

# Der Zürcher Hauseigentümer

7 | 2013



| Eigenmietwert/Orts- und Quartierüblichkeit/CO<sub>2</sub>-Abgabe – Hans Egloff im Gespräch mit Filippo Leutenegger (S. 494)



## Vorsorge ist gut, zu hohe Reserven sind aber abzulehnen

Albert Leiser,  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



Der Hauseigentümerverband macht sich seit Jahren dafür stark, dass Gebühren endlich so festgelegt werden, wie es ihrer Definition entspricht: nämlich kostendeckend. Dass die Werke Reserven anlegen dürfen, erscheint als selbstverständlich. Allerdings dürfen diese nicht ins Unermessliche anwachsen, sonst stimmt etwas mit der Gebührenberechnung nicht.

Entsorgung & Recycling Zürich (ERZ) hatte so grosse Reserven angehäuft, dass der Zürcher Gemeinderat, gestützt auf eine Motion des Schreibenden und Niklaus Scherr, beschloss, diese müssten wieder abgebaut werden. Das sollte durch einen temporären Bonus für die Jahre 2008–2010 bei den Abwassergebühren geschehen, indem auf die Erhebung der Infrastrukturgebühr im Umfang von rund 20 Mio. Franken pro Jahr verzichtet wurde. 2010 wurde auf die Weiterführung verzichtet, weil die ERZ-Finanzplanung davon ausging, die Reserven würden auch ohne Bonus bis 2015 praktisch auf null absinken. 2012 sollten sie noch rund 60 Mio. Franken betragen. Tatsächlich haben sich die Reserven nach Auslaufen der Bonus-Aktion im Jahr aber stabilisiert und sind 2012 sogar auf 106 Mio. Franken gestiegen. Die interne Bestandesrechnung weist per Ende 2012 sogar Reserven von 133,9 Mio. Franken aus gegenüber 126,5 Mio. im Vorjahr.

Noch extremer präsentiert sich die Situation bei ERZ Abfall. Dort sind die Reserven zwischen Ende 2008 und Ende 2012 von 99,4 auf 161,1 Mio. Franken angewachsen – wohlgermerkt, trotz anhaltend hohen Investitionen! Bei beiden Werken werden die jährlichen Investitionen – entgegen der längerfristigen Abschreibungspraxis bei den industriellen

Betrieben – im laufenden Jahr jeweils sofort zu 50% abgeschrieben. Damit entstehen erhebliche stille Reserven. Eine zumindest temporäre Reduktion um 15–20%, was jeweils 15–20 Mio. Franken entspricht, ist somit möglich.

Zusammen mit Niklaus Scherr (AL) habe ich daher erneut in einer Motion eine entsprechende befristete Senkung der ERZ-Gebühren für Abwasser und Abfall in Form eines Bonus verlangt. Am einfachsten geschieht das über den Erlass resp. eine Reduktion des Infrastrukturpreises, damit auch Mieterinnen und Mieter unmittelbar in den Genuss der Reduktion kommen. Nach Ablauf der befristeten Gebührensenkung ist sodann unter Berücksichtigung der langfristigen Finanzierung von ERZ Abwasser und ERZ Abfall über die Gebührenerhöhung zu entscheiden.

Dass die Motion am 26. Juni vom Gemeinderat mit mehr als deutlicher Mehrheit für dringlich erklärt wurde, beweist, dass das Anliegen breite Unterstützung geniesst.

Albert Leiser

Dipl.-Ing. **Fust**

Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und Installationservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich

Infos und Adressen: 0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

**Preis-Hit**  
von der Nr. 1



nur **1099.-**

Aktionspreis

55 cm

**Einbau-Geschirrspüler**

Electrolux GA 555 iF

- 30 Minuten Kurzprogramm
- Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser
- Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 159836

**% SALE %**

**Wäschetrockner**

Bauknecht TRWP 7650

- Spart Energie und Zeit
  - Anzeige für Restzeit
  - Direktablauf für das Kondenswasser möglich
- Art. Nr. 126053

nur **1399.-**

statt 2599.-

Sie sparen 1200.-

A-40%



Setpreis nur **1999.-**

statt 4599.-

-56%

Exklusivité **Fust**

A++



nur **999.-**

statt 1999.-

-50%

**Waschmaschine**

Bauknecht WAE 7722

- Fassungsvermögen 7 kg
- Mit der beladungsabhängigen Sensorsteuerung sparen Sie Zeit und Energie
- Schleuderrate bis 1200 U/min. • EU-Label: A++B Art. Nr. 126229

Der Zürcher **Hauseigentümer** 7/2013 | 72. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Vorsorge ist gut, zu hohe Reserven sind aber abzulehnen	435
<b>Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe</b> Hauseigentümer und Mieter müssen Last der CO <sub>2</sub> -Reduktion alleine tragen	438
<b>Telekommunikation</b> Dank Glasfaser günstig zum neuen elektrischen Hausanschluss?	441
<b>Impressum</b>	445
<b>Sicherheit</b> Mehr Mittel für Brandschutz bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich	447
<b>Publireportage</b> Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus Randolins – Ort der Stille und Begegnung	452 470
<b>Vom Bauen</b> Bauen & Modernisieren 2013 – So baut die Schweiz	455
<b>Aktion 2013</b> Schenken Sie doppelt	459
<b>Eigentumswohnung</b> HEV fordert Verbot der Mängelabtretung	461
<b>Seminar/Workshop</b> Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme Der Mietzins Liegenschaftsverwaltung	465 473 477 479 483
<b>Mietrecht</b> Tabelle Überwälzungssätze Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz Mietzinsherabsetzung infolge Baulärms	467 472
<b>Ausflug Mitgliederforum</b> Bern und sein Bundeshaus	474
<b>Drucksachenverkauf</b> Hausschädlinge Bestellformular	478 480
<b>Flechtenbildung auf Steinböden</b> Beim Plattenreinigen sind Fachwissen und Erfahrung wichtig	484
<b>Unser Garten</b> Lang, gerade, symmetrisch und doch ein klein wenig schräg Gesunde Rosen ohne Bodenmüdigkeit	487 492
<b>Sessions-Nachlese des Präsidenten</b> Hans Egloff im Gespräch mit Filippo Leutenegger, Nationalrat FDP Kanton Zürich	494
<b>Aus den Sektionen</b> HEV Dübendorf & Oberes Glattal Sektionen-Info	499 500
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Schamlose Abzocker?	503



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachen-  
verkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

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



Termin vormerken:  
Die Schweizer Bau-  
messe findet vom  
5. bis 8.9.2013 in Zürich  
statt. Mehr dazu ab  
Seite 455.



## Was Ihnen bleibt ist Geniessen

Wenn sich in einem Garten Blumen, Hecken und Sträucher zu einem harmonischen Gesamtbild ergänzen, ist es ein Kunstwerk der Natur – mit der Handschrift seines Besitzers.

Voraussetzung dafür ist die fachgerechte und regelmässige Pflege. Das ist unsere Aufgabe. Eine Aufgabe, die wir sehr gerne für Sie übernehmen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

IC-Gartenservice GmbH  
Silbernstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 80 60  
[info@ic-gartenservice.ch](mailto:info@ic-gartenservice.ch)  
[www.ic-gartenservice.ch](http://www.ic-gartenservice.ch)

## Hauseigentümer und Mieter müssen Last der CO<sub>2</sub>-Reduktion alleine tragen.

Da gemäss der am 3. Juli vom Bundesamt für Umwelt BAFU veröffentlichten CO<sub>2</sub>-Statistik der Zielwert nicht erreicht worden ist, wird die CO<sub>2</sub>-Abgabe ab 2014 von 36 auf 60 Franken pro Tonne CO<sub>2</sub> erhöht.

po. Dies entspricht einem Anstieg von 9,5 auf 16 Rappen pro Liter Heizöl extra-leicht, resp. von 7 auf 12 Rappen pro Kubikmeter Erdgas. Damit stehen ab 2014 zirka 260 Millionen Franken pro Jahr für das Gebäudeprogramm zur Verfügung. Weitere rund 480 Millionen Franken werden an Bevölkerung und Wirtschaft rückverteilt. Das BAFU beruft sich dabei auf das CO<sub>2</sub>-Gesetz von 2012, welches festgelegt, dass die CO<sub>2</sub>-Abgabe zu erhöhen ist, falls die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der energetischen Nutzung fossiler Brennstoffe um 15 Prozent und diejenigen aus fossilen Treibstoffen nicht um 8 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden.

Der HEV bedauert die neue Geldbeschaffungsrunde durch den Staat, bedeutet sie doch, dass die ganze Last der CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Hauseigentümer und Mieter zu tragen ist. Und dies, obwohl die Zielvorgaben gemäss dem CO<sub>2</sub>-Gesetz von 2009 deutlich unterschritten worden sind und der Verbrauch

an Brennstoffen gegenüber dem Referenzwert von 1990 um stattliche 14,7% gesenkt werden konnte. Damit wird der im CO<sub>2</sub>-Gesetz festgehaltene Zielwert lediglich um 0,3% nicht erreicht. Im Vergleich zur Ungenauigkeit der verschiedenen Parameter wie der Witterungsverhältnisse, die Preisentwicklung der Brennstoffe etc., welche der groben Abschätzung des ausgestossenen CO<sub>2</sub> zu Grunde liegen, ist eine Abweichung von 0,3% deutlich unter der Genauigkeitsgrenze dieser Berechnung. Eine Erhöhung der Abgaben basierend auf dieser kleinen Differenz muss als Farce bezeichnet werden.

Diese Pille schmeckt umso bitterer als die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihre Verantwortung durchaus wahrgenommen und einen stattlichen Beitrag an der Gesamtreduktion geleistet haben. Einmal mehr geht die Zeche zu Lasten der Wohnkosten, während Verkehr und Wirtschaft geschont werden.

# immocorner



## wünscht Ihnen eindrückliche Ferien!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

**LÄSSER** reinigt besser!  
Teppich- und Polsterreinigung AG  
+ Leder Fässler (Lederpflege)  
Sonnentalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- Lederpolster und Lederbekleidung
- lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst
- Teppichreparaturen
- Vorhänge und Bettfedern
- Räumungen und Entsorgungen

**B O N**

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

**10% Rabatt**

auf Ihren nächsten  
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)

Hotline für Lieferdienst  
und Heimservice: 044 824 49 49

teppich-reinigungen.ch





**bochsler**



**Küche**  
www.bochsler-ag.ch

**Bad**

**Möbel**

nach **Mass**

Walter Bochsler AG  
Steinackerstr. 38  
8902 Urdorf  
044 736 40 40

Neue  
Aus-  
stellung



**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**

## Dank Glasfaser günstig zum neuen elektrischen Hausanschluss?

**In der Stadt Zürich wird in den nächsten Jahren intensiv gegraben: ewz und Swisscom (Schweiz) AG bauen das flächendeckende Glasfasernetz. ewz gibt bekannt, dass in diesem Zusammenhang teilweise die elektrischen Hausanschlüsse ausgewechselt werden können. Was bedeutet dies für die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer? Wer profitiert? Wer nicht?**

*HEV: Der Ausbau des Glasfasernetzes führt zu intensiven Tiefbauarbeiten. Warum wechselt ewz zudem auch noch die elektrischen Hausanschlüsse aus?*

ewz: Die Glasfasern verlegen wir in bestehende Trassees von ewz und Swisscom (Schweiz) AG. Für die Auswechslung elektrischer Hausanschlüsse benötigen wir zu einem grossen Teil dieselben Gräben, wie wir sie für den Bau des Glasfasernetzes erstellen. Die Bauarbeiten sind deshalb eine ideale Gelegenheit, um elektrische Hausanschlüsse zu ersetzen, die sechzig oder mehr Jahre alt und in demselben Trasse verlegt sind. Somit sind Anwohnerinnen und Anwohner nur einmal von den Baustellen betroffen statt zweimal. Diese Synergien nutzen wir überall, wo es sinnvoll erscheint.

*HEV: Wann ist dies denn aus Ihrer Sicht sinnvoll?*

ewz: Unsere elektrischen Leitungen können ein Alter von über 80 Jahren erreichen. Erfahrungen haben aber gezeigt, dass Leitungen nach 60 Jahren störungsanfälliger werden. Aus diesem Grund ermöglichen wir allen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, welche einen direkten Glasfa-

sernetzanschluss erhalten, den Altersersatz ihres über 60 Jahre alten elektrischen Hausanschlusses für eine Pauschale von 900.– Franken. Wer in Frage kommt, erhält von uns frühzeitig eine entsprechende Offerte.

*HEV: Wie kommen Sie gerade auf 900.– Franken?*

ewz: Gemäss unserem Reglement tragen die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bei einem Altersersatz unter anderem die Kosten für Grabarbeiten und die Verlegung des Kabelträgers auf ihrem Grundstück nach Aufwand, durchschnittlich belaufen sich diese auf 1800.– Franken. Da jedoch die Tiefbauarbeiten bei einem direkten Glasfaseranschluss sowieso ausgeführt werden, profitieren Eigentümer/-innen vom Wegfallen dieser Kosten auf privater Seite. Für die restlichen Ausgaben bis zum jeweiligen Grundstück hat der Zürcher Stadtrat kürzlich knapp 40 Millionen Franken bewilligt, die zu Lasten von ewz anfallen. Eine Abrechnung nach Aufwand wäre in der kurzen Zeit nicht machbar, deshalb offerieren wir den Ersatz pauschal.

