

Der Zürcher Hauseigentümer

9|2011



National- und Ständeratswahlen 2011

| So wählen Sie wirkungsvoll (S. 575)

| Beachten Sie bitte unsere Empfehlungen
auf den Seiten 576–583

Dipl.-Ing. **Fust** Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!
 auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Fust Millionen-Chance
 Werden Sie Millionär mit Swiss Lotto!
 Glückrad auf www.fust.ch



1299.-
 Tiefpreisgarantie
 Vielseitig einstellbare Körbe!

Auch in braun erhältlich

Platzwunder
Electrolux GA 554 iF
 • Sehr geringer Wasserverbrauch
 • Höhenverstellbarer, schräger Oberkorb
 • Für 11 Massgedecke • Auch mit Frontplatte möglich
 Art. Nr. 159834



Waschturm mit 50% Rabatt!

Kondens trockner NOVAMATIC TK 6706
 • 6 kg Fassungsvermögen • Vollelektronisch gesteuerter Luftkondens trockner • Einfachste Programmwahl dank Ein-Knopf-Bedienung • EU-Label C
 Art. Nr. 107732

1099.-
 vorher 1699.-
 Sie sparen 45%
 Setpreis nur
 Direktablauf für das Kondenswasser möglich



1999.-
 statt 3996.-
 -50%
 Extra schnell in 15 Min.
1099.-
 vorher 1999.-
 Sie sparen 45%



Sehr leise und sparsame Waschmaschine NOVAMATIC WA 1296
 • Einfachste Bedienung • Wolleprogramm schont Ihre Wäsche besonders • Diverse Zusatzprogramme • EU-Label A++
 Art. Nr. 107718

Jetzt bis Fr. 600.- Förderbeitrag für EWZ-Stromkunden!

Fr. 600.- auf MFH- und Fr. 300.- auf EFH-Wärmepumpentrockner der Energieklasse A, 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

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

Erster Schritt zu weniger Bürokratie und mehr Umweltschutz

Als der Kantonsrat im Januar die kantonale Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften» mit grosser Mehrheit zur Umsetzung an den Regierungsrat überwies, freuten sich umweltbewusste und bürokratiegeschädigte Zürcherinnen und Zürcher und erhofften sich vom Regierungsrat rasches Handeln. Bis dahin hatte es der Regierungsrat nämlich stets abgelehnt, unnötige administrative Hürden bei der Realisierung umweltgerechter Gebäudesanierungen zu beseitigen.

Mit Genugtuung dürfen wir nun zur Kenntnis nehmen, dass der Regierungsrat einen Umsetzungsvorschlag zur Volksinitiative ausgearbeitet hat. In diesem greift er die Forderungen der Initianten nach Vereinfachungen im Bereich der energetischen Gebäudesanierung auf. Allerdings besteht noch Verbesserungspotenzial.

Die Vorlage stellt zweifelsohne einen ersten Schritt in die richtige Richtung dar. So will der Regierungsrat zum Beispiel das Planungs- und Baugesetz so ändern, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in allen Bauzonen grundsätzlich erlaubt sind. Des Weiteren sollen energetische Sanierungen der Gebäudehülle dem Anzeigeverfahren unterstellt werden. Bei diesem handelt sich um ein vereinfachtes, beschleunigtes Bewilligungsverfahren ohne Publikation und Aussteckung des Bauvorhabens mit einer Behandlungsfrist von 30 Tagen. Allerdings löst auch dieses Verfahren unnötige Baubürokratie und Gebühren aus.

Wie es die Initianten verlangen, sollen sodann die geltenden Abstandsvorschriften unter-, die Ausnutzungs- und Höhenmasse überschritten werden dürfen, soweit dies für die energetische Sanierung der Gebäude-

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



hülle erforderlich ist. Und schliesslich soll bei Neubauten die Gebäudehülle gemäss den geltenden energetischen Vorschriften oder besser gedämmt werden können, ohne dass der Bauherrschaft dadurch Nachteile in Form von Ausnützungseinbussen oder Einbussen an Gebäude- bzw. Firsthöhe erwachsen.

Schuldig bleibt der Regierungsrat dagegen eine Antwort auf die Frage, was in Zukunft Vorrang haben soll: Ortsbildschutz/Ästhetik oder Umweltschutz. Insofern ist die Vorlage auf halbem Wege stehen geblieben, denn klare Prioritäten zugunsten von energieeffizienten Gebäuden und Solaranlagen/Photovoltaik auf Zürcher Dächern sind unverzichtbar.

Der Hauseigentümerverband wird mit seinen Exponenten im Kantonsrat mit Verbesserungsvorschlägen darauf drängen, dass der eingeschlagene Weg zu Ende gegangen und die Ziele der Initiative vollumfänglich erreicht werden.


 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 9/2011 | 70. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters Erster Schritt zu weniger Bürokratie und mehr Umweltschutz	571
National- und Ständeratswahlen 2011 Auch Ihre Stimme zählt Nationalratswahlen 2011 Ständeratswahlen 2011	575 576 582
Impressum	587
Vom Bauen Seeuferweg-Volksinitiativen	591
Steuern Photovoltaik und steuerliche Abzugsmöglichkeiten	597
Sicherheit Die richtige Versicherung – auch für Ihre Ferienwohnung	601
Zum Titelbild Nicht von gestern – klassische Leuchten für ein stilvolles Ambiente	604
Seminar/Workshop Liegenchaftsverwaltung	607
Mietrecht Die Meldepflicht des Mieters Vorgeschobener Eigenbedarf Feriengrüsse aus Formalististan Die einvernehmliche Mietzinserhöhung Der Geschäftsraum	609 612 615 619 622
Drucksachenverkauf Hauswartdienste	625
Drucksachen Bestellformular	627
Unser Garten Der Traum vom englischen Rasen Kaiserkrone ist «Blumenzwiebel des Jahres 2011»	631 635
Zum Gedenken Rolf Immler	639
Aus dem Kantonalverband Aus den Sektionen Sektionen-Info Von Krise und goldenen Zeiten	641 644 647


HEV 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


Der Zürcher **Hauseigentümer**
Magazin und Stimmzettel 2011
12 Sektionen im Jahrgang 2011
1 Rubrik Die 2011, vom Empfänger
an den Leser 2011-2012

Moderne Technik in
nostalgischem Gewand.
Mehr dazu ab Seite 604.

Foto: Kordeuter
Inneneinrichtungen AG

Wir verkaufen für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.
Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



ASTOR
KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG

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

www.astor-kuechen.ch

Auch Ihre Stimme zählt!

Am 23. Oktober 2011 finden National- und Ständeratswahlen statt. Wichtig für eine starke Vertretung der Wohneigentümerinnen und -eigentümer in Bern ist, dass Sie am Urnengang teilnehmen.

Die Kandidierenden, die wir unterstützen, gehören verschiedenen bürgerlichen Parteien an und decken ein breites politisches Spektrum mit zum Teil unterschiedlicher Gewichtung ab. In Fragen, die das Wohneigentum betreffen, vertreten sie jedoch unsere Interessen und Anliegen. Grassierende Bürokratie ist ihnen ebenso ein Gräuel wie wuchernde Abgaben und Gebühren. Beide sind zugunsten der dringend notwendigen Stärkung der Eigenverantwortung einzuschränken.

Sie haben es am 23. Oktober in der Hand, zu bestimmen, in welche Richtung sich die Schweiz entwickeln soll. Ihre Stimme zählt. Gehen Sie an die Urne: Mit den vom HEV empfohlenen Kandidatinnen und Kandidaten wählen Sie sichere Werte.

So wählen Sie wirkungsvoll:

Ständerat

- Höchstens zwei Kandidaten – wir empfehlen Christoph Blocher und Felix Gutzwiller – auf die freien Zeilen Ihres Wahlzettels schreiben, aber jeden Namen nur einmal!

Nationalrat

- Am besten die Liste Ihrer bürgerlichen Partei oder Gruppierung wählen.
- Einzelne Kandidatinnen oder Kandidaten der gewählten Liste ein zweites Mal von Hand auf die Liste schreiben (Kumulieren).
- Einzelne Kandidatinnen oder Kandidaten von einer anderen Liste maximal zweimal von Hand auf die gewählte Liste schreiben (Panaschieren).
- Von den vorgedruckten Namen müssen Sie mindestens gleich viele Namen streichen, wie Sie von Hand dazuschreiben.
- Auf der Liste dürfen am Schluss höchstens 34 Namen stehen.

Beachten Sie bitte unsere Empfehlungen auf den folgenden Seiten.



Hans Egloff
Präsident HEV Kanton Zürich
alt Kantonsrat SVP, lic. iur., Aesch,
1959, Rechtsanwalt

« Die positiven sozialpolitischen Aspekte des Eigentums sind rundum anerkannt. Eigentum sichert die Freiheit des Individuums, stiftet Identität und vermag Demokratie und Rechtsstaatlichkeit zu untermauern. Niemand stellt das Eigentum offen und grundsätzlich in Frage. Aber die verdeckten – bewussten oder unbewussten – Angriffe sind gefährlich und bewirken eine schleichende Erosion des Eigentumsbegriffs. Das Eigentum leidet nicht zuletzt unter den «Summierungseffekten» staatlicher Eingriffe. Dagegen müssen wir uns wehren. Als Präsident des Hauseigentümerverbandes Kanton Zürich engagiere ich mich vor allem für mehr Wohneigentum und erschwingliches Wohnen. Bei der Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer für Nachkommen, der Abschaffung der sinnlosen Formularpflicht und der Abschaffung der Handänderungssteuer durfte ich als treibende Kraft den Verband führen. Nun gilt es, mit den Zwillingsinitiativen den Erwerb von Wohneigentum möglichst vielen Menschen zugänglich zu machen und das Eigenheim für die ältere Generation zu sichern. »



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand HEV Kanton Zürich
Mitglied FDP, lic. rer. pol.
Affoltern a. A., 1958, Direktor sgV

« Als liberaler Ansprechpartner setze ich mich unverbraucht und engagiert ein

- für eine wettbewerbsfähige KMU-Wirtschaft: Dadurch werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die Sozialwerke gesichert und unsere Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem Ausland gestärkt
- für Personenfreizügigkeit und internationale Freihandelsabkommen: Dies ist Voraussetzung für eine gesunde Standortpolitik zu Gunsten unseres Werk-, Denk- und Finanzplatzes
- für eine starke duale Berufs- und Weiterbildung: Damit erhalten jugendliche Schulabgänger und Berufsleute eine glänzende Perspektive
- für einen schlanken und bürger-nahen Staat: Damit werden unnötige bürokratische Hürden verhindert
- für den Schutz des Eigentums und eine leistungsfähige Milizarmee: Dies gibt unseren Bürgern Sicherheit. »



Markus Hutter

Präsident HEV Region Winterthur
Nationalrat FDP, lic. oec. HSG
Winterthur, 1957, Geschäftsführer


« Als Vizepräsident der FDP. Die Liberalen, Vizepräsident der Verkehrskommission und Mitglied der Finanzkommission des Nationalrates stehe ich in der nationalen Politik an vorderster Front im Kampf zur Durchsetzung der HEV-Anliegen. Ich besetze damit sowohl in der Führung der liberalen Regierungspartei als auch im Gesetzgebungsprozess unseres eidgenössischen Parlamentes eine zentrale Position. Zudem werde ich als Präsident einer grossen, wachsenden HEV-Sektion permanent mit den aktuellen Fragen des Wohn- und Hauseigentums, der Steuerangelegenheiten und der Eigentumpolitik generell konfrontiert. Ob es um die Abschaffung der unseligen Dumont-Praxis, das eigentumsfördernde Bausparen oder die überhöhten Strompreise in Winterthur geht – ich stehe nicht nur für die Interessen des HEV im Bundeshaus ein, sondern vertrete auch den HEV vor den über 13 000 Mitgliedern meiner Sektion. »



Ernst Schibli

Präsident HEV Dielsdorf
Nationalrat SVP, eidg. dipl. Landwirt
Otelfingen, 1952, Landwirt

« Die Haus- und Wohneigentümer sind für den Schutz des Eigentums, für vernünftige Steuern, Abgaben und Gebühren sowie eine erfolgreich arbeitende Wirtschaft in der Schweiz ein zentraler Eckpfeiler. Der Einsatz für eine eigentumsfreundliche Wohnpolitik, die dem grossen Engagement der Haus- und Wohneigentümer Rechnung trägt, muss in Zukunft noch intensiver werden. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Investitionen in den Gebäudeunterhalt der Wirtschaft Aufträge in Milliardenhöhe bringen. Dies wiederum hilft, dass Arbeitsplätze erhalten oder neu geschaffen werden können. Darum ist die Politik zu beauftragen, den Verfassungsauftrag zur Förderung des Haus- und Wohneigentums endlich umzusetzen und weitere dahingehende Bestrebungen zu unterstützen. Damit wird die Bedeutung des Haus- und Wohneigentums ins richtige Licht gerückt. Für die tatkräftige Unterstützung danke ich Ihnen! »



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



043 333 33 33

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



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




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




Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad. www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

In den Nationalrat



Carmen Walker Späh
Kantonsrätin
FDP

Ausschuss Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum», Zürich, 1958, lic. iur., Rechtsanwältin



