

Der Zürcher Hauseigentümer

9 | 2012

| Am 23. September unbedingt an die Urne:
JA zu «Sicheres Wohnen im Alter» (S. 606)



Dipl.-Ing. **FUST** auch **Fust-Center** im **Eschenmoser** Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!
Und es funktioniert.

Beratung, Lieferung, Installation und Service!

nur **499.-** statt **999.-** **-50%**

Viel Nutzinhalt zum halben Preis

Exklusivité **Fust** **A+**

Marken-tiefkühlschrank zum halben Preis

Bauknecht GKA 2103 Optima

• 136 Liter Nutzinhalt • Extra hoher Schutz: 32 Std. Lagerung bei Stromausfall möglich Art. Nr. 123548

Monats-Hit

mit Ökorabatt **1995.-** statt **2995.-** **Sie sparen 200.-**

AutoOpen-Funktion: Schneller perfekt trocken!

A+++ **A** **60 cm**

Auch in anderen Farben erhältlich

FUST Zufriedenheits-Garantie

Geschirrspüler

Miele G 25705 SCI BW

• Automatikprogramme und Autosensor • Startvorbah bis zu 24 Std; sparen mit Nachtstrom Art. Nr. 216455

Grosse Lagerräumung!
Bis zu -55% Rabatt!

Wärmepumpentrockner

AEG Lavath. TP 7040 TWF

perfekt in Form und Funktion

• 7 kg Schontrommel • Startzeitverzögerung bis 20 h

• Restzeitanzeige in Minuten

Art. Nr. 112105

nur **1599.-** statt **2299.-** **Sie sparen 700.-**

Nur solange Vorrat **A-40%**

Mit Spezialprogramm Leichtbügeln

Setpreis nur **1899.-** statt **4299.-** **-55%**

Exklusivité **Fust**

nur **999.-** statt **1999.-** **Sie sparen 1000.-**

Waschmaschine

AEG Princess 2252 F

perfekt in Form und Funktion

• 6 kg Fassungsvermögen • Diverse Spezialprogramme

• Schleuderleistung 1200 U/Min. • EU-Label A+AB Art. Nr. 111671

• 5-Tage-Tiefpreisgarantie* • Occasionen / Vorführmodelle • Bestellen Sie unter www.fust.ch • Zahlen wann Sie wollen: Gratis-karte im Fust.

• 30-Tage-Umtauschrecht* • Mieten statt kaufen • *Details www.fust.ch

Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 60 • Winterthur, Neuwiesen, 052 267 05 10 • Winterthur-Grüze, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • Winterthur-Töss, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • Bülach, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • Bülach, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • Dietlikon, Industriestrasse 27, 044 805 50 90 • Dübendorf, Wilstr. 2, 044801 1060 • Dielsdorf, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, 044854 70 • 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 • Volketswil, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • Volketswil, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • Zürich, Badenerstr. 109, 044 295 60 70 • Zürich, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • Zürich, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • Zürich, 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 160 Filialen: 0848 559 111 oder www.fust.ch

Stopp dem Gebührenwahn

Der Hauseigentümerversand hat sich immer wieder mit der Problematik überhöhter Gebühren auseinandergesetzt. Trotz punktueller Erfolge hat sich die Situation aber nicht grundsätzlich gebessert. Seit 1990 sind die Gebühren gesamthaft um etwa 90 Prozent gestiegen. 2010 betrug die Gebühreneinnahmen des Kantons Zürich sage und schreibe 4,5 Mia. Franken, was ca. 42 Prozent der Gesamteinnahmen entspricht.

Gebührenerhöhungen erfolgen oft schleichend, weitgehend abseits der öffentlichen Wahrnehmung und daher ohne grossen Widerstand. Offensichtlich werden Gebühren von den Behörden oftmals ganz bewusst als «verdeckte Steuern» angesehen, um zusätzliche Einnahmen zu generieren, ohne diese vom Souverän genehmigen lassen zu müssen. Das führt zu einer Aufblähung der Staatsquote, was nicht nur wegen der fehlenden demokratischen Legitimation hoch problematisch ist. Bezahlt werden diese verdeckten Steuern am Ende über steigende Preise bzw. sinkende Margen von allen Bürgerinnen und Bürgern.

Die steigende Belastung durch Gebühren und Abgaben ist insbesondere für das Gewerbe und die Hauseigentümer ein grosses Ärgernis. Bisher bestehen keine griffigen Mittel, um den Gebühren- und Abgabewucher eindämmen zu können. Dies hat den KGV (Kantonale Gewerbeverband Zürich) und den HEV (Kanton Zürich) dazu bewogen, diesen Missständen mithilfe einer Volksinitiative zu begegnen.

Ziel der Volksinitiative ist es, den Vorgang der Gebührenerhebung demokratisch zu legitimieren und die Höhe von Gebühren durch konkrete Vorgaben zu beschränken. Dazu sollen einerseits alle Gebühren in einem Gebührenkatalog erfasst und dem Parlament (im Kanton dem Kantonsrat und auf Stufe Ge-

Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümerversand
Stadt und Kanton
Zürich



meinde der Gemeindeversammlung bzw. dem grossen Gemeinderat) zu Beginn einer Legislatur zur Genehmigung vorgelegt und verabschiedet werden müssen. Andererseits fordert die Initiative die strikte Einhaltung des Kostendeckungsprinzips bei der Gebührenbemessung: Gebühren, deren Gesamtertrag die Aufwendungen des Gemeinwesens übersteigen, müssen je einzeln überprüft und genehmigt werden.

Die beabsichtigten Änderungen greifen in zwei unterschiedliche gesetzgeberische Ebenen ein: zum einen in die Kantonsverfassung (Anpassung der Grundsätze) und zum anderen ins Gemeindegesetz des Kantons Zürich (für alle kommunalen Gebühren). Alle Forderungen in eine einzige Volksinitiative zu verpacken, ist nicht möglich, weshalb das Volksbegehren in Form von zwei parallel laufenden Volksinitiativen lanciert wird.

Die beiden Unterschriftenbögen liegen dieser Ausgabe bei. Zögern Sie nicht mit der Unterzeichnung.


Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 9/2012 | 71. Jahrgang

Die Seite des Direktors Stopp dem Gebührenwahn	587
Abstimmung Sicheres Wohnen im Alter	590
Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» Wohnqualität in der Flughafenregion erhöhen	592
Impressum	595
Bioabfall Informationsveranstaltung zur Bioabfallsammlung ab 2013	599
Gebäudeversicherung Sommerunwetter verursachen grosse Gebäudeschäden im Kanton Zürich	600
Statistik Weniger leere Wohnungen im Kanton – moderater Anstieg in der Stadt	603
Hauswert «hausWert» für Sie unterwegs	605
Aus dem Kantonsrat Bei missbräuchlichen Einsprachen sollen Bauherren entschädigt werden	607
Mietrecht Indexierter Mietvertrag – stillschweigende Erneuerung Referenzzinssatz unverändert Sicherheitsleistung (Teil 1)	611 612 627
Eigentumswohnung Die Vertretung des Stockwerkeigentümers an der Eigentümerversammlung	614
Drucksachenverkauf Hauswartdienste	616
Zum Titelbild Angesagtes Altholz-Design	622
Ausflug Mitgliederforum Spross GartenForum Bern und sein Bundeshaus	630 634
Drucksachen Bestellformular	637
Unser Garten Im Blätterwald Im Spätsommer Lavendel zurückschneiden!	639 645
Seminar/Workshop Liegenschaftsverwaltung Sektionen-Info	649 652



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30

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

Drucksachenverkauf
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



Aus alt wird neu.
Gebrauchtes aus Altholz ist chic.
Mehr dazu ab S. 622



«Dank IC-Hauswart kann ich meine Kräfte wieder zum Klettern brauchen!»

www.ic-hauswart.ch

- └ Hauswartungen
- └ Unterhaltsreinigungen
- └ Umgebungs- und Gartenpflege
- └ Technischer Dienst

Abstimmung vom 23. September 2012

«Sicheres Wohnen im Alter»

Falls Sie Ihren Stimmzettel noch nicht ausgefüllt haben, wird es höchste Zeit. Die Gelegenheit, auf die Eigenmietwertbesteuerung Einfluss zu nehmen, wird sich nicht so bald wieder bieten. Mit Ihrem JA zur Initiative des HEV Schweiz schaffen Sie sich die Möglichkeit, im Rentenalter selber zu bestimmen, ob Sie weiterhin den Eigenmietwert versteuern oder nicht.

Alle werden älter

po. Das Thema Vorsorge ist ein wichtiger Aspekt beim Kauf einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses. Immobilienbesitz stellt gerade vor dem Hintergrund einer zunehmend unsicheren Rentenfinanzierung eine tragende Säule der Altersvorsorge dar. Denn dank dem Wohneigentum entfällt die Unwägbarkeit steigender Mieten, was gerade im Alter ungemein beruhigt. Dazu kommt, dass man selber darüber entscheiden kann, wie lange man in der gewohnten Umgebung bleibt, ohne sich die Frage nach Kündigungsschutz stellen zu müssen. Wer die Wohneigentumsquoten international vergleicht, dem fällt denn auch auf, dass in Ländern mit eher unsicherer Altersvorsorge die Eigentumsquote höher liegt.

Nicht den «Fünfer und das Weggli»

Wer das bei Annahme der Initiative neu eingeführte einmalige Wahlrecht ab Erreichen des AHV-Alters wahrnimmt, muss ab diesem Zeitpunkt keinen fiktiven Eigenmietwert mehr versteuern. Im Gegenzug kann er aber auch nicht mehr die Schuldzinsen für sein Haus oder seine Wohnung abziehen. Auch beim Abzug der Unterhaltskosten muss er Einschränkungen in Kauf nehmen: Er kann jährlich nur noch maximal 4000 Franken abziehen. Abzugsfähig hingegen bleiben Massnahmen für Energiesparen, Umweltschutz und Denkmalpflege. Es steht aber dem Rentner frei, sich für die Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung und unveränderten Abzügen zu entscheiden, dann bleibt alles beim Alten.

Und die Jungen?