*HEV: Es ist aber auch so, dass nicht alle mit älteren elektrischen Anschlüssen von diesem Angebot profitieren – unter-*



Einzigartig in der Schweiz:  
auch für Einfamilienhäuser



Service AG

## Gartenpflege zu unschlagbaren Konditionen

Gewinnen Sie mehr Freizeit und Lebensqualität. Wir pflegen Ihre Liegenschaft innen und aussen mit günstigen Monatspauschalen. Ab CHF 35.– pro Monat.

### 1 Innenbereich

- Vollservice für Haushaltgeräte ab Fr. 1.–/Tag
- Reparaturen, Wartung für Heizung, Sanitär + Elektriker ab Fr. 1.–/Tag

### 2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

### 3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

Verlangen Sie eine Offerte unter [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

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

*liegt ewz nicht dem Grundsatz der Gleichbehandlung?*

ewz: Natürlich – und dies ist uns auch sehr wichtig. Wir können aber die Synergieeffekte nur dort nutzen, wo Häuser direkt mit der Glasfaser erschlossen werden und wo wir zudem ein gesamtes Gebiet neu ausbauen. Die indirekte Erschliessung eines Hauses mit Glasfasern – also die Erschliessung über ein angebautes Nachbarhaus – ist deutlich günstiger als die direkte. Und wir sind nicht zuletzt der Bevölkerung der Stadt Zürich gegenüber verpflichtet, möglichst kostenoptimiert zu bauen.

*HEV: Wie entscheiden Sie über einen direkten oder indirekten Anschluss?*

ewz: Die Entscheidung, ob Liegenschaften direkt oder indirekt mit Glasfasern erschlossen werden, fällen wir ausschliesslich aufgrund technischer Aspekte. Erst nach diesem Entscheid wird das Alter der elektri-

schen Hausanschlüsse betrachtet, und Synergien können dort genutzt werden, wo sie anfallen.

*HEV: Wann können die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit einem entsprechenden Angebot rechnen?*

ewz: Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, bei welchen eine Auswechslung des elektrischen Hausanschlusses in Frage kommt, werden rechtzeitig vor den Bauarbeiten des Glasfasernetzes kontaktiert. Sollte dieses Angebot abgelehnt werden, sind bei einem späteren Ersatz des Hausanschlusses die Kosten durch die Eigentümer/-innen nach Aufwand zu tragen. Der Ausbau des Glasfasernetzes dauert bis 2019 und erfolgt gebietsweise. Ein grober Überblick der Ausbautetappen ist auf der Webseite von ewz ersichtlich unter [www.ewz.ch/telecom](http://www.ewz.ch/telecom).

## Alte Hausanschlüsse gleichzeitig ersetzen

Im Rahmen der Erschliessung der Gebäude mit Glasfasern ist es sinnvoll, gleichzeitig die elektrischen Hausanschlüsse, die sechzig oder mehr Jahre alt und in demselben Trasse verlegt sind, zu ersetzen. Somit sind die Grabarbeiten nur einmal nötig, und die altersbedingte Störfälligkeit der Hausanschlüsse wird deutlich geringer. Zudem sind Synergien mit dem Glasfaserbau möglich. Dank diesen kann ewz den Gebäudebesitzerinnen und -besitzern eine Pauschalofferte von 900 Franken für einen Hausanschluss machen. Das entspricht etwa der Hälfte des durchschnittlichen Preises. Eine Pflicht oder ein Recht für einen neuen Anschluss besteht aber nicht. Der Glasfaser-Kredit wird dadurch nicht belastet. ewz wird mit den Betroffenen rechtzeitig Kontakt aufnehmen und den Bau der Anschlüsse koordinieren.



# 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](mailto:rita.eichenberger@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

  
**HEV Zürich**

## 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



**Lenzlinger**  
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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

**HEV Kanton Zürich**

### Geschäftsstelle

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



### Drucksachenverkauf

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

### Telefonische Rechtsberatung

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

### Telefonische Bauberatung

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

## Impressum

### Herausgeber:

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

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

### Redaktion:

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

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

Ralph Bauert, Geschäftsführer HEV Winterthur  
lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Auflage: 59 199 (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,  
insserate@hev-zuerich.ch

Der Inseratenteil 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 Publiereportagen 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 AG**

# 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 

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**  
erneuerbare Energien und Erdgas

## Mehr Mittel für Brandschutz bei der GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich

**Die in HEV 3/13 (S. 161) veröffentlichte Medienmitteilung des Regierungsrates vom 7.2.2013 zu Neuerungen i.S. Subventionen für Brandschutz hat bei unseren Mitgliedern Fragen aufgeworfen. An dieser Stelle seien daher einige nähere Ausführungen dazu gemacht, mit welchen Subventionen Hauseigentümer konkret rechnen dürfen.**

### Erhöhung auf 40 Prozent

Gemäss alter Verordnung über die Subventionen der Gebäudeversicherungsanstalt an den Brandschutz vom 18. September 1991 wurden an Hauseigentümer, die freiwillig bauliche Verbesserungen, insbesondere zur Sicherstellung von Fluchtwegen sowie Brandmelde- und automatischen Löschanlagen, realisieren wollten, bei Brandmeldeanlagen 20 Prozent, bei baulichen Verbesserungen 30 Prozent der Erstellungskosten subventioniert.

Um den Anreiz zu verstärken, bestehende Bauten freiwillig an die gültigen Brandschutzvorschriften anzupassen, wurden die Ansätze neu auf einheitlich 40 Prozent erhöht.

*Der neue § 2 der Verordnung lautet:*

1. Subventionsberechtigt sind insbesondere die Errichtung von Brandmauern, Brandunterteilungen und Fluchtwegen sowie der Einbau von Brandmelde- und automatischen Löschanlagen.
2. Die Subventionen betragen 40% der Erstellungskosten.



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

3. Die Gebäudeversicherungsanstalt setzt die weiteren Bedingungen der Subventionsleistung fest.

### Voraussetzungen

Der Grundsatz der Subventionen ist in § 1 festgehalten: Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich gewährt an die Erstellungskosten freiwillig erstellter, vorschriftsgemässer Brandschutzmassnahmen in bestehenden Gebäuden eine einmalige Subvention, sofern der Personen- oder Gebäudeschutz dadurch wesentlich verbessert wird und das Gebäude bei ihr versichert ist. Auch im Zusammenhang mit Sanierungen und Umnutzungen werden Subventionen nur gewährt, wenn sie freiwillig sind, d.h. insbesondere nicht infolge einer Auflage ausgeführt werden müssen.

Alle Massnahmen müssen den geltenden Vorschriften entsprechend ausgeführt werden. Es werden nur Massnahmen bis zur Erreichung der gesetzlichen Minimalanforderungen subventioniert. Freiwillige, über die Brandschutzgesetzgebung hinaus ge-

## Sicherheit

hende Massnahmen sind nicht subventionsberechtig.

Wie sehr oft enthält die gesetzliche Regelung keine detaillierten Angaben. Diese finden sich vorliegend in den gemäss Ziff. 3 der Verordnung von der Gebäudeversicherung Kanton Zürich festzulegenden Ausführungsbestimmungen, im Reglement der Gebäudeversicherung Kanton Zürich vom 9. April 2013 «Subventionen an Verbesserungen des Brandschutzes».

### Vorabklärungen unabdingbar

Neben der Freiwilligkeit sind einige weitere Regelungen wichtig. Bereits wenn ein Eigentümer in Erwägung zieht, Massnahmen zu treffen, sollte er unbedingt vorab das Reglement konsultieren oder sich bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich resp. bei der kommunalen Feuerpolizei direkt erkundigen. Es gilt nämlich, dass bei vergleichbaren Aufwendungen bauliche Massnahmen der Installation automatischer Löschanlagen vorzuziehen sind oder bei verschiedenen Optionen derjenigen Variante der Vorzug gegeben wird, welche langfristig als die geeignetere Lösung erachtet wird und für die Bauherrschaft zumutbar ist.

Werden bauliche Verbesserungen ausgeführt, müssen sie sich auf ein ganzes Gebäude oder mindestens einen Abschnitt beziehen, bloss punktuelle Verbesserungen sind nicht subventionsberechtig, besonders nicht, wenn andere Mängel weiterbestehen.

### Subventionsberechtig sind grundsätzlich:

- Brandmauern, wenn sie vollflächig, durchgehend und möglichst standfest erstellt werden;
- Türen in Brandmauern, welche einer geprüften und von der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) zugelassenen EI30-Konstruktion entsprechen.

Daneben gelten für verschiedene Gebäudetypen (z.B. öffentliche Gebäude, Hochhäuser) separate Regelungen.

Bei Brandmelde- und automatischen Löschanlagen gibt es z.B. Subventionen für bestehende Gebäude, die noch keine Brandmelde- oder Sprinkleranlage haben, aber nach heute geltenden Vorschriften eine haben müssten, oder für solche, die beides haben müssten, aber nur über das eine verfügen. Aber auch hier muss im konkreten Fall die Subventionsberechtigung abgeklärt werden.

### Nicht subventionsberechtigten Kosten

Dazu gehören insbesondere etwa Mehrkosten für Verbesserungen des Einbruch- und Schallschutzes, wie verstärkte Türkonstruktionen, Mehrfachverschlüsse, Sicherheitslangschilder sowie weitere Vorkehrungen, welche aus Gründen des Brandschutzes weder notwendig noch sinnvoll sind, wie das Anbringen von Zierleisten und Schwellenabdichtungen, oder auch Kosten für Konzepte, Dokumentationen, Pläne und Kopien. Ebenfalls nicht berechtigt sind Verbesserungen des Brandschutzes, welche eine Mindestsubvention von weniger als CHF 2000.– pro versichertes Gebäude auslösen. Sie gelten nicht als wesentlich im Sinne der Verordnung über die Subventionen der Gebäudeversicherungsanstalt an den Brandschutz.

Das vollständige Reglement findet sich auf der Website der GVZ ([www.gvz.ch](http://www.gvz.ch); unter Brandschutz – Subventionen).

Es empfiehlt sich in jedem Fall für verbesserungswillige Hauseigentümer, dieses einzusehen und sich bei den zuständigen Fachpersonen der kommunalen Feuerpolizei oder bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Detailfragen vorab genau zu informieren. ■

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



modernisieren  
**bauen**

5.–8.9.2013  
Messe Zürich

Do–So 10–18 | [bauen-modernisieren.ch](http://bauen-modernisieren.ch)

Patronat



## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



### Zürich-Schwamendingen 4-Zimmer-Einfamilienhaus

an sonniger und ruhiger Wohnlage, beidseitig angebaut, NWF ca. 100 m<sup>2</sup>, Baujahr 1944, Verhandlungspreis Fr. 650 000.--.



### Horgen-Käpfnach Historische Liegenschaft – 7 Zimmer

an sonniger, bevorzugter Lage mit Seesicht, freistehend, NWF ca. 182 m<sup>2</sup>, Weinkeller, ehemalige Trotte ca. 81 m<sup>2</sup>, grosse Terrasse. Baujahr ca. 1710/total saniert 2003. 2 Autoabstellplätze, Grundstücksfläche 316 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 1 750 000.--.



### Rickenbach Sulz ZH 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit grossem Garten

an zentraler, sonniger und ruhiger Wohnlage, einseitig angebaut. Baujahr 1963, Einzelgarage, Grundstücksfläche 511 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis Fr. 850 000.--.



### Thalwil 7½-Zimmer-Einfamilienhaus, NWF ca. 210 m<sup>2</sup>

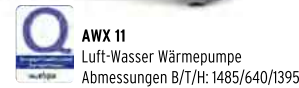
an erhöhter Wohnlage, einseitig angebaut, Cheminée, 4 Nassräume, Baujahr 1962, Doppelgarage, Grundstücksfläche 612 m<sup>2</sup>, Renovationsbedarf (Ausbau weitgehend vom Baujahr), Verhandlungspreis Fr. 1 450 000.--.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch).

Hauseigentümerversband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## 30% bis 75% Sparpotenzial und komfortable Sicherheit



weiter@aefier.ch

### Komplette Sanierung für ein Einfamilienhaus bei 2000 Liter\* Ölverbrauch/Jahr.

\* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

**Ölheizung** mit Brennwert Kondensationstechnik: CHF 13'900.- inkl. neuem Kamin sowie Demontage- und Montage der neuen Anlage. Sparpotential **bis 30 %**

**Wärmepumpe** Luft-Wasser, Chromstahl: CHF 21'950.- inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe. Sparpotential **bis 50 %**

**Wärmepumpe mit Erdesonde** (Sole-Wasser): CHF 36'900.- inkl. Erdesonde 180m, mit Pufferspeicher, fertig montiert. Sparpotential **bis 75 %**

**Wärmepumpenboiler** - CHF 3'500.- fertig montiert, inkl. Entsorgung des alten Boilers. Sparpotential **bis 75 %**

Diese Richtpreise werden vor Ort überprüft. Alle Preise exkl. 8 % MwSt.

