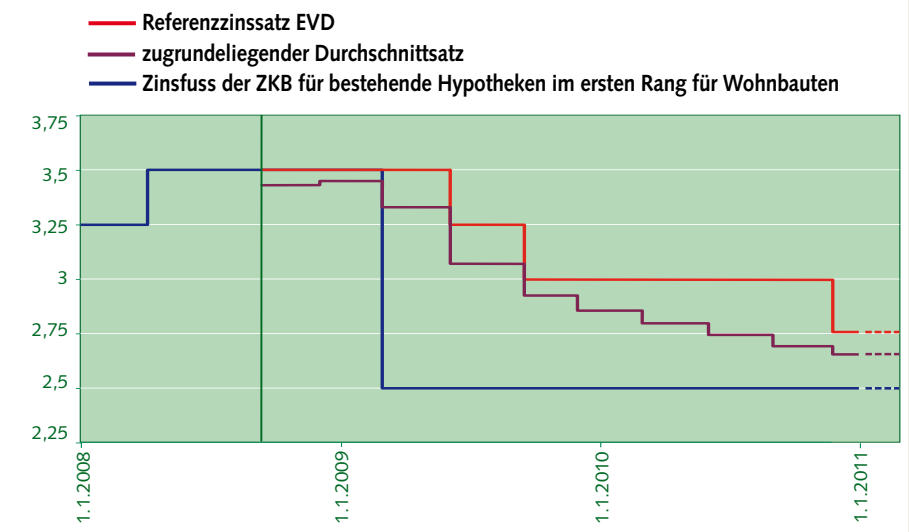
ISOTEC-Fachbetrieb Hürlimann Bautenschutz AG
Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

ISOTEC®
… macht Ihr Haus trocken!

Referenzzinssatz sinkt

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist um einen Viertelprozentpunkt gesunken und liegt ab 2. Dezember 2010 neu bei 2,75%.

po. Der Vergleich der entsprechenden Kurven macht deutlich, dass der mit der Einführung des Referenzzinssatzes anvisierte Glättungseffekt tatsächlich erreicht worden ist. An Stelle des jähen Sturzes des früher massgeblichen Zinsfusses der Zürcher Kantonalbank um ein ganzes Prozent (per 1.3.09) ist ein sukzessiver Rückgang in mehreren kleinen Schritten getreten. Zwar war dies bisher für die Mieter ein Nachteil, dafür dürfen sie davon ausgehen, dass steigende Hypothekarzinsen sich zu gegebener Zeit ebenfalls nur in kleinen Schritten auf die Mieten auswirken werden.



Kantonsratswahlen 2011

Die Sektionen entscheiden aufgrund der Richtlinien des Kantonalverbandes inwieweit kandidierende Mitglieder unterstützt werden.
Mitglieder des HEV, welche im Hinblick auf die kommenden Kantonsratswahlen in die Wahlempfehlung des HEV Zürich für die Wahlkreise I bis VI aufgenommen zu werden wünschen, melden sich bitte bis spätestens 10. Januar 2011 schriftlich bei:
HEV Zürich, Frau Kathrin Attinger, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
oder info@hev-zuerich.ch

Heizkosten – Verpufft Ihre Liegenschaft Energie?

Unsere Wärmebilder zeigen, wo sich Wärmelecks und Isolationsmängel verstecken!

Infrarot-Thermografie bei:
- Bestandesaufnahmen
- Gebäudesanierungen
- Bauabnahmen
- Leckortungen
- Handänderungen

Energie sparen und Kosten senken – dank professioneller Infrarot-Thermografie.

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

Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Quartier und Stadt seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG — *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

Zürich **www.weberdach.ch** **044 482 98 66** **weber@weberdach.ch**

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

24h Service

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch
Rickenstrasse 18–20 · 8050 Zürich

masteralarm

044 312 12 32

www.alarm24.ch

Elektronischer / Mechanischer Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich
Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke

BRUNNER KÜCHEN BETTWIL
swiss made

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

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

ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40–42
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96
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

HEV Kanton Zürich

Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband Kanton Zürich
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon: 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch, www.hev-zh.ch

Die Geschäftsstellen bleibt vom 23.12.2010 16.30 Uhr bis 31.12.2010 geschlossen

Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 17 07
Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
Montag bis Freitag,
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Telefon 044 487 17 17

Telefonische Bauberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
Montag bis Freitag,
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 18 18

Impressum

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

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

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

Redaktor:
lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:
lic. iur. Giuseppe D'Amato, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe (z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

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

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

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.
Verkaufspreis Fr. 2.–, Jahresabonnement Fr. 20.– (für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

Exklusives Opernhaus-Abonnement für Mitglieder des Zürcher Hauseigentümerverbandes

«Fidelio» Ludwig van Beethoven, Vorstellung am 16. Februar 2011
Um eheliche Liebe, Treue und Aufopferungsbereitschaft dreht sich Beethovens einzige Oper und gipfelt im jubelnden Finale «Wer ein solches Weib errungen». Die Frau, die so emphatisch besungen wird, ist Leonore, deren Gemahl Florestan als politischer Gefangener im Kerker schmachtet, und die keine Gefahren scheut, um ihn zu retten. Als Mann verkleidet, begibt sie sich unter dem Namen Fidelio in den Dienst des Kerkermeisters Rocco, gewinnt sein Vertrauen und kann so ihr mutiges Vorhaben ausführen.
Die Inszenierung von Katharina Thalbach dirigiert der Chefdirigent **Daniele Gatti**.

«Simon Boccanegra» Giuseppe Verdi, Vorstellung am 26. März 2011
Liebe und Politik, unheilvoll und unentrinnbar miteinander verknüpft - das ist der Ausgangspunkt für die meisten Opern Giuseppe Verdis. In «Simon Boccanegra», Verdis wohl düsterstem Werk, bildet der Machtkampf zwischen Plebejern und Patriziern im 14. Jahrhundert die Folie für den tragischen Konflikt zwischen dem Dogen Simon Boccanegra, seiner verschollen geglaubten Tochter Maria, deren Geliebten, dem Verschwörer Gabriele Adorno, und Paolo Albiani, der Maria ebenfalls liebt und schliesslich zu Boccanegras Mörder wird.
Der Publikumsliebling **Leo Nucci** übernimmt erneut die Titelpartie. Es dirigiert **Carlo Rizzi**.

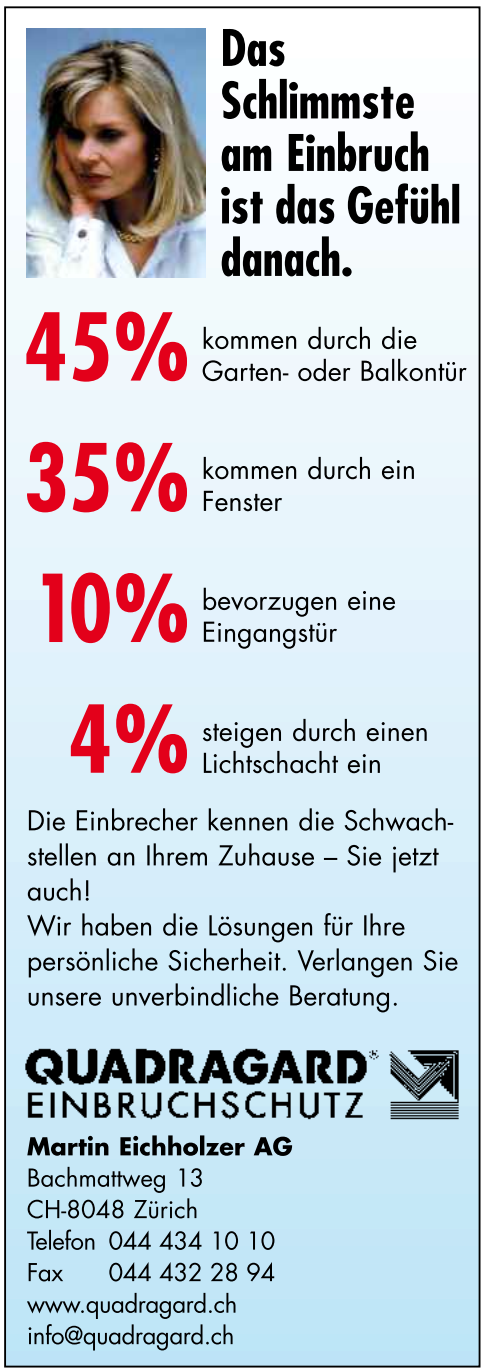
«Anna Bolena» Gaetano Donizetti, Vorstellung am 8. Juni 2011
Anna Bolena, Königin von England, fällt der Liebe ihres tyrannischen Gatten Enrico zu der Hofdame Giovanna Seymour, ihrer eigenen Vertrauten, zum Opfer. Den Vorwand zu ihrer Verurteilung als Ehebrecherin liefern zwei Männer, die sie unglücklich lieben: Lord Riccardo Percy, den sie selbst einmal liebte, und der Hofmusiker Smeton. Neben dem faszinierenden historischen Hintergrund – der Gestalt König Heinrichs VIII., der zwei seiner sechs Gemahlinnen hinrichten liess und sich von zwei weiteren scheiden liess – sind es die grossen Leidenschaften, die widerstreitenden Gefühle und der gegensätzliche Charakter der beiden starken Frauen Anna und Giovanna, die das Publikum bei dieser Belcanto-Oper immer wieder in ihren Bann schlagen.
Erleben Sie das Hausdebut der jungen Star-Mezzosopranistin **Elīna Garanča** als Giovanna Seymour.