Kurz gesagt: Für sie ändert sich im Moment nichts. Das Wahlrecht steht erst ab Eintritt ins AHV-Alter zu und nur ein Mal. Jüngere Wohneigentümer befinden sich aber meistens auch in einer grundlegend anderen Situation. Häufig haben sie sich für den Erwerb des Eigentums hoch verschulden müssen und sind darauf angewiesen, die Hypothekarzinsen bei den Steuern vom Einkommen abzählen zu können. Nur so können sich insbesondere junge Familien mit Kindern in der Regel Wohneigentum überhaupt leisten, bevor sie namhafte Ersparnisse haben aufbauen können. Aber auch sie werden älter, können dank beruflicher Weiterentwicklung ihre Schulden reduzieren oder gar abzahlen und nähern sich unauhaltsam dem Rentenalter. Da wäre es doch beruhigend zu wissen, dass das eigene Haus bis dann abbezahlt sein wird und dass man sich dann gegen die Eigenmietwertbesteuerung entscheiden kann.

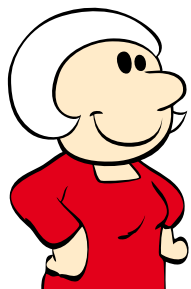
Volkswirtschaftliche Überlegungen

Das heutige System der Besteuerung des Eigenmietwertes bestraft diejenigen, die ihre Hypotheken abzahlt, mit einer höheren Steuerbelastung. Das ist offensichtlich ein Anreiz mit Risiken. Die Schweizer Haus- und Wohnungseigentümer sind heute mit

650 Milliarden Franken verschuldet. Auch wenn man den Teufel nicht an die Wand malen will, eine Immobilienkrise, wie sie die USA oder Spanien erlebt haben, hätte auch in der Schweiz verheerende volkswirtschaftliche Folgen. Bestünde aber die Aussicht auf eine faire Besteuerung bei Schuldenfreiheit im Alter, hätte jeder einzelne Wohneigentümer einen Anreiz, seine Schulden zu begleichen und die Gesamtverschuldung nähme langfristig ab und damit auch die Risiken einer Immobilienkrise für die gesamte Volkswirtschaft.

Auch für Mieter relevant

Zunächst einmal muss ein Mieter ja nicht ewig Mieter bleiben. Gerade die Aussicht im Alter an Sicherheit zu gewinnen, könnte den einen oder anderen zum Erwerb einer eigenen Wohnung bewegen. Darüber hinaus trafe eine Wirtschaftskrise aber auch die Mieter. Sollte der jetzt florierende Immobilienmarkt seine Dynamik verlieren und die Hauseigentümer bei sinkenden Immobilienwerten oder steigenden Zinsen nicht mehr fähig sein, ihre Hypotheken zu begleichen, blieben die Banken auf diesen Schulden sitzen. Und was das bedeuten kann, ist mittlerweile allgemein bekannt.



Sicheres Wohnen im Alter

**Faire
Steuern**

JA
23. September

www.sicheres-wohnen.ch
Komitee «Sicheres Wohnen im Alter»,
Postfach 8252, 3001 Bern

Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion»

Wohnqualität in der Flughafenregion erhöhen

Am 13. September stellte das Amt für Verkehr des Kantons Zürich das Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion» vor.

po. Durch Massnahmen in den Bereichen Flugbetrieb sowie Raumentwicklung/Wohnqualität ist der Regierungsrat bestrebt, die Zahl der vom Fluglärm belästigten Personen so tief wie möglich zu halten.

Worum geht es?

In Gebieten, in denen der Betrieb des Flughafens Zürich zu einer Lärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert führt, fördert der Kanton bei der Erneuerung oder beim Ersatz von bestehenden Wohnbauten Massnahmen für einen hochwertigen Schallschutz und zwar sowohl als Ergänzung zum als auch unabhängig vom bereits laufenden Schallschutzprogramm des Flughafens Zürich («Programm 2010»).

Fördermassnahmen –

Schallschutz- und Energieberatung

Das Programm «Wohnqualität Flughafenregion» bietet für die betroffenen Hauseigentümerinnen und -eigentümer eine fachkundige Schallschutz- und Energieberatung.

Förderbeiträge Gebäudesanierungen

Das Programm «Wohnqualität Flughafenregion» will einerseits Anreize schaffen, damit das bereits bestehende Schallschutzprogramm des Flughafens Zürich zum Anlass für eine weitergehende Sanierung des Gebäudes genommen wird – in wärme- und schallschutztechnischer Hinsicht. Andererseits

fördert es zu den gleichen Bedingungen auch Sanierungsmassnahmen, die unabhängig vom Schallschutzprogramm des Flughafens vorgenommen werden.

Förderbeiträge Ersatzneubauten

Das Programm «Wohnqualität Flughafenregion» unterstützt sodann den Ersatz bestehender Wohnliegenschaften durch Neubauten, wenn diese mindestens die MINERGIE®-Anforderungen für Neubauten erfüllen und entsprechend zertifiziert sind.

Umfassende Informationen zum kantonalen Förderprogramm «Wohnqualität in der Flughafenregion» finden Sie unter: www.wohnqualitaet.zh.ch

Hintergrund

Ende 2009 beschloss der Zürcher Regierungsrat, gestützt auf § 3 Abs. 4 des Gesetzes über den Flughafen Zürich, die Verordnung über den Zürcher Fluglärm-Index (ZFI-VO). Die im Dezember 2011 revidierte Verordnung bildet die rechtliche Grundlage für das vorliegende Förderprogramm «Wohnqualität Flughafenregion». Die Beiträge des Kantons werden durch den Flughafenfonds finanziert. Der Fonds wurde aus dem Erlös geäufnet, den der Kanton mit der Selbstständigkeit des Flughafens im Jahr 2001 erzielt hatte.



sucht weitere Objekte an interessanten Lagen!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

EcoColor
Wir verwenden EcoColor. Mensch und Umwelt zuliebe.
www.schlagenhauf.ch

SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden

5 Jahre Vollgarantie
bei Ersatz- und neuen Liftanlagen

Liftsanierung zu unschlagbaren Konditionen

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

1 Ersatz bestehender Liftanlagen

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

2 Unterhalt bestehender Liftanlagen

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

Verlangen Sie noch heute eine **Offerte** unter www.oeconomic.ch

OECONOMIC SERVICE AG
DIVISION LIFT GROUP

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

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

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. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publireportagen ab.

Produktebesprechungen 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



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



**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

Ihr
Gärtner
einwintern
zurückschneiden zudecken
laubrechen
auslichten
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



ALPHAPLAN AG

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42

4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96

3004 Bern Felsenaustrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10

Telefon 0843 90 1000 • Fax 0843 90 3000

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

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**

**Mit Biogas heizen –
für unsere Umwelt**



Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas **naturemade star!**

www.erdgaszuerich.ch/online-shop

erdgaszürich

erneuerbare Energien und Erdgas

Leidet auch Ihre Rosskastanie unter der Miniermotte?

Maag Profi Tree Care hat die Lösung, sie schützt Ihre Rosskastanie mit einer einmaligen Behandlung für 3 Jahre vor der Miniermotte. Entwickelt und getestet in der Schweiz, zusammen mit dem erfahrenen Baumexperten Matthias Brunner.

Interessiert?

Bitte unseren lizenzierten Partner Matthias Brunner kontaktieren
www.matthiasbrunner.ch Tel:044 361 36 76



wirkt zuverlässig

Informationsveranstaltung zur Bioabfallsammlung ab 2013

Donnerstag, 4. Oktober 2012, um 18 Uhr
Marriott Hotel Zürich, Neumühlequai 42, 8006 Zürich

ERZ Entsorgung + Recycling Zürich führt ab Januar 2013 ein neues Angebot zur Bioabfallsammlung ein. Mit dem neuen Abonnement können Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer in der Stadt Zürich nicht nur pflanzlichen Gartenabfall entsorgen, sondern neu auch Küchenabfall und Speisereste. Den eingesammelten Bioabfall wandelt die Biogas Zürich AG in Biogas und in Düngerprodukte um. Die Biogas Zürich AG ist ein Tochterunternehmen von Erdgas Zürich AG und von ERZ. Das Biogas wird ins Erdgasnetz der Stadt Zürich eingespeist und leistet als erneuerbare Energie zum Heizen, Autofahren oder als Strom einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft.

Wir laden Sie herzlich ein zur Informationsveranstaltung!

Wenn Sie heute pflanzlichen Gartenabfall entsorgen, sind Sie direkt von diesen Änderungen betroffen. Nutzen Sie also die Gelegenheit und informieren Sie sich persönlich über den Wechsel vom Gartenabraum-Abo hin zum Bioabfall-Abo und über die Leistungen rund um den Bioabfall. Die Mitarbeitenden von ERZ werden vor Ort auch gerne Ihre Fragen beantworten.

Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen um eine Anmeldung per E-Mail an bioabfall@zuerich.ch oder per Telefon +41 44 645 77 77 bis spätestens am Freitag, 28. September 2012. Besten Dank.



Stadt Zürich
Entsorgung + Recycling



Sommerunwetter verursachen grosse Gebäudeschäden im Kanton Zürich

GVZ, Gebäudeversicherung Kanton Zürich

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) geht in einer aktuellen Hochrechnung von rund 7000 Gebäudeschäden und einer Schadenssumme von 35 bis 40 Mio. Franken aus.

Typische Hagelschäden und Präventionstipps

Ästhetische Beeinträchtigungen an Lamellenstoren

Funktionelle Beeinträchtigungen sind an Lamellenstoren selten, meistens lassen diese sich auch nach einem Hagelereignis noch normal schliessen und öffnen. Bei grösseren ästhetischen Beeinträchtigungen zahlt die GVZ eine Minderwertentschädigung.

Tipps: Ziehen Sie bei aufziehendem Unwetter die Storen hoch. Heutige Glasscheiben halten auch 5 cm grosse Hagelkörner aus. Wenn die Ästhetik eine wichtige Rolle spielt, sollten bei Neu- und Umbauten alternative Beschattungs- oder Verdunklungssysteme in Betracht gezogen werden.

Löcher in Platten und Oblichtern aus Kunststoff

Bei Kunststoffen spielt neben dem Hagelwiderstand im Neuzustand die Abnahme des Hagelwiderstands mit der Lebensdauer eine Rolle. Dieser kann je nach Produkt innerhalb weniger Jahre stark abnehmen.

Tipps: Achten Sie auf einen hohen Hagelwiderstand und eine Garantie für die gewünschte Nutzungsdauer. Fragen Sie Lieferanten und Hersteller nach dem Hagelwiderstand und für wie viele Jahre sie dessen Einhaltung garantieren.

Ältere Flachdachfolien reissen und werden undicht

Flachdachfolien haben heute einen hohen Hagelwiderstand. Wichtig sind aber der regelmässige Unterhalt und der rechtzeitige Ersatz.