# swisstherm®

Swisstherm AG - Energie-Systeme - [www.swisstherm.ch](http://www.swisstherm.ch)

Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### Malerei



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

- 】 Fensterläden
- 】 Möbelstücke
- 】 Gartenmöbel

Ernst Langenegger,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01  
E-Mail: [maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)

### Schreinerei



Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten, Möbelrestaurationen und Auf-frischungen.

- 】 Stühle flechten
- 】 Möbelrestaurationen
- 】 Serienarbeiten

Bruno Joller,  
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.  
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02  
E-Mail: [schreiner@bostadel.ch](mailto:schreiner@bostadel.ch)

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.  
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

## Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus

Mit dem Förderprogramm «Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus» motivieren die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, ineffiziente Haushaltsgrossgeräte und Heizungsumwälzpumpen zu ersetzen und bestehende Beleuchtungsanlagen zu erneuern.

### Stromfresser aufspüren

Mit dem EKZ Stromcheck erhält der Eigentümer des Mehrfamilienhauses für 100 Franken pro Liegenschaft eine energetische Bewertung der an den Allgemiestrom angeschlossenen Elektroinstallationen. Ein EKZ Energieberater erfasst vor Ort den Ist-Zustand der Anlagen und überprüft die Einstellwerte der Steuergeräte. Speziell die Beleuchtung, unter anderem im Treppenhaus, wird genau unter die Lupe genommen. In einem Bericht werden die Möglichkeiten zur Verbesserung der Stromeffizienz festgehalten.

Vom EKZ Stromcheck profitieren auch die Bewohner des Mehrfamilienhauses. Als Geschenk erhalten alle Haushalte einer teilnehmenden Liegenschaft eine EKZ Stromsparbox. Diese enthält neben einer modernen, stromsparenden LED-Lampe wertvolle Tipps, wie jeder Mieter ohne Komfortverlust den Stromverbrauch in seiner Wohnung senken kann.

### Die Vorteile des Förderprogramms

Nach der Durchführung des Stromchecks kann der Eigentümer des Mehrfamilienhauses von verschiedenen Förderaktionen profitieren. Bei den Haushaltsgrossgeräten wird der Kauf von Kühl- und Gefriergeräten, Waschmaschinen und Wäschetrocknern der höchsten Effizienzklasse gefördert.

Bei der Modernisierung einer Beleuchtungsanlage wird der Einbau von LED-Leuchten mit bis zu 75 Franken belohnt. Die Installation einer Lichtsteuerung mit Bewegungsmeldern unterstützt das Förderprogramm mit 75 Franken pro Gerät und den Einbau einer Minuterie mit 200 Franken pro Anlage.

Für Heizungsumwälzpumpen, welche die höchsten Effizienzkriterien erfüllen, werden 200 Franken ausbezahlt.

Detaillierte Informationen zu den Förderbeitragsätzen sind auf der Webseite des Förderprogrammes zu finden oder werden mit dem Stromcheckbericht abgegeben. Das EKZ Förderprogramm läuft bis Sommer 2014.

### Jetzt profitieren

Teilnahmeberechtigt sind Liegenschaften mit mindestens drei Wohneinheiten, die von den EKZ mit Strom versorgt werden. Das Bestellformular für den EKZ Stromcheck und weitere Informationen können unter [www.ekz.ch/mfh-foerderprogramm](http://www.ekz.ch/mfh-foerderprogramm) abgerufen oder telefonisch unter 058 359 11 13 angefragt werden.



Das Geschenk für alle Haushalte einer teilnehmenden Liegenschaft: Die EKZ Stromsparbox.

### Vom Bund unterstütztes Erfolgsprojekt

Die EKZ Energieberatung hat im Februar 2011 das Programm «Stromeffizienz im Mehrfamilienhaus» mit Erfolg bei der wettbewerblichen Ausschreibung «ProKilowatt» des Bundesamts für Energie eingereicht. Der Bund unterstützt das EKZ Förderprogramm mit bis zu 550 000 Franken.

# 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](mailto:service@alarm24.ch)

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke





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



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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



## Bauen & Modernisieren 2013 – So baut die Schweiz

**Zukunftsfähiges und nachhaltiges Bauen und Erneuern im dicht besiedelten Lebensraum gehören zu den Themen der diesjährigen Schweizer Baumesse in Zürich. Rund 600 Aussteller helfen vom 5. bis 8. September 2013 gestandenen Bauherrschaften wie Ausführenden auf die Sprünge. Erneut ihren Platz hat die Eigenheim-Messe Schweiz als Hausbau- und Immobilienplattform.**

Die jährliche Baumesse für Bauen, Wohnen und Energie, seit 1969 der jährliche Laufsteg für die Schweizer Bau- und Wohnkultur, ist Tradition und Wandel zugleich. Sie bietet in sieben Hallen ein umfassendes Angebot mit Neuheiten und Ansprechpersonen vor Ort.

**5. – 8.9.2013**  
**Messe Zürich**

Do-So 10-18 | [bauen-modernisieren.ch](http://bauen-modernisieren.ch)

### Sonderbereiche:

#### *Eigenheim-Messe Schweiz*

Sie träumen vom Eigenheim? Sie suchen die komfortable Wohnung mit Terrasse und Aussicht? Mit Ihrem Besuch an der Bauen & Modernisieren in der Messe Zürich mit grosser Immobilienplattform, der

Eigenheim-Messe Schweiz, könnten Sie sich gleich beide Wünsche erfüllen.

Führende Baupartner und engagierte Architekturbüros beraten Sie beim Neu- oder Umbau Ihres Eigenheims.

Sachkundige Immobilienprofis beantworten Ihre Fragen zum geplanten Grundstück- oder Haus-

kauf oder visualisieren projizierte Überbauungen an Ihrem Wunschdomizil.

#### «Création Bad» und Badewelten

Der sinnliche Exklusivbereich steht im Rampenlicht. Renommierete Bad- und Wellness-Anbieter verführen mit originellen Ideen und verhefeln jedermann zum persönlichen Traumbad.

#### Küchenparadies

Wunderschöne Materialien, modernste Geräte, individuelle Konzepte. Das Küchenparadies ist ein Logenbereich mit namhaften Herstellern und Markenpro-



dukten. Dieses Jahr sieht das Publikum erstmals die zehn für den Swiss Kitchen Award nominierten Küchenkonzepte in einer Wanderausstellung.



**Sonderschauen:  
IG altbau**

Die Werkgruppe aus Planern und Handwerkern gibt Rat, wie ältere Bauwerke harmonisch instand gesetzt werden.

**Boden-Welten**

Namhafte Bodenhersteller sind an der Bauen & Modernisieren mit einem grosszügigen Gemeinschaftsauftritt neuester In- und Outdoorbeläge dabei. Im Parcours «Lassen Sie Ihre Füsse sprechen» kann das Publikum diverse Bodenarten durchlaufen und die Wahl nach dem persönlichen Wohlempfinden treffen.



**Sicherheit zu Hause**

Schutz vor Einbruch im Eigenheim: Tipps, Tricks und Ausrüstung. Der Verein für Sicherheitsinformationen klärt auf.

**Feng Shui**

Ein Thema, dreimal interpretiert:

- homegate.ch, Barbara Rüttimann: Farbanalysen mit Echt-Wandfarbmustern
- LebensArt, Katharina Dossenbach: Gesundheit & das Zuhause als Kraftort

- Berufsverband Feng Shui und Geomantie Schweiz: Feng Shui als Fundament für Bauen, Wohnen, Leben und Arbeiten.

**Erleben Sie Design hautnah**

Einrichten mit Konzept, Stil und Design. Die Sonderausstellung Designmöbel zeigt eine sorgfältige Auswahl von Herstellern aus der Schweiz. Visionäres und Modernes für anspruchsvolles Wohnen.



**IG Passivhaus**

Passivhäuser sind im Trend. Mitglieder von IG Passivhaus zeigen, wie man mit Energieeffizienz, Sonnennutzung und gesunden Baustoffen in die Zukunft baut. Mit Workshops.

**Bild und Ton im ganzen Haus**

Planen Sie die mediale Aufrüstung! Filme, Musik und Bilder ab zentralem Rechner streamen und daneben Licht und Storen steuern.

**Solarenergie – die umweltgerechte Lösung**

Die Schweizerische Vereinigung für Sonnenenergie SSES informiert über Sonnenenergie und ihre Kombinationen.

**Erneuerbare Energien**

Sonne – Holz – Geothermie. Holzenergie Schweiz, der Schweizerische Fachverband für Sonnenenergie Swissolar und GEOTHERMIE.CH informieren.

**Begleitprogramm**

- Fachvorträge mit Praxistipps zum Planen, Bauen und Wohnen.
- BFE-Vortragsreihe unter dem Patronat von EnergieSchweiz «Die Gebäudesanierung – der attraktive Schritt zu mehr Lebensqualität».

**MINERGIE®: Ich erneuere mein Haus – was muss ich wissen?**

Gesamtheitliche Beratung für die Hauserneuerung: Dämmung, Haustechnik, Lüftung, Fenster- und Heizungersatz, steuerliche Erleichterungen. Mit Infoparcours.

**Bauen & Modernisieren mit Eigenheim-Messe Schweiz**

**modernisieren  
bauen**  
5. – 8.9.2013  
Messe Zürich

Do-So 10-18 | bauen-modernisieren.ch

Messe Zürich | 5. bis 8. September 2013 |  
täglich 10-18 Uhr | www.bauen-modernisieren.ch

**2 Gratisentritte gegen Vorweisung Ihres  
HEV-Mitgliederausweises an der Tageskasse**

Vergünstigungen mit Carte Blanche und dem RailAway-Messekombi. Kinderhort Sa/So im Foyer.



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

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

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

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!**

- grosse Auswahl
- günstige Preise inkl. Montage

**Handläufe für jede Treppe!**

Individuelle Ausführung nach Norm u. Gesetz.  
Mehr Sicherheit an allen Treppen für Sie und Ihre Familie.

**☎ 052 534 41 31**  
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur  
www.flexo-handlauf.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**



**HEV-Mitglieder ermöglichen ehemaligen Bettlerinnen aus Bali existenzsichernde Löhne**

**Schenken Sie doppelt**

Den Gegenwert von über 14000(!) bezahlten Arbeitstagen hat die letztjährige *Weihnachts-*Aktion für die Bevölkerung von Muntigunung im äusserst trockenen und armen Nordosten Balis generiert. Nicht zuletzt dank des Hauseigentümergeverbandes und seiner Mitglieder! An diesen Erfolg soll angeknüpft werden. Für Geniesser wurden neue Cashew-Nuss-Sorten mit reichhaltig exotischem Geschmack kreiert. Eine sinnvolle Geschenkidee die Freude macht!



**Produktdetails**

Jede aus Lontarpalmbllättern geflochtene Geschenkpackung enthält:

- 50 g geröstete Curry-Cashew-Nüsse
- 50 g geröstete Thaikräuter-Mix-Cashew-Nüsse
- 50 g geröstete, leicht gewürzte Cashew-Nüsse

Die Körbchen sind in drei Varianten erhältlich:

- neutral, ohne Logo-Bestückung
- mit Muntigunung- Logo-Bestückung
- mit individuellem Firmenlogo

Verkaufspreis: CHF 15.-/Stück plus Versandkosten Schweiz

Mindestbestellmengen: 10 Stück (neutral oder mit Muntigunung-Logo)  
50 Stück mit individuellem Firmenlogo

Jede Geschenkpackung generiert den Gegenwert von zwei Arbeitstagen.

Versand: Ende November 2013

Bestellungen/weitere Informationen: Bis Ende August oder solange Vorrat.  
info@zukunft-fuer-kinder.ch / www.zukunft-fuer-kinder.ch



## 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

sumpfstrosse 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

## 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](http://www.weberdach.ch) 044 482 98 66 [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)



**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

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

[www.mueller-sanitaer-zuerich.ch](http://www.mueller-sanitaer-zuerich.ch)

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

## Kaufvertrag für Eigentumswohnungen ab Plan

# HEV fordert Verbot der Mängelabtretung

Wohneigentum liegt im Trend und dank der tiefen Hypothekarzinsen wollen und können sich auch viele eine Eigentumswohnung leisten. Besonders beliebt sind dabei Neubauwohnungen, welche schon vor der Erstellung gekauft werden. Man spricht dabei vom «Kauf ab Plan», da die Wohnung noch nicht gebaut ist und erst auf den Plänen existiert. In der Regel wird die gesamte Überbauung, in welcher der Käufer eine Wohnung im Sonderrecht erwirbt, durch einen Generalunternehmer (GU) erstellt. Der GU vergibt dann einzelne Arbeiten an Subunternehmer, welche diese zum Teil wiederum an Sub-Subunternehmer weitergeben.

Das ganze Gebäude wird damit durch eine Vielzahl von Bau- und Zulieferfirmen erstellt, wobei der GU die Verantwortung und Organisation beibehält. Da der GU als Vertragspartner des Wohnungskäufers die Gesamtverantwortung trägt, wäre er nach den Grundsätzen des Vertragsrechts auch für die gesamte Mängelbehebung verantwortlich und zuständig. Dies ist für den Käufer ein grosser Vorteil, hat er doch nur einen verantwortlichen Ansprechpartner und muss sich nicht mit einer Vielzahl von Handwerkern beschäftigen.