Josef Wiederkehr
Kantonsrat
CVP

Ausschuss Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum», Dietikon, 1970, Unternehmer



Gregor Rutz
Kantonsrat
SVP

Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum», Vorstand HEV Zürich, Zollikon, 1972, lic. iur., Unternehmer



Bruno Walliser
Kantonsrat
SVP

Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum», Volketswil, 1966, Kaminfegermeister



Beat Walti
Kantonsrat
FDP

Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum», Zollikon, 1968, Dr. iur., Rechtsanwalt



Christian Traber
Gemeinderat Stadt Zürich
CVP

Gemeinderatsgruppe «Haus und Boden», Zürich, 1963, lic. oec. publ., Versicherungskaufmann

Weitere dem Hauseigentum nahe stehende Kandidatinnen und Kandidaten

Name, Vorname	Partei	Ort	Name, Vorname	Partei	Ort
Arnold Martin	SVP	Oberrieden	Portmann Hans-Peter	FDP	Thalwil
Barandun Nicole	CVP	Zürich	Schlür Ulrich	SVP	Flaach
Bortoluzzi Toni	SVP	Affoltern a. A.	Stahl Jürg	SVP	Winterthur
Farner Martin	FDP	Oberstammheim	Steinemann Barbara	SVP	Dielsdorf
Fehr Hans	SVP	Eglisau	Tiedt Dominik	FDP	Geroldswil
Frei Hans	SVP	Watt-Regensdorf	Tognella Roger	FDP	Zürich
Geistlich Andreas	FDP	Schlieren	Tuena Mauro	SVP	Zürich
Günthard-Maier Barbara	FDP	Winterthur	Vogel Thomas	FDP	Effretikon
Heinzelmann Bruno	SVP	Kloten	Zanetti Claudio	SVP	Zollikon
Kuster Iris	CVP	Winterthur	Ziörjen Lothar	BDP	Dübendorf
Leutenegger Filippo	FDP	Zürich	Zuppiger Bruno	SVP	Hinwil
Pinto Jean-Philippe	CVP	Volketswil	Zweifel Karl	SVP	Zürich



Christoph Blocher
Alt Bundesrat, SVP, Dr. iur.

« Das Privateigentum ist ein wesentliches Grundrecht: Ohne Privateigentum keine Wohlfahrt und keine Freiheit. Wie für Leib und Leben der Bürger hat der Staat darum auch das Privateigentum zu schützen. Aber still und leise – durch Theorie und Praxis – wird das Privateigentum immer mehr ausgehöhlt und missachtet. Beispiele? Wer etwas Vermögen erspart hat, hat dieses Vermögen schon durch Einkommens- und Vermögenssteuern mehrfach versteuert. Neu soll auch noch eine eidgenössische Erbschaftssteuer dazukommen! Haus- und Grundeigentümer können ein Lied singen über all die Einschränkungen, Abgaben und Gebühren. Neu sollen «Mehrwertabschöpfungen» dazukommen! Wenn der Bundesrat feststellt, dass der Staatshaushalt 3 Milliarden weniger schlecht dasteht als budgetiert, fragt man zuerst: Wie kann man diesen Überschuss am besten ausgeben? Wie wäre es, diese 3 Milliarden den Eigentümern – nämlich den Steuerzahlern – zurückzugeben? Wer Privateigentum hat, dem wird genommen. Darum: Der Schutz des Privateigentums ist wesentliche Forderung der heutigen Tage. »



Felix Gutzwiller
Ständerat, FDP, Prof. Dr. med.

« Ich setze mich im Ständerat mit aller Kraft dafür ein, dass der Bund dem Wirtschaftsmotor Zürich ebenso Sorge trägt wie den peripheren Regionen. Das gilt für den Abbau von bürokratischen Hindernissen und die Bildungspolitik genauso wie für den Finanz- und Lastenausgleich sowie für die Verbesserung unserer Verkehrsverbindungen über Schiene, Strasse und Luft. Ein besonderes Anliegen ist mir der Schutz des privaten Eigentums und die Förderung der persönlichen Vorsorge. Deshalb setze ich mich ein für die Sanierung von AHV und IV, für ein freiheitliches, fortschrittliches Erbrecht und eine massvolle Steuerbelastung – insbesondere auch beim Grundeigentum. Diese Arbeit möchte ich weiterführen. Ich danke Ihnen, wenn Sie mich mit Ihrer Stimme dabei unterstützen. »



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

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

ALPHAPLAN AG
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4132 Muttenz-Basel Grenzachstrasse 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

IC Hauswart
Raum für mehr

www.ic-hauswart.ch

Wir schaffen Ihnen mehr FREIRAUM
durch unsere Dienstleistungen.

- ┘ Hauswartungen
- ┘ Unterhaltsreinigungen
- ┘ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┘ Technik

Wehntalerstrasse 190 | 8105 Regensdorf | Tel. 043 343 80 50

Freiraum



**Stockwerkeigentum und
Vermietung**

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

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



Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf

MALER
KILCHBERG **FEURER**

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

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

es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich
Licht-, Sonnen- und Wetter-
schutz am Gebäude. Den
Wunsch nach Sicherheit erfüllen
wir mit speziellen Produkten.
Persönliche Beratung, sorg-
fältige Planung sowie tadellose
Montage und engagierter
Service sind bei Renova Roll
garantiert.

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt

Renova Roll AG
Stationsstrasse 48d, 8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50, Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch, www.renova-roll.ch

Wir renovieren für Sie!



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



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 18 10 Fax 044 487 18 20 giorgio.giani@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



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



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

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:

ic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich

lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Carmen Walker Späh, Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürichh

Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe

(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.

Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,
8038 Zürich, claudia.neeracher@hev-zuerich.ch,

Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72

www.hev-zuerich.ch

Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,

8021 Zürich, Markus Turani

Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,

inserate@hev-zuerich.ch

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

Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis CHF 2.–, Jahresabonnement CHF 20.– (für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swissprinters Zürich AG

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Esslingen

5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an bevorzugter Lage, Wohnfläche ca. 130 m², Nebenräume ca. 120 m², grosses Wohn-/ Esszimmer mit Kachelofen, moderne Einbauküche, gedeckter Gartensitzplatz mit Cheminée, schöne Gartenanlage. Doppelgarage. Grundstücksfläche 912 m². Verhandlungspreis CHF 1 450 000.--.



Hombrechtikon

Einseitig angebautes 3½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Wohnlage in der Nähe des Schulhauses Eichberg, Wohnfläche ca. 97 m², Nebenräume ca. 50 m². Ausbaureserve vorhanden. Baujahr 1966, Grundstücksfläche 315 m², Verhandlungspreis CHF 795 000.-- inkl. Autoeinstellplatz in der Tiefgarage.



Neerach

Freistehendes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht

an sehr sonniger Lage, Wohnfläche ca. 131 m², Nebenräume ca. 79 m², Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Balkon, 3 Nasszellen, grosszügig, terrassierte Gartenanlage, Doppelgarage, Renovationsbedarf, Baujahr 1973, Grundstücksfläche 1023 m², Verhandlungspreis CHF 1 340 000.--.



Pfaffhausen

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und sonniger Lage, einseitig angebaut, Wohnfläche ca. 120 m², Nebenräume ca. 80 m², Baujahr 1956 (saniert 1999/2000), moderner Ausbau, Einbauküche offen zu Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, 3 Zimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Hobbyraum. Garage/Autoabstellplatz, schöne Gartenanlage mit Biotop, Grundstücksfläche 388 m², Verhandlungspreis CHF 1 300 000.--.



immocorner

verschafft Ihnen den besten Überblick!

- ┘ Bewirtschaftung
- ┘ Handel und Verkauf
- ┘ Erstvermietung

wehntalerstrasse 190 · 8105 regensdorf
tel. 043 343 70 00 · www.immocorner.ch

Ihr Boden unsere Welt



Blaser AG

Parkett Teppiche Bodenbeläge

Seestrasse 85
8703 Erlenbach
Tel. 044 915 80 80

Seefeldstrasse 136
8008 Zürich
Tel. 044 380 80 86

Fax 044 915 80 88
www.blaserag.ch
info@blaserag.ch

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

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

HEV Zürich

FLACHDACH SANIEREN CASH KASSIEREN BIS ZU 30% EINSPAREN

Jetzt das Flachdach sanieren und von Förderbeiträgen des Bundes in der Höhe von bis zu 40 CHF/m² profitieren und 30% einsparen. Kontaktieren Sie uns und fordern Sie jetzt eine Offerte ein unter **Tel. +41 (0)44 787 10 10** oder **www.pilatus-flachdach.ch**.

Rechnungsbeispiel

Ausgangslage: Intaktes Dach eines Mehrfamilienhauses, WD 8 cm (Lambda 0.036 W/(mK), Auflast Kies. Sanierungskosten für eine Dachfläche von 400 m² und einen Dachrand von 80 Laufmeter = 48 000 CHF. Bei einem Förderbeitrag des Bundes von 40 CHF/m² betragen die effektiven Kosten 32 000 CHF – Sie sparen 16 000 CHF oder 30%.

Pilatus Flachdach AG | Weberrütistrasse 7 | CH-8833 Samstagern
Tel. +41 (0)44 787 10 10 | Fax +41 (0)44 787 10 19
info@pilatus-flachdach.ch | www.pilatus-flachdach.ch

 **PilatusFlachdach**
NEUBAUTEN | SANIERUNGEN

20 JAHRE **Fust nova casa** Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

In der ganzen Schweiz

Alles aus einer Hand!

Möchten Sie Ihre
Wohnträume verwirklichen
und alles mit einem einzigen
Ansprechpartner regeln?
Dann ist Fust novacasa
der ideale Partner für
Ihr Bauvorhaben.



Informieren Sie sich unverbindlich bei: **Dipl. Ing. FUST AG, novacasa, Tel. 071 955 52 77**
oder **www.fust.ch/novacasa**

Seeuferweg-Volksinitiativen

Am 29. August 2011 hat der Zürcher Kantonsrat die Seeuferweg-Initiativen von SP und EVP zwar abgelehnt, aber einen Gegenvorschlag gutgeheissen. Im Unterschied zu den Volksinitiativen ist das Vorhaben etappiert, die Stossrichtung bleibt jedoch dieselbe.

Inhalt der Volksinitiativen

Die SP-Volksinitiative «Zürisee für all» fordert eine Kreditvorlage für den Bau eines durchgängigen Fussweges am Ufer des Zürichsees, soweit er auf Zürcher Kantonsgebiet liegt. Der Seeuferweg soll über die Motorfahrzeugsteuer finanziert werden, ähnlich wie dies heute bei den Radanlagen der Fall ist. Er darf nur in Ausnahmefällen vom Seeufer zurückversetzt oder über Stegbauten erstellt werden, wo dies aus Gründen des Schutzes der Landschaft und der Tier- und Pflanzenwelt unumgänglich ist. Demgegenüber verlangt die EVP-Volksinitiative «Uferwege für alle» durchgehende Uferwege rund um alle Seen und Flüsse im Kanton Zürich. Auch die EVP-Volksinitiative verlangt, dass die Wege möglichst nahe am Wasser zu führen sind, wobei dem Natur- und Landschaftsschutz Sorge zu tragen ist. Im Gegensatz zur SP-Initiative fordert die EVP zuerst eine Ergänzung von Art. 104 der Zürcher Kantonsverfassung (KV). Damit soll für künftige Planungen und Projektierungen von Seeuferwegen eine möglichst verlässliche Grundlage geschaffen werden.

Regierungsrat beantragte Gegenvorschlag

Der Regierungsrat wies in seiner Stellungnahme zu Recht darauf hin, dass Uferwege bereits Gegenstand der Richtplanung sind, und hielt in seiner Antwort zur Vorlage 4801 fest: «Die bei der Planung und der An-



Carmen Walker Späh,
Rechtsanwältin,
Kantonsrätin und
Nationalratskandidatin
FDP, Mitglied Aus-
schuss Kantonsrats-
gruppe «Wohn- und
Grundeigentum»

lage solcher Wege auftretenden Probleme sind nicht über die Schaffung neuer, sondern über die Anwendung bestehender Normen bzw. auf dem Weg der politischen Entscheidungsfindung zu lösen.» Deshalb sei eine Verfassungsrevision nicht nötig. Leider hat der Regierungsrat diese überzeugende Erkenntnis bei der SP-Volksinitiative dann aber sogleich selber wieder über Bord geworfen und einen wenig überzeugenden Gegenvorschlag beschlossen. Mit dem Gegenvorschlag sollte das Strassengesetz entsprechend den Bestimmungen zu den Radwegnetzen dahingehend geändert werden, dass bis zur Fertigstellung des Uferwegnetzes auf der Grundlage der kantonalen und regionalen Richtplanung jährlich der Betrag von mindestens 6 Millionen Franken für den Bau von Uferwegen entlang der Zürcher Seen und Flüsse im Budget vorzusehen ist. Auch die zuständige Kommission für Planung und Bau (KPB) lehnte die EVP-Initiative ab und beschloss im Sinne der Regierung den Gegenvorschlag. Allerdings

Vom Bauen

sollten – im Gegensatz zum Vorschlag der Regierung – mindestens zwei Drittel des budgetierten Betrages für den Bau am Zürichsee-Ufer eingesetzt werden.