Tipps: Achten Sie beim Unterhalt nicht nur auf die Dichtheit. Eine Folie kann zwar noch wasserdicht, aber aufgrund der Alterung gespannt und nicht mehr elastisch sein. Folgeschäden durch eindringendes Wasser können teuer zu stehen kommen, sodass beim nächsten Hagelereignis zwangsläufig Risse entstehen.

Gestrichenes Holz an Fenstern, Türen und Fassaden

Tipps: Fachgerechter Anstrich und regelmässiger Unterhalt sind wichtig. Rohes Holz ohne Kanten ist unempfindlicher als gestrichenes Holz.

Bruch von dünnem Glas, z.B. an Gewächshäusern oder bei alter Doppelverglasung. Auch bei Röhrenkollektoren für die Sonnenenergienutzung zur Warmwassergewinnung wird teilweise dünnes Glas verwendet.

Tipps: Dickeres (4 mm oder mehr), gehärtetes Glas oder Sicherheitsglas verwenden.

Im Kanton Zürich ist an allen Orten im Durchschnitt alle 5 Jahre mit mindestens 2 cm grossen Hagelkörnern und alle 20 Jahre mit 3 cm grossen Körnern zu rechnen. Daher empfiehlt die GVZ, für die Gebäudehülle (Dach und Fassaden) Materialien mit einem Hagelwiderstand von mindestens HW3 zu verwenden. Massgebend für die Messung der Materialeigenschaft sind die entsprechenden Prüfbestimmungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). Bei wiederholtem Schaden oder grossem Schadenrisiko behält sich die GVZ vor, Hagelwiderstand von HW3 als Minimalanforderung für eine vorbehaltlose Versicherung zu verlangen. Gebäude sind nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und so zu unterhalten, dass sie genügend Schutz gegen Naturgefahren gewährleisten.

Keine Elementarschäden sind Gebäudeschäden die voraussehbar waren und deren Entstehung durch zumutbare Massnahmen hätte verhindert werden können (z.B. Schäden zufolge mangelhafter Bauausführung, schlechter Abdichtung oder vernachlässigten Unterhalts).

Im Hagelregister sind verschiedene Bauprodukte nach ihrem Hagelwiderstand klassiert. Architekten und Bauherren können dort je nach Anforderung an den Hagelwiderstand geeignete Produkte finden. Hersteller können ihre Produkte mit standardisierten Tests auf ihre Widerstandsfähigkeit prüfen lassen und mit dem Eintrag ins Hagelregister (Schweiz und Österreich) werben. Unter www.hagelregister.ch sind die Produkte, Prüfbestimmungen und weitere Grundlagen zu finden.

Hauswartungen
Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch

CasaRep AG
Hauswartungen
Liegenschaftenservice
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 350 64 64
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

HONDA
POWER EQUIPMENT

einfache Bedienung
Honda 4-Takt Benzinmotor 25 ccm
Gewicht 4,5 kg

Für einen blätterfreien Herbst



Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung, wir zeigen Ihnen den geeigneten Laubbläser für Ihren Einsatz.

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

masteralarm

044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm
5 Jahre Geräte-Garantie

Berninaplatz 1
8057 Zürich

Fax 044 312 12 38
service@alarm24.ch

www.alarm24.ch

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



Dank Infrarot-Tiefenwärme eröffnet sich eine neue Perspektive in der Gesundheitsvorsorge.

Die Beratungcenter bieten Ihnen aktuellste Informationen und Problemmöglichkeiten.

BERATUNGSZENTRUM ZÜRICH
Albisstrasse 131, 8038 Zürich
TEL 044 480 13 31
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

BERATUNGSZENTRUM BAUARENA
Industriestr. 18, 8604 Volketswil
TEL 043 399 59 09
E-M bauarena@physiotherm.ch
URL www.physiotherm-bauarena.ch

Öffnungszeiten:
Mo-Fr 09.00 - 18.30 Uhr
Sa 09.00 - 17.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Weniger leere Wohnungen im Kanton – moderater Anstieg in der Stadt

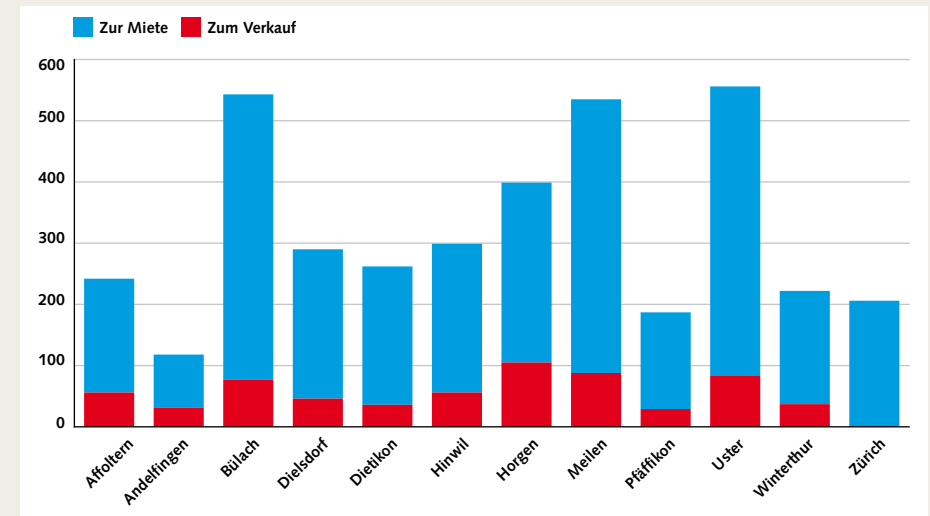
Der Leerwohnungsbestand ist im Kanton Zürich 2012 um 529 auf 3859 Wohnungen zurückgegangen, die Leerwohnungsziffer von 0,65 auf 0,56 Prozent. Im Gegensatz dazu stieg die Anzahl leerer Wohnungen in der Stadt Zürich von 125 auf 206. Die Leerwohnungsziffer beträgt aber damit immer noch lediglich 0,10 Prozent (Vorjahr 0,06).

po. Wie der gemeinsamen Mitteilung der Statistischen Ämter des Kantons und der Stadt Zürich zu entnehmen ist, hat der Bestand an leeren Wohnungen nur in wenigen Regionen zugenommen. Das dürfte, z.T. wie um den Zürichsee herum, auf die Höhe der Preise zurückzuführen sein, z.T. aber wie beispielsweise in der Stadt Zürich

auf eine besonders hohe Bautätigkeit. So fällt auf, dass in der Stadt Zürich die Erhöhung des Leerstands vor allem bei den Neubauwohnungen (Wohnungen, die weniger als zwei Jahre alt sind) stattfand. Mit 2307 fertig gestellten Wohnungen wurde denn auch der höchste Wert seit Mitte der Siebzigerjahre erreicht.

Leerwohnungsbestand nach Bezirken

Daten: Statistik Kanton Zürich; Grafik: HEV Zürich



In der Stadt Zürich stehen kaum mehr Wohnungen leer als im Bezirk Andelfingen – trotz intensiver Bautätigkeit. Das Angebot an Mietwohnungen ist überall deutlich grösser als an Eigentumswohnungen.

küchen
galerieGRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²**Miele**
COMPETENCE
CENTER**BENEDETTO Haustechnik installiert...**Breitenacherstrasse
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)
8142 Uitikon-Waldeggwww.benedetto.ch
benedetto@uitikon.ch
Tel. 044 405 70 00
Fax. 044 405 70 05Wir sind für Sie da
Montag – Freitag 7.00 – 18.00
Samstag 9.00 – 14.00
oder nach Vereinbarung**ATTICO[®]** MEHR AUSNUTZUNG DURCH
AUFSTOCKUNG MIT SYSTEMWir planen und bauen energieeffizient,
wirtschaftlich und ästhetisch in modernster
Systemholzbauweise. Nutzen Sie den
hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bau-
zeiten um Ihre Ausbaupläne umzuset-
zen. Gerne begleiten wir Sie dabei.**H'ARING**
HOLZ- UND SYSTEMBAU

4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

«hausWert» für Sie unterwegs.**«hausWert», die neue Dienstleistung des HEV Zürich für Hauseigentümer in Stadt und Region, umfasst «klassische» Hauswarttätigkeiten auf Abruf wie etwa kleinere Reparaturen oder das Reinigen von Fenstern, Jalousien, Lamellen- und Rollläden sowie das Ersetzen von Glühbirnen.****Ordnung im Garten**

Weiter bietet «hausWert» Pflege- und Instandhaltungsarbeiten rund ums Haus an wie etwa Mähen von kleineren Rasenflächen, Wegräumen und Entsorgen von Laub und Ästen, fachmännisches Zurückschneiden von Büschen und Bäumen sowie Reinigen von Treppenhäusern und Kellern. Ebenfalls zum Service gehören Entsorgungs- und Räumungsarbeiten im und ums Haus.

Die kostenpflichtige Dienstleistung «hausWert» ist flexibel ausgelegt und richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Hauseigentümer. Die Dienstleistungen werden mit einer Wegpauschale und dem Zeitaufwand für die gewünschten Tätigkeiten verrechnet.

**Weitere Auskünfte und Auftragserteilung:
044 487 18 99 oder info@hauswert.ch.****Herbst-Aktion: Holzgartenzaun streichen**

Bei Aufträgen für das Streichen von Gartenzäunen, die bis am 31. Oktober 2012 bei «hausWert» eingehen, wird keine Anfahrtspauschale in Rechnung gestellt. Der Stundenlohn beträgt CHF 65.00/Std.

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.

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



Bei missbräuchlichen Einsprachen sollen Bauherren entschädigt werden

Baueinsprachen werden leider nicht immer mit legitimen Gründen erhoben. Unerfreulich oft verstecken sich dahinter querulatorische oder gar erpresserische Absichten. Mit einer Motion (siehe Kasten) wollen die Kantonsräte Franco Albanese (CVP, Winterthur), Max Clerici (FDP, Horgen) und Gregor Rutz (SVP, Küsnacht) Abhilfe schaffen.

po. Das Übel ist seit langem bekannt: Wer bauen will, ist erpressbar. Denn eine Verzögerung des Baubeginns kann teuer sein und lässt sich mit einer Baueinsprache relativ leicht erreichen. Für den Bauherrn ist es daher meistens billiger, auf Forderungen des Einsprechers einzugehen, als sein Recht auf einem kostspieligen und langen Instanzenweg durchzusetzen. Zwar gehen Bauunternehmen vermehrt strafrechtlich gegen solche Rekurrenten vor, indem sie ihnen Erpressung vorwerfen, doch braucht dies nochmals eiserne Nerven und Geld – bei eher schlechten Erfolgsaussichten. Einen «positiv» ausgegangenen Fall, mit dem sich aber wohl erst noch höhere Instanzen auseinandersetzen werden müssen, haben wir in HEV 6/12 geschildert.