### Abtretung von Mängelrechten

In den letzten Jahren musste leider festgestellt werden, dass viele GU die Mängelbehebung auf den Käufer abwälzen: Im Kaufvertrag wird die Mängelhaftung des GU ausgeschlossen. Sozusagen als Ersatz dafür werden dem Käufer die Mängelrechte abgetreten, welche dem GU gegenüber seinen Subunternehmern zustehen. Der gänzliche



Ralph Bauert  
Geschäftsführer  
HEV Region Winterthur

Haftungsausschluss des GU mag manchem Wohnungskäufer zwar seltsam vorkommen, weil er aber die Rechte des GU gegen die Subunternehmer erhält, hat er auf den ersten Blick den Eindruck, dass seine Interessen dennoch gewahrt bleiben. Wenn dann allerdings tatsächlich Mängel sichtbar werden, kann es harzig werden.

### Problematisch für den Käufer

Der Haftungsausschluss des GU kann trotz der Abtretung der Mängelrechte für den Käufer weitreichende Folgen haben: Wenn er Pech hat, ist der Subunternehmer zwischenzeitlich Konkurs gegangen, so dass der Käufer die Nachbesserung selber berapen muss. Gerade bei kostspieligen Mängeln mit Wasserschäden ist es zudem häufig sehr aufwändig, die Mangelursache zu ermitteln. Solange man die Ursache des Mangels nicht kennt, weiss man auch nicht, welcher Subunternehmer verantwortlich ist. Und dass es im Nachhinein keiner gewesen sein will, ist auch auf dem Bau kein unbekanntes Phänomen. Weil die Mängelhaftung des GU vertraglich ausgeschlossen wurde, ist es nun Sache des Käufers, diese Abklärungen vorzu-

## Eigentumswohnung

nehmen, die rechtlichen Fristen zu wahren und sich gegenüber dem Verursacher durchzusetzen. Ohne Beizug eines Experten geht häufig nichts und manchmal braucht es auch noch einen Bauanwalt. Meist stehen deren Kosten aber in einem Missverhältnis zu den Kosten der Mängelbehebung. Schliesslich resignieren die Käufer und reparieren auf eigene Kosten.

### Aufklärung durch die Notariate

Kaufverträge für Immobilien müssen durch das Notariat öffentlich beurkundet werden. Der Notar muss dabei sicherstellen, dass die Vertragsparteien die Bestimmungen des Kaufvertrages verstanden haben und damit einverstanden sind. Es besteht eine gesetzliche Aufklärungspflicht des Notars. Es ist aber dennoch nur den wenigsten Käufern bewusst, welchen gravierenden Nachteil sie sich einhandeln, wenn sie auf die Haftung des GU gänzlich verzichten und sich mit einer Abtretung der Mängelrechte abspeisen lassen. Man darf wohl vermuten, dass auch nur wenigen Notaren bewusst ist, dass der gänzliche Haftungsausschluss des GU auch durch eine Abtretung der Mängelrechte gegen die Subunternehmer nicht wirksam kompensiert wird.

### Ungültigkeit solcher Klauseln?

Seit dem 1. Juli 2012 gilt das revidierte Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG). Der Art. 8 UWG verbietet die Verwendung allgemeiner Geschäftsbedingungen, welche für den Konsumenten ein erhebliches Missverhältnis bedeuten. Solche Geschäftsbedingungen gelten als missbräuchlich. Eine missbräuchliche Klausel liegt vor, wenn in Kaufverträgen für den Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan ein Haftungsausschluss vorgesehen ist. Die gleichzeitige Abtretung der Mängelrechte ändert

daran nichts, weil die Abtretungsklausel dem Käufer vorspiegelt, er erhalte damit für den Verzicht auf den Haftungsausschluss eine gleichwertige Kompensation – was nicht der Fall ist. Zumindest ist dies die Lehrmeinung von Professor Hubert Stöckli von der Universität Fribourg. Falls die Gerichte dieser Lehrmeinung folgen, wären solche Klauseln also ungültig.

### Forderung des HEV Region Winterthur

Wohneigentum soll man erwerben können, ohne dabei hohe Risiken in Kauf nehmen zu müssen. Dazu gehören auch faire Kauf- und Werkverträge. Der HEV Region Winterthur hat die Notariate des Kantons Zürich daher aufgefordert, bei der öffentlichen Beurkundung von Kaufverträgen für den Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan künftig keine Haftungsausschlussklauseln mehr zu verwenden – insbesondere auch nicht in Kombination mit Mängelabtretungsklauseln. Aufgrund der heutigen Rechtslage muss davon ausgegangen werden, dass gemäss Art. 8 UWG die Zulässigkeit solcher Klauseln zumindest zweifelhaft ist. Im Minimum müssten im Rahmen der notariellen Aufklärungspflicht die Vertragsparteien in aller Deutlichkeit auf die fragliche Legalität solcher Klauseln hingewiesen werden.

Erste Gespräche mit dem Notariatsinspektorat des Kantons Zürich haben gezeigt, dass die Notariate die Zulässigkeit solcher Mängelabtretungsklauseln überprüfen und eine Anpassung ihrer Praxis in Betracht ziehen.

Der HEV Region Winterthur wird sich dafür einsetzen, dass die für den Käufer höchst problematische Praxis beim Kauf von Eigentumswohnungen ab Plan verschwindet. Am Dienstag, den 26. November 2013 organisiert der HEV Region Winterthur eine öffentliche Fachveranstaltung zu diesem Thema. ■



## Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Tamara Haupt, und ich bin als Immobilienberaterin bei Walde & Partner in Thalwil tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Sie.



WALDE & PARTNER

+41 44 722 61 05  
tamara.haupt@walde.ch  
www.walde.ch



## Wohn- und Geschäftshaus Zur Blaumeise

Die Liegenschaft Zur Blaumeise liegt an äusserst zentraler Lage im Zürcher Universitätsquartier. Das historische Gebäude erstreckt sich über vier Vollgeschosse in denen sich fünf Wohnungen sowie drei Büroeinheiten befinden. Zahlreiche Details wie Stuckdecken, Erker oder liebevolle Verzierungen an der Fassade machen den Charme dieser Immobilie aus. Grosszügige, hohe und helle Räume machen die Mietflächen äusserst attraktiv. Aufgrund einer aufwändigen Totalsanierung befindet sich die Liegenschaft in einem äusserst guten baulichen Zustand.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

## Oder möchten Sie Ihr Geschäftshaus verkaufen?

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



**Béatrice Gollong** MRICS  
Head Investment Consulting

Direktwahl 044 388 58 52  
[beatrice.gollong@spgintercity.ch](mailto:beatrice.gollong@spgintercity.ch)



**Alex Bangerter** MRICS  
Senior Consultant

Direktwahl 044 388 58 43  
[alex.bangerter@spgintercity.ch](mailto:alex.bangerter@spgintercity.ch)

Regulated by the RICS

SPG Intercity is a joint venture of the Société Privée de Gérance (Geneva) and the Intercity Group (Zurich), two independent real estate service companies with offices in major Swiss cities. **SPG Intercity Zurich:** Zollikerstrasse 141, Postfach, CH-8008 Zurich, Phone +41 44 388 58 48. **SPG Intercity Geneva:** Route de Frontenex 41A, CH-1207 Genève, Phone +41 22 707 46 00. **SPG Intercity Basel:** Rennweg 40, Postfach, CH-4020 Basel, Phone +41 61 317 67 80. **SPG Intercity Lausanne:** Place de la Navigation 14, CH-1006 Lausanne, Phone +41 21 318 46 00



# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

**Datum:** Freitag, 20. September 2013, 8.30 bis 12.00 Uhr

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

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Grundlagen

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

#### Immobilien

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

#### Steuern und Steuerplanung

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

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

#### Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
vom 20. September 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

Die ASIG Wohngenossenschaft, mit Sitz in Zürich-Nord, pflegt ihren Liegenschaften-Bestand mit rund 2'400 Wohnungen, hauptsächlich in Zürich sowie in 5 Agglomerationsgemeinden, nach ökologischen und ökonomischen Kriterien. Wir führen Bauprojekte in den Bereichen Neubau, Ersatz-Neubau und Renovation durch. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zum gemeinnützigen Wohnungsbau sowie zur Erhaltung und Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum.

Wir suchen eine/einen

## Geschäftsführerin/Geschäftsführer (100%)

In dieser anspruchsvollen Funktion führen Sie zwei Geschäftsleitungsmitglieder und fünf Mitarbeitende direkt und tragen die Führungsverantwortung für rund 20 Mitarbeitende. Sie sind verantwortlich für die Umsetzung der Unternehmensstrategie und die Sicherstellung aller operativen Tätigkeiten in den Bereichen Geschäftsstelle, Vermietung, Bau- und Renovationen, Finanzen und Planung. Sie berichten dem Vorstand strategie- und ergebnisorientiert. Die Mitarbeit in Projekten und die Mitwirkung im Vorstand runden das äusserst vielseitige Aufgabengebiet ab.

Sie bringen mehrjährige Berufserfahrung und Führungserfolge in der Immobilienbranche oder in branchennahen Organisationen mit. Vorzugsweise verfügen Sie über Erfahrungen mit Wohngenossenschaften, kennen den Markt und die Mechanismen des genossenschaftlichen Wohnens und leben im Wirtschaftsraum Zürich. Mit Leidenschaft für eine gemeinnützige Organisation und sicherem Auftreten vertreten Sie die ASIG Wohngenossenschaft gegenüber unseren Mitarbeitenden, Genosschafterinnen und Genosschaftern sowie Partnern. Verhandlungsgeschick und eine ökonomische Grundhaltung sind Voraussetzung für diese attraktive Stelle. Sie führen und handeln kooperativ, lösungsorientiert und entwickeln die Mitarbeitenden sowie die Organisation behutsam weiter. Mut zur Authentizität und emotionale Intelligenz leiten Sie bei der erfolgreichen Durchsetzung von pragmatischen und zielführenden Massnahmen.

Wir bieten Ihnen einen vielseitigen Aufgabenbereich sowie einen attraktiven Arbeitsplatz, wo Sie ein langjähriges und fachlich erfahrenes Team selbstständig führen können. Mit attraktiven Rahmenbedingungen honorieren wir Ihr gemeinnütziges und unternehmerisches Engagement.

Fühlen Sie sich von der spannenden Herausforderung mit langfristigen Perspektiven angesprochen? Dann senden Sie die vollständigen Bewerbungsunterlagen im Foto bitte bis 22. August 2013 an: ASIG Wohngenossenschaft, zu Händen Herr Josef Köppli, Dreispitz 21, 8050 Zürich.

Falls Sie Ihre Bewerbung per E-Mail einreichen möchten, senden Sie die Unterlagen an [josef.koepfli@asig-wohnen.ch](mailto:josef.koepfli@asig-wohnen.ch).

Gerne stehen Ihnen Herr Josef Köppli, Geschäftsführer ad interim, 044 325 16 02 und Walter Oertle, Präsident, 079 632 11 30 für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Besuchen Sie uns auch auf [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)



## Tabelle Überwälzungssätze Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz

Die Anpassung des Mietzinses an den Hypothekarzinssatz/Referenzzinssatz ist ein relativer Anpassungsgrund und kann zur Begründung einer Mietzinserhöhung oder einer Mietzinserabsetzung angerufen werden.



lic. iur.

Daniela Fischer,

tel. Rechtsberatung

HEV Zürich

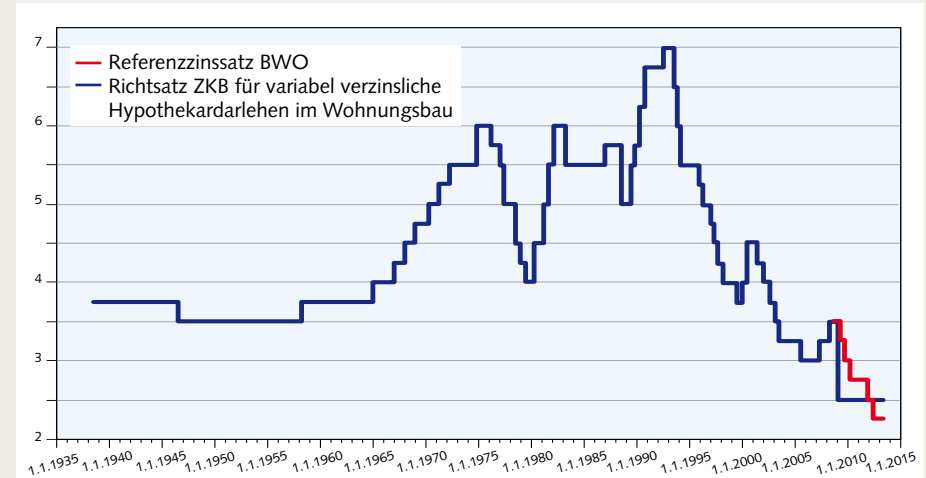
Wohnbauten (sog. Leitzinssätze) für die Mietzinsanpassungen relevant.

Seit September 2008 ist der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO vierteljährlich publizierte Referenzzinssatz massgebend. Dieser stützt sich auf den volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt (Art. 12a VMWG).

Eine Aufstellung der massgebenden Hypothekar- bzw. Referenzzinssätze ist zu finden unter [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).