Gegen einen Klassenkampf am Zürichsee-Ufer

Es ist offensichtlich, dass die Erstellung von Seeuferwegen nahe am Ufer nicht ohne Enteignungen möglich sein wird, auch wenn die Initianten und Befürworter des Gegenvorschlages beteuern, dies sei nicht das Ziel. Das gilt auch für das sog. Konzessionsland, welches vor Jahrzehnten vom Kanton an die Privaten übertragen wurde. Der Regierungsrat rechnet mit Kosten von 240 Millionen (SP-Initiative) bzw. 90 Millionen Franken (Gegenvorschlag). Die effektiven Kosten werden jedoch viel höher sein, dies weil der Quadratmeterpreis sehr niedrig berechnet wurde und als Vergleich der Weg zwischen Wädenswil und Richterswil für 1,6 km bereits 7,8 Millionen kostete. Es ist auch absehbar, dass der umfangreiche und komplexe Planungs- und Projektierungsprozess namhafte Verwaltungsres-

ourcen im Amt für Gewässer und Abfall (AWEL) binden wird. Man kann sich daher mit Fug und Recht fragen, ob der Kanton wirklich die richtigen Prioritäten setzt.

Wie weiter?

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieser Ausgabe ist offen, ob die Initiativen zugunsten des Gegenvorschlages zurückgezogen werden. In diesem Fall würde der Gegenvorschlag zur Umsetzung an den Regierungsrat überwiesen. Den abschliessenden Entscheid hätte dann wiederum der Kantonsrat und – je nach dem – das Stimmvolk. Andernfalls dürfte im Frühjahr 2012 die Volksabstimmung über die Initiativen und den Gegenvorschlag stattfinden. Aus der Sicht des privaten Grundeigentums sind sowohl die Volksinitiativen wie der Gegenvorschlag abzulehnen. Das Vorhaben ist eigentumsfeindlich, klassenkämpferisch und unbezahlbar. Das ist kein Votum gegen die Aufwertung der Ufer, sondern eine Votum für Pragmatismus, finanzpolitisches Masshalten und den Schutz der Natur an den Zürcher Ufern. ■

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Für Infos rund um die Uhr:

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



Immobilien-, Wirtschafts- und Steuerkanzlei

Wir beraten und unterstützen Sie in allen Bereichen:
Immobilien, Steuern, Erbschaft, Unternehmensnachfolge

Gasser Consulting AG, Zürich, Telefon 044 881 24 44
www.gasserconsulting.com

Massgeschneidert?
Zeit für eine Weiss-Küche.

weissküchen

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · www.weiss-kuechen.ch

**KÜCHEN-
AUSSTELLUNG**
Besuchen Sie unsere
neue Ausstellung!

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

FRANZ PFISTER

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

**24^h
Service**

ISOTECH
Spezialabdichtungen AG

Ihre Abdichter und Sanierer.

www.spezialabdichtungen.ch

ISOTECH Spezialabdichtungen AG
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40

Betönsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebarmierungen
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze

Ihr
Hauswart
 wischen laubrechen
 unterhalten reinigen
 kontrollieren mähen
 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

Für Hypotheken sind wir erste Adresse!



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG
 www.hypothecken-boerse.ch

Finanzierungsberatung für Private und Firmen
 Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster, Telefon 043 366 53 53



**BRUNNER
 KÜCHEN
 BETTWIL**

swiss made

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

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



Jetzt auf Erdgas umsteigen

Wenn Sie sich bis zum 30. September 2012 für eine Erdgas-Heizung entscheiden, profitieren Sie von unserer Umstiegsprämie von bis zu CHF 5000.–*

Interessiert? Rufen Sie uns an Tel. 043 317 25 25

*exklusiv für das Direktversorgungsgebiet von Erdgas Zürich
(siehe www.erdgaszuerich.ch/umstiegspraemie)

erdgaszürich

erneuerbare Energien und Erdgas

Photovoltaik und steuerliche Abzugsmöglichkeiten

Die Förderung von erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz ist hochaktuell. In einer Analyse der Vereinigung schweizerischer Steuerbehörden werden die Investitionen aus steuerrechtlicher Sicht beleuchtet.

Die Analyse behandelt primär die Photovoltaik, vor allem weil mit diesen Investitionen auch ein Einkommen erzielt werden kann. Die Überlegungen gelten aber für alle Investitionen in erneuerbare Energien, wie Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (inkl. Holz oder Biogas).



Martin Byland,
Rechtsanwalt, TBO
Treuhand AG, Zürich

anlagen wird nicht unterschieden, ob sie dem Eigenbedarf oder dem Verkauf dienen (Ökostrombörse) oder eine kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) angestrebt wird. Investitionen in solche Anlagen sind ohne Weiteres abzugsfähig, unabhängig davon, ob sie wertvermehrend sind oder nicht oder ob sie eine Ersatz- oder eine Neuinvestition darstellen. Die Investitionskosten sind nur in dem-

jenigen Steuerjahr abziehbar, in welchem sie anfallen, eine Verteilung auf mehrere Jahre ist somit nicht möglich.

Liegenschaften im Privatvermögen

Bei Liegenschaften im Privatvermögen (vermietet oder im Eigengebrauch) sind gemäss der für die Kantone und den Bund geltenden eidgenössischen Verordnung¹ auch Investitionen vom Einkommen abziehbar, sofern sie dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Darunter fallen neben den Investitionen in Erd- oder Luftwärmepumpen, in Pellet-Heizungen und dergleichen auch Investitionen in solare Warmwasseranlagen, solare Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen. Bei Photovoltaik-

Bestehende Gebäude

Allerdings gilt die Abzugsmöglichkeit nur für Investitionen in bestehende Gebäude, nicht bei Neubauten oder bei Renovationen, die einem Neubau gleichkommen (z.B. Totalsanierung). Bei der Frage, wann ein Neubau vorliegt, ist die Rechtsprechung uneinheitlich. In einem kürzlich ergangenen Entscheid, bei welchem ein bestehendes Haus durch Ersatz der Gebäudehülle praktisch neu aufgebaut wurde, wurde der Abzug mit der Begründung verweigert, es liege faktisch ein Neubau vor.² In einem anderen Fall wurde entschieden, dass die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf einem neuerrichteten Haus, das 21 Monate zuvor bezo-

¹ Verordnung des Bundesrates vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens (unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html suchen SR 642.116)

² Urteil des Bundesgerichts vom 6. Juli 2010 (2C_63/2010) unter www.bger.ch

Steuern

gen wurde, abziehbar ist. Der Abzug könnte gemäss Gericht aber dann verweigert werden, wenn energiesparende Investitionen zwar anlässlich des Neubaus eingeplant werden, die Erstellung aber bewusst nach Beendigung und Bezug der Baute vorgenommen wird (sogenannte Steuerumgehung).³

Anfallende Erträge

Entschädigungen aus der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) resp. aus der Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für

den Betrieb einer Solaranlage stellen grundsätzlich steuerbares Einkommen aus unbeweglichem Vermögen dar. Soweit jedoch die Energieerzeugung in der gleichen Periode den Eigenbedarf nicht übersteigt, kann von einer steuerfreien Eigenerzeugung ausgegangen werden.⁴ Allfällige Subventionen oder Förderbeiträge stellen ebenfalls steuerbares Einkommen dar und sind von den Investitionskosten in Abzug zu bringen.

Kommentar

Im Nachgang zur Abschaffung der Dumontpraxis⁵ per 1. Januar 2010 wurde auch die Einschränkung aufgehoben, wonach energiesparende Massnahmen in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft nur zu 50% abziehbar sind. Diese kaum kommunizierte Neuerung hat in der Praxis eine erhebliche Bedeutung, werden doch häufig Liegenschaften kurz nach dem Kauf renoviert. Aus steuerrechtlicher Sicht spricht daher nichts gegen energetische Sanierungen. Im Gegenteil, mit einer geschickten Planung kann eine erhebliche Steuerentlastung erzielt werden. ■

³ Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 17. November 2010 (SB.2010.00041) unter www.vgrz.ch

⁴ Dabei spielt es keine Rolle, ob die Überschussenergie (Graustrom) zu den gültigen Tarifen des lokalen Elektrizitätswerks oder als ökologischer Mehrwert (Zertifikat, welches durch den Produzenten gehandelt werden kann) vergütet wird.

⁵ Im Bund und im Kanton Zürich und in zahlreichen anderen Kantonen ab 1. Januar 2010

«Jetzt – energetisch modernisieren» auch für Mehrfamilienhausbesitzer

Hohe Heizkosten, kalte Wände und Zugluft machen eine Liegenschaft weder attraktiv noch bieten sie zeitgemässen Wohnkomfort. Das muss nicht so bleiben. Energetische Modernisierungen reduzieren den Energieverbrauch um bis zu 70% und erhalten oder steigern sogar den Wert der Immobilie. Wie das geht, welche Strategien sich eignen und mit welchen Fördermitteln man rechnen kann, erfahren Mehrfamilienhausbesitzer und -verwalter bei untenstehenden Informationsanlässen mit Fachausstellung und anschliessendem Apéro:

Dietikon, EKZ Ueberlandstr. 2, Di, 04.10.11, ab 15.30 Uhr

Volketswil, Bauarena, Mi, 09.11.11, ab 18.30 Uhr

Zürich, Kongresshaus, Mi, 30.11.11, ab 18.30 Uhr

Bülach, Stadthalle, Di, 07.2.12, ab 15.30 Uhr



küchen
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER 200m²

Miele
COMPETENCE
CENTER



BENEDETTO Haustechnik installiert...

Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:
www.huerlimann-bautenschutz.ch

60.000 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!**

Hürlimann
Bautenschutz AG

Tel. 052-3462626 oder www.isotec.ch

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®

... macht Ihr Haus trocken!

● **HEIZUNGS-SANIERUNGEN** vom Spezialisten aus der Umgebung

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

Preise für Altanlage demontieren
und Neuanlage montieren !

- **Ölheizung konventionell:** Fr. 9'900.-
mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Ölheizung 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. 8% MwSt.



swisstherm

Swisstherm AG • Badweg 2 • 5103 Wildegg • Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wetzwil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

Die richtige Versicherung – auch für Ihre Ferienwohnung

Eine Gebäudeversicherung ist für Hauseigentümer auch in jenen Kantonen, in denen sie nicht obligatorisch ist, ein eigentliches Muss. Das gilt auch zunehmend für die Gebäudewasserversicherung und – während Neu-, An- und Umbauphasen – für Bauversicherungen.

Die Gebäudeversicherung ist ein Muss

In den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Genf, Obwalden, Uri, Schwyz, Tessin und Wallis werden Gebäudeversicherungen von privaten Anbietern angeboten. In allen anderen Kantonen der Schweiz sind Elementarschäden – zusammen mit Feuerschäden – bei den kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten versichert. In den meisten Kantonen ist die Gebäudeversicherung obligatorisch, nur in den Kantonen Appenzell Innerrhoden, Genf, Tessin und Wallis nicht. Der Abschluss empfiehlt sich aber unbedingt. Denn die Gebäudeversicherung deckt existenzielle Risiken und bedeutet gegenüber Grund-



lic. iur.
Tiziano Winiger,
MAS REM,
Direktor
APF-HEV Ticino

pfandgläubigern wie z. B. den Banken Sicherheit.

Die richtige Berechnung der Versicherungssumme

Stellen Sie sicher, dass Sie nicht unterversichert sind, sonst kommt es im Schadenfall zu Problemen. Achten Sie darauf, dass bei der Berechnung der Versicherungssumme nicht nur der eigentliche Baukörper berücksichtigt wird, sondern auch die zahlreichen Einbauten wie z. B. Einbauschränke, Öfen, Badewannen, Fensterläden, fest verlegte Fussbodenbeläge, Klima- und Zentralheizungsanlagen, Einbauküchen, sanitäre Installationen und elektrische Anlagen. Auch Nebengebäude wie z. B. Garage, Pool,

schädli gartenbau – gartenpflege

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

Wir arbeiten am Lebensraum
der Zukunft und empfehlen uns für:

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



Jetzt anmelden unter www.hev-ticino.ch

Tasso ipotecario di riferimento? Disdetta? Contestazione?
Manutenzione ordinaria? AGEVOLAZIONI? Diritto di ritenzione?
Assicurazione? Patto di prelazione? Valore locativo?

APF-HEV Ticino

Immobilien besser verstehen!
Zweitmögenschaft für Mitglieder anderer Sektionen CHF 40 -/Jahr; für 2011 nur CHF 20.-

Sicherheit

Gartenhäuschen usw., die sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden, sind allenfalls zu berücksichtigen. Versicherungsexperten der Gebäudeversicherung schätzen den Versicherungswert vor Ort. Ist das Gebäude ordentlich unterhalten, entspricht die Versicherungssumme dem Neuwert. Übrigens: Vergessen Sie nicht, bei Umbauten (z. B. neue Küche) eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Gebäudewasserversicherung ist zu empfehlen

Wenn eine Rohrleitung im Haus bricht und alles unter Wasser setzt, sind die Folgeschäden am Gebäude nur versichert, wenn Sie eine Gebäudewasserversicherung abgeschlossen haben. Das gilt auch, wenn starker Regen durch das Dach dringt oder wenn bei starken Niederschlägen das Grundwasser rasant ansteigt und Schaden im Haus verursacht. Leistungen und Prämien der unterschiedlichen Versicherungen unterscheiden sich allerdings. Vergleichen Sie und lesen Sie die Konditionen genau durch. Die Gebäudewasserversicherung ist freiwillig. Bedingt durch die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge lohnt sie sich allerdings.