Mitglieder des Zürcher Hauseigentümerverbandes erhalten 10% Rabatt

Kategorie 1	statt CHF 770.-	für HEV-Mitglieder CHF 693.-
Kategorie 2	statt CHF 624.-	für HEV-Mitglieder CHF 561.-
Kategorie 3	statt CHF 536.-	für HEV-Mitglieder CHF 483.-

Buchungsfrist der Abonnements bis 15. Januar 2011
an der Billettkasse des Opernhauses:
ticketbestellung@opernhaus.ch, Telefon 044 268 66 66
oder schriftlich:
Falkenstrasse 1, CH-8008 Zürich
Wir bitten Sie, bei der Buchung Ihre Mitgliederausweis-Nummer anzugeben.

opernhaus zürich



Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.

Rita Eichenberger
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
Leiterin Verkauf/Vermittlung

Roger Eggli
Immobilienmakler

Reto Bindschädler
Junior-Immobilienmakler

Roger Kuhn
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilienmakler

Das HEV-Verkaufsteam wünscht Ihnen frohe Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.

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

HEV Zürich

MASTER KEY

Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...

Kommt Ihnen das bekannt vor? Ja. Dann schützen Sie sich mit dem DOM Protector-Zylinder. Innert Sekunden ist dieser umprogrammiert.

Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

Wir schaffen Wärmeräume. Mit Zukunft.

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

gadola erdwärmesonden

IMMOBILIEN
KULTUR

Mehrfamilienhaus, Ackerstrasse, Kloten

Wenn es um Diskretion geht, zahlt sich ein dichter Kundenkreis aus. So auch beim Verkauf dieses Mehrfamilienhauses in Kloten. Ein befreundeter Makler beauftragte uns, den Transfer diskret abzuwickeln. Innerhalb weniger Stunden konnten wir einen langjährigen Kunden von diesem attraktiven Angebot überzeugen. Nicht minder schätzten die Mieter unser Beziehungsnetz, zumal wir uns auf die Besichtigung einer einzigen Wohnung beschränken konnten.

Eine unverbindliche, kostenlose Verkaufsschätzung Ihrer Immobilie kann der Baustein für das Fundament Ihrer Zukunft sein. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen. Salvatore Leggio.

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

Wie viel ist Ihr Ferienhaus in Zürich oder im Tessin wert?

Besitzen Sie seit kurzem oder schon seit längerem eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienhaus in Zürich oder im Tessin und möchten Sie gerne erfahren, wie viel Ihre Immobilie heute wert ist? Auch wenn Sie Ihre Ferienbleibe nicht verkaufen möchten, kann es durchaus sinnvoll sein, ohne viel Geld ausgeben zu müssen, den Wert der Liegenschaft zu erfahren.

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

Die Hauseigentümerverbände Schweiz und Zürich, in Zusammenarbeit mit der neugegründeten Sektion APF-HEV Ticino, bieten Ihnen als Mitglied die Möglichkeit, Ihr Ferieneigentum bewerten zu lassen. Bequem, einfach und preisgünstig können Sie von zu Hause aus per Fragebogen nebst dem Wert Ihres Erstwohnsitzes auch den Wert Ihrer Ferienliegenschaft ermitteln lassen.

Bei der konventionellen Expertenschätzung besichtigt ein professioneller Bewerter Ihre Liegenschaft und fertigt Ihnen einen mehrseitigen Schätzungsbericht zu Ihren Akten an. Dieser Bericht enthält alle wichtigen Daten zu Ihrer Immobilie sowie einen Baubeschrieb. Die Kosten einer solchen Bewertung sind allerdings höher als diejenigen einer Computerschätzung und belaufen sich in der Regel auf über Fr. 1000.–.

Eine Computerbewertung wird hingegen aufgrund einer Vielzahl von Vergleichsobjekten ausgearbeitet. Da dem Bewertungsmodell tatsächlich erzielte Liegenschaftspreise zugrunde liegen, ist die Bewertung aktuell. Diese Bewertungsmethode ist sehr praktisch, weil kein Besuch eines Experten nötig ist. Für Durchschnittsobjekte hat sich die hedonische Methode sehr bewährt. Zu erwähnen bleibt jedoch, dass sich diese Methode eher weniger für die Bewertung von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern eignet. Der Spezialpreis für eine hedonische Bewertung für Mitglieder und Doppelmitglieder von APF-HEV Ticino beläuft sich auf Fr. 345.–.

Den Frageboden können Sie direkt im Internet unter der folgenden Adresse herunterladen:

http://www.hev-schweiz.ch/fileadmin/www/zeitung/2010/20/HEV20-S07-Immo-Bewertungsbogen.pdf

Kantonsratswahlen 2011

Die Sektionen entscheiden aufgrund der Richtlinien des Kantonalverbandes inwieweit kandidierende Mitglieder unterstützt werden.
Mitglieder, welche in die Wahlempfehlung ihrer Sektion für die kommenden Kantonsratswahlen aufgenommen zu werden wünschen, melden sich bitte bis spätestens 10. Januar 2011 schriftlich bei ihrer Sektion (Adressen siehe Seite 788/789).

Tapeten: Wände sprechen Bände

Château de Prangins bis 1. Mai 2011

Womit dekorieren wir unsere Wände? In der Ausstellung sind Tapeten von Interieurs aus der Schweiz zu sehen, die die Entwicklung von den ersten Fladerpapieren des 16. Jahrhunderts bis zu den zeitgenössischen Kreationen von Olivier Mosset oder Francis Baudevin aufzeigen. Zum ersten Mal wird die bisher grösstenteils unveröffentlichte Tapetensammlung des Schweizerischen Nationalmuseums öffentlich ausgestellt.

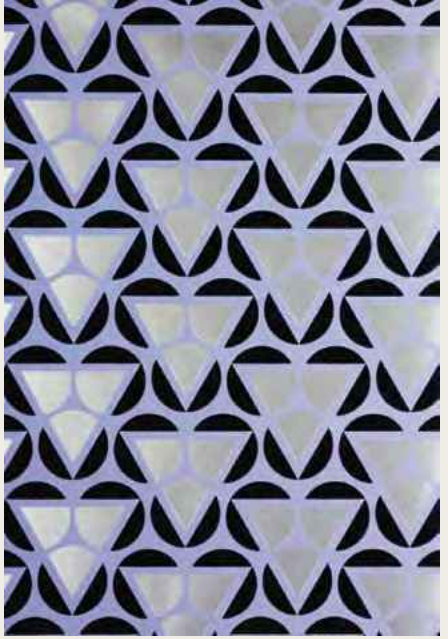
Acht Kapitel umfasst die Ausstellung im Schloss Prangins, die sich mit der Geschichte der Tapeten auseinandersetzt. Die Papiertapeten erlangten in Frankreich ab den Achtzigerjahren des 18. Jahrhunderts ihre Blütezeit, nachdem sie zuvor bereits in England in Mode gekommen waren. Die Vielfalt der ausgestellten Exponate ist sehr gross. Diese reicht von den luxuriösen Handdrucken des 18. Jahrhunderts, die teilweise aus der berühmten königlichen Manufaktur von Réveillon stammen, bis zu den industriell hergestellten Rollen des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit ihren Motiven aus dem Historismus und dem Jugendstil.

© Schweizerisches Nationalmuseum

Petite Helvétie. Panoramatapete (Detail) aus dem Haus «Zum Sternen» in Zürich. Manufaktur Jean Zuber & Cie., Rixheim. Entwurf von Antoine-Pierre Mongin, 1818 (erste Ausgabe). Handdruck.

Eine der Hauptattraktionen der Ausstellung sind die zwei berühmten Panoramatapeten der Firma Zuber. Es handelt sich um die Darstellung der Grande Helvétie und der Petite Helvétie. Diese Holzmodeldrucke zeigen den Erfolg der Panoramatapeten, welche zwischen 1800 und 1860 in vielen Häusern ganze Traumlandschaften entstehen liessen. Die beiden Helvétie zeigen auf, dass in der Schweiz fast keine Tapeten selber hergestellt wurden, dass aber gewisse typisch schweizerische Motive als Inspirationsquelle für wichtige Kreationen gedient haben, die dann in die ganze Welt exportiert wurden. Auch die technischen Fortschritte wie das Aufkommen der fortlaufenden Papierrolle und der Maschinendruck werden dargestellt. Sie trugen wesentlich zur Demokratisierung der Papiertapeten bei, da mit diesen Verfahren billige Produkte hergestellt werden konnten.