Bei Senkungen des Referenzzinssatzes sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit den in-

Es spielt keine Rolle, ob die Liegenschaft tatsächlich hypothekarisch belastet ist oder nicht. Ebenso ist es unerheblich, zu welchem individuellen Zinssatz der Vermieter seine Hypothek abgeschlossen hat. Entscheidend ist der bei Vertragsschluss oder der letzten Vertragsanpassung geltende Hypothekar- oder Referenzzinssatz. Für die Zeit vor September 2008 sind die Zinssätze der Kantonalbanken für variable erstrangige Althypotheken von



Der für die Mietzinsberechnung massgebliche Hypothekar- oder Referenzzinssatz lag nie über 7% und dürfte wohl auch kaum unter 2% fallen – im Unterschied zu den individuellen Zinssätzen.

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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 / 346.26.26



[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch) oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

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

## Mietrecht

zwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

Da bei älteren Mietverträgen mit noch hohen Hypothekarzinssätzen (das Maximum war im Kanton Zürich 1992/1993 bei 7%, (vgl. Grafik auf der Seite 467)) das Ausrechnen des Anspruchs auf eine Mietzinssenkung ziemlich kompliziert ist, publizieren wir hier auf ausdrücklichen Leserwunsch eine Tabelle, die sämtliche Überwälzungssätze von 2% bis 7% und umgekehrt erfasst.

Nicht zu vergessen ist natürlich, dass man einer Senkung wegen Hypothekar-/Referenzzinssatz 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise entgegenrechnen kann (Art. 16 VMWG).

Ebenso kann die allgemeine Kostensteigerung (Art. 12 VMWG) mit der Senkung

### Art. 13 Abs. 1 VMWG regelt die Überwälzungssätze wie folgt:

Eine Hypothekarzinserhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

- a) 2 Prozent bei Hypothekarzinssätzen von mehr als 6 Prozent;
- b) 2,5 Prozent bei Hypothekarzinssätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- c) 3 Prozent bei Hypothekarzinssätzen von weniger als 5 Prozent.

verrechnet werden (pro Jahr 0,25% bis 1%, abhängig von der Nebenkostenregelung im Mietvertrag und der Praxis der jeweiligen Schlichtungsbehörde).

(OR Art. 269a Bst. b; VMWG Art. 13 Abs. 1)

Hypoz. neu alt	2	2,25	2,5	2,75	3	3,25	3,5	3,75	4	4,25	4,5	4,75	5	5,25	5,5	5,75	6	6,25	6,5	6,75	7
2,00		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 18,0	+ 21,0	+ 24,0	+ 27,0	+ 30,0	+ 33,0	+ 36,0	+ 38,5	+ 41,0	+ 43,5	+ 46,0	+ 48,0	+ 50,0	+ 52,0	+ 54,0
2,25	- 2,91	- 5,66	- 2,91	+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 18,0	+ 21,0	+ 24,0	+ 27,0	+ 30,0	+ 32,5	+ 35,0	+ 37,5	+ 40,0	+ 42,0	+ 44,0	+ 46,0	+ 48,0
2,50	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 18,0	+ 21,0	+ 24,0	+ 27,0	+ 29,5	+ 32,0	+ 34,5	+ 37,0	+ 39,0	+ 41,0	+ 43,0	+ 45,0
2,75	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 18,0	+ 21,0	+ 24,0	+ 26,5	+ 29,0	+ 31,5	+ 34,0	+ 36,0	+ 38,0	+ 40,0	+ 42,0
3,00	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 18,0	+ 21,0	+ 23,5	+ 26,0	+ 28,5	+ 31,0	+ 33,0	+ 35,0	+ 37,0	+ 39,0
3,25	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 18,0	+ 20,5	+ 23,0	+ 25,5	+ 28,0	+ 30,0	+ 32,0	+ 34,0	+ 36,0
3,50	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 15,0	+ 17,5	+ 20,0	+ 22,5	+ 25,0	+ 27,0	+ 29,0	+ 31,0	+ 33,0
3,75	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 12,0	+ 14,5	+ 17,0	+ 19,5	+ 22,0	+ 24,0	+ 26,0	+ 28,0	+ 30,0
4,00	- 21,26	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 9,0	+ 11,5	+ 14,0	+ 16,5	+ 19,0	+ 21,0	+ 23,0	+ 25,0	+ 27,0
4,25	- 23,08	- 21,26	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 6,0	+ 8,5	+ 11,0	+ 13,5	+ 16,0	+ 18,0	+ 20,0	+ 22,0	+ 24,0
4,50	- 24,81	- 23,08	- 21,26	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 3,0	+ 5,5	+ 8,0	+ 10,5	+ 13,0	+ 15,0	+ 17,0	+ 19,0	+ 21,0
4,75	- 26,47	- 24,81	- 23,08	- 21,26	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,26	- 5,66	- 2,91		+ 2,5	+ 5,0	+ 7,5	+ 10,0	+ 12,0	+ 14,0	+ 16,0	+ 18,0
5,00	- 27,80	- 26,20	- 24,53	- 22,78	- 20,95	- 19,03	- 17,01	- 14,89	- 12,66	- 10,31	- 7,83	- 5,21	- 2,44		+ 2,5	+ 5,0	+ 7,5	+ 9,5	+ 11,5	+ 13,5	+ 15,5
5,25	- 29,08	- 27,54	- 25,93	- 24,24	- 22,48	- 20,63	- 18,70	- 16,67	- 14,53	- 12,28	- 9,91	- 7,41	- 4,76	- 2,44		+ 2,5	+ 5,0	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,0	+ 13,0
5,50	- 30,31	- 28,83	- 27,27	- 25,65	- 23,95	- 22,18	- 20,32	- 18,37	- 16,32	- 14,16	- 11,89	- 9,50	- 6,98	- 4,76	- 2,44		+ 2,5	+ 4,5	+ 6,5	+ 8,5	+ 10,5
5,75	- 31,51	- 30,07	- 28,57	- 27,01	- 25,37	- 23,66	- 21,88	- 20,00	- 18,03	- 15,97	- 13,79	- 11,50	- 9,09	- 6,98	- 4,76	- 2,44		+ 2,0	+ 4,0	+ 6,0	+ 8,0
6,00	- 32,43	- 31,03	- 29,58	- 28,06	- 26,47	- 24,81	- 23,08	- 21,26	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,04	- 10,71	- 8,68	- 6,54	- 4,31	- 1,96		+ 2,0	+ 4,0	+ 6,0
6,25	- 33,33	- 31,97	- 30,56	- 29,08	- 27,54	- 25,93	- 24,24	- 22,48	- 20,63	- 18,70	- 16,67	- 14,53	- 12,28	- 10,31	- 8,26	- 6,10	- 3,85	- 1,96		+ 2,0	+ 4,0
6,50	- 34,21	- 32,89	- 31,51	- 30,07	- 28,57	- 27,01	- 25,37	- 23,66	- 21,88	- 20,00	- 18,03	- 15,97	- 13,79	- 11,89	- 9,91	- 7,83	- 5,66	- 3,85	- 1,96		+ 2,0
6,75	- 35,06	- 33,77	- 32,43	- 31,03	- 29,58	- 28,06	- 26,47	- 24,81	- 23,08	- 21,26	- 19,35	- 17,36	- 15,25	- 13,42	- 11,50	- 9,50	- 7,41	- 5,66	- 3,85	- 1,96	
7,00																					

## Mietzinsänderung infolge Änderung des massgebenden Referenzzinssatzes (in %)

**NICOLE DIEM**   
und Sie profitieren!



**Maya Brunner**  
trägt NICOLE DIEM Lesebrille Modell Golf

**NICOLE DIEM Lesebrillen sind erhältlich:**

- in allen Apotheken und Drogerien (mit Pharmacode Galaxis + Voigt)
- in unseren Filialen: MEILEN - RAPPERSWIL - WÄDENSWIL - HORGEN und weiteren ausgewählten Optikfachgeschäften (siehe Webseite)
- in unserem Onlineshop: nicolediem.ch

**NICOLE DIEM BRILLENMODEN**  
Bergstrasse 121, 8704 Herrliberg, Tel. 044 991 66 99

**Hauswartungen**  
**Gartenunterhalt**  
**à la carte**



**Video**  
[www.casarep.ch](http://www.casarep.ch)

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



## Geheimtipp im Oberengadin

# Randolins – Ort der Stille und Begegnung

So schön wie in St. Moritz – aber nicht ganz so teuer! Diese Kombination ist tatsächlich in Randolins möglich: Hoch über St. Moritz am weit um bekannten Suvretta-Hang. Inmitten der paradiesischen Engadiner Bergwelt, direkt an den Pisten und Wanderwegen, bietet es absolute Ruhe mit passendem Komfort, feiner Küche und sagenhafter Aussicht.

Auf über 2000 Metern bieten fünf Häuser genügend Platz für Entspannung und Genuss pur: etwa beim Winter- und Frühlings-Skifahren, beim Früh-



lings-, Sommer-, Herbst- oder Winter-Wandern, beim Spielen in einem frischen Bergbach oder beim Einkehren in einmaligen und unvergesslichen Orten.

Das Feriengebiet eignet sich für Familien, Gruppen, Sportler, individuelle Gäste, Naturfreunde, Biker, Skifahrer, «Time-Outer» etc. Kurz: Randolin eignet sich für alle, die die Zeit geniessen wollen.

### Randolins – Begegnung als Tradition

In der wirtschaftlich schwierigen Nachkriegszeit, im Jahr

1954, erwarb der «Verein für evangelische Heimstätten» das Randolins-Gelände mit ca. 20000 m<sup>2</sup> Land und damals fünf einfachen Häusern. Mit viel Elan und Engagement und mit Hunderten von Stunden Fronarbeit von kirchlichen Jugend- und Erwachsenengruppen richteten die Randolins-Pioniere die Häuser ein. Gleichzeitig wurde ein Jugendzentrum eröffnet, damit sich auch Jugend-, Sport- und Schulgruppen das wunderschöne Engadin leisten konnten.

Im Lauf der Jahrzehnte entwickelte sich das Zentrum zu einem modernen 3-Stern-Hotel. 1960 wurde das «Haus Albana» gebaut, 1973 die «Chesa Granda», 1995 kam das Bildungszentrum dazu. Im Sommer 2005 wurden die neugebaute Sonnenterrasse und die wieder zum Leben erweckte Sternwarte in Betrieb genommen. Seit Dezember 2006 verfügt Randolins auch über eine wunderschöne Wellness-Oase mit Blick auf den Piz Corvatsch!

Randolins lebt von einer vielfältigen Gästestruktur: Einzel- und Seminargäste, Familien, Kirchgemeinden, Unternehmen, Chöre, Sportclubs, Jugendgruppen und Schulen besuchen den Ort der Erholung. Der gegenseitige Kontakt und der Austausch unter den Gästen wird bewusst gefördert. Andererseits findet man in Randolins wirklich auch seine Ruhe – «Peace of the Mountain» eben.



Hotel Randolins, Via Curtins 2,  
7500 St. Moritz  
Tel. +41 (0)81 830 83 83  
Fax +41 (0)81 830 83 80  
E-Mail: [willkommen@randolins.ch](mailto:willkommen@randolins.ch)  
Internet: [www.randolins.ch](http://www.randolins.ch)



# Mietzinsherabsetzung infolge Baulärms

**Der Mietzins muss erst dann herabgesetzt werden, wenn der Vermieter vom Mieter über die Beeinträchtigung durch Immissionen in Kenntnis gesetzt wurde.**

Voraussetzung für eine Herabsetzung des Mietzinses ist zunächst das Vorhandensein eines Mangels der Mietsache. Ein Mangel liegt vor, wenn dem Mietobjekt eine Eigenschaft fehlt, die sie nach der Vereinbarung der Mietparteien eigentlich haben sollte. Weiter vorausgesetzt ist, dass der Mangel weder vom Mieter zu verantworten noch auf dessen Kosten zu beseitigen ist.



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

machte der Vermieter geltend, dass er erst Anfang 2007 von den Immissionen Kenntnis erhalten hatte und damit erst ab diesem Zeitpunkt eine Reduktion zu gewähren hätte.

Das Mietgericht hielt (noch) fest, dass es bei einer solchen Grossbaustelle schwerlich vorstellbar ist, dass keinerlei Immissionen verursacht werden. Ausserdem wurde festgestellt, dass in den Medien umfangreich über die Baustelle berichtet wurde, womit es den Beginn der Mietzinsherabsetzung auf

die-sen Zeitpunkt (Baubeginn) festsetzte. Der Vermieter fand sich mit diesem Entscheid jedoch nicht ab und gelangte sodann an das Obergericht; und er bekam Recht.

## Trotzdem ...

Zusammenfassend kam das Obergericht Zürich in seinem Entscheid (vom 15.04.2010, publiziert in ZMP 2011, Nr. 2) zum Schluss, dass eine Mietzinsherabsetzung nicht ab Beginn der Baustelle auf dem Nachbargrundstück geschuldet ist, sondern erst, wenn der Vermieter vom Mieter über die Beeinträchtigung durch Immissionen in Kenntnis gesetzt wurde. Dies gelte selbst dann, wenn es sich bei der Baustelle um ein publizitätsträchtiges Grossprojekt handelt. ■

Eine weitere Bedingung für die Herabsetzung des Mietzinses ist, dass der Vermieter vom Mangel Kenntnis hat. Die Kenntnis des Mangels bildet den zeitlichen Ausgangspunkt des Mieters. Diese Kenntnis beruht in der Regel auf einer entsprechenden Anzeige des Mieters. Gerade zu diesem letzten Punkt hatte das Obergericht des Kantons Zürich im Jahre 2010 die Gelegenheit, Klarheit zu schaffen.