Ja nicht vergessen: die Bauversicherungen

Neu-, An- und Umbauten sind vor Baubeginn zur Deckung anzumelden, und zwar sowohl bei der Gebäudeversicherung (Bauzeitversicherung) als auch bei der privaten Versicherung (z. B. Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung). So schützen Sie sich vor speziellen Risiken während der Bauphase.

Was ist, wenn die Erde bebt

Erdbeben sind in der Schweiz eine ernstzunehmende Bedrohung. Obwohl diese grosse Schäden verursachen können, werden sie gegenwärtig nur zum Teil abgedeckt – und erst nach dem Abzug eines Selbstbehaltes von

Mitgliedschaft

Eine Mitgliedschaft oder Zweitmitgliedschaft bei APF-HEV Ticino ermöglicht es Ihnen bei der Versicherung Geld zu sparen. Werden Sie jetzt Mitglied und lassen Sie sich zum Beispiel durch die Allianz Versicherung, Filiale di Chiasso, Herr Gastone Coltamai 058 – 3570865 kostenlos beraten.

Jetzt Mitglied oder Zweitmitglied werden lohnt sich! Eine Zweitmitgliedschaft fürs 2011 kostet Sie jetzt nur noch CHF 20.–. Anmeldungen rund um die Uhr unter www.hev-ticino.ch.

10 Prozent der Versicherungssumme. Hypotheken sind gar nicht abgesichert.

In den meisten Kantonen haben die staatlichen Monopol-Gebäudeversicherungen einen Pool für die Erdbebenversicherung, der freiwillig max. 2 Milliarden Franken auszahlen würde. Der aktuelle Wert aller Gebäude liegt aber bei 1600 Milliarden.

Anders ist das im Kanton Zürich. Dort sind Gebäude via die kantonale Gebäudeversicherung automatisch und zurzeit ohne Aufpreis auch gegen Erdbeben versichert. Dies zwar nur beschränkt, aber immerhin stehen der kantonalen Gebäudeversicherung derzeit zweimal 1 Milliarde Franken jährlich für zweimal ein Erdbeben zur Verfügung, und zwar allein für den Kanton Zürich. In den Kantonen Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell Innerrhoden, Wallis und Obwalden ohne staatliches Monopol hatten die privaten Versicherer noch bis Ende 2010 eine freiwillige Maximaldeckung von 200 Millionen zur Verfügung gestellt. Diese haben sich nun aber zurückgezogen, da der vorgenannte Pool aufgelöst wurde.

Klar ist, dass das bereitgestellte Geld bei einem starken Erdbeben nicht ausreicht. Deshalb bieten Versicherungen in allen Kantonen Deckung an. Es lohnt sich, zu vergleichen. ■

Man muss nicht rauchen oder trinken, um krank zu werden. Fragen Sie Ihren Baum.



Ist Ihr Baum gesund? Lassen Sie uns ihn auf Krankheiten und Schädlinge untersuchen. Ob durch Bauminjektionen oder Bodenimpfungen: Mit unserem einzigartigen Know-how sorgen wir dafür, dass die Gesundheit Ihres Baums erhalten bleibt. www.gesunde-baume.ch / 044 361 36 76

**Matthias
Brunner ag**

Nicht von gestern – klassische Leuchten für ein stilvolles Ambiente

Fotos zur Verfügung gestellt von Kordeuter Inneneinrichtungen AG, Zürich

Elektrisches Licht gibt es etwa seit 1880. Trotzdem gibt es Leuchten in älteren Stilen. Moderne Technik lässt sich ohne Weiteres in klassische Formen verpacken.

po. Das Thema Licht/Beleuchtung wird zumeist mit neuen Technologien und Funktionalität assoziiert, was man primär mit modernem Design in Verbindung bringt. Eine eher nüchtern-kühle FFF-Einrichtung (FFF = form follows function oder die Form folgt der Funktion) ist aber nicht jedermanns Sache. Manch einer zieht es vor, sich aus dem von Rationalität und Effizienz bestimmten Alltag in ein Zuhause zurückziehen zu können, das eine Art Gegenwelt darstellt. Den Spielarten ist keine Grenze gesetzt, von betont ökologisch oder rustikal bis zu verspielt naiv oder futuristisch.

Besonders beliebt ist es, sich mit Dingen aus einer vergangenen Zeit zu umgeben. Zurück zu den Wurzeln gewissermassen. Glücklicherweise kann dabei auf Erbstücke zurückgegriffen werden, die ihn an eine tatsächlich erlebte «gute alte Zeit» erinnern, oder wer es sich leisten kann, Antiquitäten käuflich zu erwerben. Daneben gibt es aber reichlich Angebote an Einrichtungen, die Geschichte suggerieren oder sich an historischen Stilen orientieren, ohne Antiquitäten sein zu wollen.



Etwas schwieriger wird es bei der Beleuchtung. Kerzen oder Petrolfunzeln mögen eine grossartige Stimmung erzeugen können, wirklich praktisch sind sie nicht. Es ist halt doch schön, so weit in der Moderne zu leben, dass man Licht per Knopfdruck an- und ausschalten kann. Aber auch diesbezüglich wird man fündig – klassische Leuchten für stillvolles Ambiente mit dem Flair von jahrhundertalter Tradition wie von Meisterhand gefertigt.

Modernste Technik verborgen hinter edlen Materialien und klassischen Formen. Louis XVI, Empire oder Biedermeier, ein Hauch von Versailles, Herrenchiemsee oder wenigstens Arenenberg. Wer für Stil-Mix nichts übrig hat oder es nicht wagt, alte Stücke mit neuester Technik zu verbinden, braucht also nicht zu verzagen. Und überhaupt: Erlaubt ist, was gefällt. Warum nicht mal eine klassische Lampe mit modernen Designermöbeln kombinieren? ■

masteralarm

044 312 12 32



**Elektronischer / Mechanischer
Einbruchschutz**

**Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie**

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

www.alarm24.ch

RUDIN-TREICHLER Immobilien-Treuhand

(bis 1.1.2011 H.R. TREICHLER, Immobilien-Treuhand)

Seit 30 Jahren als reines Familienunternehmen in folgenden Bereichen tätig:

- Liegenschaftsverwaltung
- Stockwerkeigentum
- Erstvermietungen
- Verkauf Wohnungen und Liegenschaften
- Bauleitungen

Kontakt: J. Rudin-Treichler
Pfannenstilstrasse 1, Postfach, 8820 Wädenswil
Telefon: 044 780 87 22
E-Mail: rudin_treichler@bluewin.ch

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 11. und 18. November 2011 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 16.45 Uhr
Seminarort: Kongresshaus Zürich

Aus dem Seminarinhalt:

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

Anmeldeschluss:

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

Anmeldung

für Seminar/Workshop

«Liegenschaftsverwaltung»

vom 11. und 18. November 2011

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich,
per Fax 044 487 17 77, Telefon 044 487 17 03 oder per
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

Seminarkosten inklusiv ausführlicher

Dokumentation und Stehlunch an beiden
Kurstag

Mitglieder*	Einzel:	CHF 750.–
	Ehepaar:**	CHF 1400.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF 850.–
	Ehepaar:**	CHF 1600.–

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

** Nur 1 Dokumentation



**Mario
Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft
Gartenstrasse 21
8700 Küsnacht

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

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:



Kunststoff-Fenster
Alu-Fensterläden
Verglasungen
Haustüren

Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden



8836 Biberbrugg
Tel. 055 418 45 45
www.biberbau.ch

Gepflegter Erholungs- und Lebensraum

Ihr Gartenspezialist

Bis ins Detail

Gartenbau
Gartenpflege
Sonnenstorenreinigung
Montage/Reparatur



0848 426 466
www.gangoo.ch

Holz Manufaktur seit 1982



8824 Schönenberg
Telefon 044 788 10 44
www.e-fierz.ch



Die Meldepflicht des Mieters

Als Ausdruck der dem Mieter mit der Übergabe des Mietobjektes erwachsenden Obhutspflicht hält Art. 257g OR fest, dass der Mieter Mängel, die er nicht selber zu beheben hat, dem Vermieter melden muss. Bei Unterlassung haftet er für den daraus entstehenden Schaden.

Die Obhutspflicht ist eine vertragliche Nebenpflicht und ergibt sich wiederum aus der allgemeinen Sorgfaltspflicht des Mieters für das Mietobjekt. Die Meldepflicht dient dazu, dem Vermieter das nötige Wissen zur Wahrnehmung seiner allgemeinen Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache zur vermitteln und diesen dadurch vor Schaden zu bewahren. Auch drohende Mängel und solche, die gemeinschaftliche Teile betreffen, unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht. Gemäss dem grössten Teil der Lehre handelt es sich um eine zwingende Vorschrift, d. h. die Meldepflicht kann vertraglich nicht abgeändert resp. insbesondere nicht zu Lasten des Mieters ausgedehnt werden. Eine allgemeine Pflicht des Mieters, das Eigentum des Vermieters zu schützen, kann aus der Obhutspflicht jedoch nicht abgeleitet werden. Die herrschende Lehre geht zudem davon aus, dass unter den allgemeinen Begriff des Mangels (= nicht vertragsgemässer Zustand) sowohl Sach- als auch Rechtsmängel fallen wie etwa Drittanprüche.

Meldepflichtige Mängel

Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind aber nicht alle Mängel zu melden, sondern nur solche, die der Mieter nicht selber zu beseitigen hat, wie diejenigen, die er auf ei-



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

gene Kosten zu beseitigen hat (vgl. kleiner Unterhalt), und solche, die er selber zu verantworten hat. Zu Letzteren zählt auch ein Mangel, der von einem Dritten verursacht wurde. Dabei ist aber zu beachten, dass der Mieter auch einen solchen Mangel zu melden hat, falls sich dieser über die eigentliche Mietsache hinaus schädigend auswirkt oder auswirken könnte. Dabei ist etwa an einen Zimmerbrand zu denken oder einen Wasserschaden in der Wohnung, eine defekte Leitung im Keller des Mehrfamilienhauses oder ein undichtes Dach. Das gilt selbst, wenn im Moment dadurch (noch) keine Beeinträchtigung im Gebrauch der Mietsache vorliegt, also allgemein dann, wenn ein Mangel im Entstehen ist und der Mietsache dadurch Schaden droht. Der Mieter sollte in solchen Fällen gar unverzüglich handeln, sofern dies nach Treu und Glauben nötig oder zumutbar ist. Grundsätzlich kann festgehalten werden: Je grösser ein Mangel und die entsprechenden finanziellen Konsequenzen für den Vermieter sind, desto schneller muss der Mieter reagieren.

Nicht meldepflichtige Mängel

Dazu gehören alle solche, von denen der Vermieter bereits Kenntnis hat oder gemäss Treu und Glauben Kenntnis haben

müsste oder könnte. In der Regel zählt man dazu auch die Kenntnis einer Hilfsperson wie etwa des Hauswirts oder Verwalters. Mängel, die zu keiner Schädigung des Vermieters führen, zum Beispiel rein ästhetische Mängel, die im Laufe der Mietzeit entstehen, sind ebenso wenig meldepflichtig wie die bereits erwähnten, für deren Behebung der Mieter selber zuständig ist. Zur Vermeidung einer Schadenersatzpflicht wird jedoch in der Praxis dem Mieter zu empfehlen sein, von ihm entdeckte Mängel zu melden, und zwar so, dass der Beweis gesichert ist.

Zeitpunkt und Formvorschriften

Grundsätzlich gibt es keine Formvorschriften. Die Meldung kann also auch mündlich erfolgen oder an eine Hilfsperson des Vermieters; sie ist allerdings eine empfangsbedürftige Mitteilung und ist ab diesem Zeitpunkt auch wirksam. Wie bereits erwähnt sollte die Meldung jedoch schriftlich und je nachdem auch mit eingeschriebenem Brief erfolgen. Dies ist in jedem Fall Voraussetzung, wenn der Mieter den Mietzins zu hinterlegen beabsichtigt. In diesem Fall ist

der Mieter auch insofern gewissermassen an eine Frist gebunden, als ab diesem Zeitpunkt auch eine Reduktion des Mietzinses verlangt werden könnte. Ansonsten bestehen betreffend den Zeitpunkt für die Meldung keine Vorschriften, solange diese rechtzeitig erfolgt, d.h. so, dass ein wachsender Schaden vermieden wird. Mit der rechtzeitig erfolgten Meldung hat sich der Mieter grundsätzlich von seiner Schadenersatzpflicht befreit, und es stehen ihm die Mängelrechte gemäss Art. 259a ff. OR zu.

Unterlassen der Meldung

Auf der anderen Seite wird der Mieter bei Unterlassen der Meldung ersatzpflichtig für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht. Allerdings nicht für jeden Schaden, sondern nur für die adäquat-kausale Folge der Unterlassung der Meldung. Die Beweislast dafür sowie für den Schaden liegt grundsätzlich beim Vermieter. Die Verschuldensvermutung liegt beim Mieter, welcher sich durch den Entlastungsbeweis befreien kann. Ebenso haftet der Mieter bei verspäteter Meldung für den daraus entstandenen Schaden. ■

100 Jahre
Fit in die
Zukunft

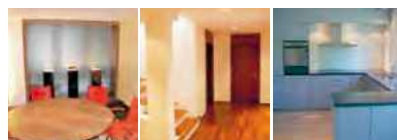
WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

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

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

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



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 unprogrammiert.