Die Ausstellung ist originell und interaktiv. Spielerische Stationen bieten eine mit allen Sinnen wahrnehmbare Annäherung an die faszinierende Welt der Tapeten. Gezeigt wird sie übrigens 2012 dann auch im Schweizerischen Landesmuseum in Zürich. Aber wäre sie nicht ein guter Grund, wieder einmal an den Genfersee zu fahren? ■



© Schweizerisches Nationalmuseum

Tapete mit geometrischem Motiv. Firma Wallpapers by Artists, Dijon. Entwurf von Mai-Thu Perret, 2008. Maschinendruck, 1000 × 53 cm.

© Schweizerisches Nationalmuseum

Tapetenfragment mit stilisierten Blumen und Streifen aus dem Saal 1116. Unbekannte Manufaktur, um 1920–1930. Maschinendruck.

© Schweizerisches Nationalmuseum

Petite Helvétie. Panoramatapete (Detail) aus dem Haus «Zum Sternen» in Zürich. Manufaktur Jean Zuber & Cie., Rixheim. Entwurf von Antoine-Pierre Mongin, 1818 (erste Ausgabe). Handdruck.

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.

Sind Sie am Erwerb dieses Stadthauses mit Sichtsandsteinfassade in Zürich Kreis 2 interessiert?

Facts & Figures

Selten genug wird eine Stadtliegenschaft im Engequartier Zürich verkauft. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen eine dieser raren Perlen anbieten zu dürfen: Das zweiseitig angebaute Stadthaus (Baujahr 1896) besticht durch seine repräsentative Sandsteinfassade und den zierlichen Erkerbau. Aussen gut unterhalten und à jour kann sich der neue Eigentümer ganz auf die Modernisierung des Gebäudeinneren konzentrieren. Ob die Liegenschaft weiterhin vermietet wird oder eine Selbstnutzung ins Auge gefasst wird, deren Möglichkeiten gibt es viele.

Mieteinheiten	1. und 2. Dachgeschoss	Mansardenzimmer und Estrichräume
	1. bis 3. Obergeschoss	Büro, bzw. Wohnung, je ca. 81 m²
	Erdgeschoss	Ladenlokal, ca. 80 m²
	3 Aussenparkplätze	
Richtpreis	CHF 5'000'000, bzw. Verkauf an den Meistbietenden	
Vorgehen	Schriftliche Kaufofferte bis am 25.02.2011 an Intercity	

Oder möchten Sie Ihr Stadthaus verkaufen?

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

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

Die **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). **SPG 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** für Wohneigentum.

svit SMK SCHWEIZ

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Freitag, 15. April 2011, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr
Referenten: Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung | Sandra Heinemann, lic. iur.
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt

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

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

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 15. April 2011

☐ 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

Ausschliessliche Nutzungsrechte

Vom Sonderrecht an Räumen sind die sogenannt ausschliesslichen Nutzungsrechte zu unterscheiden.

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

Als ausschliessliches Nutzungsrecht gilt jedes einem Stockwerkeigentümer eingeräumtes Recht, bestimmte gemeinschaftliche Teile der Liegenschaft unter Ausschluss der übrigen Stockwerkeigentümer zu benutzen. Ausschliessliche Nutzungsrechte werden insbesondere für die Benutzung folgender gemeinschaftlicher Teile begründet:

- Parkplätze
- Dachterrasse
- verschiedene Grundstücksflächen (Garten, Gartensitzplatz, Terrasse)
- etc.

Die Zuteilung der Nutzungsrechte erfolgt in der Regel durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Stockwerkeigentümergemeinschaft. Entweder wird ein Nutzungsrecht einem bestimmten Stockwerkeigentümer durch namentliche Bezeichnung im Reglement zugeteilt oder die Nutzungsrechte werden mit einer Stockwerkeinheit untrennbar verbunden (z.B. Balkon oder Dachterrasse).

Ein ausschliessliches Benutzungsrecht erteilt dem berechtigten Stockwerkeigentümer in der Regel keine Befugnis zur baulichen Ausgestaltung. Der Stockwerkeigentümer darf den ihm zur ausschliesslichen Benutzung überlassenen Bereich nur im Rahmen des dafür vorgesehenen Zweckes gebrauchen. So wäre in etwa jeglicher Eingriff in die Substanz und Funktionalität der überlassenen gemeinschaftlichen Gebäude- bzw. Grundstückteile unzulässig. Da sich das ausschliessliche Benutzungsrecht auf gemeinschaftliche Teile bezieht, muss zur Vornahme gestalterischer Massnahmen oder dem Anbringen von Einrichtungen eine (vorgängige) Zustimmung der Gemeinschaft eingeholt werden.

Allgemein gilt, dass der Unterhalt und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Gebäudesubstanz Aufgabe der Gemeinschaft ist. Wird hingegen an einem gemeinschaftlichen Teil ein ausschliessliches Nutzungsrecht begründet, so tritt die Pflicht der Gemeinschaft zum Teil hinter die Verantwortlichkeit des nutzungsberechtigten Stockwerkeigentümers zurück. Der berechtigte Stockwerkeigentümer hat im Gegenzug für sein ausschliessliches Nutzungsrecht für den regelmässigen Unterhalt der ihm überlassenen Teile zu sorgen. Der nutzungsberechtigte Garteninhaber – vorbehältlich einer anderslautenden reglementarischen Bestimmung – wäre namentlich verpflichtet, den Rasen regelmässig zu mähen, den Plattenbelag des Sitzplatzes zu reinigen und allfällige Mängel zu beheben. Die Gemeinschaft (und nicht der Nutzungsberechtigte) ist hingegen verpflichtet, den Gartenanteil in seiner Substanz zu erhalten. So wäre die Gemeinschaft für das regelmässige Zurückschneiden des Baumbestandes verantwortlich. Bei einer Dachterrasse fiele unter die Unterhaltspflicht des Berechtigten das Räumen, Ausbessern und Erneuern des begehbaren Bodenbelages.

Die Aufhebung oder Änderung bestehender (Nutzungs-)Rechte erfolgt – mangels anderslautender reglementarischer Bestimmung – mit qualifiziertem Mehr (Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer, die zugleich über den grösseren Teil der Wertquote verfügen). Da solche Massnahmen meist einen empfindlichen Eingriff für den Nutzungsberechtigten darstellen, empfiehlt es sich, im Reglement einen zusätzlichen Schutz vorzusehen. So kann in der Nutzungsordnung festgehalten werden, dass die ausschliesslichen Nutzungsrechte mit dem jeweiligen Stockwerkeigentumsanteil untrennbar verbunden sind und dem Berechtigten ohne dessen Zustimmung nicht entzogen werden darf.

Wir wünschen frohe Festtage und ein gutes neues Jahr!

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz

sf home + garden ag
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 8. April 2011, 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 | Auftragsvergebung | 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:

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 8. April 2011

☐ Parkplatz, Autonummer:

☐ mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

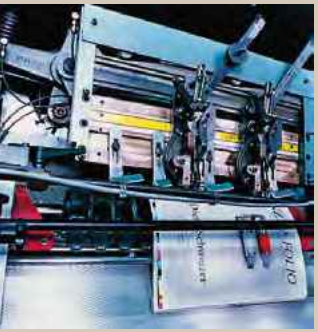
E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum: Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift

Mitgliederforum



Besichtigung Swissprinters AG in St.Gallen

Montag, 14. Februar 2011, 12.30 bis ca. 18.30 Uhr

Seien Sie einmal dabei, wenn Der Zürcher Hauseigentümer gedruckt wird.
Swiss Printers AG ist das grösste Schweizer Unternehmen für Medienrealisation. Über 1000 Mitarbeitende arbeiten an einem der vier Produktionsstandorte St.Gallen, Zürich, Zofingen oder Lausanne.
Sie ist ein Firmenverbund, welche alle nicht zeitungsbezogenen Druckbetriebe der drei Partner Ringer, NZZ-Gruppe und Edipresse SA umfasst. Der Verbund besteht aus der Swissprinters AG mit Sitz in Zofingen, die Swissprinters St.Gallen AG, die Swissprinters Zürich AG und die Swissprinters in Lausanne SA.
Die Produktepalette umfasst Kataloge, Broschüren, Prospekte, Finanzdrucksachen, Geschäftsberichte, Kunden-/ Mitarbeitermagazine, Kalender und und und.

Anreise mit Car, ab Zürich Sihlquai.

Unkostenbeitrag Fr. 30.– pro Person, zahlbar vor Ort!

Schriftliche Anmeldung bis spätestens Montag, 10. Januar 2011, erforderlich.
Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 22. Januar 2011, keine schriftliche Bestätigung von uns erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

Anmeldung Forum 14. Februar 2011, Swissprinters AG

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

Personenzahl: Mitgliedernummer:
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:

Bitte Angaben in Blockschrift

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

Seit 60 Jahren
empfehlen wir uns für
- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement

ZIMMERLI DACHLUKARNEN
als Fertigelement

Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau
Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch

Die Schweizerische Zivilprozessordnung im Mietrecht

Ab 1. Januar 2011 tritt anstelle der 26 kantonalen Zivilprozessordnungen die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft. In diesem Zusammenhang wird es einige Änderungen im Verfahrensablauf geben. Da sich mit der Einführung dieser neuen ZPO alle Parteien sowie die Gerichtsbehörden auf Neuland begeben, kann über die tatsächliche Anwendung nur spekuliert werden. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf das Verfahren vor Schlichtungsbehörde.