## Publizitätsträchtiges Grossprojekt

Auslöser des Streites zwischen den Mietparteien war der Neubau des Stadions Letzigrund in Zürich. Ein in unmittelbarer Nachbarschaft lebender Mieter verlangte vom Vermieter eine Mietzinsherabsetzung wegen Lärmbelästigungen etc. ab Baubeginn im November 2005. Vor Gericht

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 25. Oktober 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Elio Pola, Projektleiter | lic. iur. Sandra Heinemann

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

## Aus dem Seminarinhalt:

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

## Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

## Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.

Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

## Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»  
vom 25. Oktober 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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



## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 26. September 2013**

Anreise/Rückreise individuell

### Programm

	<b>Bern</b>
9.30 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
10.00 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit <b>NR Hans Egloff</b>
12.15 Uhr	Apéro und Mittagessen im Hotel Bellevue Palace
14.30 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 untenstehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Noch wenige Plätze frei.**

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*



Ihr Gastgeber in Bern:  
Nationalrat Hans Egloff

### Anmeldung

#### Teilnahme am Ausflug vom 26. September 2013

<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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

# Die Wohnungsabnahme

Freitag, 6. September 2013, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

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

## Grundlagen/Rechtliches

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

## Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

## Sonderfälle

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

## Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunsthazmattfarben/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

## Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

## Anschließend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 270.–
	Ehepaar:**	CHF 440.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 310.–
	Ehepaar:**	CHF 520.–

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.

Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

## 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

### «Die Wohnungsabnahme»

vom 6. September 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name

Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

\*\* Nur 1 Dokumentation



[www.homegate.tv](http://www.homegate.tv)  
Ihre Immobiliensendung  
im TV: Jede Woche neue  
Tipps, Trends und Talks  
rund ums Wohnen.





## Hausschädlinge

**Hausschädlinge finden den Weg nicht nur in Altbauten, sondern ebenso in moderne, scheinbar perfekte Häuser.**

Einmal eingezogen, finden «Hausschädlinge» im weitesten Sinn in unseren Bauten mit ihren gleichbleibend hohen Temperaturen, den vielen Hohlräumen und grossen Lebensmittelvorräten aller Art ideale Lebensbedingungen. Einmal ins Gebäude eingedrungen, können diese nicht nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern unter Umständen auch Schäden an Gegenständen, an Vorräten oder sogar an der Bausubstanz anrichten. Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Schädlinge im Haus keine passenden Lebensgrundlagen vorfinden, sind Reinlichkeit und Ordnung.

Doch nicht immer ist die Ursache von Schädlingsbefall auf unsachgemässes Verhalten der Bewohner zurückzuführen. In jedem Fall lohnt es sich aber, bei den ersten Anzeichen zu reagieren.

Das Buch des Hauseigentümergebietes Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Der Autor nennt bewährte Mittel, um ungebetenen Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden – mit oder, wo's geht, ohne Gifteinsatz.

Das HEV-Fachbuch «Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr» gibt einen Überblick über die wichtigsten und meistverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese möglichst effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis erleichtert Ihnen den Einstieg in die Materie und verweist auf Textstellen und Bilder, was die Suche nach Informationen über bestimmte Schädlinge vereinfacht.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Hausschädlinge</b> Ulrich Lachmuth, 2006, 164 Seiten, 3. Auflage; Artikel-Nr. 40086	<b>CHF 32.50</b>	CHF 37.50

**Bestellformular siehe Seite 481** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Der Mietzins

Freitag, 30. August 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH | Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM  
| lic. iur. Sandra Heinemann

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

### Aus dem Seminarinhalt:

#### Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

#### Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

#### Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen | Wegen Mängeln am Mietobjekt

#### Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf  
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneuerung» eines festen Vertrags

#### Anschliessend Apéro

#### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 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

#### «Der Mietzins»

vom 30. August 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

## Bestellformular

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	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 (2012)	2.50	3.50
	franz. ital. engl. span.	5.50	7.50
	türk. alb. serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	franz. ital. engl. span.	5.50	7.50
	türk. alb. serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	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
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>			
40018	Bewerbung für Hauswartdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste 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
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	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

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
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 (Neuauflage 2013)	25.00	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 (2013/2014)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
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 (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
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)	28.50	33.50
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)	6.00	9.00
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohnneigentum 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 metr. 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

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

KÜCHEN FENSTER ANKLEIDEN GARTENMÖBEL WIND-/SONNENSCHUTZ

Die Spezialisten für **EgoKiefer**  
Fenster und Türen

A leading brand of AFG

einrollbar demontabel

www.BAUM-GARTNER.ch, 8181 Höri, Tel. 044 868 10 10

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

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

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

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

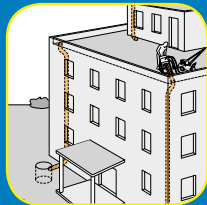
**KRT** Kanal - Service AG  
Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

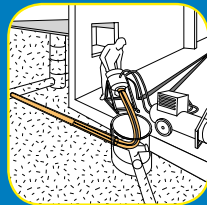
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung: Schlauch - Lining mit Flexliner  
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

**Büro Zürich**

Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

**Hauptsitz**

Industriestrasse 47, CH-6300 Zug

Telefon: ++41 (0)41 462 71 40

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

# Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 15. und 29. November 2013 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 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 15. und 29. November 2013

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

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 800.-
	Ehepaar:**	CHF 1500.-
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 900.-
	Ehepaar:**	CHF 1700.-

\* 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.

## Beim Plattenreinigen sind Fachwissen und Erfahrung wichtig

**Was gibt es Schöneres als mit Freunden und Bekannten lange Abende in lauer Sommerluft auf Terrasse oder Balkon zu geniessen? Leider wird der Genuss nach einigen Jahren durch Flecken auf den Bodenplatten geschmälert. Weder gefährlich noch giftig, stören die runden weisslichen bis grünlichen Flecken mit einem Durchmesser zwischen 0,5 bis 2 cm das ästhetische Empfinden. Und da sie mit jedem Jahr mehr und grösser werden, wächst auch der Wunsch, diese Flecken loszuwerden.**

Insbesondere Flechten können zu einem hartnäckigen Problem werden, denn sie sind eine dauernde Lebensgemeinschaft von Algen und Pilzen mit dem Untergrund. Die bei uns am häufigsten vorkommende Art ist eine Krustenflechte und wird zum hartnäckigen Bewohner von porösen Betonflächen wie Verbundsteinen oder Dachziegeln. Im Gegensatz zu anderen Flechtenarten ist sie sehr widerstandsfähig, sehr fest mit der Oberfläche verankert, hat ein hartes Schutzschild und wird beim Entfernen zerstört. Um sie von mit Steinplatten belegten Terrassen oder Balkonen sicher zu entfernen, ist immer die mechanische Unterstützung notwendig.

### Gute Kenntnisse wichtig

Steine, Steinplatten oder Steinböden lassen sich mit verschiedensten Methoden und Techniken reinigen. Die bekanntesten sind etwa trockenes oder nasses

Sandstrahlen, Reinigung mit Ultraschall oder Laser, mit Seifenkonzentraten oder sauren Reinigungsmitteln sowie mit waschaktiven Substanzen, organischen Lösungsmitteln, Laugen und Säuren.

Aber Achtung: Je nach Beschaffung des Steins kann eine falsche Reinigungsmethode

### «hausWert»

«hausWert», die neue Dienstleistung des Hauseigentümerverbands Zürich für Hauseigentümer in Stadt und Region Zürich, umfasst «klassische» Hauswarttätigkeiten auf Abruf, für welche es sich nicht lohnt, einen Handwerker oder Fachmann zu engagieren. Das Angebot umfasst etwa kleinere Reparaturen oder Reinigungsarbeiten im und ums Haus. 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 Aufträge werden mit einer Wegpauschale sowie dem Zeitaufwand für die effektiven Arbeiten verrechnet.

Kontakt: Karl Diener, Leiter «hausWert»,  
Telefon 044 487 1899, Mail: info@hauswert.ch.

hausWert

### Flechten und Moose

Auf Steinen können sich Organismen wie etwa Pilze (Schimmel), Flechten, Algen und Moose ansiedeln. Entfernen lassen sich diese auf mechanischem Wege durch Abtragen mittels Skalpell, Bürsten oder auch durch einen Wasserstrahl unter Druck. Wichtig ist, zuvor die Beschaffenheit des Untergrunds zu prüfen.

Bei einer mechanischen Abtragung der Flechten besteht die Gefahr, dass nur die sichtbaren Teile der Organismen entfernt werden. Myzele und Sporen können dabei zurückbleiben und zu erneutem Wachstum führen. Deshalb kann es je nach Befall angezeigt sein, Fungizide oder andere Mittel einzusetzen. Diese sind normalerweise gut wasserlöslich und deshalb nur kurzzeitig wirksam.

Das wirkungsvollste Gegenmittel besteht in der Zerstörung der Lebensgrundlagen der Organismen. Dies geschieht hauptsächlich durch bauliche Massnahmen, welche dafür sorgen, dass der Boden bzw. die Steinplatten weniger lang feucht sind. Bei Terrassen und Balkonen ist dies allerdings schwierig.



Salvatore Forte, Equipenchef «hausWert», beim fachgerechten Reinigen der Steinplatten.

genau das Gegenteil bewirken: Der Boden ist danach nicht glänzend sauber, sondern stumpf, rau oder sogar ganz kaputt.

Deshalb gehört die Reinigung von Steinplatten auf Terrassen und Balkonen und insbesondere die Entfernung von Flechten, Pilzen oder Schimmel in professionelle Hände. Denn nur schon die Tatsache etwa, ob Steinplatten rau oder poliert sind, bedingt unterschiedliche Reinigungsmethoden. Vom Fachmann mit Wissen und Erfahrung angewandt, kann das richtige Verfahren rasch sichtbare Resultate hervorbringen.



  
**Baum + Garten AG**  
 Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe



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

Email: [info@bug-ag.ch](mailto:info@bug-ag.ch)  
[www.bug-ag.ch](http://www.bug-ag.ch)

# ROHRMAX®

**Prävention: kostenlose Lüftungskontrolle**

**Kostenlos**  
 Ratgeber bestellen!  
 Lüftungssysteme...

0848 852 856  
[www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)

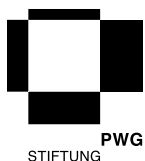
Viele Tipps und Infos 

**Für gesundheitlich unbedenkliche Raumluft:  
 Lassen Sie Ihre Rohre prüfen...**

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




Symmetrie kann völlig Verschiedenes bewirken: Ruhige Intimität im Cottage Garten in Alten



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

PWG  
 STIFTUNG

**WIR KAUFEN IHR HAUS UND  
 GEBEN ES NIE WIEDER HER**

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'500 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | [WWW.PWG.CH](http://WWW.PWG.CH)

## Lang, gerade, symmetrisch und doch ein klein wenig schräg

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

**In unserem Freundeskreis gelte ich als ruhiger, geradliniger Mensch mit eigenwilligen Ecken und Kanten. Ob mir deshalb lange, gerade Linien und symmetrische Achsen in Gärten ausnehmend gut gefallen, weiss ich nicht, aber ich beobachte, dass ich mich besonders angesprochen fühle, wenn die beiden Hälften eines formalen Beetes sich bei näherem Betrachten als nicht völlig identisch erweisen. Ein wenig schräg soll es trotz Geradlinigkeit sein!**

Allein, lange gerade Linien und geometrische Formen als wichtige Strukturen haben nicht erst die Europäer in der Renais-

sance erfunden, denn bereits die ägyptischen Tempelanlagen waren von streng formal angelegten Gärten umgeben. Wer die



Grandiose Prachtentfaltung in den Drummond Castle Gardens

Gartengeschichte studiert, wird immer wieder auf geometrisch angelegte Paradiese treffen und sich fragen, was die Menschen daran besonders faszinierte und offensichtlich heute noch in ihren Bann zu ziehen vermag.

Ist es der Versuch, der Natur Zügel anzulegen und ihr zu zeigen, wo's lang geht? – Der formale Garten, welcher oft mit Zirkel und Lineal geplant wird, scheint mir ein anschauliches Beispiel dafür zu sein, wie sehr sich manche Menschen nach Ordnung sehnen und sich bemühen, ihre Umgebung zu überblicken und im Griff zu behalten. Tatsächlich ist es einfacher, einen streng strukturierten Garten gekonnt in stand zu halten als einen naturnah angeleg-

ten Garten als «Wildnis» zu pflegen. Die «Wildnis» nämlich droht dauernd aus dem Gleichgewicht zu fallen, starke Pflanzen verdrängen schwächere; der Gärtner und die Gärtnerin müssen eingreifen, und doch soll alles natürlich und zufällig wirken, eine Technik, welche Fachwissen und Erfahrung voraussetzt.