Tel. 044 312 12 32
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich www.schloss.ch

Gadola Gruppe. Eine über 100-jährige, dynamische Firmengruppe mit Kompetenzzentren in verschiedenen Baubereichen. www.gadola-bau.ch

Bereiche. Fassaden, Hoch- und Tiefbau, Erdwärmesonden und Immobilienverwaltung.

Wir schaffen Wärmeräume. Mit Zukunft.

Spezialgebiet. Emissionsfreie Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden.

gadola
erdwärmesonden

Vorgeschobener Eigenbedarf

Erweist sich der geltend gemachte Grund der Kündigung als bloss vorgeschoben und lässt sich der wahre Grund nicht eruieren, wird davon ausgegangen, die Kündigung beruhe nicht auf einem ernsthaften, jedenfalls nicht auf einem schützenswerten und zulässigen Grund.

Die Beweislast für die Umstände, welche eine Kündigung missbräuchlich machen, obliegt grundsätzlich dem Mieter, der die Kündigung anfigt. Die Vertragspartei, welche die Kündigung ausspricht, muss aber zur redlichen Wahrheitsfindung beitragen und alle für die Beurteilung des angegebenen Kündigungsgrundes vorhandenen Unterlagen vorlegen, soweit sie sich in ihrem Besitze befinden.

Im vorliegenden, letztlich vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall hatte die Vermieterin gekündigt, weil sie ihre Nichte in der Wohnung unterbringen wollte. Gemäss Angaben der Vermieterin benötigte ihre Nichte nach ihrer Niederkunft eine grössere Wohnung. Das Gericht hielt vorab fest, dass dieser Grund grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben verstosse.

Es stellte sich hingegen die Frage, ob es sich dabei um den wahren Kündigungsgrund der Vermieterin handelte. Es wurde festgestellt, dass in der Folge (also nach Aussprechen der Kündigung) eine andere passende Wohnung frei geworden ist, diese aber von der Vermieterin selbst für den Eigenbedarf bezogen worden ist. Das Bundesgericht sowie bereits die Vorinstanzen kamen zum Schluss, dass, wären die Bedürfnisse der Nichte tatsächlich wichtig gewesen, vernünftigerweise angenommen werden dürfte, dass die Vermieterin diese Gelegenheit und damit auch den Umstand nutzte,



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

diese Wohnung der Nichte weiterzuvermieten. Die Vermieterin hielt ihrer Nichte hingegen weder ihre eigene Wohnung zu, welche sie verliess, noch bot sie ihr die Wohnung an, welche sie neu bezog. Im Weiteren hielt das Gericht fest, dass der Ex-Mann der Vermieterin Mieter von drei Wohnungen ist, welche er aufgrund seines Wohnsitzes in Saudi-Arabien nicht benutze. Offensichtlich habe der Ex-Mann nicht die Absicht, seine Wohnungen wieder selber zu benutzen. Festgestellt wurde weiter,

dass sich eine gute Freundin der Vermieterin eine Wohnung zuhalten liess, welche aber nie bezogen worden ist. Vielmehr wurde die fragliche Wohnung an eine der Vermieterin fremde Person in Untermiete gegeben.

Das Bundesgericht kam in Anbetracht all dieser Umstände zur Überzeugung, dass der geltend gemachte Bedarf für die Nichte bloss ein Vorwand sei und dass die Eigentümerin in Tat und Wahrheit versuche, die Mietverträge auf die Namen ihrer Bekannten abzuschliessen, welche die Wohnungen nicht selbst brauchten. Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid (BGer 4A_623/2010 vom 2. Februar 2011) zwar fest, dass eine solche Schlussfolgerung wohl diskussionswürdig sein könne, hingegen könne man in Anbetracht des vorliegenden Falles nicht sagen, dass sie willkürlich sei. Es müsse festgestellt werden, dass die von der Vermieterin ausgesprochene Kündigung auf keinem objektiven und ernsthaften Interesse beruhe. Das Bundesgericht stützte in der Folge den vorinstanzlichen Entscheid, in welchem auf Missbräuchlichkeit der Kündigung entschieden worden war. ■

Feinste Küchen traditional



PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

wym WA

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen

Pikettdienst
Schilderdienst
Winterschnitt

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenchaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

Koster AG

Zürich | Bachenbülach | Männedorf
Telefon 044 431 66 55
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch



Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30
www.baenninger-zolliker.ch
info@baenninger-zolliker.ch



8008 Zürich 8700 Küssnacht
Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

Mitglied der
Interessen
Gemeinschaft **altbau**

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

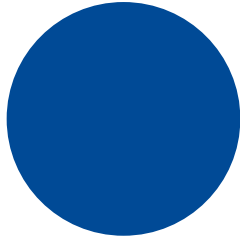
fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Feriengrüsse aus Formalististan

Während die einen sich an überfüllten Stränden gegen Sonnenbrände und Quallen zu wehren versuchen, sich in Tropennächten schweisstriefend mit Moskitonetzen herumschlagen, das teure Hotelzimmer sich einmal mehr nicht genau dort befindet, wo es sollte ... Ja, dann sind wir Zurückgebliebenen doch froh, uns zwischendurch mal wieder mit ein paar Formalitäten etwas abkühlen zu dürfen.

Auch in der Ferienzeit werden Fragen rund um die Formalitäten einer Kündigung bei der telefonischen Rechtsauskunft des HEV Zürich gerne gestellt. Allgemein gilt: Eine Kündigung ist gültig, wenn gewisse Formvorschriften erfüllt sind. So muss sie von der einen an die andere Partei des Mietvertrages gerichtet sein. Somit kann ein Vermieter einem Mieter nicht kündigen; wenn mehrere Parteien Vertragspartner sind, muss die Kündigung von allen an alle gehen. Beide Parteien können sich sowohl bei der Abgabe wie auch beim Empfang der Kündigung vertreten lassen. Das Vertretungsverhältnis muss für die Partei beim Empfang der Kündigung unmissverständlich aus der Kündigung (Schreiben, Formular oder aus den Umständen) erkennbar sein.

In der Regel wird hier in der Praxis eine Vollmacht vorliegen im Sinne eines Auftragsverhältnisses, zumindest aufseiten der Vermieterschaft, welche eine Verwaltung beauftragt hat. Davon hat der Mieter im Grundsatz auszugehen, wenn sämtliche Geschäfte bis anhin über die Verwaltung abgewickelt wurden. Wenn eine Kündigung von einer unberechtigten, nicht legitimierten oder nicht bevollmächtigten Person ausgesprochen wird, ist sie unwirksam. Umstritten ist in der Praxis allerdings, ob eine solche Unwirksamkeit durch eine



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

nachträgliche Genehmigung «geheilt» werden kann, etwa durch Nachreichen einer Vollmacht. Zudem müssen die Parteien handlungsfähig sein, ist eine etwa bevormundet, erfolgt die Kündigung an den und durch den Vormund.

Die Form der Kündigung des Mieters hat zwingend schriftlich zu sein. Das heisst, die Kündigung muss eigenhändig unterzeichnet sein, eine fotokopierte Unterschrift, eine per Mail oder Fax resp. gescannte ist ungültig, einzig eine qualifizierte elektronische Signatur erfüllt die Formvorschrift. Die Vermieterschaft hat zudem das amtliche kantonale Formular zu verwenden, welches ebenfalls eigenhändig zu unterzeichnen ist. Ausreichend ist, wenn immerhin das Begleitschreiben unterzeichnet ist, der Beweis, dass dem Schreiben ein Formular beigelegt wurde, obliegt der Vermieterschaft, weshalb in der Praxis wohl sicherheitshalber das Formular selber zu unterschreiben ist und/oder die Dokumente zusammenzuheften sind resp. ein Verweis auf die Beilage vonnöten ist.

Werden die Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig. Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen und jederzeit zu berücksichtigen, unter Umständen kann jedoch eine Berufung darauf seitens einer Partei rechtsmissbräuchlich sein. Da es sich bei den Bestimmungen über die Form um zwingen-

Mietrecht

de Gesetzesvorschriften handelt, kann auch durch Parteivereinbarung darauf nicht gültig verzichtet werden. Zu beachten gilt allerdings, dass diese Vorschriften nur für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen gelten. Mietverhältnisse über andere Objekte (sofern diese nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit solchen stehen) können formlos gekündigt werden. Achtung: Auch bei einem solchen Mietverhältnis, z. B. einem Garagenplatz, der ohne Wohn- oder Geschäftsraum vermietet wird, können sich die Parteien eine besondere Form vorbehalten, welche dann auch einzuhalten ist.

Wie bereits erwähnt, gilt es, einiges zu beachten, wenn auf einer Seite mehrere Personen Vertragspartei sind. Besteht die Vermieterschaft aus einer Mehrzahl von Personen, so muss erstens einmal der Beschluss zu Kündigung einstimmig sein bei einer einfachen Gesellschaft, einer Gesamteigentümerschaft und einer Erbengemeinschaft. Bei einer Miteigentümergeinschaft (z. B. Stockwerkeigentum) würde eine qualifizierte Mehrheit (Mehr der Köpfe und Anteile) ausreichen.

Bei der Mitteilung der Kündigung ist in der Folge zwingend das amtliche Formular zu verwenden, und es muss dann seitens der Vermieterschaft wie erwähnt entweder von der Gesamtheit oder der Mehrheit der Mitvermieter unterzeichnet sein. Die Vermieterschaft kann sich auch hier von einer gültig (unter Einwilligung aller oder einer Mehrheit der Mitvermieter) bevollmächtigten Person/Verwaltung vertreten lassen. Werden diese Grundsätze nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig, wobei nach der Praxis und Lehre eine fehlende Zustimmung bis zum Beginn der Kündigungsfrist nachgereicht werden kann.

Für die Kündigung seitens der Mieterschaft gilt in diesem Fall Gleiches: Sie muss an alle Personen gerichtet sein, es sei denn, es liege eine gültige Vertretung vor.

Bei einer Mehrheit von Personen seitens der Mieterschaft liegt üblicherweise eine einfache Gesellschaft vor. Somit muss die Kündigung von allen Mitgliedern ausgehen, wofür ein einziges Kündigungsschreiben aber genügt. Eine Zustimmung kann auch hier vor Beginn der Kündigungsfrist nachgereicht werden und eine Vertretung kann analog oben gültig bestellt werden. Ein einzelner Mitmieter kann rechtsgültig somit keine Kündigung aussprechen. Tut er dies trotzdem und verlässt entsprechend die Mietsache, ist die Kündigung unwirksam, weil sie im Grundsatz unteilbar ist. Im Einvernehmen mit der Vermieterschaft und der verbleibenden Mietmieterschaft kann jedoch der ausziehende Teil aus der Haftung entlassen werden. Ist eine solche Lösung nicht möglich, haftet der ausziehende Mitmieter weiterhin für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis. Das Einverständnis der Beteiligten ist in jedem Fall aus Beweisgründen schriftlich einzuholen.

Analog dem oben Gesagten muss die Kündigung an alle Mitmieter gerichtet sein, ansonsten ist sie nichtig. Sie kann allerdings auf einem einzigen amtlichen Formular ausgesprochen werden, solange die Namen aller Mitmieter aufgeführt sind. Anderes gilt für verheiratete Ehepaare oder eingetragene Partnerschaften, wo beide Mitmieter mit einer separaten Kündigung zu bedienen sind. Die Kündigung an eine verstorbene Mieterschaft muss an alle Erben gerichtet sein und im umgekehrten Fall von allen Erben resp. der Erbengemeinschaft an die Mieterschaft. Eine Vertretung ist auch hier möglich, und sicherheitshalber ist der Kündigung der Erbschein beizulegen.

Anmerkung: Ferien vom Formalismus gibt es keine. Geniesse die Ferien, wer kann – mit oder ohne Strand –, der Hauseigentümergeinschaft Zürich ist immer für Sie da. ■

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN 118
MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

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

Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S
und
S

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

Metallbau
Stahlbau
Glasbau



LS **Lenzlinger**
Metallbau

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

ATTICO® MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM

Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbaumissionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.



HÄRING
HOLZ- UND SYSTEMBAU

4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

Wussten Sie,

dass 72 Teile und **EVVA-Know-how** das perfekte Schließsystem ergeben?

Sicherheit in vollendeter Form | ICS – Innen-Codiert-System | Kombination aus Längsprofil, Kurven- und verbessertem Stiftsystem | Formschöner Wendeschlüssel | Hohe Nachschlüssel- und Manipulationssicherheit | Modulbauweise und Kompaktbauweise | Elegant | Robust | Patentlaufzeit bis 2028 | Große und komplexe Schließanlagen realisierbar

www.evva.ch/ics

EVVA
access to security

Die einvernehmliche Mietzinsenerhöhung

Die Parteien eines Mietvertrages können den Mietvertrag ohne Verwendung eines amtlich genehmigten Formulars aufheben. Können die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen eine Mietzinsenerhöhung vereinbaren, ohne dass das amtliche Formular verwendet werden muss?