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

Neu wurde die örtliche Zuständigkeit in Art. 33 ZPO geregelt. Demnach ist weiterhin der Gerichtsstand von unbeweglichen Sachen aus Miete und Pacht am Ort der gelegenen Sache. Die sachliche Zuständigkeit liegt wie bisher bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen.

Das Schlichtungsverfahren kann mittels Gesuch, das mündlich zu Protokoll, schriftlich oder unter Berücksichtigung der entsprechenden Voraussetzungen auch elektronisch eingereicht werden. Dabei ist zu beachten, dass ein bei einer falschen Behörde eingereichtes Gesuch nicht mehr an die zuständige Stelle weitergeleitet wird.

Neu ist der Streitwert für das mietrechtliche Verfahren von Bedeutung, insbesondere für die Wahl der Erledigungsart. Deshalb ist spätestens vor Schlichtungsbehörde das Rechtsbegehren klar zu beziffern.

Gemäss Art. 203 ZPO, die eine Ordnungsvorschrift ist, sollte in der Regel nach Eingang des Gesuches die Verhandlung innert zwei Monaten stattfinden und das Verfahren nach 12 Monaten abgeschlossen sein. Eine Verschiebung ist nur aus zureichenden Gründen möglich. Die Schlichtungsverhandlung ist grundsätzlich nicht öffentlich, doch kann die Öffentlichkeit zugelassen werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht (Art. 203 Abs. 3 ZPO).

Wie bis anhin ist ein persönliches Erscheinen im Schlichtungsverfahren vorgeschrieben. Zwar gilt weiterhin kein Anwaltszwang (Art. 204 ZPO) vor Schlichtungsbehörde, doch muss, sofern sich eine Partei für eine Vertretung entscheidet, die Gegenpartei darüber informiert werden (Art. 204 Abs. 4 ZPO).

Die Schlichtungsverhandlung sollte im Unterschied zu einer durchstrukturierten Gerichtsverhandlung formlos durchgeführt werden. Weder die Aussagen der Parteien werden protokolliert, noch die vorgelegten Unterlagen werden zu den Akten genommen.

Das Schlichtungsverfahren kann auf verschiedene Weise erledigt werden. Die Eini-

gung nach Art. 208 ZPO, die vermutlich den grössten Teil der Erledigung ausmacht, wird durch Vergleich, durch Klageanerkennung oder durch vorbehaltlosen Klagerückzug erzielt.

Gemäss Art. 208 Abs. 1 ZPO ist in derartigen Fällen ein Protokoll zu erstellen, das von beiden Parteien unterschrieben wird. Damit hat ein solcher Vergleich, Klageanerkennung oder vorbehaltlosen Klagerückzug die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 208 Abs. 2 ZPO). Können sich die Parteien nicht einigen, stellt die Schlichtungsbehörde entsprechend Art. 209 Abs. 1 lit. a und b ZPO eine Klagebewilligung aus. Genau wie bis anhin hat die klagende Partei für einen allfälligen Weiterzug an das Mietgericht eine Frist von 30 Tagen zu berücksichtigen.

Ich suche für bekannte und grosse Gemeinnützige Stiftung

Renditeobjekte (Wohnliegenschaften)

als langfristige Kapitalanlage.

Kein grösserer Sanierungsbedarf, Preisvolumen 3 – 6 Mio. Fr. pro Objekt, Kanton Zürich (exklusiv Stadt)

Diskretion zugesichert.

Kontaktadresse:
KASSER Finanz- und Hypothekenberatung,
Hanspeter Kasser,
Telefon 044 853 23 90,
E-Mail info@kasser-finanz.ch

Mit der Einführung der neuen ZPO werden der Urteilsvorschlag und der Entscheid als neue Erledigungsarten vorgesehen. Anstelle der bisherigen Entscheidkompetenz bei Kündigung und Hinterlegung, die übrigens dahingefallen ist, kann der Urteilsvorschlag nach Art. 210 ZPO von der Schlichtungsbehörde angewandt werden. Im Weiteren kann der Urteilsvorschlag auch bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis CHF 5000.– vorgesehen werden. Doch im Gegensatz zu früher handelt es sich bei dieser Bestimmung um eine Kann-Vorschrift, sodass die Schlichtungsbehörde nicht verpflichtet ist, einem Urteilsvorschlag zu unterbreiten. Sofern die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag abfasst, haben die Parteien ab der schriftlichen Eröffnung eine Frist von 20 Tagen, um diesen Urteilsvorschlag abzulehnen. Wird der Urteilsvorschlag von den Parteien nicht abgelehnt, gilt er als angenommen. Bei Ablehnung fällt der Urteilsvorschlag dahin und die ablehnende Partei erhält die Klagebewilligung.

Gemäss Art. 212 ZPO kann die Schlichtungsbehörde bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von CHF 2000.– auf Antrag des Klägers als erste echte Entscheidinstanz amten. Auch beim Entscheid ist es der Schlichtungsbehörde überlassen, ob sie dem Antrag des Klägers folgen will.

Wie bereits oben erwähnt, sind diese Erläuterung auf Grund der bekannten Bestimmungen erstellt worden. Da sich bei der Anwendung von gewissen Bestimmungen im konkreten Fall sogar die Behörden noch nicht einig sind, kann zurzeit über tatsächliche Anwendung noch keine Angaben gemacht werden, so dass erst mit der Zeit diesbezüglich eine gewisse Praxis entsteht.

Liegenschaften in der Steuererklärung 2010

Freitag, 28. Januar 2011, 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr
Referent: lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG Zürich
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- effektiv oder pauschal?
- Dumontpraxis
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerausscheidung

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	Fr.	250.–
	Ehepaar:**	Fr.	400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr.	290.–
	Ehepaar:**	Fr.	480.–

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang.

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Veranstaltung
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 «Steuern» vom 28. Januar 2011

☐ 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

Verzicht auf Mietzinsreduktion

Der Mieter kann nur gültig in voller Kenntnis der konkreten Umstände im Voraus auf eine Mietzinsreduktion wegen geplanter Renovationsarbeiten des Vermieters verzichten.

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

Dem Mieter steht gemäss herrschendem Recht und Praxis grundsätzlich eine Reduktion des Mietzinses zu, sofern er durch erhebliche Immissionen, welche von einem Umbau bzw. Renovationsarbeiten herrühren, objektiv gestört wird. Das Bundesgericht hatte vorliegend die Frage zu beantworten, ob der Mieter eine Mietzinsreduktion auch dann verlangen kann, wenn er in dem mit dem Vermieter geschlossenem Mietvertrag explizit auf eine solche verzichtet hat.

Das Bundesgericht kam in seinem Entscheid (BGer. 4A_269/2009 vom 19. August 2009) zum Ergebnis, dass ein solcher Verzicht nur dann als gültig zu betrachten sei, wenn sich der Mieter über das Ausmass der Arbeiten, die Beeinträchtigungen wie auch den Minderwert bewusst sei, die sich daraus ergeben. Ist der Mieter hingegen (bei Vertragsabschluss) nicht in der Lage, einen Entscheid mit umfassender Kenntnis der Sache zu treffen, verstosse eine (vorgängige) Abmachung gegen Art. 256 Abs. 2 lit. b. OR. Diese Bestimmung sieht vor, dass (vom Gesetz) abweichende Vereinbarungen, zum Nachteil des Mieters nichtig seien, wenn sie in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräumen enthalten sind.

Im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall erklärte es den Verzicht des Mieters auf einen Herabsetzungsanspruch im Mietvertrag als ungültig, da die entsprechenden Klauseln zwar im Zusammenhang mit dem bereits vorgesehenen Umbau beschlossen worden waren, indessen die konkreten Arbeiten erst Jahre später realisiert wurden und der Mieter nur in groben Zügen über die projektierten Arbeiten informiert wurde.

NEU NUR BEI WERU!
WERU secur
Der neue Fenster-Standard mit Alarmfunktion.

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 Ketzel
tel 078 909 1136
email k.ketzel-kleinag@thurweb.ch

Firmenkontakt:

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

DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

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

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

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!

OECONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

DHG Renovationen Unterhaltsarbeiten

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

Ihr Umbauspezialist kompetent • schnell • sauber

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

Genossenschaft
BauPro Altburg

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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

HONDA
POWER EQUIPMENT

maximaler Komfort, einfachste Bedienung
Arbeitsbreite 50 – 110 cm
Kapazität 29 – 135 t/h

Für einen sorgenfreien Winter

Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung, wir zeigen Ihnen die geeignete Schneefräse für Ihren Einsatz.

SILENT AG 8112 Otelfingen
044 847 27 27 www.silentag.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

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

UHLENBROCK AG
Bauspenglerei
Bedachungen

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

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 18. März 2011, 8.00 bis 12.00 Uhr
Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Grundlagen/Rechtliches
Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haftpflichtversicherung | Normale Abnützung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Minderwert

Standard-Wohnungsabnahme
Vorbereitung | Durchführung

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

Optik des Malers
Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattfarben/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Die Wohnungsabnahme» vom 18. März 2011

☐ 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

Kündigung wegen umfassender Sanierung

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts

Die Hypothekarzinsen sind in der Schweiz zurzeit auf einem historisch tiefen Niveau. Dies kurbelt nicht nur das Interesse an einem Eigenheim an, sondern verstärkt auch den Bauboom.