Im formalen Garten hingegen sind die Pflanzen in ihrem Wachstum eher zu bändigen, obwohl auch da stärkere gegen schwächere kämpfen, aber die vorgegebene Struktur erleichtert die Pflege, dies nur schon durch die klare Begrenzung der ein-

<sup>1</sup>Blickpunkt, Brennpunkt

zelnen Bereiche. Entsprechend fiel mir im berühmten Drummond Garden in Schottland auf, wie wenig es ausmacht, wenn einzelne Beete (sie werden jeweils im späten Frühjahr mit Einjährigen bepflanzt) sogar leer sind, da die Strukturen viel wichtiger sind als die Farben. Zudem sah ich meine Idee bestätigt, dass nicht alles genau symmetrisch sein muss: Die von Königin Viktoria anlässlich ihres Besuchs im September 1842 gepflanzte Blutbuche (auf dem Bild links) steht z.B. allein, ohne ergänzendes Gegenüber. Schaut man den Garten etwas länger an, erkennt man, dass auch andere Pflanzen kein Spiegelbild haben, sei es, weil nicht alle gleich schnell wuchsen, einige ersetzt werden mussten oder aber von Anfang an keine zweite geplant war.

In Drummond Garden wird überdies klar, wie eine Mittelachse das Auge des Betrachters und der Betrachterin führt und gleichzeitig in die Ferne schweifen lässt. Würden allerdings die «Focal Points»<sup>1</sup> fehlen, würde man sich nur allzu leicht verlieren: der kleine Cupido, die Sonnenuhr im Zentrum, das Tor in die Landschaft und die zwei Statuen auf der angrenzenden Allee unterbrechen und führen gleichzeitig.

Weiter habe ich gelernt, dass eine Mittelachse ein gutes architektonisches Element ist, wenn sie nicht nur unterbrochen wird, sondern auch einen Rahmen hat. Dies hat der schottische Gartenarchitekt George Penrose Kennedy (1821–1898) mit Hecken, Mauern und der Einbeziehung der umgebenden (gestalteten) Landschaft



Mit einem Hauch Verspieltheit aufgelockerter Minimalismus in Kiftsgate Court.

## Unser Garten

erreicht. Der Gast blickt daher vom Schlosshof auf den Garten und glaubt, ein lebendiges Gemälde zu erblicken, ein Gemälde, welches sich im Lauf des Jahres farblich wandelt und im Lauf der Jahrzehnte sein Gesicht wegen des Wachstums der Gehölze verändert.

Schräg ist in diesem Garten kaum etwas, und trotzdem mag ich ihn nicht nur als Beispiel eines vorbildlich erhaltenen Gartens, nein, mir gefällt er wegen der Ruhe und dem Gegensatz zur Umgebung: Wenn man nämlich weiss, dass man durch eine 500 Meter lange Buchenallee und einen lichten Laubwald zu Drummond Castle gelangt, dann durch die graue Auffahrt zum Schlosshof geht und dort plötzlich dieses Werk von Menschenhand sieht, kann man nachempfinden, wie das Bild auf einen wirkt.

Nur, wer kann schon mit so grosser Kelle anrichten? – Wir konnten nicht einmal «Klein-Drummond» in unseren Garten übernehmen, aber einen Kiesweg mit Mittelachse, eine Eibenhecke als Begrenzung und einen Wald im Hintergrund (er gehört nicht uns!) haben auch wir. Das Steingartenbeet im Vordergrund steht anstelle des Cupidos und ein simpler Tisch vertritt die Sonnenuhr. Die beiden Beete aber wirken bloss auf den ersten Blick identisch, denn sie sind weder gleich breit noch im gleichen Stil bepflanzt. Rechts stehen unsere Kübelpflanzen, links wachsen Buchsfiguren zwischen Miniaturrosen. Dennoch glaubt man an die Absicht der Gärtnerin, einen streng formalen Gartenteil geplant zu haben, wenn man die Buchsfiguren dem Weg entlang betrachtet. Verlässt man diesen formalen Teil, auf den ich (fast wie in Drummond) vom Balkon aus hinunterblicken kann, gelangt man in den naturnah angelegten Gartenteil und staunt dabei, dass einem auf

dem Weg dorthin zwei Buchs-Teddybären zuwinken!

Selbstverständlich bin ich nicht die einzige, welche in ihrem Garten mit dem Wechsel von formalen und naturnahen Elementen spielt. In Gärten von Freundinnen und Bekannten treffe ich immer wieder auf diese Gegensätze und freue mich, wenn es etwas Schräges, Ungewöhnliches zu entdecken gibt: So genoss ich die Ruhe des neu angelegten Gartenteils in Kiftsgate Court (Cotswolds, England) und bewunderte die schwebenden bronzenen Blätter im Wasserbecken, als diese sich unvermittelt als Wasserspeier entpuppten. Da die Wasserpumpe nur zeitweise arbeitet, ist die Überraschung für alle Gäste immer wieder neu. Traditioneller und weniger frappant ist der streng formale weisse Gartenteil im benachbarten Hidcote Manor Garden, wo mancher Gast gern ausruht, wenn er zuvor die üppig blühenden farbigen Rabatten besucht hat. Im kürzlich vom bekannten holländischen Gartenarchitekten Piet Oudolf angelegten Scampston Walled Garden (Yorkshire, Nordengland) trifft man ebenfalls auf das Element der langen Geraden mit Focal Point und Rahmen.

Gelungene Beispiele gibt es viele weitere, natürlich nicht nur in Grossbritannien, sondern vielleicht auch schon bald bei Ihnen im Garten, im Vorgarten oder gar auf der Dachterrasse. Ich bin überzeugt, dass formale Elemente beruhigend wirken und sich besonders für kleine Gartenräume eignen, aber dass Sturheit nicht sein muss! Etwas schräg darf es dann doch ab und zu sein!

Besonders spannend wird es, wenn die lange Gerade einen ahnen lässt, dass es da und dort eine Abzweigung gibt, die zu neuen Entdeckungen führt wie beispielsweise im Garten vom Eastwell Manor (Kent, Südengland). ■

### 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



### Haus Doktor



Rat & Tat bei  
Bauschäden,  
Hauskauf oder  
Umbau.

Hansruedi Baumann  
T 055 284 10 51  
www.haus-doktor.ch



### Schauen Sie unseren Produkten in die Augen.

[www.wolf-storen.ch](http://www.wolf-storen.ch)

## WOLF-storen.ch

Wolf Storen AG  
CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88  
Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



Besuchen Sie unsere  
attraktive Ausstellung  
in Wädenswil

Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich-Witikon



Ganz verschieden und doch Rosengehölze: Eine von den zahllosen Prunussorten und ...

## Gesunde Rosen ohne Bodenmüdigkeit

Erwin Meier-Honegger, Gartencenter Meier, Dürnten

**Das Phänomen der Bodenmüdigkeit ist allgemein bekannt; dessen tatsächliche Ursachen jedoch noch nicht eindeutig geklärt.**

### Ersatz von Rosengewächsen

Besonders offensichtlich zeigt sich der Effekt der Bodenmüdigkeit, wenn ältere Bestände von Pflanzen, welche zur Familie der Rosengewächse gehören, durch ihre Resgleichen ersetzt werden. Zur Familie gehören neben den namensgebenden Rosen auch viele bekannte Obst- und Beerenarten wie Apfel, Birne, Brombeeren, Himbeere sowie das Steinobst mit Kirschen, Zwetsch-



Rosen gibt es mittlerweile auch in vielen Sorten, die sich für den kleinen Garten, Balkon und Terrasse eignen, wie wir im Juni berichteten.

ge, Pflaume, Mandel usw. Wird die Erde nicht komplett ausgewechselt, leiden die frisch gepflanzten an unerklärlichen Symptomen, wel-

che vom kümmerlichen Wuchs über Blütenverweigerung bis hin zum teilweise Absterben der Pflanzen führen. Vermutlich führen mehrere Ursachen zu diesem Phänomen:

### Vorgängige intensive Bodenbearbeitung

Das sensible Bodenleben kann durch intensive Bodenbearbeitung gestört werden. Jahrelange, intensive Bodenpflege kann auch negative Konsequenzen haben. Regelmässige Düngung, Bodenlockerung und tiefes Unkrautjäten kann das fragile Netzwerk der Pilzhypen zerstören. Ältere Bestände mit kräftigem Wurzelsystem sind diesbezüglich weniger anspruchsvoll. Neupflanzungen sind jedoch auf ein intaktes Bodenleben besonders in den obersten Erdschichten angewiesen.

### Verpflanzchock

Die Rosenkultur ist von der Aussaat der Unterlage (Wurzelsorte) über die Veredelung bis zum Eintopfen in die Verkaufscontainer sehr anspruchsvoll. Bis Rosenpflanzen im Garten-Center verkaufsbereit sind, müssen diese von den Gärtnern mehrmals verpflanzt werden. Eine im Freiland kultivierte Rosenpflanze hat im Verlaufe ihres kurzen Lebens bereits drei Mal das Substrat gewechselt, bis sich deren Wurzeln an ihrem endgültigen Standort entfalten dürfen.

### Nährstoff Verfügbarkeit

Rosen sind Starkzehrer und benötigen ein reichhaltiges Nährstoffangebot. Besonders in Böden mit geringem Anteil an orga-

nischem Material kommt es schnell zu einer Unterversorgung an Nährstoffen.

Bis anhin wurde die Bodenmüdigkeit bei Neupflanzungen von Pflanzen, welche zur Familie der Rosengewächse gehören, durch aufwändiges Ersetzen der Erde umgangen.

Eine viel einfachere und nachhaltigere Alternative ist das Einbringen von Mykorrhizapilzen (z.B. «Rootgrow», «Prof. Myko's Düngerpilze», «Mykorrhiza Vitalpilz») bei der Pflanzung. Hierdurch wird bereits wenige Wochen nach der Pflanzung ein intensi-



... eine von den zahllosen Rosensorten.

ves, sekundäres Wurzelsystem gebildet, dessen Entwicklung normalerweise mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Bodenpilze werden den Wurzeln über das ganze Leben der Pflanze erhalten bleiben und deren Nährstoff- und Feuchtigkeitshaushalt deutlich effektiver machen.

Zusammen mit einer guten Bodenvorbereitung ermöglichen Mykorrhizapilze die gesunde, robuste und kräftige Entwicklung von Rosengewächsen sowohl an neuen Standorten als auch in bestehenden Beeten. ■

## Hans Egloff im Gespräch mit Filippo Leutenegger, Nationalrat FDP Kanton Zürich

Fotos: André Springer, Horgen



### Vorstoss «Sicheres Wohnen – Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert»

**Hans Egloff (HE):** Schon kurz nachdem Ende September 2012 die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» an der Urne verworfen wurde, bestätigte Frau Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf, dass in Sachen Eigenmietwert Handlungsbedarf besteht. Der HEV Schweiz hat in der Folge nach einer geeigneten Lösung gesucht und wurde dabei tatkräftig von verschiedenen Parlamentariern aus unterschiedlichen Parteien und Regionen unterstützt.

Unsere Motion will jedem Eigentümer das Recht einräumen, zu entscheiden, ob er das Wohneigentum als Einkommen besteuern will oder nicht: Wenn er sich dafür

ausspricht, kann er im Gegenzug die gesamten Schuldzinsen sowie Unterhaltskosten in Abzug bringen. Entscheidet sich der Eigentümer dagegen, also beschliesst er, dass er für sein Wohneigentum keinen Eigenmietwert mehr versteuern will, werden die Abzüge auf ein Minimum reduziert. Das vorgeschlagene Wahlrecht soll jedem Eigentümer von selbstbewohntem Wohnraum einmal gewährt werden, sofern es sich um den Erst-Wohnsitz handelt. Leider hat sich der Bundesrat erst kürzlich gegen den Vorstoss ausgesprochen und ihn zur Ablehnung empfohlen. Wir werden also demnächst den Kampf für unser Anliegen aufnehmen.

**Filippo Leutenegger (FL):** Wenn die Besteuerung des Eigenmietwerts tief wäre, würde sich vermutlich kaum jemand mit diesem Thema auseinandersetzen. Der Eigenmietwert wird also erst zu einem Problem, wenn Hauseigentümer wegen der Besteuerung in finanzielle Schwierigkeiten geraten.

### Zur Person

**Filippo Leutenegger**, Jahrgang 1952, verheiratet, Vater von fünf Kindern, wohnhaft in Zürich, sitzt seit 2007 für die FDP des Kantons Zürich im Nationalrat. Er studierte Ökonomie und Rechtswissenschaften an der Universität Zürich und war danach während vieler Jahre für das Schweizer Fernsehen SF DRS tätig – unter anderem als Chefredaktor und Moderator der Sendung «Arena». Heute ist Leutenegger Verwaltungsratspräsident der Basler Mediengruppe BaZ und des «Haus Magazins».

Gemäss Bundesgerichtsentscheid muss die Leistungsfähigkeit eines Steuerzahlers angemessen berücksichtigt werden. Ich denke, dass es deshalb sinnvoller ist, diejenigen Hauseigentümer, die im Alter unter den finanziellen Folgen der Besteuerung des Eigenmietwerts zu leiden haben, entsprechend zu entlasten. Dabei handelt es sich in der Regel um Personen, die von einer Rente leben, sich keine grossen Sprünge leisten können und bei einer Erhöhung des Eigenmietwerts in Bedrängnis geraten.