Die Vereinbarung einer Mietzinsenerhöhung im gegenseitigen Einvernehmen ist grundsätzlich zulässig. Dies aber nur, wenn der mit der Formularpflicht verfolgte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Auf das amtlich genehmigte Formular kann also nur verzichtet werden, wenn der Mieter über die Formularpflicht und die Anfechtungsmöglichkeiten informiert ist, aber bewusst auf das Formular und auf die Anfechtung verzichtet hat. Der Mieter muss ferner auch nicht unter dem Druck einer drohenden Kündigung gehandelt haben.

Heikle Beweislage

Bei Anzeige einer Mietzinsenerhöhung und einer anderen einseitigen Vertragsänderung muss das gesetzlich vorgeschriebene Formular nach Art. 19 VMWG zwingend verwendet werden.

Dieses Formular muss zwingend den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung für Nebenkosten sowie den neuen Mietzins und die neue Belastung für die Nebenkosten beinhalten. Das Formular muss auch den Zeitpunkt erwähnen, auf welchen die Erhöhung in Kraft tritt. Schliesslich muss der Mieter darüber informiert sein, dass er die



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

Mietzinsenerhöhung innert 30 Tagen bei der zuständigen und im Formular örtlich bezeichneten Schlichtungsbehörde anfechten kann.

Wird die Mietzinsenerhöhung einvernehmlich vereinbart, so muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter in Kenntnis des Inhaltes des Formulars war und bewusst auf die Einhaltung der Formerfordernisse verzichtet hat. Dies dürfte problemlos möglich sein, wenn der getroffenen Vereinbarung ein amtliches Formular beigelegt wird.

Wird das amtliche Formular nicht verwendet, so führt dies dazu, dass die in der Vereinbarung enthaltene Mietzinsenerhöhung nichtig ist. Der Mieter könnte ein Jahr ab Kenntnisnahme des Irrtums, aber maximal für 10 Jahre den zu viel bezahlten Mietzins bzw. die zu viel bezahlten Nebenkosten unter dem Titel der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern. Unter gewissen restriktiven Voraussetzungen kann sich die Rückforderung des Mietzinses als rechtsmissbräuchlich erweisen.

Werden Sie mit einem Rückforderungsanspruch konfrontiert, dann wenden Sie sich an die Rechtsabteilung des Hauseigentümerverbandes für eine persönliche Beratung (044 487 17 11).



Attika-Maisonette-Wohnung in Herrliberg

Wir wurden von unseren Auftraggebern mit dem Verkauf dieser 5½-Zimmer-Attikawohnung mit traumhafter Aussicht auf den Zürichsee und die Berge beauftragt. Gut Ding will ja bekanntlich Weile haben, und so hat sich ein junges Paar erst einige Wochen nach dem ersten Besichtigungstermin und nach reiflicher Überlegung zum Kauf entschlossen. Die Eigentumsübertragung, koordiniert durch uns, erfolgte schnell und reibungslos, was von allen Beteiligten sehr geschätzt wurde.

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



Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur
und Feuerungsfachmann

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



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



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

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

Der Geschäftsraum

In gewissen Bereichen weichen die mietrechtlichen Regeln für Geschäftsräume von denen für Wohnräume ab. In der Praxis ist aber nicht immer eindeutig, ob ein Geschäftsraum im Sinne des Gesetzes vorliegt. Zunächst ist daher aufgrund des Zwecks eines Mietobjektes zu definieren, ob es sich tatsächlich um einen Geschäftsraum handelt.

Als Raum wird ein auf Dauer angelegter, horizontal und vertikal abgeschlossener Bereich bzw. ein mehr oder weniger geschlossenes Gebäude verstanden. Es ist auch möglich, dass ein nicht gänzlich abgeschlossener Bereich als Raum im Sinne des Gesetzes qualifiziert werden kann. Ein teilweiser gedeckter Abstellplatz, auf dem für die Geschäftstätigkeit notwendiges Betriebsinventar abgestellt wird, hat aber beispielsweise nicht die notwendige Raumqualität, um als Geschäftsraum definiert zu werden.

Gemäss der geltenden Rechtsprechung werden unter dem Begriff Geschäftsraum all jene Räume subsumiert, die tatsächlich dazu beitragen, dass der Mieter seine Persönlichkeit in privater oder wirtschaftlicher Hinsicht entfalten kann. Als Geschäftsräume gelten exemplarisch Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Magazine, Lagerräume und Räumlichkeiten, die einem Verein dienen, welcher seinen ideellen Zweck mit einem nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Betrieb unterhält. Selbst ein Hobbyraum, welcher als Garage-Anbau einem Mechaniker als Werkstatt zur Reparatur von Oldtimern dient, wurde vom Bundesgericht als Geschäftsraum angesehen. Hingegen gelten nicht als Geschäftsraum gesondert vermietete Räume, die nur



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

für einen privaten Zweck gemietet wurden. Neben einem Hobbyraum können dies z. B. Garagen, Baracken, Gartenhäuschen, Bootshäuschen usw. sein. Anhand der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Fall Hobbyraum zeigt sich, dass der Begriff für einen Geschäftsraum sehr weit ausgelegt werden kann, so dass im Zweifelsfall bzw. wenn die Parteien sich über die Qualifikation des Mietobjektes nicht einigen können, eher von einem Geschäftsraum auszugehen ist.

Da es für den Geschäftsraum keine Legaldefinition gibt, kann in der Praxis ohne Weiteres ein Zweifelsfall vorliegen. In einem solchen ist es ratsam, die für Gewerberäume einschlägigen Normen zu beachten, insbesondere Form- und Kündigungsvorschriften. Für Geschäftsräume gelten nämlich teilweise spezifische Bestimmungen, welche an verschiedenen Stellen im Mietrecht verstreut zu finden sind und von denjenigen für andere Mietobjekte, insbesondere Wohnräume, abweichen. Deshalb sind nachfolgend einige Beispiele aufgeführt, die nur bei Geschäftsräumen Anwendung finden:

- Art. 257e Abs. 2 OR (e contrario): Mietzinsdepot ist in beliebiger Höhe festsetzbar

- Art. 263 OR: Übertragung der Miete auf einen Dritten
- Art. 266d OR: Kündigungsfrist sechs Monate
- Art. 268 ff. OR: Retentionsrecht des Vermieters
- Art. 272b Abs. 1 OR: maximale Erstreckungsdauer des Mietvertrages auf sechs Jahre

Die Regeln für Geschäftsräume sind nicht in jedem Fall für den Mieter günstiger. Auch der Vermieter kann ein nicht zu unterschätzendes Interesse daran haben, einen Mietvertrag über einen Geschäftsraum abzuschliessen. Da eine Legaldefinition des Begriffs «Geschäftsraum» fehlt, ist den Vertragsparteien zu empfehlen, im Mietvertrag die Mieträumlichkeiten genauestens zu qualifizieren. ■

Bäume

Die Einen haben sie – die Anderen träumen von Ihnen

Sicherheitskontrollen

Fachgerechte Pflegemassnahmen
Kronenschnitt – Kronensicherung – Standortoptimierung
Jungbaumpflege und Pflanzung

Gutachten und Expertisen

Pflegekonzepte für Einzelbäume und Parkanlagen

Kompetente Umsetzung durch den
dipl. Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis

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

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

info@baumart.ch · www.baumart.ch



Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD*
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich

Telefon 044 434 10 10

Fax 044 432 28 94

www.quadragard.ch

info@quadragard.ch

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



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!



OEOCONOMICSERVICEAG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Hauswartdienste

Da eine klare Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt, ist es unerlässlich, sein Aufgabengebiet im Einzelfall präzise zu definieren und die Entschädigungsansprüche klar zu regeln.

Die Wichtigkeit des Hauswarts für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt. Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein.

Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft: Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzise umschriebenen Teilgebiet. Unentbehrlich sind diplomatische Fähigkeiten im Umgang mit Bewohnern und Bewohnerinnen unterschiedlichster Herkunft.

Die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare helfen bei der massgeschneiderten Lösung.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bewerbungsformular für Hauswartdienste (Artikel-Nr. 40018)	CHF 2.00	CHF 3.00
Arbeitsvertrag, Pflichtenheft und Aufgaben für Hauswartdienste (1994, Artikel-Nr. 40011), Set à je 2 Stk.	CHF 8.00	CHF 11.00
Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010, Artikel-Nr. 10041)	CHF 4.50	CHF 6.00
Hauswartabrechnung (Artikel-Nr. 40019), Garnitur 2-fach	CHF 2.50	CHF 4.00

Bestellformular siehe Seite 627

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Leidenschaft für Liegenschaften.



Stadthaus mit Aussicht

Das zweiseitig angebaute Stadthaus, teil einer Blockrandüberbauung aus dem Jahr 1897, erinnert an die Tradition eines französischen Schlossbaus der Renaissance. Üppig gestaltete Fenstergewände und Balkonreihen mit Geländern aus Schmiedeeisen zieren seine Fassade. Die begehbare Dachzinne mit Rundblick über die Dächer der Stadt Zürich verleiht dem Stadthaus seinen ganz eigenen Charme.

Lage	In unmittelbarer Nähe des belebten Idaplatzes, zwischen Birmensdorfer- und Badenerstrasse in Zürich Wiedikon, wenige Schritte von Tram- und Bushaltestelle entfernt	
Mieteinheiten	1. und 2. Dachgeschoss 1. bis 4. Obergeschoss Erdgeschoss 2 Aussenparkplätze	Mansardenzimmer und Estrichräume 4 Zimmer Wohnung, je ca. 80 m ² 3 Zimmer Wohnung, ca. 80 m ²
Verkaufspreis	CHF 3'500'000.–	

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: www.intercity.ch



Claudia Spalinger
Leiterin Anlageimmobilien
eidg. dipl. Immobilienreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch



Eliane J. Saxena
Beraterin
dipl. Arch. AAM
Direktwahl 044 388 58 44
eliane.saxena@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 International Real Estate). **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.



Bestellformular

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% 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 (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 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)		
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00 20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk.	5.50 7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen (1994)	Set à je 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. it. engl. span.		5.50 7.50
	türk. alb. serbokr.		5.50 7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch		2.50 3.50
	franz. it. 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. 8% 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. 8% MwSt.)			
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00 3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 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. 8% MwSt.)			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk.	6.50 9.00
10071	Checkliste: Aussch. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)		7.00 9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)		5.00 6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	6.50 8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50 11.00

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% 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 (2010)	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. 2,5% MwSt.)			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	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 (überarbeitete Neuauflage 2011) NEU	29.50	35.50
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
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2010)	6.00	8.00
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 8% 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) Aktion bis 31.9.2011 verlängert	14.00	16.00
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 ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011) NEU	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011) NEU	39.50	44.50

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

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer: (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name: Vorname:

Strasse: PLZ/Ort:

Tel.-Nr.: E-Mail:



Ihr Spezialist
für Tore,
Türen und Antriebe

Novoferm Schweiz AG
Büro Zürich
Stationsstrasse 4
8635 Dürnten
www.novoferm.ch

Tel. 055 260 33 22
Fax 055 260 33 23
zuerich@novoferm.ch

- Privattore
- Industrietore
- Brandschutzstore
- Wartungen
- 24 Std. Pikettdienst
- Türen und Zargen
- Brandschutztüren
- Torantriebe



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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch



Fenster mit integriertem Rollladen
 Fenster mit eingebauter Alarmanlage
 WK-2-Sicherheitsbeschlag



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

horst klein AG

weru

Fenster und Türen fürs Leben

Informationen und Angebote:

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

Firmenkontakt:

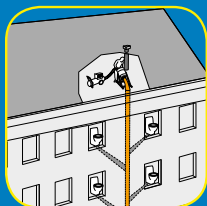
leimbachstrasse 19
 8134 adliswil
 tel 044 710 97 06
 fax 044 710 24 54
 email horstkleinag@hispeed.ch

KRT Kanal – Service AG Zürich

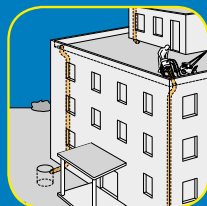
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

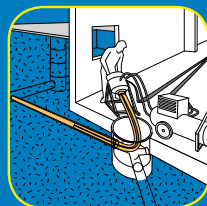
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



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

Büro Zürich

Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Der Traum vom englischen Rasen

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

Jetzt im Herbst gilt es, den Rasen (auch wenn er nicht englisch ist) nochmals besonders zu pflegen, damit er optimal überwintert. Ist eine Regenphase prognostiziert, sollte man vorher zur Grabgabel greifen und den Rasen lüften. Im Abstand von etwa 15 cm sticht man etwa 8 cm tiefe Löcher. Dies ist eine mühsame Arbeit, die weder mein Mann noch ich besonders gern machen. Deshalb war ich stolz, als ich in einem englischen Gartencenter anschnallbare Holzsohlen (erinnern Sie sich an die Schlittschuhe, die man an die Skischuhe anschraubte?) mit Nägeln entdeckte. Damit könne man bequem über den Rasen schreiten und ihn lüften, wurde mir erklärt. Leider war das neue «Werkzeug» unbrauchbar, denn entweder fiel es (wie damals die Schlittschuhe) immer wieder ab oder mein Mann stolperte über seine eigenen Füße! Gelacht aber haben wir ausgiebig, bevor wir die «Nagelsohlen» entsorgten.