Eigentümer bauen und sanieren wie nie zuvor. Als Folge davon stellt sich für die Vermieterschaft die wichtige Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Sanierung ausgesprochen werden kann. Dazu besteht unlängst eine Rechtsprechung, welche das Bundesgericht durch drei neue Entscheide präzisiert hat.

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

Bisherige Praxis

Im Jahr 2008 entschied das höchste schweizerische Gericht in Bezug auf eine Kündigung wegen bevorstehenden Renovationsarbeiten in einem vielbeachteten Leitentscheid (vgl. BGE 135 III 112), dass es einem legitimen Interesse der Vermieterschaft entspreche, ein Mietverhältnis aufzulösen, um die Arbeiten für eine umfassende Überholung nach dem Auszug der Mieterschaft rasch und kostengünstig zu erledigen, anstatt eine länger dauernde Renovationsphase mit entsprechenden Mietzinsreduktionen in Kauf nehmen zu müssen. In diesem Zusammenhang hielt es fest, dass der Entscheid, ob die Sanierung einer vermieteten oder leerstehenden Liegenschaft durchgeführt wird, einzig der Vermieterschaft zustehe. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist somit grundsätzlich nicht mehr entscheidend, ob ein Verbleib der Mieterschaft in der Mietsache während der Bauphase möglich bzw. zumutbar ist.

Drei neue Urteile

a) BGE vom 11.11.2009 (MRA 5/09, S. 130)

Nach diesem Entscheid muss das Kündigungsinteresse der Vermieterschaft aktuell und konkret sein. Bei Fehlen eines Baugesuches oder einer Baugenehmigung kann unter Umständen eine verpönte Vorratskündigung vorliegen. Begründet wird diese An-sicht damit, dass sofern die Auswirkungen der Arbeiten auf die Mietsache noch nicht feststehen, der schutz-würdige Kündigungsgrund (Erschwerung und Verzögerung der Arbeiten durch den Verbleib der Mieterschaft) nicht nachgewiesen ist.

Diese Rechtsprechung wird in der Rechtsliteratur mit stichhaltigen Argumenten zu Recht harsch kritisiert (siehe HEV 6/10). Im Hinblick auf ein mögliches Erstreckungsbegehren seitens der Mieterschaft kann es dennoch von Vorteil sein, wenn die Vermieterschaft bereits über ein Baugesuch oder gar eine Baubewilligung verfügt. Im Verfahren um eine Erstreckung des Mietverhältnisses vor der Schlichtungsbehörde kann sie dann nämlich geltend machen, dass einem sofortigen Beginn des Sanierungsvorhabens nichts im Wege steht, was einen entscheidenden Einfluss auf die Gewährung bzw. Länge der Erstreckung haben kann.

b) BGE vom 9.12.2009 (mp 2/10, S. 134)

Das Bundesgericht hat in diesem Fall die Kündigung der Vermieterschaft zwar wegen einem anderen, hier nicht näher zu erörternden Grund geschützt, indes gleichzeitig festgehalten, dass eine Sanierungskündigung dann ungültig ist, wenn die betroffene Mieterschaft anbietet, das Mietobjekt während der geplanten Sanierung vorübergehend zu verlassen.

Begründet hat sie ihre Rechtsprechung mit dem Argument, dass mit dem Angebot eines vorübergehenden Auszugs seitens der Mieterschaft während den Sanierungsarbeiten das entscheidende Element einer Kündigungssanierung, und zwar die Erschwerung oder Verzögerung der Ausführung der Arbeiten durch den Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt, nicht gegeben sei. Daraus folgt somit, dass diejenige Mieterschaft, welche die Möglichkeit hat, den Sanierungsarbeiten auszuweichen, vor einer Kündigung geschützt ist. Der Mieterschaft hingegen, der dies nicht möglich ist, kann die Vermieterschaft rechtsgültig die Kündigung aussprechen. Eine Anfechtung ist in letzterem Fall also kaum erfolgreich.

c) BGE vom 1.7.2010 (4A_227/2010)

In diesem Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, dass eine Kündigung nicht nur im Hinblick auf eine umfassende Sanierung, sondern ausnahmsweise auch bei Teilarbeiten (Einbau eines Lifts) zulässig ist, sofern Flächen der gekündigten Mieterschaft betroffen sind, der Verbleib der Mieterschaft solche Arbeiten erschwert und allen betroffenen Mietern gekündigt wird.

Publireportage

Solarstoren – Storenantrieb mit Sonnenkraft

Jedes Storenprodukt von Schenker Storen kann mit Sonnenenergie betrieben werden – die neuen, patentierten Solarstoren-Motoren von Schenker Storen machen's möglich! Ob im Neubau, anlässlich einer umfassenden Renovation oder bei einer nachträglichen Komfortaufwertung: Mit Solarstoren sind keine zusätzlichen Elektroinstallationen nötig, jede Store kann autonom betrieben werden – Sie sparen also nicht nur Energiekosten, sondern auch beim Bau. Denn das Aufspitzen von Mauern, das Verlegen von Leitungen und das Setzen von Steuerelementen fallen dahin. Da Solarstoren mit Niedervoltantrieben arbeiten, braucht's für die Installation auch keinen Elektriker.

Neben den Vorteilen, die sich auch in Franken rechnen lassen, brillieren Solarstoren mit ökologischen Vorzügen: Sie investieren in eine nachhaltige Technologie, die Biostrom produziert – Biostrom, der keinen CO_2-Ausstoss erzeugt.

Für Schenker Storen ist Ökologie ganz allgemein ein wichtiges Thema: So wurde Schenker Storen als erstes Unternehmen im Sonnen- und Wetterschutzmarkt nach den Vorgaben des ISO-14001-Umweltmanagements zertifiziert.

0800 202 202
www.storen.ch

Schenker Storen

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein.
Absolut wasserdicht!
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

Magic Bad®

www.magicbad-zuerich.ch
Auskunft und Beratung
076 424 40 60

Wenn's ums Bauen geht

www.lerch.ch

Lerch AG Bauunternehmung

Lerch

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Freitag, 4. Februar 2011, 8.30 bis 12.00 Uhr
Referenten: lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

Aus dem Seminarinhalt:

Grundlagen
Erbengemeinschaft | Erbanspruch | 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 | Grundstückgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 250.–
	Ehepaar:**	Fr. 400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 290.–
	Ehepaar:**	Fr. 480.–

Bitte beachten Sie:
Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr Fr. 10.–, zahlbar am Empfang

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 4. Februar 2011

☐ 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

«Und der brennende Christbaum erstrahlt in seinem Glanz»

Damit es nicht so weit kommt und uns die Advents- und Weihnachtszeit nur Wonne und Freude anstatt Kummer und Schaden bringt, gilt es, einige Vorsichtsmassnahmen zu treffen. Dies und einiges anderes Interessantes zum Thema Brennen gibt es in diesem Beitrag zu lesen.

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

So steht denn auch auf der Homepage der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zu lesen, dass sich im Jahr über 1000 Brandfälle wegen unvorsichtigem Umgang mit Kerzen ereignen. Die daselbst publizierten Sicherheitsempfehlungen scheinen einem jeden selbstverständlich zu sein, nur geht es wohl immer wieder darum, sich der Gefahren bewusst zu sein. Für Kerzen, Adventskränze und Weihnachtsbäume gelten im Grundsatz folgende

Verhaltensregeln zur Brandverhütung

- Adventskränze auf eine nicht brennbare Unterlage stellen und die Kerzen genügend befestigen; beim Aufstellen des Baumes auf einen festen und sicheren Stand achten
- Adventskränze und Baum in ausreichendem Abstand zu brennbaren Materialien und Gegenständen wie Zweige, Dekorationen, Vorhänge oder Fernsehgeräte aufstellen
- Brennende Kerzen nicht unbeaufsichtigt lassen und heruntergebrannte Kerzen frühzeitig löschen
- Zündhölzer und Feuerzeuge unerreichbar für Kinder aufbewahren
- Achtung: Die Brandgefahr wird mit fortlaufendem Austrocknen jeden Tag grösser
- Kerzen nie unmittelbar unter einem Ast oder Zweig anbringen, geeignete Kerzenhalter verwenden und Kerzen senkrecht stellen
- Kerzen am Weihnachtsbaum von oben nach unten und von hinten nach vorne anzünden
- Löschmittel bereithalten (Handfeuerlöscher, Löschdecke, Eimerspritze oder Wassereimer mit Handwischer). Durch kräftiges Schütteln eines nassen Wischers über dem Brandherd wird ein guter Löscheffekt erreicht.