Es mag eine Genugtuung für den Bauherrn sein, wenn der Einsprechende bestraft wird, die Motionäre suchen aber einen anderen, kürzeren Weg. Wer eine Baueinsprache zu einem unredlichen Zweck missbraucht, soll sich schon beim Einreichen bewusst sein, dass es ihn teuer zu stehen kommen kann. Der Rekurrent soll nämlich ohne den langwierigen Umweg über ein Strafverfahren für die ganzen verursachten Mehrkosten und Ertragsausfälle gerade stehen müssen, wenn sein Rechtsbegehren

bös- oder mutwillig erfolgte. Im selben Verfahren, in welchem die Baueinsprache behandelt wird, soll die unterliegende Partei zu einer vollen Entschädigung verpflichtet werden, wenn ihr Rechtsbegehren bös- oder mutwillig erfolgte.

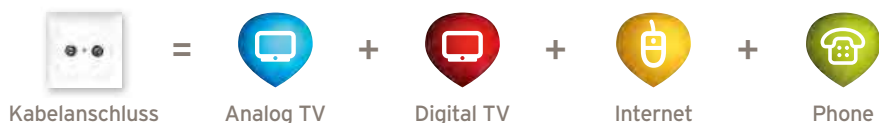
Die Regel soll analog auch für Behörden gelten und so den Bauwilligen gegen amtliche Willkür schützen.

Wortlaut der Motion betreffend Vermeidung missbräuchlicher und querulatorischer Baueinsprachen und Rekurse:

Der Regierungsrat wird beauftragt, §17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, 175.2) in Bezug auf Bau-sachen dahingehend zu ändern, dass die unterliegende Partei nicht nur zu einer angemessenen, sondern zu einer vollen Entschädigung zu verpflichten ist, wenn ihre Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung bös- oder mutwillig erfolgte. Handelt es sich um eine Amtsstelle, ist die volle Entschädigung, auch bei offensichtlicher Unbegründetheit, anzuzurechnen.

Mehrwert für Ihre Liegenschaft: der Kabelanschluss von upc cablecom

Entscheiden Sie sich noch heute für das Netz der Zukunft. Der bewährte und leistungsstarke Kabelanschluss von upc cablecom bietet Zugang zu analogem und digitalem TV und Radio, höchsten Internetgeschwindigkeiten sowie attraktiven Telefonie-Angeboten.

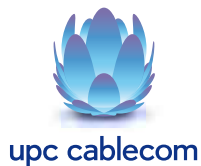


Service Plus
das Servicepaket
für Ihre Liegenschaft
Weitere Infos unter upc-cablecom.ch/serviceplus



Weitere Infos unter **0800 66 88 66**
oder upc-cablecom.ch/kabelanschluss

Mehr Leistung, mehr Freude.



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.



Luft-Wasser Wärmepumpe
Aussenaufstellung
BTH: 1285 x 540 x 1170 mm

swisstherm

Swisstherm AG • Industrie Hard • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg
Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wettswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige 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
www.renova-roll.ch

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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 / UrdorfTel. 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

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** ZÜRICHCulmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

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

**Schont die Wäsche und
Ihr Portemonnaie****BORA Raumluft-Wäschetrockner**Energieklasse A1, tiefer Energieverbrauch, für
Ein- und Mehrfamilienhäuser, Komfortsteuerung.Vogelastrasse 40
8953 Dietikon
Telefon 044 744 7171
www.roth-kippe.ch**roth-kippe ag**

alles trocken

Aus dem Bundesgericht**Indexierter Mietvertrag –
stillschweigende Erneuerung****Wird ein indexierter Mietvertrag stillschweigend erneuert, ist die nächste Mietzinsanpassung unter Bezugnahme auf den im Zeitpunkt der letzten Mietzinsfestsetzung bekannten Index zu berechnen, ungeachtet der in der Zwischenzeit erfolgten Erneuerung. (Urteil des Bundesgerichts vom 3.11.2011, 4A_31472011)**

Dem Entscheid liegt zusammenfassend folgender Sachverhalt zugrunde:

Zwischen den Parteien wurde ein Mietvertrag über eine 5-Zimmer Wohnung abgeschlossen. Der Vertrag sah anfänglich eine Dauer von 5 Jahren vom 1. März 2004 bis zum 28. Februar 2009 vor. Der Mietvertrag beinhaltet überdies eine Klausel über eine stillschweigende Erneuerung, wonach der Vertrag jeweils über weitere 5 Jahre verlängert wird, wenn er nicht

von einer der Parteien gekündigt wird. Gemäss Vereinbarung bestand die Möglichkeit, während der Laufzeit des Vertrages und entsprechend der Entwicklung des offiziellen schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise höchstens einmal alle zwölf Monate eine Mietzinsanpassung vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit machte der Vermieter während der (ersten) Vertragsdauer einmal Gebrauch, indem er dem Mieter mit Wirkung ab 1. November 2007 eine Mietzinsanpassung anzeigte.

Da der Vertrag von keiner der Parteien auf den Endtermin gekündigt worden war, wurde er gemäss Klausel über die still-



RA lic. iur.

Cornel Tanno,
Rechtsberatung,
Prozessführung,
HEV Zürich

schweigende Erneuerung mit Wirkung ab 1. März 2009 bis 28. Februar 2014 verlängert.

Am 16. September 2009 kündigte der Vermieter per 1. November 2009 eine zweite Erhöhung an. Als Begründung wurde die Veränderung des Landesindex zwischen 31. August 2007 (Referenzindex für die erste Mietzinsanpassung) und 31. August 2009 genannt. Diese zweite Mietzinsanpassung wurde vom Mieter angefochten. Er stellte sich auf den

Standpunkt, dass der Vermieter mit dem Verzicht auf die Mitteilung einer Mietzinsanpassung im Zeitpunkt der Erneuerung des Mietverhältnisses deutlich gemacht habe, dass er mit dem zu diesem Zeitpunkt festgelegten Mietzins einverstanden sei. Die Erhöhung des Indexes hätte deshalb ab dem Datum der Vertragsverlängerung (1. März 2009) berechnet werden müssen.

Das Bundesgericht in letzter Instanz folgte dieser Ansicht nicht. Es hielt u.a. fest, dass der Vermieter weder Kraft einer Gesetzesbestimmung noch aufgrund einer Vertragsklausel verpflichtet war, nach Ablauf der ersten Fünfjahresperiode eine Indexie-

Mietrecht

zung vorzunehmen. Es stellte weiter fest, dass der Vermieter den Mietzins während der ersten Zeitspanne von 5 Jahren nur ein einziges Mal erhöht hat, woraus abgeleitet werden kann, dass er dies erst bei einer ausreichend signifikanten Erhöhung des Index tun wollte. Diese Vorgehensweise sei vernünftig, und es sei nicht einzusehen, weshalb sie behindert werden sollte, indem eine Indexierung am Ende jeder Fünfjahresperiode

de verlangt wird, obschon doch die Parteien stillschweigend die Beibehaltung der Indexklausel vereinbarten.

Der Mieter konnte deshalb nicht ernsthaft annehmen, dass ihm der Vermieter die Indexierung zwischen der letzten Fortsetzung des Mietzinses und dem Ende der ersten Fünfjahresperiode schenken wollte. ■

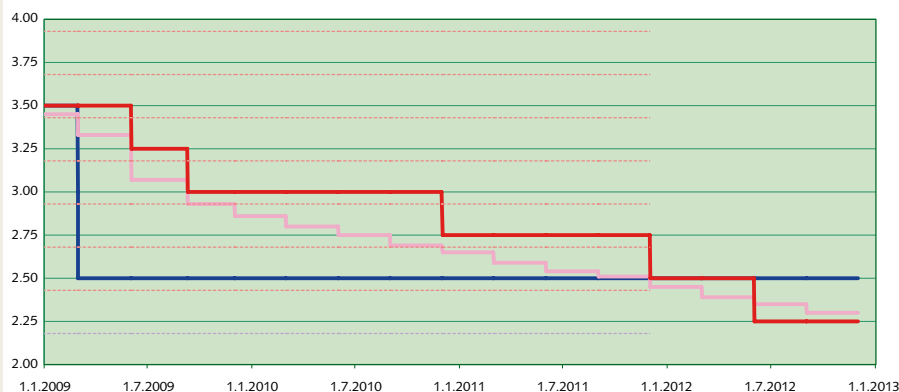
Referenzzinssatz unverändert

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist turnusgemäss mit Stichtag 30. Juni 2012 neu berechnet worden und bleibt auch ab 2. September 2012 unverändert bei 2.25%.

Der Referenzzinssatz basiert auf dem von der Schweizerischen Nationalbank vierjährlich erhobenen Durchschnittzinssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkredite und entspricht somit den durch-

schnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Dieser Durchschnitt ist von 2.35% auf 2.30% gesunken und wird auf 2.25% gerundet. ■

— Zinssatz der ZKB für bestehende Hypotheken im ersten Rang für Wohnbauten
— zugrundeliegender Durchschnittzinssatz
— Referenzzinssatz EVD
- - - Bisher für Änderung des Referenzzinssatzes relevante Werte



Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoferm Schweiz AG
Büro Zürich
Stationsstrasse 4
8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22
Fax 055 260 33 23
zuerich@novoferm.ch
www.novoferm.ch



Türen • Tore • Zargen • Antriebe



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

Sicherheit auf der ganzen Linie!

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

Markierungen + Signalisationen

- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

Tel. 0848 22 33 66 / Fax 0848 22 33 77



R. Schmidli & Sohn
HAUSWARTUNGEN

Engelstrasse 7, 8004 Zürich
Tel. / Mobile 079 773 44 38
Fax 043 317 14 21



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

Die Vertretung des Stockwerkeigentümers an der Eigentümerversammlung

Kann oder will ein Eigentümer an der Versammlung nicht teilnehmen, so steht es ihm grundsätzlich frei, sein Stimmrecht durch einen Vertreter ausüben zu lassen.

Die Gesetzgebung enthält keine ausdrückliche Regelung über die Vertretung eines Stockwerkeigentümers an der Versammlung. Aus dem Wortlaut von Art. 712p ZGB, wonach sich die Beschlussfähigkeit aus der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer ergibt, lässt sich jedoch die Möglichkeit der Vertretung ableiten. Es gibt also keine gesetzliche Pflicht der Eigentümer zur persönlichen Anwesenheit an den Versammlungen.