Ist der Boden gelüftet, wird der Rasen gedüngt, und zwar mit einem Phosphat – betonten Dünger, welcher die Wurzelbildung fördert. So ganz nebenbei: Der im Frühjahr verwendete Dünger ist Stickstoff – betont, um den kräftigen Wuchs der Blatthalme zu fördern. Auch beim Düngen – vorzüglich mit biologischen Produkten – können nochmals Fehler passieren: Ich habe mich während einiger Jahre als «Sämann» gefühlt und den Dünger von Hand ausgestreut. Leider war ich kein Sämann, sondern eine ungeübte Säfrau, sodass ich oft braune Flecken im Grün hinterliess, nämlich dort, wo ich das Gras mit zu viel Dünger verbrannt hatte. Vernünftiger geworden, verwende ich jetzt einen Streuwagen, der den Dünger gleichmässig ausbringt. Nach dem Lüften und Düngen sollte es ausgiebig regnen, damit der Dünger eindringen kann. Falls der Wetterbericht nicht stimmte und man bewässern muss, gilt wie immer



So verschieden können englische Rasen aussehen: Somerleyton Hall in Suffolk

lieber selten und kräftig wässern als häufig und wenig.

Nach dem Regen lassen wir den Rasen jeweils abtrocknen, bevor wir ihn – im Herbst etwas höher als im Frühjahr – mähen. Da unsere Grünfläche sehr klein ist, verwenden wir dazu einen gut geschliffenen Handspindelmäher. Rasenexperten behaupten, dass der Schnitt mit Walzen- oder Spindelmähern exakter wird als mit einem Sichelmäher. Ich glaube gern daran, mag ich doch das Geräusch der rotierenden Spindeln. Stecken wir in einer «disziplinierten Gartenphase», mähen wir zweimal pro Woche, da dadurch das Wachstum des Grases angeregt wird. Der Rasen wird folglich dichter, und das Unkraut verliert an Wuchskraft, da es den häufigen Schnitt nicht gut erträgt. Zudem können wir das Schnittgut liegen lassen. Allerdings ist unsere Fläche zu klein, um schöne Streifen zu mähen. Diese werden laut einem meiner englischen Gartenfreunde erst perfekt, wenn man jeden Streifen in beiden Richtungen mäht.

Während ich mir also über Streifen oder kunstvollere Muster keine Gedanken machen

muss, ärgern mich die Kanten, welche ich mit meinem Mäher nicht erreiche. Bin ich geduldig, nehme ich die Rasenkantenschere und arbeite lautlos auf den Knien. Oft fehlt mir die Musse, und ich mähe die «Schnäuze» mit einem elektrischen Trimmer, dröhnend, aber effektiv.

Wer von einem englischen Rasen träumt, stellt sich das Grün nicht nur satt und dicht vor, sondern auch frei von allen unerwünschten Unkräutern wie Klee, Löwenzahn und Gänseblümchen. Bei guter Pflege und häufigem Schnitt haben diese weniger Überlebenschancen, aber einige überleben immer. Wer auf Gift (=Unkrautvertilgungsmittel) verzichten will, geht auf die Knie und sticht die Unkräuter aus, eine üble Sisyphusarbeit, vor allem beim Klee. Hilft alles nichts, bleibt entweder der gezielte Griff zum selektiven Herbizid oder aber das Wissen, dass beispielsweise die Gänseblümchen (*Bellis perennis*) nicht nur hübsch sind, sondern bereits im 13. Jahrhundert zur Wundbehandlung benutzt wurden. König Heinrich VIII. soll sie sogar gegessen haben, um damit seine Magenschmerzen

zu lindern. Da wir selber Gänseblümchen, aber keinen Klee auf unserer Grünfläche haben, lassen wir das hübsche Unkraut stehen. Klee hingegen würde ich wahrscheinlich bekämpfen, denn ich erinnere mich nur allzu gut an die unzähligen Bienenstiche in den nackten Kinderfüßen.

Sie haben es sicher längst gemerkt: Den Traum vom englischen Rasen, den meiner Erfahrung nach häufiger Männer als Frauen träumen, haben wir längst ausgeträumt. Wir sind zufrieden, wenn unsere Grünfläche saftig grün wirkt und robust ist. Sonst könnte uns das Gleiche passieren wie einem der englischen Könige, der bei einer adligen Familie zu Besuch war und dort die weissen Blümchen auf dem Rasen entdeckte. Diese fand er so entzückend, dass er seinem Obergärtner nach der Heimkehr sofort befahl, ebenfalls solche weissen Blümchen einzupflanzen!

Ich hätte dem Gärtner geraten, im Herbst Blumenzwiebeln in den makellosen Rasen zu pflanzen. Sehr gut gelingt dies, wenn man die Zwiebeln dazu zufällig auf den Boden wirft, bei den Wurfstellen die Rasensode aussticht

und an der Stelle etwa fünf bis fünfzehn Zwiebeln miteinander einpflanzt. Damit entsteht ein sehr natürlich wirkendes Bild. Allerdings darf man diese Plätze im Frühjahr erst mähen, wenn die Blätter eingezogen sind. Ein Freund von uns hat daher die Zwiebeln in etwa 10 cm breiten Reihen ausgebracht. Dazwischen kann er ungestört mähen und bei Bedarf vertikutieren und düngen. Die Bänder mit dem höheren Gras wirken nach der Blüte sogar dekorativ.

Wir selber haben am liebsten Wildkrokusse im Rasen (der kein Rasen ist!), aber je nach Lage und Vorliebe könnten es auch Traubenhyazinthen, Zwergnarzissen, Schneeglöckchen oder eine Mischung sein.

Übrigens findet man auch in den englischen Gärten nur noch selten echt englische «Lawns», denn auch die Engländerinnen und Engländer sind entweder umweltbewusster geworden oder verwenden ihre Zeit im Garten lieber für andere Aufgaben, beispielsweise für die von Hand exakt abgestochenen Rasenkanten, die Anlage eines dekorativen Borders oder für eine Stunde im Liegestuhl. ■



Througham Court in den Cotswolds.



Gresgarth Hall in Lancashire.



Treppenlifte

- Sitzlifte
- Rollstuhllifte
- Aufzüge

Weitere Informationen:
www.hoegglift.ch

HÖGG
LIFTSYSTEME

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

NEU • NEU • NEU • NEU
Hauenstein Pflanzenbuch
Das perfekte Nachschlagewerk

- stark erweitert und neu gestaltet
- über 3'000 winterharte Pflanzen
- 3'000 Farbfotos auf 448 Seiten
- für Hobbygärtner und Profis

Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Imstlerwäg 2, beim Kreisel
Zürich · Winterthurerstrasse 709
Baar · Im Jöchler 1 (Früebergstrasse)
www.hauenstein-rafz.ch · Tel 044 879 11 22

EISENPRODUKTION
SUISSE GARANTIE

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

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

Tel. 0848 22 33 66
Fax 0848 22 33 77

Filialen
Emmenbrücke LU St. Gallen SG Steinhausen ZG
Trimmis GR Näfels GL Oberentfelden AG

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt
www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Kaiserkrone ist «Blumenzwiebel des Jahres 2011»

Text und Fotos: IBC (International Flower Bulb Center)

Die Kaiserkrone, botanisch *Fritillaria imperialis*, ist von niederländischen Pflanzenspezialisten zur «Blumenzwiebel des Jahres 2011» gekrönt worden. Der Gattungsname «Fritillaria» stammt aus dem Lateinischen. Er bedeutet übersetzt «Würfelbecher» und nimmt Bezug auf die Form der Blüten. Die Bezeichnung «imperialis» bedeutet «kaiserlich». Und wirklich, man kann der Kaiserkrone Erhabenheit, Grösse und Hoheit nicht absprechen. Es ist schon beeindruckend und imposant, wie sich auf einem 80 bis maximal 120 Zentimeter hohen Stiel in den Monaten April bis Mai ein Kranz von roten, orangefarbenen oder gelben Blütenglocken präsentiert. Darüber befindet sich eine üppige Krause aus spitzen, in die Lüfte ragenden Blättern. Während die Stängel bis über ihre untere Hälfte mit lanzettlichen und parallelernigen Blättern bewachsen sind, stehen im letzten Drittel keine Blätter mehr, so dass die farbigen Blütenglocken einen kronigen Auftritt haben.

Ursprünglich ist die Kaiserkrone in der Südosttürkei, im Nordirak, im West- und Südiran, in Afghanistan, in Pakistan und im Kaschmir beheimatet. Hier findet man sie an steinigen Hängen und in Höhenlagen von 1250 bis 3000 Metern. In Mitteleuropa wird *Fritillaria imperialis* seit spätestens 1573 kultiviert. Es gibt zahlreiche Sorten mit



Am besten gedeiht Ihre Majestät die Kaiserkrone an einer sonnigen Stelle. Dann blüht sie auch wieder im nächsten Frühling.



Kaiserkronen gehören zu den klassischen Blumen eines Bauerngartens.

orangen, gelben, oder ziegelroten Blüten. Wenn man im August schon Zwiebeln bekommt, so ist das ideal, denn bereits im September beginnt das Wurzelwachstum. Und je mehr Wurzeln die Kaiserkrone bilden kann, desto kräftiger und beeindruckender blüht sie im nächsten Jahr. Gesetzt werden die Zwiebeln 15 bis 20 Zentimeter tief. Der Boden sollte wasserdurchlässig sein.

Da die Kaiserkrone ursprünglich aus Gegenden mit schlechtem, steinigem Boden stammt, wird sie den Gartenliebhaber auch bei härteren Bedingungen mit ihrer Schönheit erfreuen. Nur bei allzu starker Nässe reagiert die Zwiebel empfindlich. Schwere Böden sollten deshalb vor der Pflanzung verbessert und durchlässig gemacht werden. Danach kann die Zwiebel auf ein dickes Sandbett gesetzt werden. Am besten gedeiht Ihre Majestät an einer sonnigen Stelle. Dann blüht sie auch wieder im nächsten Frühling. Ab und zu ein wenig organischer oder mineralischer Dünger spornt ihren kaiserlichen Ehrgeiz zu Höchstleistungen an.

Übrigens wird der Kaiserkrone nachgesagt, dass sie wegen ihres Geruchs eine abschreckende Wirkung auf Wühlmäuse habe. Deshalb ist sie die perfekte Begleiterin für andere Zwiebelschönheiten wie Narzissen, Tulpen oder Krokusse. ■

Tipps

Der optimale Pflanzzeitpunkt für die Kaiserkrone, die «Blumenzwiebel des Jahres 2011», ist von Mitte August bis Oktober. Also ab ins Beet mit Ihrer Majestät!

Hans Vollenweider, 83, Wohn- und Gewerbehaus in Maur



«Hätte ich von Anfang an mit Walde & Partner zusammengearbeitet, wäre uns viel Ärger erspart geblieben. Insgesamt drei Jahre haben zwei andere Immobilienmakler versucht, die Liegenschaft in Maur zu verkaufen. Erfolglos. Heute weiss ich: Für den Verkauf einer so komplexen Immobilie mit Gewerbe, Wohnungen und Restaurant braucht es viel Wissen, Erfahrung und gezieltes Engagement. Im Gegensatz zu den anderen Unternehmen hat Walde & Partner die von mir 1985 erbaute und selber verwaltete Liegenschaft zuerst gründlich analysiert und dann ein Vermarktungskonzept erstellt. Danach hat Thomas Moser gerade noch ein halbes Jahr benötigt, dann lagen drei sehr gute Kaufofferten vor. Verkauft habe ich altershalber und aus Nachlassgründen.»

Wollen auch Sie Ihre Immobilie profitabel verkaufen? Dann kontaktieren Sie Thomas Moser unter **+41 44 396 60 72** oder erfahren Sie mehr über unsere Dienstleistungen auf unserer Website www.walde.ch.


WALDE & PARTNER

Walde & Partner Immobilien AG
Alte Landstrasse 107
8702 Zollikon
Tel +41 44 396 60 60
Fax +41 44 396 60 90
www.walde.ch

tannerpumpen 

24 Stunden Service

 **044 361 53 88**

24 Stunden Service
Umwälzpumpen für
Heizungs-, Sanitär-, und
Kälteanlagen

**200 Pumpentypen
an Lager!**

Tanner Pumpen AG

Ekkehardstrasse 32 | 8006 Zürich

Telefon 044 361 53 88 | Fax 044 361 41 75

www.tannerpumpen.ch

Rolf Immler



Rolf Immler

Rolf Immler, ehemaliger Präsident der Sektion HEV Rüti und Umgebung, hat uns am 20. August 2011 nach tapfer ertragener Krankheit verlassen. Rolf Immler wurde bereits im Jahre 1981 in den Vorstand des Hauseigentümergebietes Rüti und Umgebung gewählt. Insgesamt hat er während 22 Jahren im Vorstand mitgewirkt, davon 15 Jahre als Präsident. Weiter war er während 8 Jahren Mitglied der Schlichtungsbehörde am Bezirksgericht Hinwil als Vertreter der Hauseigentümer. Sein unermüdliches Eintreten für die Sache unseres Verbandes bekräftigte er durch seine regelmäßigen Teilnahmen an den jährlichen Präsidentenkonferenzen und Delegiertenversammlungen. An den vom Verband organisierten Rechtsberaterseminaren holte er sich das nötige Wissen, um unseren Mitgliedern während vieler Jahre als

Rechtsberater zur Verfügung zu stehen. Daneben war er auch für den Formularverkauf an unsere HEV-Mitglieder verantwortlich.