Brandschutzversicherung (obligatorische kantonale Gebäudeversicherung)

Sollte es doch einmal zu einem Brand kommen, kann der Hauseigentümer im Kanton Zürich zumindest teilweise aufatmen. Dank der obligatorischen Brandschutzversicherung wird sein Schaden im Rahmen der Versicherungsleistungen gedeckt. Versichert ist das Gebäude mit seiner baulichen Hülle, dem Tragwerk, den Installationen und dem Innenausbau. Mit dem Gebäude versichert sind bauliche Einrichtungen, die normalerweise zu diesem gehören, im Eigentum des Gebäudeeigentümers, des Mieters oder des Pächters stehen und so befestigt oder angepasst sind, dass sie nicht ohne wesentliche Beschädigung des Gebäudes oder erhebliche Einbusse ihres Wertes entfernt werden können.

Achtung: Nicht mitversichert sind im Falle der Beschädigung durch Brand Fahrhabe (Mobiliar) und betriebliche Einrichtungen. Dafür ist die Hausratversicherung zuständig.

Versichert sind Schäden aus Feuer, Rauch oder Hitze, ausgenommen Sengschäden (z.B. Rauch von Kerzen, Sengschäden durch Zigaretten oder Glutwurf aus Cheminées). Schäden unter 500 Franken gelten als Bagatellschäden und werden nicht vergütet. Bei Wohnhäusern und Wohnungen sind auch die normalerweise zu diesen gehörenden Einrichtungen mitversichert, selbst wenn sie ohne wesentliche Beschädigungen entfernt werden können: Küchenkombinationen, Geschirrwaschmaschinen, Backöfen, Kühlschränke, Tiefkühlschränke und -truhen, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Einbauschränke, eingepasste Boden- und Teppichbeläge, Wandverkleidungen, heruntergehängte Decken.

Früher hiess es Betteln gehen

Dass wir die durch Feuer entstandenen Schäden vergütet bekommen, war nicht immer so. Bis zum 18. Jahrhundert gab es in der Schweiz keine Brandversicherung. Wenn ein Haus abbrannte, erhielt der Besitzer den sogenannten Brandbettel, der den Besitzer zum Betteln berechtigte.

Die auch heute noch gebräuchliche Benutzung der Bezeichnung *Brandbrief* als eine Ein- und Aufforderung zur schnellen Hilfe geht auf das als Brandbettelbrief bekannt gewordene Schriftstück seit dem 16. Jahrhundert zurück. Dieser Brandbettelbrief war ein amtliches Schreiben für sogenannte *Abgebrannte* – also Menschen, die Haus, Hab und Gut durch einen Brand verloren hatten. Sie erhielten nicht nur zum Zwecke der Bettelei einen Brandbrief. Das Dokument berechtigte ebenfalls zur Gewährung freien Bauholzes und zur Annahme von Geldschenkungen. Brandbriefe wurden mit Gründungsbeginn der öffentlichen Feuerversicherungsanstalten abgeschafft, da auch teilweise Missbrauch betrieben wurde. 1765 schlug der Zunftmeister der Saffranzunft die Errichtung einer Feuerkasse vor. Der Grosse Rat von Zürich lehnte ab, weil dies den Wohltätigkeitssinn untergrabe und die Stadt für eine Feuerkasse zu klein sei.

1777 nahm Pfarrer Johann Heinrich Waser das Thema wieder auf: Auch er forderte eine Feuerkasse. «Ein Haus ist eine

Handvoll Asche, darauf wagen sorgfältige Kapitalisten keine Darleihung. Aber ein assekuriertes Haus, das ist doch nach meinem Bedünken ein sicheres Unterpfand und so gut wie bares Geld.» (Pfarrer Waser amtete in Riesbach und forderte beharrlich Gerechtigkeit. Sein Verhalten wurde von der Obrigkeit als verschwörerisch betrachtet. Er wurde mit einem Berufsverbot belegt und aus der Zunft ausgeschlossen. Möglicherweise selber Opfer einer Verschwörung, wurde er angeklagt und – unter Protest der Bevölkerung – zum Tode durch das Schwert verurteilt.)

1805 wurde im neuen Kanton Aargau die erste Gebäudeversicherung der Schweiz nach dem Vorbild der im damals noch österreichischen Fricktal bestehenden Brandassekuranz gegründet.

1808 Gründung der obligatorischen Brandversicherung des Kantons Zürich – seit 1934 Gebäudeversicherung Kanton Zürich genannt. Von Anfang an gab es eine Einheitsprämie, die Führung eines Gebäudekatasters wurde zur Pflicht und die feuerpolizeiliche Aufsicht eingeführt. Seither sollte es also einem «abgebranntem» Hauseigentümer möglich sein, dank ausreichender Versicherungsdeckung wieder ein Dach über dem Kopf zu bekommen.

Zu guter Letzt: das gibt's nicht nur im Film

1991 gab es eine ziemlich bekannte Hollywoodproduktion namens «Backdraft», in welchem beim Eindringen der Feuerwehrmänner in einen brennenden Raum mehr oder weniger alles explodiert. Dieses Phänomen soll hier kurz erläutert werden.

Voraussetzungen eines Backdrafts:

1. Eine Verbrennung in einem Raum mit Flammenerscheinung, welche Wärme an die Umgebung abgibt, geht in eine Verschwelung über. Das heisst, es ist nicht genügend Sauerstoff für die Verbrennung vorhanden.
2. Brennbares Material gibt aufgrund der Hitze im Raum Pyrolysegase ab. Wesentlicher Bestandteil dieses Gasgemisches ist Kohlenstoffmonoxid (CO).
3. Die entstehende Wärme und das Rauchgas können nicht abgeführt werden.

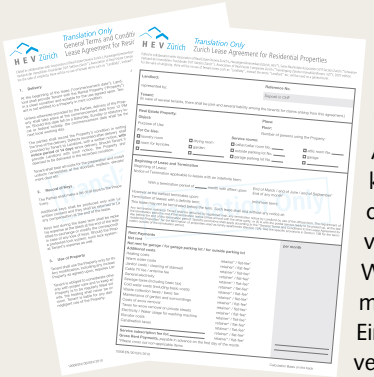
Die Umgebung wird somit durch einen Brand aufgeheizt, der Raum füllt sich mit Rauch und Gase werden freigesetzt. Wärme, Rauch und unverbrannte Gase sammeln sich an der Decke. Die Sauerstoffzufuhr ist ungenügend, es kommt zu einem Schwelbrand. Die obere Explosionsgrenze (OEG) wird rasch erreicht und meist überschritten. Erfolgt nun Sauerstoffzutritt, kommt es zu einer Durchmischung mit dem Rauchgas und in der Folge zur Zündung. Da im Raum Überdruck herrscht, tritt die Stichflamme bei der Öffnung aus, bei der auch die Luft eintritt. Dies ist dadurch erkennbar, dass die Flamme im oberen Bereich aus dem Raum austritt, während gleichzeitig im unteren Bereich ein Luftzug in den Raum bemerkbar ist. Die wesentliche Wirkung liegt in der entstehenden Stichflamme die eine Wärmeleistung von 4000 kW und mehr haben kann (Temperaturen 1800 °C–2500 °C). Ein Druckanstieg ist dabei kaum merkbar. *Das Auftreten eines Backdrafts muss als immer wahrscheinlicher betrachtet werden, da die im modernen Bauwesen verwendeten Materialien vermehrt zur Pyrolyse neigen und gleichzeitig die Wärmedämmung der Objekte immer verbessert wird.*

Wer obige Verhaltensregeln nicht einhalten mag, verwendet also wohl besser elektrische Kerzen.

Quellen:
www.gvz.ch, www.grossbrand.ch, Wikipedia

NEU: Übersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Englisch

Immer häufiger sehen sich Hauseigentümer und Liegenschaftsverwalter mit Mietinteressenten konfrontiert, welche Deutsch nicht verstehen oder jedenfalls nicht gut genug, um einen deutschsprachigen Vertrag zu unterschreiben. Der HEV Zürich bietet daher ab sofort eine Englischübersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume einschliesslich der Allgemeinen Bedingungen an.



po. Bei den neuen Formularen handelt es sich ausdrücklich nicht um einen englischsprachigen Mietvertrag, sondern «nur» um eine Übersetzung, damit der Mieter versteht, was im eigentlichen Mietvertrag steht. Mit anderen Worten: Abgeschlossen und unterzeichnet wird nach wie vor das bekannte deutschsprachige Vertragsformular samt den entsprechenden Allgemeinen Bedingungen. Diese sind es, die rechtlich verbindlich sind und im Streitfall zur Anwendung gelangen.
Warum so kompliziert? Übersetzungen sind nie so genau möglich, dass sie hundertprozentig dem Original entsprechen. Ein US-Amerikaner spricht nicht nur anders als ein Brite, er versteht gewisse Formulierungen bestimmt auch anders als ein Engländer. Das kann zu witzigen oder peinlichen Situationen führen, bei juristischen Texten ist es aber mehr als das und könnte im Streitfall zu einem bösen Erwachen führen.
Die neuen Formulare sehen daher keine Unterschriften vor und werden nur in Verbindung mit der deutschsprachigen Version verkauft. Das Set besteht aus:

- 2 Exemplaren der Englischübersetzung des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume
- 2 Exemplaren der Englischübersetzung der Allgemeinen Bedingungen
- 2 Exemplaren des Zürcher Mietvertrags für Wohnräume auf Deutsch
- 2 Exemplaren der Allgemeinen Bedingungen auf Deutsch

Artikel-Nr: 10006EN, für Mitglieder Fr. 15.– / für Nichtmitglieder Fr. 20.–

Siehe Bestellformular Seite 843 **Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch**

Drucksachen-Preiserhöhung ab Januar 2011

Die Preissteigerungen seit der letzten Anpassung, insbesondere die Entwicklung der Papierpreise, zwingen den HEV Zürich, die Preise auf seine Druckprodukte ab kommendem Jahr zu erhöhen. Die neuen Preise sind aus dem Bestellformular auf Seite 843 ersichtlich.