Will sich ein Eigentümer an der Versammlung vertreten lassen, so kann er einen Dritten zur Stimmrechtsausübung bevollmächtigen. Diese Vollmachterteilung unterliegt grundsätzlich keiner besonderen Formvorschrift, wäre also auch mündlich gültig. Um Diskussionen über die Gültigkeit der Beschlussfassung und der Vollmachterteilung auszuschliessen, sollte es aber möglich sein, die Stimmrechtlegitimation überprüfen zu können. Sinnvollerweise verlangt deshalb das Reglement die Pflicht zu einer schriftlichen Vertretungsvollmacht. Dies gilt auch, wo mehrere Personen zusammen eine Stockwerkeinheit besitzen.

Eine Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit ist vom Gesetz nicht vorgesehen. Grundsätzlich kommt somit jede Person für die Vertretung in Frage, sei sie selber Stock-



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

werkeigentümer oder aussenstehend. Das Reglement kann jedoch gewisse Modalitäten des Vertretungsrechts vorsehen. Besonders in kleinen Gemeinschaften kann eine genauere Umschreibung der für die Vertretung berechtigten Personen Sinn ergeben, wenn etwa die persönlichen Beziehungen eher Gewicht haben, anders als bei grossen, anonymen Gemeinschaften. Beschränkungen sollten bereits im Begründungsakt

festgelegt werden. Später kann das Recht auf Stellvertretung nur durch eine Reglementsänderung beschränkt oder geändert werden. Da das Stimmrecht ein unentziehbares Recht des Eigentümers ist, kann die Beschränkung der Stellvertretung nur durch einen einstimmigen Beschluss eingeführt werden, welcher in der Praxis nur schwer zu erreichen sein wird. Ein vollständiges Verbot der Vertretung ist deshalb auch unzulässig.

Damit nicht ständig andere (unbekannte) Personen an der Eigentümerversammlung teilnehmen, kann die Stellvertretung z.B. auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden. Infrage kommt etwa eine Regelung, wonach die Stellvertretung nur durch andere Stockwerkeigentümer oder Hausbewohner (z.B. Mieter, Wohnungsinhaber etc.) sowie durch den Ehegatten, Verwandte oder Verschwägerter des Ei-

gentümers erfolgen darf. Auch kann es sinnvoll sein, per Reglement die maximale Stimmzahl pro Versammlungsteilnehmer zu limitieren, weil eine freie Meinungsbildung an der Versammlung verhindert werden kann, wenn einer einzelnen Person eine allzu grosse Stimmgewalt zukommt.

Auch der Verwalter kann, sofern vom Reglement nicht ausgeschlossen, Eigentümer an der Versammlung vertreten. Es kann aber auch sinnvoll sein, eine solche Möglichkeit auszuschliessen oder mindestens auf eine bestimmte Anzahl der Vertretungsmandate zu limitieren, damit der Verwalter nicht einen allzu grossen Einfluss erlangt. Vorstellbar ist, die Vertretung des Verwalters dort wegzubedingen, wo ein Interessenkonflikt besteht, z.B. bei Fragen betreffend den Verwaltungsvertrag. Aus diesen Gründen kann ein Eigentümer die Vertretungsvollmacht mit Weisungen bezüglich des Abstimmungsverhaltens des Vertreters verknüpfen. Möglicherweise sollte sogar eine solche Pflicht reglementarisch festgehalten werden, damit der Vertreter nicht befugt ist, davon abzuweichen.

Nicht vertreten lassen kann sich ein Eigentümer, wo er selber vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, wie z.B. wenn er wegen eines Interessenkonflikts in den Ausstand treten muss.

Auf die Zukunft setzen: mit unseren Finanzierungs-lösungen für ein nachhaltig gebautes Eigenheim.

Wir sind Ihre Nummer 1. Zum Beispiel, wenn es um Umweldarlehen für klimafreundliches Bauen und Sanieren geht.

MINERGIE®

www.zkb.ch/eigenheim

Die nahe Bank  Zürcher Kantonalbank

Hauswartdienste

Eine verbindliche Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt. Umso wichtiger ist es, sein konkretes 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. Je nach Gegebenheiten kann er oder sie ganz verschiedene Funktionen haben und sehr unterschiedliche Tätigkeiten ausüben: vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft oder auch nur für einzelne genau begrenzte Tä-

tigkeiten. 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, Garnitur 2-fach Artikel-Nr. 40019	CHF 2.50	CHF 4.00

Bestellformular siehe Seite 637 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Kantonale Abstimmung vom 23. September

A4-Zubringer Obfelden/Ottenbach

- Sichere Schulwege für unsere Kinder
- Langjähriges Versprechen halten – alles andere ist unfair
- Bestmöglicher Schutz von Umwelt und Landschaft
- Öffentlicher Verkehr profitiert von entlasteten Dorfzentren
- Auch bei einem Nein fallen Kosten von 20 bis 30 Mio. CHF an

Darum JA zum A4-Zubringer Obfelden/Ottenbach

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



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

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. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bachmattweg 13
CH-8048 Zürich
Tel. 044 434 10 10
www.quadragard.ch



Metallbau
Stahlbau
Glasbau



Lösung, Leistung, Leidenschaft -
seit 150 Jahren. www.lenzlinger150.ch

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Pfäffikon **Zentral gelegene 4½-Zimmer-Wohnung**

im 1. OG, an ruhiger, sonniger und gleichzeitig zentraler Lage, Wohnfläche ca. 115 m², Balkon, Bastelraum mit Waschmaschine, 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage, Baujahr 1972, Verhandlungspreis Fr. 650 000.–.



Rifferswil **2 Einfamilienhäuser (4 Zimmer / 2 Zimmer)**

an zentraler, relativ ruhiger und sonniger Lage im Ortskern von Rifferswil. Wohnflächen ca. 100 m² / 65 m². Renovationsbedarf. Baujahr 1830, 2 separate, eingezäunte Gartengrundstücke. Verhandlungspreis Fr. 890 000.–.



Thalwil **4½-Zimmer-Dach-Maisonettewohnung mit grosser Terrasse**

an sonniger und ruhiger Lage, NWF ca. 193 m², Baujahr 1994, Wohn-/Esszimmer mit Umluft-Cheminée und Ausgang in den Wintergarten und auf die grosse Terrasse ca. 42 m², Wirtschaftsraum mit Waschmaschine/Tumbler, Galerie, Wendeltreppe, 2 Autoeinstellplätze in UN-Garage, Verhandlungspreis Fr. 1 900 000.–.



Uetikon am See **Wohnhaus mit Werkstatt**

an erhöhter, sonniger Lage im verkehrsberuhigten alten Dorfkern. Zwei Wohnungen (2- bzw. 3 ½ Zimmer), Werkstatt mit Hobbyraum im EG, 3 Garagen, Baujahr 1908, Grundstücksfläche 758 m², Verhandlungspreis Fr. 1 800 000.–.

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



Leidenschaft für Liegenschaften.



Idealer Markt für Portfoliobereinigung

Jedes Immobilienportfolio bedarf einer regelmässigen Überprüfung. Entsprechen die Anlagen noch dem ursprünglichen Zweck? Stehen Änderungen beim Kapitalgeber oder Sanierungen der Liegenschaften an? Eine rechtzeitige Anpassung des Immobilienbestandes kann Chancen eröffnen – besonders wenn die Marktbedingungen für eine Bereinigung so günstig sind wie aktuell.

Immobilienverkauf: selber machen oder fremd vergeben?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Group zum Einsatz. Als Drehscheibe zwischen Institutionellen und Privaten überzeugen wir als Partner beim Verkauf von Anlageimmobilien. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. www.intercity.ch



Claudia Spalinger

Leiterin Anlageimmobilien Zürich
eid. dipl. Immobilientreuhänderin
Direktwahl 044 388 58 80
claudia.spalinger@intercity.ch



Eliane J. Saxena

Beraterin
dipl. Architektin AAM
Direktwahl 044 388 58 44
eliane.saxena@intercity.ch

Das ganze Jahr Sommergefühle

Langzeitprognose für Ihre Terrasse: die Sonnen- und Wetterschutz-Systeme von STOBAG machen es möglich. Mit dem Glasdachsystem TERRADO und der passenden Seitenverglasung können Sie das Leben auf Ihrer Terrasse bis in den Spätherbst hinein weiter geniessen.



Das Glasdachsystem lässt sich bei Um- und Neubauten perfekt in die Architektur integrieren.

Die hohen Temperaturen bescherten uns im August manch schönen Sommertag. Auch abends konnte die Terrasse oft für eine spontane Garten- oder Grillparty bis spät in die Nacht hinein genutzt werden. Solch schöne Momente müssen nicht der Vergangenheit angehören, denn mit einer STOBAG Verglasungslösung können Sie noch zahlreiche Feste feiern, auch wenn sich der Sommer bereits verabschiedet hat.

Raffinierte Komplettlösung

Die stabile und wetterfeste Aluminiumkonstruktion mit integrierter VSG-Dachverglasung bildet die Basis des modernen Verglasungssystems. Die vertikalen Glaselemente (ESG) sind in verschiedenen Ausführungen erhältlich. Während rahmenlose Varianten eine freie Panoramasicht bieten, zeichnen sich Verglasungssysteme mit filigranem Rahmen durch erhöhten Schall- und Windschutz aus. Alle Bodenführungen lassen sich eben integrieren, wodurch lästige Stolperfallen vermieden werden.

Damit die Oase aus Glas im Sommer nicht zur Sauna wird, sind passende Vertikal- oder Dachbeschattungen eine sinnvolle Ergänzung. Das Storentuch lässt sich automatisch ausfahren, hält die Hitze ab und schützt vor gesundheitsschädlicher UV-Strahlung. Optional erhältliche

Steuerungssysteme sorgen für eine komfortable Bedienung der Beschattung und für das richtige Klima. Bei einem aufkommenden Unwetter wird die Beschattung automatisch ein- und bei Sonne wieder ausgefahren.

Die Verglasung passt sich der Architektur an

Dank flexibler Systembauweise und Fertigung auf Mass können auch nicht alltägliche Anforderungen bei Neu- oder Umbauprojekten erfüllt werden. Hunderte von Gestell- und Tuchfarben als auch die variable Form der Verglasungen ermöglichen eine perfekte Abstimmung auf die Architektur. Der verglaste Sitzplatz lebt vom Tageslicht, das ihn durchflutet. Nachts sorgt die optional integrierbare Deckenbeleuchtung für ein stimmungsvolles Ambiente. So können Sie Ihre Terrasse auch nach Sonnenuntergang uneingeschränkt geniessen.

