

# Der Zürcher Hauseigentümer

3 | 2009



| Breites Spektrum der Förderung von  
Energiesparmassnahmen an Gebäuden  
im Kanton Zürich (S. 139 und Beilage)

# Elektrohaushaltsgeräte von **FUST**<sup>®</sup>

**Tiefpreisgarantie!\* Beratung, Lieferung, Installation und Service!**

**Allmarken-Reparatur-Service! Wir reparieren, egal wo gekauft! Tel. 0848 559 111 oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch).  
Schnellreparaturdienst Tel. 0848 559 111 oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch).  
Blitz-Austausch speziell für Kühlgeräte Tel. 0848 559 111.**

**Auch im Fust: Superpunkte sammeln!**

## Top-Waschturm

### Wäschetrockner

**NOVAMATIC TA 6606**

- 6 kg Fassungsvermögen
- Art. Nr. 107791

**nur 899.-**  
Tiefpreisgarantie!

**Setpreis nur 1799.-**  
Normalpreis 1998.-

Sie sparen zusätzlich **199.-**  
Auch einzeln erhältlich.

**nur 1099.-**  
vorher 1999.-  
Sie sparen 900.-

### Waschmaschine

**NOVAMATIC WA 1286**

- 6 kg Fassungsvermögen
- Art. Nr. 107717

**45%**

**Sparen beim Spülen!**

### Electrolux GA 552 F

- Für 11 Massgedecke
- Art. Nr. 159886

**nur 1199.-**  
vorher 1299.-  
Sie sparen 100.-

**Auch in Braun erhältlich!**

55 cm 60 cm 47 dB

## Fr. 200.- V-Zug-Eintauschrabatt!

### Glaskeramik-Kochfeld bereits ab 799.-

z.B. GK42 H1

#### GK 45 TEC Toptronic

- Restwärme-Anzeige
- 4 Kochzonen (mit Direktwahltasten)
- Timer + Pausentaste
- Art. Nr. 391755

**Eintauschpreis 1490.-**  
statt 1690.-  
Sie sparen 200.-

**Fr. 200.- Eintauschrabatt!**

### Setpreis 4489.-

vorher 5789.-

**Sie sparen 1300.-**

**nur 2999.-**  
vorher 4099.-  
Sie sparen 26%

### Kombi-Steamer CHF 1100.- günstiger!

#### Combairsteam S chrom

- Backofen, Zartgaren und Steamen
- Regenerieren: ohne Qualitätsverlust aufwärmen!
- Art. Nr. 391640

**1100.- Rabatt**

### Einbaukühlschrank zum Superpreis!

**NOVAMATIC EK 69.6-IB**

- Niedriger Stromverbrauch
- Einbauhöhe 76 cm
- Türöffnung wechselbar
- Art. Nr. 105755

**nur 799.-**  
Dauer-tiefpreis!

**Allmarken-Express-Reparatur egal wo gekauft! 0848 559 111/www.fust.ch**

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT!** • Riesenauswahl aller Marken **Bestellen Sie unter**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie\*
- Occasionen / Vorführmodelle [www.fust.ch](http://www.fust.ch)
- 30-Tage-Umtauschrecht\*
- Mieten statt kaufen **\*Details [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**

Hier finden Sie die Fust-Filiale in Ihrer Nähe: • Dietlikon, im IKEA, 044/805 50 90 • Dübendorf, Wilstrasse 2, 044/801 10 60 • Glattzentrum, 044/839 50 80 • Hinwil, Multimedia Factory-Fust-Supercenter, im Jumbo Baumarkt, 044/938 38 68 • Meilen, Dorfstrasse 124, 044/923 07 06 • Regensdorf, Fust Supercenter im «Rägi-Märt», Feldstrasse 2, 044/843 93 00 • Regensdorf, Shopping Center Regensdorf, 044/840 16 80 • Zürich, Badenerstrasse 109, 044/295 60 70 • Zürich, Hottingerstrasse 52, 044/269 50 70 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), 044/225 77 11 • Zürich, Letzliplatz, 044/495 80 75 • Zürich-Oerlikon, (Ex. Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon» 044/315 50 30 • Zürich, Seefeldstrasse 8, 044/267 99 55 • und weitere Fust-Filialen in Ihrer Region: **Affoltern a. A.**, im Ex-Jelmoli, **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, **Bülach**, Migros-Center Bülach Süd, Feldstrasse 85 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, **Dietikon**, 50m vor «Media Markt» Riedstrasse 6, **Horgen**, Zugerstrasse 30, **Rapperswil-Jona**, Kläui-Center, Kramenweg 15, **Präfflikon**, Seedamm-Center, **Spreitenbach**, Tivoli-Center, **Uster**, im Ex-Jelmoli Poststrasse 14, **Volketswil**, im Top Tip (Ex-WARO) • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, **Winterthur**, Obergasse 20, **Winterthur-Töss**, Zürcherstrasse 184, **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10 • **Standorte aller 140 Filialen: Info-Telefon 0848 559 111 (zum Ortstarif) oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**



**Zahlen wann Sie wollen: Gratiskarte im Fust.**

## Breites Spektrum der Förderung von Energiesparmassnahmen an Gebäuden im Kanton Zürich

Ich habe in den letzten Monatschriften wiederholt dazu aufgerufen, die Gunst der Stunde zu nutzen und in Immobilien zu investieren. Das habe ich immer wieder mit dem Appell verbunden, Altbauten zu sanieren, und zwar sowohl im Hinblick auf den Schutz unserer Umwelt als auch im eigenen Interesse. Wenn ich das an dieser Stelle noch einmal wiederhole, so nicht nur, weil es mir ein persönliches Anliegen ist, sondern zum einen, weil ich überzeugt bin, dass nur eine erhebliche Eigeninitiative der Hauseigentümer die Einführung von Zwangsvorschriften verhindern kann, und zum anderen, weil sanierungswillige Hauseigentümer zurzeit auf verschiedenste Art und Weise von Fördermassnahmen profitieren können. Dank Vergünstigungen und Fördermitteln von Bund, Kanton, Gemeinden, Kantonalbank und Energieversorgern lassen sich die Investitionen reduzieren.