Alle Bestellungen, die bis zum 31.12.2010 eingehen, werden noch zu den Preisen von 2010 verrechnet.

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

8032 Zürich
8132 Egg

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

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

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

Jetzt ist Service-Zeit für Ihre Motorgeräte

Garten- und Arealpflege

Service- und Reparaturarbeiten an allen Marken.

Unser Abhol- und Lieferdienst macht es Ihnen bequem. Rufen Sie uns an.

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

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

Zunfthaus zur Zimmerleuten
«Haus zum Roten Adler»
Limmatquai 40
8001 Zürich

NACH DEM BRAND 2007 GING ES AN DEN WIEDERAUFBAU. UNSER BEITRAG: DIE ELEKTRISCHE TOTALSANIERUNG.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

CITECS AG, 8185 Winkel

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

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

Ihr Partner für erfolgreiche industrielle Nachfolgeregelungen

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

HEV Zürich

Bis 31.12.2010 gelten noch die alten Preise. Vgl. Seite 841.

Drucksachen

Bestellformular

Bestellnummer			Anzahl	Preise Mitglieder Fr.	Preise Nichtmitglieder Fr.
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)					
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume			1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume			1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen und Zürcher Wohnungsausweis (2007)	Set à 2 Stk.		5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.		1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) **NEU** Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à 2 Stk.		15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk.		5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à 2 Stk.		6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»			2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»			2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2007)			2.50	3.50
	☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.			5.50	7.50
	☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.			5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch			2.50	3.50
	☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.			5.50	7.50
	☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.			5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung (1995)	Set à 2 Stk.		4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,6% MwSt.)					
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk.		1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)			1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)			5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach		3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach		6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)			4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach		4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach		4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach		3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)			6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,6% MwSt.)					
40018	Bewerbung für Hauswartsdienste			2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à 2 Stk.		8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)			4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach		2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 7,6% MwSt.)					
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à 2 Stk.		6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à 2 Stk.		6.50	9.00
10071	Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten STWE (2009)			7.00	9.00
10072	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors (2009)			5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.		6.50	8.00
10050	Bauvertrag	Set à 2 Stk.		8.50	11.00

Bestellnummer			Anzahl	Preise Mitglieder Fr.	Nichtmitglieder Fr.
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,6% MwSt.)					
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner		_____	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	Set à 2 Stk.	_____	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	Set à 2 Stk.	_____	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2009)		_____	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	_____	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle		_____	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»		_____	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		_____	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»		_____	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften		_____	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)					
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)		_____	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)		_____	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)		_____	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)		_____	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)		_____	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2009)		_____	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)		_____	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)		_____	89.00	104.00
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)		_____	157.00	187.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM		_____	157.00	187.00
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen		_____	197.00	227.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)		_____	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)		_____	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)		_____	32.00	37.00
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)		_____	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)		_____	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)		_____	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2009)		_____	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)		_____	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)		_____	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)		_____	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2009)		_____	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)		_____	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)		_____	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		_____	9.00	13.00
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer (2006)		_____	28.00	32.00
40085	Stockwerkeigentum (2009)		_____	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)		_____	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)		_____	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2009		_____	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)		_____	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)		_____	28.00	32.00

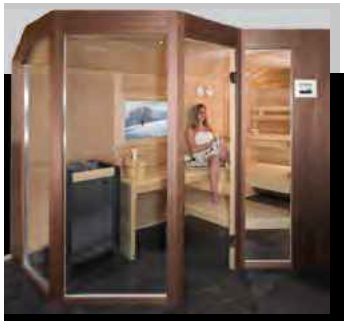
HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch
Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zuzüglich effektiver Portokosten). Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: _____ (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: _____ Vorname: _____

Strasse: _____ PLZ/Ort: _____

Tel.-Nr.: _____ E-Mail: _____



Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

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

www.saunabau-buerki.ch

BÜRKI SAUNABAU AG

Ausstellung:
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

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

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

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

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

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

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

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

Umzüge
seit 1854

Wohnungs- und Geschäftsumzüge im In- und Ausland

Möbellagerung

Räumungen & Entsorgungen

8700 Küsnacht
Tel. 044 910 11 11
info@gimpert-bischof.ch

Betrieb & Lager:
8123 Ebmatingen
Tel. 044 980 26 36

www.gimpert-bischof.ch

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

Storen
Rollladen
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

Küchen mit Herz.
Herzog
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

Es muss nicht immer ein Christbaum sein

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Da ich das Haus im Winter gern mit Pflanzen dekoriere, hatten wir während vieler Jahre nicht nur einen Adventskranz auf dem Tisch, sondern einen möglichst grossen, mit altem Weihnachtsschmuck behängten Christbaum im winterlichen Haus. Die Tradition ging abrupt zu Ende, als an einem Weihnachtsmorgen der spätabends während Stunden geschmückte Baum im Zeitlupentempo über die Galerie vom obern Stock ins Parterre stürzte. Wortlos holten wir Säge und Besen!

Seither gab es verschiedene festliche Dekorationen: einen künstlichen Baum voller Crinkles, eine mit echten Rosen geschmückte Blautanne, eine winterliche Miniaturlandschaft, ein leuchtender Buchsbaum im Garten oder eine gelbbunte Stechpalme mit roten Schleifen im Hauseingang. Jedes Jahr aber schnitt ich immergrüne Zweige im Garten, die ich für ein Gesteck oder einen Kranz brauchte. Dabei wurde mir bewusst, wie viel Symbolik in diesem Grün steckt, sind doch die meisten immergrünen Gehölze Symbol für Unsterblichkeit und ewiges Leben.

Ein gutes Beispiel ist die einheimische Stechpalme (Ilex aquifolium), die mir nicht nur wegen der roten Beeren, sondern auch wegen der ledrigen, sattgrünen Blätter, die in der Wintersonne besonders schön glänzen, gefällt. Sie erinnern mich an englische Weihnachten, aber auch daran, dass sie in der dunkelsten Jahreszeit Glück bringen und vor dem Bösen schützen. Wem der einheimische Ilex zu stachelig[1] ist, pflanzt sich am besten einen Ilex ‹I.C. van Tol›, dessen Blätter ganzrandig sind. Zudem hat diese Sorte zwittrige Blüten und daher meistens einen reichen Beerenschmuck. Meine Lieblingsstechpalmen – der kleinblättrige Ilex aquifolium ‹Myrtifolia› (männlich, daher keine Beeren) und der weiss panaschierte Ilex aquifolium ‹Argentea Marginata› mit reichem Beerenschmuck – sind aller-

[1] Ältere Stechpalmen haben nur im unteren Bereich stark bewehrte Blätter, weiter oben hingegen ganzrandige.

dings stark bewehrt, was offenbar besser zu mir passt. Beide Gehölze haben einen kompakten Wuchs und werden nicht sehr hoch.

Ganz anders ist das weiche und geschmeidige Efeu (Hedera helix). Es wird als weibliche Pflanze betrachtet und ist ein Symbol für Treue (Efeu können bis 450 Jahre alt werden) und Freundschaft. Ich mag die Kletterpflanze, die sich auch als Bodendecker eignet, wegen ihrer verschiedenen Sorten. Kleine und grosse gelappte Blätter in verschiedenen Grüntönen neben weiss und gelb variegierten wachsen an vielen schattigen Plätzen in unserem Garten. Treffen sie auf ein Gehölz, nutzen sie dieses als Kletterhilfe und schlingen sich dem Licht entgegen, aber Schmarotzer sind sie nicht. Zudem freuen sich die Bienen über die späte Blüte im Oktober, die Floristin aber nutzt die Früchte!

Habe ich Efeu und Stechpalme geschnitten, fehlt mir oft etwas Feines, Dunkelgrünes. Die Triebe der Eibe (Taxus baccata) mag ich nicht nur, weil sie vor Zauber schützen und Unsterblichkeit und Wehrhaftigkeit versprechen, sondern auch, weil sie anders als viele Nadelbäume weiche Nadeln haben, im Schatten wachsen können, Schnitt vertragen und uralt werden. Zudem passen sie sich ihrer Umgebung an und wachsen baum- oder strauchförmig. Früher wurden aus dem Holz Speere, Bögen und Pfeile hergestellt, heute wird Eibenholz fast nicht mehr genutzt. Schade, denn es ist sehr hart und goldbraun. Die älteste Eibe der Schweiz mit einer über tausendjährigen Geschichte kann man übrigens in Heimiswil im Emmental besuchen.