Mit den witterungsbeständigen Verglasungssystemen nutzen Sie Ihre Terrasse ganzjährig bei jedem Wetter, ohne dabei auf eine schöne, grossflächige Aussicht zu verzichten. Verlängern Sie sich Ihren Sommer und gönnen Sie sich mehr Platz, mehr Freiraum, mehr Lebensqualität!

Freiluft-Ausstellung Boswil AG

Die grossflächige STOBAG-Ausstellung im aargauischen Boswil kann während 365 Tagen im Jahr besucht werden. Auf über 1800 m² lässt sich das Wohn- und Raumgefühl der vielfältigen Verglasungslösungen live erleben. Eine persönliche Beratung erhalten Sie von Montag bis Freitag auf Voranmeldung (Tel. 056 678 90 60). Gratisparkplätze stehen ausreichend zur Verfügung.

STOBAG AG, STOBAG Viewwing
Bahnhofstrasse 29, 5623 Boswil
www.stobag.ch/viewing

Angesagtes Altholz-Design

Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz

Recyclinggedanke und gestalterischer Eigensinn mischen sich bei Möbeln in überraschender Weise.

Unsere rundum moderne Lebenswelt kennt eine eigentliche Lust am Alten als Gegenströmung zur Flut des immer Neuen. Auch im Möbelbereich gibt es ein Flair für die Vergangenheit – aus verschiedensten Motiven und in allen Preislagen. Nicht nur Studenten begutachten das Möbelangebot im Brockenhaus. Der alte Beizentisch mit passenden Stühlen ist eine Vorstellung, die viele anspricht. Klassiker, die unter dem Label «Vintage» für gutes Geld die Hand

wechseln, aber auch echte Antiquitäten sind gesucht. Besonders sticht jedoch derzeit die Vorliebe für Einrichtungsstücke ins Auge, die nicht einfach Altmöbel sind, sondern aus disparaten Altholzteilen neu gefertigt wurden und dies auch offen zeigen. Sie verstehen sich als Manifest für die Wiederverwendung von Wertstoffen in ehrlicher Gestaltung, als Recycling mit ästhetischem Anspruch, und treffen damit offenbar einen Nerv der Zeit.

Gefasst in MDF oder Sperrholz, wird aus den Schubladen von Grossvaters Werkzeugschrank ein neues, schlichtes Sideboard in trendiger und flexibler Gestaltung. (Zweitform, Zofingen; www.zweitform.ch)



Altholz macht nicht nur für experimentelle Einrichtungsstücke, sondern auch für traditionell-gepflegte Innenausbauten etwas her. Bad aus dem Holz mindestens hundert Jahre alter Häuser. (Bieri AG, Weissenburg; www.bieriag.ch)



Sofa, Sessel und Salontisch von Piet Hein Eek verhelfen dem Unvollkommenen gegen den puristisch-minimalistischen Mainstream zu seinem Recht. (Ecodesignhome, Zürich; www.ecodesignhome.ch)

Was er in seiner Fierz-Küche macht, ist uns eigentlich egal.



8810 Horgen-Arn
Telefon 044 718 17 50
www.e-fierz.ch



Die grösste Ausstellung der Region

Wir übernehmen gerne
sämtliche Dienstleistungen
im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

**S
p
S**

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

- ▶ 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

ROHRMAX®

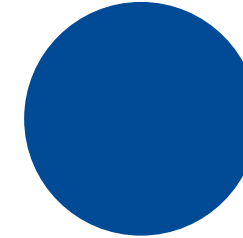
Werterhalt durch clevere Prävention:
Für Hauseigentümer ist bei RohrMax die Vorsorge-Rohrkontrolle stets kostenlos und unverbindlich. Informieren Sie sich.
Wichtig: Nur offene Rohre führen das Wasser vom Haus weg!

*Vorbeugen,
auch beim Rohr!
0848 852 856
www.rohrmax.ch*

**Rohrreinigung • 24h-Ablaufnotdienst • Kanal-TV
kostenlose Rohrkontrolle • Lüftungsreinigung**

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home+garden ag
Kügelillostrasse 48
8050 Zürich



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

rechtes Seeufer

044 980 62 55

**Bewirtschaftung
Stockwerkeigentum
Verkauf
Vermietung**

Persönlich für Sie da!

Martin Fuchs

Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

DOMINO
IMMOBILIEN GMBH

Gartenstrasse 7 · 8702 Zollikon
www.domino-immobilien.ch

baumART

Pflege und Diagnose
für den Baum

**Konzept und Umsetzung durch
den dipl. Baumpflegespezialisten
mit eidg. Fachausweis**

Baumart AG

8500 Frauenfeld T 052 722 31 07

9000 St. Gallen T 071 222 80 15

Baumart Luzern GmbH

6004 Luzern T 041 410 83 63

info@baumart.ch

www.baumpflege-baumart.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen**

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

Massgeschreinert?
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!

Der Vermieter darf mit dem Mieter eine Sicherheitsleistung vereinbaren, um seine aus der Gebrauchsüberlassung der Mietsache hervorgehenden Risiken abzudecken. Der Vermieter verlangt diesfalls gegen eine mögliche übermässige Abnutzung oder sonstige Beschädigung des Mietobjekts oder auch wegen potenzieller Mietzinsausfälle vom Mieter in der Regel eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren. Die Sicherheitsleistung im Mietrecht wird auch Kautio oder Depot genannt.

Nachfolgend wird in einem ersten Teil die Sicherheitsleistung als solche sowie deren Vereinbarung, Höhe und Errichtung beschrieben. In weiteren Teilen zum Thema werden die Neueinführung sowie die Herausgabe, hernach die Nichtbezahlung und ihre Folgen sowie die Behandlung der Sicherheitsleistung im Konkurs und alternative Sicherungsinstrumente behandelt.

Sicherheitsleistung (Teil 1)

Anwendungsbereich

Art. 257e OR gilt grundsätzlich nur für Wohn- und Geschäftsräume im Sinne von Art. 253a OR. Für Ferienwohnungen gilt diese Bestimmung daher beispielsweise nicht.

Sicherheitsleistung des Geschäftsraummieters

Die Regelung der Sicherheitsleistung bei der Geschäftsraummietsache ist gesetzlich freier ausgestaltet als bei der Wohnraummietsache.

Einerseits ist die Höhe nicht gesetzlich geregelt und kann damit grundsätzlich frei – im Rahmen der Missbräuchlichkeit, was bedeutet, dass die Sicherheitsleistung des Mieters in einem vernünftigen Verhältnis zum Risiko des Vermieters stehen muss, und des Marktes – vereinbart werden, andererseits kann auch die Form freier gewählt werden. Oft vereinbaren die Vertragsparteien, dass eine Bankgarantie zu leisten sei. Damit eine Sicherheitsleistung seitens des Mieters geschuldet ist, braucht es bei der Geschäftsraummietsache genau gleich wie bei der Wohnraummietsache eine besondere Ver-



lic. iur.

Sandra Heinemann,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

einbarung (siehe dazu nachfolgende Ausführungen).

Sicherheitsleistung des Wohnraummieters

Vereinbarung

Da es dem Vermieter freisteht, überhaupt eine Sicherheit zu verlangen, muss er, falls er eine erhältlich machen möchte, dies vertraglich vereinbaren und die gewählte Höhe definieren. Je nach konkreter Einschätzung der Gesamtsituation (Wohnungsmarkt

und Qualität der Liegenschaft) sowie des Mieters (Bonität und Sorgfalt) wird der Vermieter eine bestimmte Sicherheitsleistung nachfragen. In der Regel ist – ohne anderslautende spezielle (Zusatz-)Vereinbarung – davon auszugehen, dass mit der üblichen Kurzbezeichnung wie z.B. «Depot», «Kautio», «Sicherheit» sämtliche Vermieterforderungen aus dem Mietverhältnis durch die Sicherheitsleistung gedeckt sein sollen.

Es empfiehlt sich, neben der Höhe der Sicherheitsleistung auch festzuhalten, dass diese vor Herausgabe der Schlüssel geleistet

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.

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



werden müsse resp. anlässlich der Schlüsselübergabe der diesbezügliche Nachweis zu erbringen sei.

Weil keine gesetzliche Vorschrift zur Leistung einer Sicherheit besteht, sind die Parteien auch frei, wann und in welcher Form sie die diesbezügliche Vereinbarung treffen. Dies kann, wie meist üblich, im Mietvertrag selbst vorgenommen werden. Denkbar ist aber auch eine gesonderte gleichzeitige oder später getroffene Vereinbarung. Für Letzteres sei an dieser Stelle auf den in der nächsten Ausgabe zum Thema Sicherheitsleistung erscheinenden Artikel und da insbesondere auf die Neueinführung verwiesen.

Ganz generell wird aus Beweisgründen empfohlen, die Schriftform zu wählen, auch wenn die Vereinbarung über die Sicherheitsleistung an sich grundsätzlich formfrei gültig wäre.

Höhe

Gemäss Art. 257e Abs. 2 OR darf der Vermieter von Wohnräumen maximal drei Monatszinsen als Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren des Mieters einfordern. Mit Monatszinsen ist der Bruttomietzins (d.h. Nettomiete zuzüglich Nebenkosten) gemeint.

Errichtung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren bei einer Bank auf ein Sparkonto oder ein Depot, welches auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen (Art. 257e Abs. 1 OR). Der Mieter bleibt damit Eigentümer der Vermögenswerte. Die Wahl der Bank obliegt dem Vermieter. Das Kreditinstitut muss allerdings dem Bankengesetz unterstehen. Der Vermieter muss dem Mieter den Namen der Bank sowie die genaue Bezeichnung des Kontos (Nummer und Art

des Kontos [Sparkonto]) mitteilen. Die Zinsen fallen als Früchte der Sicherheitsleistung in das Vermögen des Mieters, welcher diese Zinserträge sowie das Mieterkautionkonto auch zu versteuern hat. Es empfiehlt sich unter Umständen die Vereinbarung, dass die Mieterschaft während der Mietdauer nicht über die (Zins-)Erträge verfügen darf.