Ein genereller Systemwechsel birgt bekanntlich grosse Risiken. Es ist zu befürchten, dass keine Erneuerungen mehr für den Unterhalt der Gebäude in der Schweiz getätigt werden, wenn diese nicht mehr abzugsfähig sind. Dies wäre für die Schweiz verheerend, denn der Gebäudepark würde weniger gut unterhalten, energetische Sanierungen von Liegenschaften würden aufgeschoben und unsere Immobilien würden regelrecht verlottern.

Aus diesen Gründen fände ich es prüfenswert, dieses von Ihnen vorgeschlagene Wahlrecht mit der Höhe des Einkommens zu kombinieren: Wenn Eigentümer also ein bestimmtes Minimaleinkommen unterschreiten, sollen sie die Wahl haben können. Zum Thema Leistungsfähigkeit habe ich ein Postulat (siehe separaten Kasten) eingereicht, vielleicht liessen sich unsere Vorstösse ver-



binden, da wir in etwa das gleiche Ziel verfolgen: die steuerliche Entlastung von Eigentümern in bescheidenen Verhältnissen, die schuldenfrei im Eigenheim wohnen.

### Motion «Orts- und Quartierüblichkeit bei Mietzinsen praktikabel machen»

**HE:** Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Orts- und Quartierüblichkeit einen Einfluss auf die Gestaltung des Mietzinses haben kann. Leider hat insbesondere die jüngste Bundesgerichtspraxis dazu geführt, dass die entsprechenden Verordnungen nur noch toter Buchstabe sind. Für Vermieter wie für Mieter ist es heute praktisch unmöglich, die geforderten Daten der vergleichbaren

Referenzobjekte zu beschaffen. Diesem Missstand wollen wir mit einer Motion Abhilfe schaffen (siehe separaten Kasten).

Insbesondere institutionelle Immobilieneigentümer begrüsst die Motion zu mehr Klar- und Einfachheit. Linke Kreise hingegen bezeichneten die Motion als «schamlos». Dies ist doch recht erstaunlich, denn die Umsetzung der Motion käme auch Mietern beim Nachweis der Quartier- und Ortsüblichkeit zu Gute.

**FL:** Dieser Vorstoss macht absolut Sinn, denn wenn der Gesetzgeber die Möglichkeit der Geltendmachung der Orts- und Quartierüblichkeit vorsieht, dann muss diese auch konkret anwendbar sein. Aus diesem Grund habe ich die Motion ebenfalls

## Postulat Filippo Leutenegger «Eigenmietwert bei bescheidenem Einkommen» (Auszug)

Der Bundesrat wird beauftragt, das Kern-Anliegen einer moderaten Besteuerung im Alter, das ja als solches von allen Parteien in der letzten Abstimmung anerkannt worden ist, wie folgt zu prüfen:

1. Die kantonal sehr unterschiedlichen Härtefall-Regeln könnten massiv ausgedehnt werden, so dass Steuerpflichtige (nicht nur Senioren), welche ein eher bescheidenes Einkommen versteuern, keinen oder einen allenfalls reduzierten Eigenmietwert zu versteuern hätten.
2. Das Gewähren des Unternutzungs-Abzugs könnte in der ganzen Schweiz vorgeschrieben werden, wiederum allenfalls eingegrenzt auf bis und mit «mittelständische» Verhältnisse.

mit unterschrieben. Ich bin allerdings der Ansicht, dass die Mieter mindestens so stark daran profitieren wie die Eigentümer.

Mich stört, dass immer wieder einzelne angebliche Konflikte zum grossen Krach zwischen den Vermietern und den Mietern hochstilisiert werden. Im Grundsatz sind viele Mieter und Vermieter mit ihrer Wohn- bzw. Mietsituation sehr zufrieden, und ich beobachte immer wieder, welches grosses Vertrauen zwischen den beiden Parteien eigentlich herrscht. Und wenn die Vergleichbarkeit steigt, dann ist beiden gedient. Deshalb bin ich gegenüber der zwangsweisen Offenlegung des Mietzinses des Vormieters kritisch eingestellt, wie dies etwa im Kanton Zürich Ende Jahr wieder eingeführt werden soll: So wird nur Zwietracht gesät und das



Misstrauen zwischen Mieter und Eigentümer gefördert.

### Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben auf Brennstoffe

**HE:** Der Entscheid des Bundesrates, die CO<sub>2</sub>-Abgaben auf Brennstoffe massiv zu erhöhen, hat mich masslos geärgert: Einmal mehr werden den Hauseigentümern – und Mietern notabene auch – Kosten aufgebürdet, ohne dass sie sich dagegen wehren können. Die Abgaben auf Treibstoffe hingegen bleiben konstant. Der Bundesrat wagt es demnach nicht, auch von den Autofahrern einen Beitrag einzufordern.

Die Abgaben auf Treibstoffe hingegen bleiben konstant. Der Bundesrat wagt es demnach nicht, auch von den Autofahrern einen Beitrag einzufordern.

**FL:** Es ist sogar noch schlimmer! Die CO<sub>2</sub>-Abgabe betrifft – neben den Besitzern von Einfamilienhäusern – vor allem: Mieterinnen und Mieter! Nur

## Motion Hans Egloff «Orts- und Quartierüblichkeit bei Mietzinsen praktikabel machen» (Auszug)

Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Änderung von Artikel 11 VMWG zu unterbreiten, mit dem Ziel, dass sich die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse mit vernünftigem Aufwand nachweisen lässt.

Die erforderlichen Kriterien für vergleichbare Wohnungen sind zu vereinfachen. Insbesondere die vergleichbaren Bauperioden sind flexibler festzulegen: Vorkriegsbauten sind durchwegs miteinander vergleichbar; bei jüngeren Bauten ist eine Vergleichsperiode von 25 Jahren angemessen. Nach umfassenden Renovationen ist ein neues «wirtschaftliches Alter» anzunehmen. Zustand und Ausstattung sind zusammenzufassen und mit drei einfach unterscheidbaren Kategorien (einfach/gut/sehr gut) zu werten.

diese tragen die Kosten für den Brennstoffverbrauch direkt. Ein Vermieter gibt diese Kosten gleich weiter. Ich staune sehr und verstehe nicht, wieso sich die Vertreter der Mieterinnen und Mieter nicht klar gegen, sondern sogar für die Erhöhung der Abgabe einsetzen.

**HE:** Mich stört auch die Begründung für die Erhöhung masslos: Nur weil diesbezügliche Vorgaben des Bundesrates ganz knapp verfehlt wurden, wird jetzt – auf Vorrat sozusagen – die Abgabe erhöht. Eigentlich ohne Not und ohne wirklichen Grund.

**FL:** Hinter dieser «Zielverfehlung» mache ich einige Fragezeichen. Zuwarten und genauere Analysen wären viel sinnvoller gewesen, als jetzt auf Vorrat Abgaben zu erhöhen. Im Grundsatz geht es doch um eine weitere Massnahme, um die Energiestrategie 2050 umzusetzen und aus der Energieproduktion durch AKW auszusteigen. Bewirken wird die Erhöhung aber nicht viel, der Ausstoss wird nicht sinken und die Verwendung der Mittel für energetische Massnahmen wie Sanierungen und Renovationen wird nichts bewirken. Statt eine immer

grössere Subventionierungs- und Umverteilungsmaschinerie zu alimentieren, wäre es viel sinnvoller, Energiestandards zu definieren, nach welchen etwa Häuser nicht nur gebaut, sondern saniert werden müssten. Durch entsprechend lange Übergangsfristen liessen sich entsprechende Investitionen amortisieren. Nur so lässt sich tatsächlich etwas Konkretes bewirken.

Vielen Dank für das Gespräch. ■

## Sessionsgespräch

Nach der Session des Nationalrates diskutiert Hans Egloff, Nationalrat und Präsident des HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, mit einem Gast aus dem Nationalrat über Themen, die für Wohn- und Grundeigentum von Relevanz sind. Dies sind der Eigenmietwert, die Handhabung der Orts- und Quartierüblichkeit sowie die Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben auf Brennstoffen.



Stadt Zürich  
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Frag den  
**Energie  
Coach ...**

## Energieeffizient bauen oder sanieren?

Unabhängige Energie-Coachs begleiten Sie bei Sanierung,  
Umbau und Neubau – von der Projektidee bis zum energie-  
effizienten Haus.

[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)

## Erlebnis-Küchen erster Wahl



## PFISTER KÜCHEN Turbenthal

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



### DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?  
Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler  
Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen  
und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dach-  
schaden ins Geld geht:

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG | [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)  
| [info@scherrer.biz](mailto:info@scherrer.biz)



**Unser Angebot ist  
Ihr Gewinn**



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

## Südstart straight – die neue Hauptstartbahn?

Der Bundesrat will, dass Langstreckenflugzeuge über  
das südliche Glattal starten!

Südstarts straight belärmen das ganze südliche  
Glattal, von Schwamendingen, Dübendorf über Uster  
bis zum Pfannenstiel.

### Wie stark bin ich davon betroffen?

- Wird mein/unser Haus auch überflogen?
- Wie laut wird es bei uns werden?
- Erhalte ich eine Entschädigung infolge Wertminderung?

Der HEV Dübendorf & Oberes Glattal lädt alle  
Interessierten zur Informations-Veranstaltung und  
anschliessendem Apéro ein.

Mittwoch, 28. August 2013, 20 Uhr  
"Landenberghaus" Im Stättli 22, 8606 Greifensee  
Referent: Thomas Morf, Präsident VFSN

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme, auch  
Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.  
Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.  
Der Eintritt ist frei.

**Garantiert ein Gewinn**  
Die Mitgliedschaft im HEV Dübendorf & Oberes Glattal.

 **HEV** Dübendorf & Oberes Glattal  
Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf

## 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](http://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 persönliche Auskünfte,  
 nur tel. Auskünfte, kein Aktenstudium

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

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch  
 Postfach 516, 8180 Bülach  
 Tel. 076 321 18 27  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 Meier & Partner Immobilien und  
 Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in  
 der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,  
 18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

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

GS: HEV Rüti und Umgebung  
 Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 P: Thomas Honegger, praesidium@hev-rueti.ch  
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
 Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
 Christoph Lerch lic.iur. RA  
 Tel. 044 210 11 55  
 rechtsberatung@hev-rueti.ch

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

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

### Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

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

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

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

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

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

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

### Wallisellen und Umgebung

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

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

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

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

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

GS: HEV Wetzikon und Umgebung  
 8620 Wetzikon  
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
 info@hev-wetzikon.ch  
 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](http://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](http://www.hev-zuerich.ch)

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

## Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.

- Energ. Sanierung
- Innenausbau
- Um- und Ausbauten
- Dachaufstockungen
- Dachfenster
- Terrassen
- Elementbau

**spaltenstein** 

**holzbau** 

**MINERGIE**<sup>®</sup> | [www.spaltensteinholzbau.ch](http://www.spaltensteinholzbau.ch)  
FACHPARTNER | 044 838 57 80

## 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

Genug grilliert?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · [www.weiss-kuechen.ch](http://www.weiss-kuechen.ch)

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

## Schamlose Abzocker?

Das geltende Mietrecht hält klar fest, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Der Bundesrat hat dies in seiner Verordnung zum Mietrecht konkretisiert. Danach ist die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse aufgrund von Mietobjekten, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind, zu ermitteln.

Die Crux liegt aber in der Praxis der Rechtsprechung zur gesetzlichen Regelung. Die Gerichte stellen derart übertriebene, praxisferne Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien, dass der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit mit vernünftigen Aufwand gar nicht erbracht werden kann. Wie soll die beweisbelastete Partei nur schon an die erforderlichen Detailangaben zu «fremden» Mietobjekten und deren Daten herankommen? Zudem ist der Prüfungsaufwand für die Gerichte und Schlichtungsbehörden unverhältnismässig. Diese sind selbst keine Immobilienexperten und kaum in der Lage, die Vergleichsobjekte im geforderten Detaillierungsgrad objektiv zu beurteilen.

Namentlich bei Jahrzehnte alten Gebäuden ist es heute nahezu unmöglich, die verlangte Anzahl von Objekten zu finden, welche nach allen geforderten Kriterien fast identisch sind und damit zum Vergleich zugelassen werden. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist unweigerlich zum Scheitern verurteilt. Dies zeigen die Bundesgerichtsurteile deutlich.

Unterstützt von zahlreichen Nationalräten aus BDP, CVP, FDP und SVP habe ich

daher in der Sommersession einen parlamentarischen Vorstoss für eine praktikable Lösung eingereicht. Wir fordern vom Bundesrat die Mietrechtsverordnung so anzupassen, dass die gesetzlich vorgesehene Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse mit vernünftigen Aufwand beweisbar ist.

Anita Thanei – wohl bekannteste Exponentin des Mieterverbandes – war ob diesem Vorstoss offensichtlich derart angetan, dass ihr in einer ersten Reaktion einzig «schamlos» in den Sinn kam. Mindestens für einen Moment hat sie offenbar übersehen, dass etwa bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses der Mieter beweisbelastet ist und daher regelmässig scheitert. Die Reaktion passt aber auch ausgesprochen gut zur neuen Diktion von einigen Mieterverbandsvertretern: Wer in Immobilien investiert, Verantwortung übernimmt und ändern Wohnraum zur Verfügung stellt, gilt heute – sofern er sich erdreistet, dafür auch noch eine angemessene Miete zu verlangen – als Immohai und Abzocker!



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
**Postfach**  
**8038 Zürich**



# FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiniger, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

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