Buchsbaum (Buxus sempervirens) hat wegen des Buchsbaumzünslers und der Welke momentan keinen guten Ruf, und auch wir schauen dem Sterben grosser Exemplare in unserem Garten mit Schrecken zu. Glücklicherweise sind viele Sorten gesund geblieben, sodass ich, ohne zu zögern, viele Zweige des Symbols für Ausdauer, Tod und Leben, treue Liebe und Liebesschmerz schneiden kann. Ganz besonders gern verwende ich den gelbgrünen Buxus sempervirens ‹Gold Tip› und den weissbunten Buxus semp. ‹Elegantissima›. Da Buxus semp. ‹Aurea Pendula› sehr langsam wächst, schneide ich dessen Zweige mit den gelb marmorierten Blättern nur selten, ganz anders als die tatsächlich wie kleine Nadelkissen wirkenden Triebe des Buxus semp. ‹Pincushion›. Da Buchsbaum langsam wächst, ist sein Holz wie das Eibenholz sehr hart. Es wurde aber weniger für kriegerische Zwecke, sondern für Flöten, Werkzeuge und kultische Geräte verwendet. Auch Amors Pfeile waren aus Buchsbaumholz, und vielleicht ist Ihre Strumpfstopfkugel aus dem hellen Holz gedreht.

Als vor einigen Jahren unser Wacholder (Juniperus communis) unter einer grossen Schneelast zusammenbrach, habe ich ihn gleich wieder ersetzen wollen, obwohl seine Nadeln heftig stechen und ich nicht wusste, dass er ein heiliger Baum ist, der nicht nur ewiges Leben, sondern auch physische Stärke und Fruchtbarkeit verspricht. Mir gefielen wohl sein Duft und seine Widerborstigkeit. Ausserdem ist das Gehölz sehr anpassungsfähig, das heisst, je nach Standort kann ein Wacholder bis 12 m hoch wachsen oder sich kriechend entwickeln. Glücklicherweise musste der einheimische (J. communis) Vertreter der Gattung Juniperus nicht aus den Gärten weichen wie viele seiner Verwandten, die als Wirtspflanze für den Gitterrost gelten.

Selbstverständlich könnte ich noch andere immergrüne Zweige (Osmanthus ssp., Prunus laurocerasus, Viburnum ssp., Choisya ternata, Photinia fraseri usw.) im Garten schneiden, aber für die winterliche Dekoration will ich es bei den Symbolträgern belassen. Schade, dass der Lorbeer (Laurus nobilis) – das Symbol für Frieden, Triumph und Jungfräulichkeit – im Gewächshaus überwintern muss und deshalb nie sehr gross werden kann, sonst könnte ich mich auf Lorbeeren ausruhen oder mir wenigstens einen Lorbeerkranz winden. Ob der portugiesische Lorbeerbaum (Prunus lusitanica) auch die gleiche Kraft hat und beispielsweise vor Blitzeinschlag schützt, weiss ich nicht. Ich mag vor allem den kleinblättrigen Prunus lusitanica ‹Angustifolia›. Seine dunkelgrünen Blätter wachsen an attraktiven rötlichen Stielen, was ich besonders mag. Vielleicht gefällt er mir auch, weil ich in Portugal besonders schön kugelig geschnittene Exemplare gesehen habe und mich in der Folge freute, als ich merkte, dass das mediterrane Gehölz unsere kalten Winter ohne Schaden überlebt.

Obwohl ein Weihnachtsbaum in unserem Haus auch dieses Jahr fehlen wird, werden wir sicher geschützt vor Bösem und beschenkt mit viel Gutem die Festtage begehen können, hilft doch auch anderes Grün durch die dunkle Jahreszeit.

PS: In den Kantonen Zürich und Schaffhausen ist es verboten, mehr als fünf beerentragende Zweige der Stechpalme zu schneiden. Die europäischen Eiben hingegen gehören zu den geschützten Pflanzenarten. ■

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian

Hortensie

po. Kaum ein anderer Strauch blüht so auffällig wie die Hortensie. Kaum ein anderer hat so viele Facetten. Er erfreut uns von Juni bis September und verändert seine Blütenfarbe während dieser Zeit kontinuierlich. Niemand hat diese Wandelbarkeit treffender und zugleich poetischer beschrieben als Rainer Maria Rilke in seinen beiden Gedichten «Blaue Hortensie» (… und wie in alten blauen Briefpapieren ist Gelb in ihnen, Violett und Grau; …) und «Rosa Hortensie» (…Wie Dinge unter Gold, die sich entgolden, entröten sie sich sanft, wie im Gebrauch. …). Und auch wenn die Farbe endgültig herbstlichem Braun gewichen ist, bezaubern die fast durchsichtig gewordenen Blüten der Hortensie in der kalten Wintersonne. ■

Der HEV wächst und wächst

Über 300 000 HEV-Mitglieder

An seiner diesjährigen Herbst-Präsidentenkonferenz konnte der HEV Schweiz sein 300 000. Mitglied feiern.

Wie die meisten Sektionen des HEV Schweiz profitierte auch der HEV Zürich vom stetigen Wachstum. Gustav Senn aus Zürich-Höngg wurde als 300 001. Mitglied von Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, herzlich willkommen geheissen.

Voranzeige

HEV Zürich

Generalversammlung HEV Zürich

Donnerstag, 14. April 2011, 18.00 Uhr, Kongresshaus Zürich

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

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

Sektionen-Info

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

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

Albis **www.hev-albis.ch**
P: Jakob Schneebeli
R: *Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00, Tel. 044 763 70 80*

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

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

Dielsdorf **www.hev-dielsdorf.ch**
P: Ernst Schibli
R: *Tel. 044 840 60 36*

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

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

Engstringen **www.hev-engstringen.ch**
P: Fritz Rakeseder
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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

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

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

Küsnacht **www.hev-kuesnacht.ch**
P: Markus Dudler
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00*
Tel. 044 266 15 00

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

Richterswil **www.hev-richterswil.ch**
P: Othmar Zottele
R: *keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats im Gemeindehaus, 2. Stock*

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

Schlieren **www.hev-schlieren.ch**
P: Peter Voser
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden **www.hev-rueschlikon.ch**
P: Philipp Hüppi,
philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil
R: *Mo–Fr: 18.00–19.00*
Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

Uster **www.hev-uster.ch**
P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
Tel. 044 250 22 22

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

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

Weiningen **www.hev-weiningen.ch**
P: Dr. Furio Molteni
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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

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

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

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.

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

Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

Wasser ist auch unser Element.

Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

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

Ideologische Blüte!

Hans Egloff,
Präsident Hauseigentümerverband Kanton Zürich

Ende November hatten sich die Stimmberechtigten der Stadt Zürich darüber zu äussern, wie viele Parkplätze die Stadt denn brauche. Vorab gilt es in diesem Zusammenhang eigentumsrechtliche und eigentumspolitische Aspekte zu bedenken. Daneben ist diese Frage auch städtebaulich von grundlegender Bedeutung. Die Verfügbarkeit von Auto- und Veloabstellplätzen ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität einer Stadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstadt. Zu viele Parkplätze können zur Verödung des öffentlichen Raumes führen, ein Mangel an Parkplätzen ist mit Kosten für die Stadt und deren Einwohner verbunden.

Aus der Beantwortung der Frage, wie viel zu viel, genug oder zu wenig ist, und aus der Argumentation für den jeweiligen Standpunkt lässt sich rasch ein entsprechender ideologischer Hintergrund herauslesen. Nachdem sich die Wählerschaft vor Jahresfrist eine links-grüne Stadtregierung gegeben hat, ist es nicht weiter verwunderlich, dass die neue Parkplatzverordnung – wenn auch relativ knapp – angenommen worden ist. Damit ist entschieden, dass die Parkplatznachfrage und das Parkplatzangebot per Dekret in Einklang gebracht werden. Zukünftig muss pro 120 m² Wohnfläche ein Parkplatz gebaut werden.

Dieses Verdikt gilt es selbstverständlich zu respektieren, wenngleich ich dem Markt bzw. dem Verstand der Hauseigentümer viel eher zutraue, auf die eigenen Bedürfnisse, denen ihrer Liegenschaft und diejenigen der Bewohner zugeschnittene Lösungen zu treffen.

Allerdings verstehe ich vor dem erwähnten Hintergrund nicht, weshalb für Parkplätze an gefragter Lage, wie etwa im Stadtzentrum, höhere Gebühren erhoben werden, als für solche an weniger attraktiver Lage, beispielsweise an der Peripherie der Stadt. Diese Preis- bzw. Gebührengestaltung folgt doch nichts anderem als den Gesetzen des Marktes!

Wie auch immer, geschätzte Wohn- und Grundeigentümer, ich wünsche Ihnen in den nächsten Tagen wenig Verdruss bei der Parkplatzsuche, eine besinnliche Vorweihnachtszeit, ein frohes Fest, alles Gute im neuen Jahr und – geniessen Sie Ihr Heim.

AZB
Postfach
8038 Zürich

WIR WÜNSCHEN FROHE FESTTAGE UND EIN GLÜCKLICHES NEUES JAHR.

Jetzt auch in Winterthur

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der id-group.org®

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