Für andere Sicherheiten als diejenigen in Geld oder Wertpapieren gelten die jeweiligen rechtlichen Vorschriften bezüglich der vereinbarten Art der Leistung der konkreten Sicherungsmittel (z.B. Bürgschaftsrecht bei der Bürgschaft). Siehe dazu den letzten Teil zum Thema Sicherheitsleistung, welcher in einer späteren Ausgabe des Zürcher Hauseigentümers publiziert werden wird. ■

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

**NACH DEM
BRAND 2007 GING
ES AN DEN WIEDER-
AUFBAU. UNSER
BEITRAG: DIE ELEK-
TRISCHE TOTAL-
SANIERUNG.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Foto: Patrik Fuchs | © Spross

Spross GartenForum

Nicht weit von der Stadt Zürich befindet sich auf einem rund 12 000 m² grossen Grundstück das Spross GartenForum. Besuchen Sie mit uns das Spross GartenForum und erkunden Sie in sieben Themengärten eine wunderbare Gartenkultur zum Anfassen. Lassen Sie sich inspirieren und sehen Sie, wie Gartenräume optimal in Szene gesetzt werden und wie Naturräume geschaffen respektive gestaltet werden können.

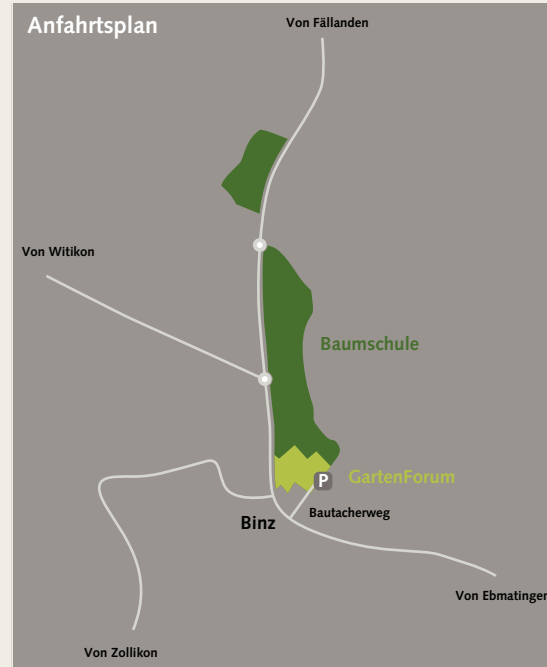
Nach einer Führung durch das GartenForum erfahren Sie in einem Vortrag mehr über Erdsondenbohrungen. Ein kleiner Apéro rundet den Ausflug ab.

Donnerstag, 4. Oktober 2012

Adresse und Anreise

Spross GartenForum
Bautacherweg
8122 Binz ZH
www.spross.com/gartenforum/pages/themengaerten.htm

Anreise/Rückreise individuell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto. Kostenlose Parkplätze stehen zur Verfügung.



© Spross

Programm

- 14.00 Uhr Begrüssung und Orientierung
- 14.15 Uhr Führung durch das GartenForum
- 15.20 Uhr Vortrag und Kurzfilm zum Thema Erdsondenbohrung
- 16.00 Uhr Apéro und freie Besichtigung des GartenForums

Der Anlass ist kostenlos.

Anmeldung

Schriftliche Anmeldung bis spätestens Dienstag, 25. September 2012 erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 29. September 2012 keine schriftliche Bestätigung von uns erhalten haben, konnten wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.



Anmeldung

Spross GartenForum vom 4. Oktober 2012

<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"/>	
Strasse	
<input type="text"/>	
PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Mitgliederforum, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

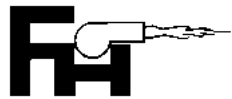
Heinz Eggenberger

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



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



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



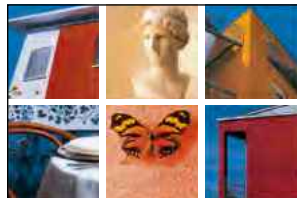
Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

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



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*



seit 1936

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

Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

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



Gadola Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15
8902 Urdorf
Tel. 044 734 37 76
www.steiner1.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



Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Wintersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

 **Donnerstag, 13. Dezember 2012**

Anreise/Rückreise individuell

Programm:

	Bern
9.30 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
10.00 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer
12.15 Uhr	Apéro und Mittagessen im Hotel Bellevue Palace
14.15 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten

pro Person: Mitglieder CHF 180.–, Nichtmitglieder CHF 200.–

Inbegriffen sind: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den unten stehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Freitag, 19. Oktober 2012.

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

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



Anmeldung

Teilnahme am Ausflug vom 13. Dezember 2012

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

Bitte Angaben in Blockschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Mitgliederforum, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

NEU! Das Restaurant im Garten-Center

Suchen Sie das besondere Ambiente für Ihr Familienfest, Seminar oder Geschäftsessen?

Am **22./23. Sept. 2012** eröffnen wir in Rafz, das **Restaurant BOTANICA**.

Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Imstlerwäg 2 · CH-8197 Rafz
Tel. +41 (0)44 879 11 60
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA
RESTAURANT



Gourmet-Küchen traditional



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.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

Ihre **MEIER-PARTNER.CH**
Immobilien-
partner.

- VERMIETUNG / VERWALTUNG
- VERKAUF
- BEWERTUNGEN / SCHÄTZUNGEN
- ▶ TEL. 044 864 11 11

MEIER&PARTNER
IMMOBILIEN

HEV Zürich

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	_____	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	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
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> 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	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: Ausschr. 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

Drucksachen

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)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	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)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	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 (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)	4.00	5.00
40086	Hauschädlinge (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 (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006), AKTION bis Ende September 2012	14.00	16.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	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)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50



Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Im Spätsommer ist es in unserm Garten ruhig. Die Blüten der Hortensien sind bereits verblasst, die zweite Blüte des Rittersporns ist vorbei, Rosen blühen nur vereinzelt, und die Gehölze stehen noch nicht im bunten Herbstkleid.

Wer genau hinschaut, wird allerdings die zarten Blüten der Krötenlilie, die weissen Ähren der späten Silberkerzen, die violettblauen Storchenschnäbel, die zartrosa Alpenveilchen, die blauen Waldreben und die weissen Prachtkerzen sehen und sich an vielen weiteren Blüten und Früchten freuen. Aber von Blütenpracht im eigenen Septembergarten zu schwärmen, wäre übertrieben. Freilich könnten wir Dahlien, Spindelblumen, Zinnien und weitere einjährige Pflanzen setzen, um bis im Oktober einen blühenden Garten zu haben, aber da ich Blätter in allen Farben und Formen mindestens ebenso faszinierend finde wie Blüten, geniesse ich die Vielfalt der «Grünen» im Spätsommer.

Zu meinen Lieblingen gehören die verschiedenen Funkien (Hostas), welche manchmal gegen Ende der Saison etwas zerzaust aussehen, weil Schnecken oder Hagel sie verlöchert haben. In «guten» Jahren aber finde

ich die Vielfalt der Gattung bezaubernd: Zwischen Arten und Sorten von hellem Zartgrün bis zum dunkeln Blaugrün, mit weissen, gelben oder gewellten Blatträndern, helleren Blattmitten, rötlichen oder grünen Stielen und schmalen oder fast runden Blättern kann die Gärtnerin auswählen. Riesige Pflanzen wie die hellgrüne «Sum and Substance» oder die weissbunte «Sugar and Cream» werden bis 70 cm hoch, während das blaugrüne «Mausohr» oder der Winzling «Thumbnail» knapp 5 cm hoch wachsen.

Weder von Schnecken misshandelt noch von Hagelschlägen zerstört sind die Farne (mich faszinieren hauptsächlich die wintergrünen Polystichum-Arten), welche gut zwischen die Hosta passen und zusammen mit den fünf-fingrigen Blättern der Storchenschnäbel (z.B. Geranium x oxonianum «Claridge Druce» oder Geranium phaeum) und den silbernen Horsten der Brunnenkresse (Brunnera macro-

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:





Unter dem Blattdach hervor.

phylla «Jack Frost»), den runden Blättern des Frauenmantels (*Alchemilla mollis*) und den «Lanzen» einer Schwertlilie (*Iris sibirica*) ein saftig grünes Bild abgeben. Dazu passen die getupften Blätter des weiss blühenden Lungenkrauts (*Pulmonaria officinalis* «Sissinghurst White»). Nach Anis riechen die gefiederten Blätter der Süssdolde (*Myrrhis odorata*), welche ins Kräuterbeet gehörte, sich aber zwischen die Halbschattenliebhaber gesellt hat. Während die Blatthorste von Farnen und Hostas keinen radikalen Rückschnitt ertragen, schneiden wir die andern oben genannten

Stauden nach der Blüte jeweils zurück, um die Entwicklung eines neuen, kräftigen Blatthorstes anzuregen.

Nicht nur die Gärtnerin, sondern auch die eben erwähnten Stauden bevorzugen Halbschatten, den sie unter Bäumen und Sträuchern in unserm Garten reichlich finden, denn die Gehölze mit ihrem verschiedenen Blattwerk haben es mir ebenso angetan wie die Stauden. Oft wähle ich die Sträucher nicht nur wegen ihrer Blütenpracht, sondern vor allem wegen ihres Blattschmucks und der Wuchsform. Dunkelrote, weiss variierte und gelb-



Nach dem Regen ist der grüne Garten besonders frisch.

Funkien und ihre Nachbarn.



bunte Blätter wirken zudem fast wie Blüten. Unter den rotblättrigen Gehölzen mag ich den dunklen Holunder (*Sambucus nigra* «Black Lace») nicht nur wegen der stark geschlitzten Blätter, sondern auch weil er nicht sehr hoch wird und zudem im Frühjahr rosa Blüten hat.

Ausserdem gefällt mir die Berberitze *Berberis thunbergii* «Rose Glow», deren Blätter dunkelrot sind und rosa Tupfen haben. Die roten Beeren verschwinden beinahe im Blattkleid und sind eigentlich erst nach dem Blattfall eine Zierde, wenn meine Freundin Ursula sie nicht bereits gepflückt und eine schrecklich saure

Konfitüre daraus produziert hat, welche sie als Delikatesse verschenken wird. Gut, dass man aus den Samen des roten Ahorns (*Acer palmatum* «Garnet») keine Konfitüre kochen kann. Er ist mit seinem elegant überhängenden Wuchs und den stark geschlitzten braunroten Blättern als Solitär geeignet.

Nur allzu gern hätte ich eine Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*) im Garten, aber da dieser Baum viel zu gross wird, habe ich mich auf kleinere Buchen wie den «kleinen» (er kann 4 m hoch werden!) rotblättrigen *Fagus sylvatica* «Purpurea Nana» beschränkt. Noch



Die Haselwurz punktet mit Glanz.