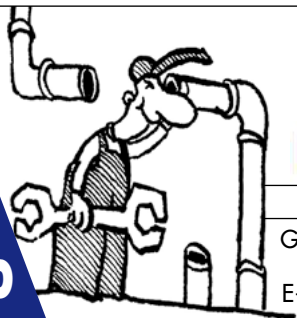
Rolf Immler war wegen seiner offenen und gradlinigen Art und seiner Kollegialität ein sehr geschätzter Freund im Kreise der Hauseigentümer. Gewissenhaft führte er seine Sektion des HEV. Auf ihn konnte man in jeder Situation zählen.

Wir danken Rolf Immler für seinen unermüdlichen und wertvollen Einsatz für die Interessen der Hauseigentümer. In stiller Trauer um einen liebenswerten und treuen Freund

*Vorstand Sektion Rüti
Richard Cathrein, Präsident*

Sanitär
Heizung
Reparaturen

044 438 80 30



ROBERT BLUM

Blum Haustechnik AG

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

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

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



GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

Tel. 044 730 47 21
Fax 044 730 48 80
info@grafgartenbau.ch
www.grafgartenbau.ch

empfeht sich für

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



**Alle sprechen über Rabatt –
wir über Qualität**


Ihr Fensterladenprofi in Ihrer Nähe

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

Christen Rolladen AG



Aus den Sektionen

**HEV** Küssnacht und Umgebung

EINLADUNG

Samstag, 1. Oktober 2011
für Präsentation/Film und Baustellenrundgang
der Durchmesserlinie Hauptbahnhof Zürich



Infolge der grossen Nachfrage letztes Jahr an dieser Tour und auf vielseitigen Wunsch wiederholen wir die Besichtigung und hoffen, dass all diejenigen, die nicht daran teilnehmen konnten, dieses Mal mehr Glück haben.

Interessieren Sie sich für die Hintergrundinformationen rund um die Planung und den Bau der Durchmesserlinie? In dieser Führung erfahren Sie alles über das Projekt «Mitten durch Zürich – überallhin». Erleben Sie die Durchmesserlinie in der Ausstellung im HB Zürich.



Programm
8.50 Uhr

Besammlung vor Kiosk in der Bahnhofhalle Sihlquai (Diese befindet sich im Untergeschoss am Ende des Perrons 18 und ist von dort oder von der Tramhaltestelle Sihlquai aus [Tram Nr. 4 und 13] über der Treppe bequem erreichbar.)

9.00 Uhr
11.00 Uhr

Beginn des Rundgangs
Ende der Führung mit anschliessendem Apéro in der Brasserie Fédéral im Hauptbahnhof

**Kosten pro Person: CHF 25.– (Führung und Apéro)
(Inkasso vor Ort)**

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf **50 Personen** beschränkt werden muss und eine Anmeldung bis zum **24. September 2011** erforderlich ist.

Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von CHF 20.– erhoben.

Anmeldung
für Rundgang Durchmesserlinie HB Zürich vom 1. Oktober 2011

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel./Fax 01 918 26 29,
lilo.rieder@sunrise.ch



PHYSIO THERM®
Infrarotkabinen

Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a. :

- * Immunsystem stärken
- * Durchblutung erhöhen
- * Stoffwechsel verbessern
- * Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- * durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- * Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen
- * Ein Aufenthalt in der Physiotherm Infrarotkabine entspricht in ihrer Wirkung einem leichten Herzkreislauf-Ausdauertraining.

Immer öfters vernimmt man, dass sich dank Infrarot-Tiefenwärme eine neue Perspektive in der persönlichen Gesundheitsvorsorge eröffnet.

Was aber sollte man über Infrarotwärme wissen? PHYSIOTHERM bietet hier Aufklärung und Beratung.

Infrarot-Beratungszentrum

Albisstrasse 131, 8038 Zürich
Ab Endhaltestelle Tramlinie 7 in Wollishofen noch 200m

TEL 044 480 13 31
FAX 044 480 13 32
E-M zuerich@physiotherm.ch
URL www.physiotherm-zuerich.ch

Öffnungszeiten:
Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr
Sa 09.00 - 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Wir verkaufen mit Leidenschaft!

Doch tendenziell raten wir im Moment von einem Verkauf ab!

Wenn Sie nach Alternativen suchen, sind wir gerne Ihr Partner und suchen konsequent für Sie die beste Lösung.

Zum Kennenlernen offerieren wir Ihnen kostenlos eine Kurzschatzung und eine erste Beurteilung Ihres Objektes.

Kontakt Susanne Bruhin
s.bruhin@seitzmeir.ch

Seitzmeir Immobilien AG
Brunaustasse 39
CH-8002 Zürich

T +41 (0)44 211 55 77
F +41 (0)44 211 21 68
www.seitzmeir.ch

Wo wir sind ...

Seitzmeir
... hinterlassen wir Spuren.



Lebensqualität Limmattal

Podiumsgespräch

Freitag, 23. September 2011, 19.30 Uhr,

Gemeinderatssaal Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, Dietikon

mit **Otto Müller, Vorwärts Limmattal**

Hanspeter Haug, Chance Gubrist

Walter Bühler, Rangierlärm Nein

Karin Boog, Gateway so nicht

und den **Nationalratskandidaten**

Hans Egloff

Dominik Tiedt

Dr. Josef Wiederkehr

Moderation: Bruno Hofer, Standortförderung Limmattal

Der HEV will die Kräfte für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Limmattal bündeln.

Alle Interessierten sind herzlich eingeladen.

Hauseigentümergeverband Limmattal

Dachverband der Sektionen Birmensdorf-Uitikon-Aesch, Dietikon-Urdorf, Engstringen, Schlieren, Weiningen-Geroldswil-Oetwil



Exklusiv: Bürki Sauna TRIPLEX®

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

www.saunabau-buerki.ch



Ausstellung:
Kilchbergstr. 35
8134 Adliswil

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

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

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil.ch

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

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

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

R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
 Vereinbarung

Engstringen www.hev-engstringen.ch

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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

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

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 Zottelle
 R: keine tel. Auskünfte;
 pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats
 im Gemeindehaus, 2. Stock

Rüti und 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 Treuhandinfo@hev-waedenswil.ch
 Tel. 044 789 88 90
 P: Christian J. Huber

Wallisellen und 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
 Legis Rechtsanwälte AG
 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.



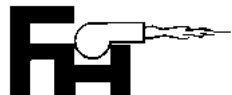

GEBÄUDESANIERUNG

- Dachreinigung inkl. Spezialversiegelung
- Fassadenreinigung / Fassadenanstriche
- Malerarbeiten aller Art z.B. Unterholzanstriche
- Steinreinigung inkl. Versiegelung gegen Flechten Moos
- Verfugung und Einsandung von Pflastersteinen
- Deutsche Firma seit 7 Jahren in Zürich, Basel, Solothurn
- Wir sind schnell und zuverlässig
- Sofortdienst am gleichen Tag
- Offerte und Probearbeit kostenlos!

30-50 SFR/m² nach Vereinbarung
 Auf alle Arbeiten gewähren wir 5 Jahre Garantie
Wie sie uns erreichen
 Firma Blum
 Tel.: 076 221 223 6
 Tel: 076 206 240 8
 E-Mail: blum.gebauedesanieung@gmx.ch
 CH 8004 Zürich



Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.

Renovationen / Unterhaltsarbeiten / Facility Service
 Wand- und Bodenbeläge / Maler- und Gipserarbeiten
 Sanitär- und Elektroanlagen / Küchen / Fenster / Türen



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



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

Von Krise und goldenen Zeiten

In diesen Tagen, in denen eine einschneidende wirtschaftliche Krise droht, von goldenen Zeiten zu sprechen erscheint wohl völlig daneben – so will ich mich halt wenigstens daran erinnern. Von goldenen Zeiten war in der Debatte um das Steuerpaket 2001 des Bundes – mit welchem die Hauseigentümer angeblich über alle Massen begünstigt werden sollten – die Rede. Tatsächlich war damals zu erwarten, dass dadurch vereinzelt Hauseigentümer steuerlich besser fahren würden.

Neben vielen weiteren Aspekten stach aus jenem Paket von Massnahmen hervor, dass vor allem echte Förderung des Wohneigentums betrieben werden sollte. Die Möglichkeit des Bausparens sowie der reduzierte Schuldzinsabzug für Neuerwerber erschienen mittelfristig gesehen als richtige Massnahmen, um vielen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen. Bestimmt erinnern Sie sich noch – leider ist es anders gekommen. Vor wenigen Wochen hat der Ständerat eine weitere Chance verpasst, der Möglichkeit des Bausparens zum Durchbruch zu verhelfen.

Am 23. Oktober finden die Wahlen ins Eidgenössische Parlament statt. Die vorangehenden Wochen sind für Wohn- und Grundeigentümer von besonderem Interesse, denn die Kandidatinnen und Kandidaten buhlen um ihre Gunst als Wähler. Vom staatstragenden Element und der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Eigentums ist etwa die Rede – alle wollen sich für den Schutz des Eigentums, für Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ein-

setzen. Könnte man all diesen Versprechen glauben, dann müssten dem Wohn- und Grundeigentümer tatsächlich goldene Zeiten bevorstehen.

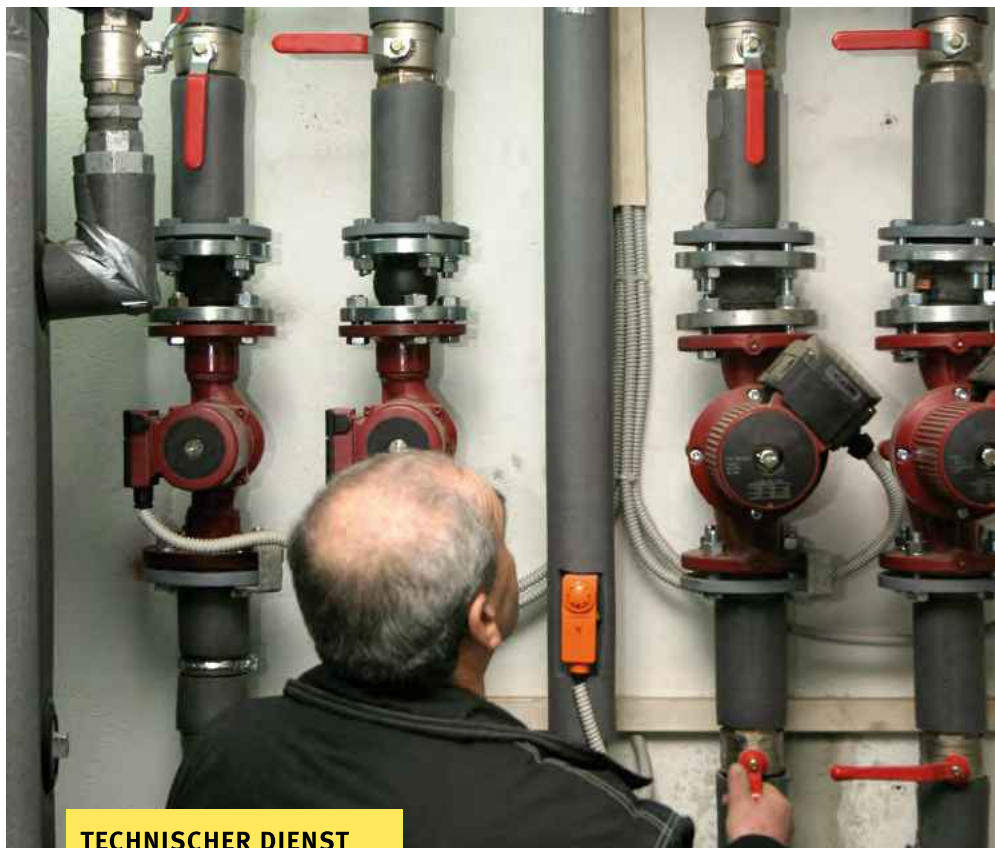
Der Vorstand des HEV Kanton Zürich hat die Politikerinnen und Politiker in der vergangenen Legislatur sowohl in Bern als auch im Zürcher Kantonsrat sehr genau beobachtet. Für unsere Wahlempfehlungen haben wir klare Kriterien festgelegt und die an einer Wahlunterstützung Interessierten daran gemessen. An goldene Zeiten wage ich (noch) nicht zu glauben, aber Sie haben es am 23. Oktober in der Hand, jedenfalls die Weichen richtig zu stellen.

Ich verweise Sie dringend auf unsere Empfehlungen in dieser Ausgabe. ■



Hans Egloff,
 Präsident Haus-
 eigentümergebund
 Kanton Zürich

AZB
Postfach
8038 Zürich



TECHNISCHER DIENST
GARTENUNTERHALT
PIKETTDIENST
HAUSWARTABLÖSUNG
SPEZIALARBEITEN
REINIGUNG
SCHNEERÄUMUNG

eine Unternehmung der

 **id-group.org**

auch in Winterthur

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

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