Unser Garten

besser gefällt mir *Fagus sylvatica* «Tricolor» mit etwas heller roten Blättern, welche einen weiss-rosa Rand haben. Ob daraus ein stattlicher Baum wird, weiss ich nicht. Glücklicherweise wächst er ebenso langsam wie der verwandte überhängende *Fagus sylvatica* «Rohan Weeping», dessen Blätter fast schwarz und zudem stark gebuchtet und gewellt sind.

Hätten wir nur rotblättrige Gehölze, wäre dies ein eintöniger, wenn nicht gar trauriger Anblick. Dazwischen braucht es viel Grün und als Aufheller variiertes Laub, wie es beispielsweise die *Weigelia florida* «Variegata» hat, von der ebenfalls eine rotblättrige Verwandte, *Weigelia florida* «Victoria», einen Platz bei uns hat. Gleich beide grünweiss panaschierten Pagoden-Hartriegel, nämlich *Cornus controversa* «Variegata» und *Cornus alba* «Variegata», haben wir gepflanzt, da wir sie wegen des etagenförmigen Wuchses besonders mögen. Besonders hell wirken die Blätter des *Acer negundo* «Flamingo», eines Ahorns, welcher nicht nur grün-weiss variiert sein sollte, sondern rosa Blattränder haben müsste. Nicht alle Flamingos sind gleich intensiv rosa, so sind auch die rosa Spuren an unserem Ahorn spärlich!

Die gelbbunten und gelben Gehölze fallen im Septembergarten wenig auf, denn die meisten sind immergrün und haben daher erst im Winter ihren grossen Auftritt. Dann fallen plötzlich auch die weissbunten Buchsbäume und Pfaffenhütchen auf und wirken fast wie blühende Gehölze.

Indessen sind die grauen und silbernen Blätter im Winter fast verschwunden, hat doch der Olivenbaum seinen Platz im Gewächshaus, während der weidenblättrige Birnbaum (*Pyrus salicifolia*) kahl ist. Die immergrünen Blätter aber der verschiedenen Lavendel, der Gewürzalbei, des Wermut und des Heiligenkrauts wirken nicht nur im September als Auf-



Auch Pfingstrosen passen mit ihrem Blattschmuck.

heller an sonnigen Plätzen, sondern freuen mich auch im Winter, obwohl sie meistens nicht mehr sehr frisch aussehen. Stauden mit silbernen oder grauen Blättern wachsen leider in unserem lehmigen Boden nicht ohne «Nachhilfe». Die meisten verlangen durchlässigen Boden, weshalb ich meine Versuche, den grauen Blau-Schwingel (*Festuca glauca* «Elijah Blue») oder die Polster-Silber-Raute (*Artemisia schmidtiana* «Nana») anzusiedeln, aufgegeben habe, da es ja mehr als genug andere attraktive Pflanzen gibt, welche in unseren Blätterwald passen. Ebenfalls aufgeben musste ich die Idee, weitere Stauden, Gräser und Gehölze mit faszinierendem Blattschmuck zu beschreiben, denn ich mag es nicht, wenn der Redaktor zum Kürzen meiner Artikel ansetzt.

Ich hoffe aber, dass ich Sie anregte, nicht nur auf Blüten, sondern auch auf Blätter und Wuchsform zu achten, wenn Sie ein neues Beet planen. ■

VerstOpft?

24-Stunden-Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

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
Alles unter einem Dach.

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



schädeli 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



WERT IST KEINE FRAGE DES GEWICHTS.

Wer beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie die richtige Wertschätzung sucht, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit über 25 Jahren.



Damit es auch im nächsten Jahr im Garten duftet:

Im Spätsommer Lavendel zurückschneiden!

GPP, Downderry Lavendel, Ned. Work, Düsseldorf

Lavendel muss jedes Jahr kräftig zurückgeschnitten werden, damit er kompakt bleibt. Lässt man die Halbsträucher mehrere Jahre ungestutzt wachsen, fallen die verholzten Äste auseinander und verkahlen von unten her.

Der ideale Zeitpunkt für den Rückschnitt ist der Spätsommer, dann, wenn die Blütezeit zu Ende geht. Der Lavendel sollte nun über dem alten Holz um die Hälfte oder ein Drittel der Pflanzhöhe gekürzt werden. Das fördert ein buschiges Wachstum und garantiert zahlreiche duftende Lavendelblüten auch im nächsten Jahr – und manchmal sogar schon im Herbst.

Alte Lavendelsträucher mit sparrigen, verholzten Haupttrieben sind in den meisten Fällen durch einen starken Verjüngungsschnitt nicht mehr zu retten. Aber wie so oft im Leben kommt es auch hier im Zweifelsfall auf einen Versuch an. ■



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.

Maler-Service



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33
8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33
Fax 044 381 33 34

www.schaub-maler.ch



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!

BENZ

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage www.benz-cie.ch

Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat. Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

Unser Service beinhaltet Folgendes:

- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle, ob Luft in der Anlage
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle des Ölstandes
- Sichtkontrolle im Heizraum (EFH im ganzen Haus)
- Kontrolle der Heizkörperventile (nur EFH)
- Kontrolle der Gasleitung

Kosten für ein EFH Fr. 90.- pro Haus
Kosten für ein MFH Fr. 130.- pro Haus

Wir beraten Sie gerne.
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

BENZ + CIE. AG

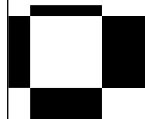
8033 ZÜRICH HAUPTGESCHÄFT

Universitätstrasse 69 / Tel. 044 368 31 91 / Fax 044 368 31 92

8700 KÜSNACHT FILIALE

Freihofstrasse 20 / Tel. 044 910 71 02 / Fax 044 910 71 50

www.benz-cie.ch • E-Mail: info@benz-cie.ch

PWG
STIFTUNG

DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTS-PERSÖNLICHKEIT.

WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1400 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Rufen Sie uns heute noch an.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

SIBIRGroup



SIBIRGroup | service
Ihr Partner für Küche und Waschraum

Service-Hotline:
0844 848 848

SIBIRGroup AG, Bernstrasse 60, 8952 Schlieren, Tel.: 044 755 73 00, service@sibirgroup.ch, www.sibirgroup.ch

Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 9. und 16. November 2012 (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 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Anmeldung

für Seminar/Workshop

«Liegenschaftsverwaltung»

vom 9. und 16. November 2012

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

Seminarkosten inklusiv ausführlicher

Dokumentation und Stehlunch an beiden

Kurstagen

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



www.homegate.tv

Ihre Immobiliensendung im TV: Jede Woche neue Tipps, Trends und Talks rund ums Wohnen.



FINECOVER®

INSEKTENSCHUTZ TÜRE INKL. MONTAGE

Ihr Insektenschutzprofi in der Region !!

ab **695.-- CHF**



- 1 Jahr Vollgarantie
- Lieferung in 5 Tage



- Lieferung & Montage
- Geräuscharmer Betrieb

FENSTER INKL. MONTAGE ab **245.-- CHF**



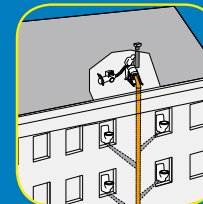
ONLINE PREISKONFIGURATOR

WWW.FINECOVER.CH

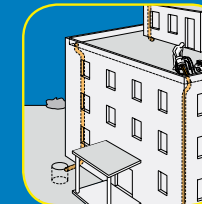
KRT Kanal - Service AG Zürich
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

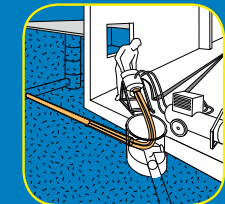
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung:

Schlauch - Lining mit Flexiliner
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich

Steinackerstrasse 24, CH - 8902 Urdorf

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

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-langnau.ch

P: Barbara Gautschi
 info@hev-adliswil-langnau.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: René Homberger
 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: Baumgartner Immobilien AG,
 Einsiedlerstrasse 159, 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: Jürg Egger
 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
 in der Regel am 2. Donnerstag jeden
 Monats im Gemeindehaus, 1. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

P: Richard Cathrein
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
 R: Thomas Honegger lic.iur. und Notar
 Tel. 055 246 31 50
 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 AG info(@)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 Rechtsanwältin 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



horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag



geschäftssitz

sumpfstrasse 32
6300 zug

büro

leimbachstrasse 19
8134 adliswil

produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18
6313 menzingen

tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54
tel 079 662 90 68
email horstkleinag@hispeed.ch

Sicheres Wohnen im Alter

Schuldenmachen nicht staatlich honorieren



«Die Initiative fördert die Rückzahlung der Hypothekarschulden und ist damit ein Gewinn für unsere Gesellschaft und unsere Wirtschaft.»

Hans Egloff, Nationalrat SVP, Zürich



«Schuldenfreiheit ist eine urschweizer Tugend und soll nicht mit hohen Steuern bestraft werden.»

Brigitte Häberli, Ständerätin CVP, Bichelsee



«Die Initiative berücksichtigt unterschiedliche Lebenssituationen. Während Junge noch auf eine Hypothek angewiesen sind, sollen Ältere wahlweise ihre Schulden zurückzahlen können, wenn sie das wollen.»

Ruedi Noser, Nationalrat FDP, Wetzikon

JELD WEN
DOOR SOLUTIONS

ALUPAN ISOL
NEBENEINGANGSTÜREN



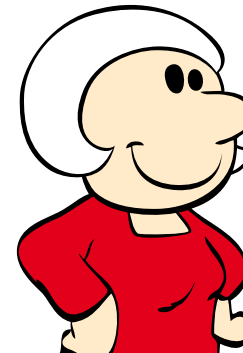
ALUPAN®

Jetzt ist die ALUPAN Familie komplett!

Die neue ALUPAN Isol entspricht den gesetzlichen Bestimmungen für Nebeneingangstüren und ist die perfekte Lösung für regen- und nässegeschützte Standorte zum optimalen Preis.

www.jeld-wen.ch

JELD-WEN Innentüren | PERFECT Funktionstüren | ALUPAN Aussentüren – Vielfalt von JELD-WEN



Faire
Steuern

JA
23. September

www.sicheres-wohnen.ch

Komitee «Sicheres Wohnen im Alter»,
Postfach 8252, 3001 Bern

AZB
Postfach
8038 Zürich



REINIGUNG

TECHNISCHER DIENST

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

WINTERDIENST

GARTENUNTERHALT

auch in Winterthur

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org[®]

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