Wer nicht ein neues oder erst gerade saniertes Gebäude sein Eigen nennt, sollte sich die Mühe machen, die energetischen Qualitäten seiner Liegenschaft einmal genauer unter die Lupe zu nehmen, bzw. nehmen zu lassen. Dies ist nämlich nicht ganz einfach und überfordert mit seiner

Albert Leiser,  
Direktor Haus-eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



Komplexität den Laien. Dazu kommt, dass kaum einer von uns genügend Distanz zu seinem Haus hat, um dieses objektiv zu beurteilen. Selbst wenn wir es seinerzeit nach den neuesten Erkenntnissen bauen liessen, heisst das leider nicht, dass es den heutigen Massstäben der Energieeffizienz genügt. Eine Analyse durch einen Fachmann bildet eine stabile Grundlage, auf welcher Entscheide über allfällige Sanierungsschritte gefällt werden können. Sie ermöglicht es, diejenigen Massnahmen zu treffen, welche den grössten Nutzen bringen, und sie hilft, unzuweckmässige Investitionen zu verhindern. Und denken Sie daran: Für alle Förderprogramme gilt – Förderantrag vor Baubeginn einreichen. Eine nachträgliche Subventionierung ist ausgeschlossen.

Als Beilage zu dieser Monatschrift finden Sie nebst dem Jahresbericht einen Flyer mit einem aktuellen Überblick über die laufenden Förderprogramme. Machen Sie sich kundig. Schauen Sie sich ihn genauer an.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 3/2009 | 68. Jahrgang

**Die Seite des Geschäftsleiters**

Breites Spektrum der Förderung von Energiesparmassnahmen an Gebäuden im Kanton Zürich 139

**Statistik**

Liegenschaftsvermögen und Schulden 143

**Wohnungsmarkt**

Angebotsmieten – Tendenz leicht sinkend 147

Amtlich bestätigt: Zürcher Wohnungsmarkt ist besser als sein Ruf 151

**Impressum** 155

**Mietrechtsrevision**

Parlament gefordert 156

**Mietzinsgestaltung**

Hypothekarischer Referenzzinssatz bleibt bei 3,5 Prozent 161

**Exklusivangebote**

Feuchte Wände unter Kontrolle! 165

Flauschiger Bademantel! 165

**Zum Titelbild**

Eins obendrauf mit Holz 167

**Mitgliederforum**

Erkennen – Analysieren – Bewerten – Sanieren 171

**Interview**

Wohnungsabnahme 173

**Steuern**

Abzüge bei Immobilien in Privatvermögen 177

**Mietrecht**

Können Meteorwassergebühren dem Mieter überbunden werden? 181

Serviceverträge und Boilerentkalkung 185

Originalunterschrift zwingend 189

Heizkosten – Mieterwechsel während Heizperiode 191

**Seminar/Workshop**

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 193

**Die Eigentumswohnung**

Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit eines Beschlusses 195

**Drucksachenverkauf**

Das Mietrecht – kein Buch mit sieben Siegeln 199

Bestellformular 201

**Unser Garten**

Unverhofft 205

**Aus dem Kantonalverband**

Aus den Sektionen 211

Sektionen-Info 212

Ohne Begründung! 215



**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag – Freitag  
8.00 – 17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707

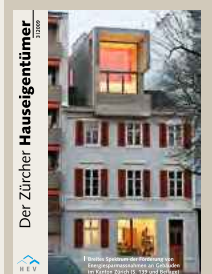
**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

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



**Der Zürcher Hauseigentümer**

Aufstockung mit Holz (Bild Anarchitekten, Basel/Lignum). Mehr zum Aufstocken mit Holz auf Seite 167.

Verkaufsabsichten? Wir sind Ihr Partner.



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.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 80 Fax 044 487 17 83 [rita.eichenberger@hev-zuerich.ch](mailto:rita.eichenberger@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



... mehr Freude am Gebäude! **SCHLAGENHAUF**

**Malen  
Umbauen  
Fassaden**

Tel. 0848 044 044  
www.schlagenhauf.ch

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

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

Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen – 70'000 Mal pro Jahr! Schützen Sie sich zuverlässig mit dem **Alarm- und Sicherheitssystem STAG CTC-960**

- Von Schweizer Ingenieuren entwickelt
- Kabellose Installation, einfache Bedienung
- Modernste Technologie garantiert höchste Sicherheit
- Lässt sich massgeschneidert auf Ihre Bedürfnisse anpassen – ob Wohnung, Haus, Geschäft, etc.
- Weitere Information über Produkt und Preise unter [www.stag.ch](http://www.stag.ch)

Wir beraten Sie gerne – professionell & kostenlos!  
**Stühlinger AG, 8260 Stein am Rhein**  
Tel. 052 742 30 27 / [info@stag.ch](mailto:info@stag.ch)

**Gebr. Knabenhans AG**  
Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**  
Fax 044 493 30 14  
[info@knabenhans-ag.ch](mailto:info@knabenhans-ag.ch)  
[www.knabenhans-ag.ch](http://www.knabenhans-ag.ch)

# Liegenschaftsvermögen und Schulden

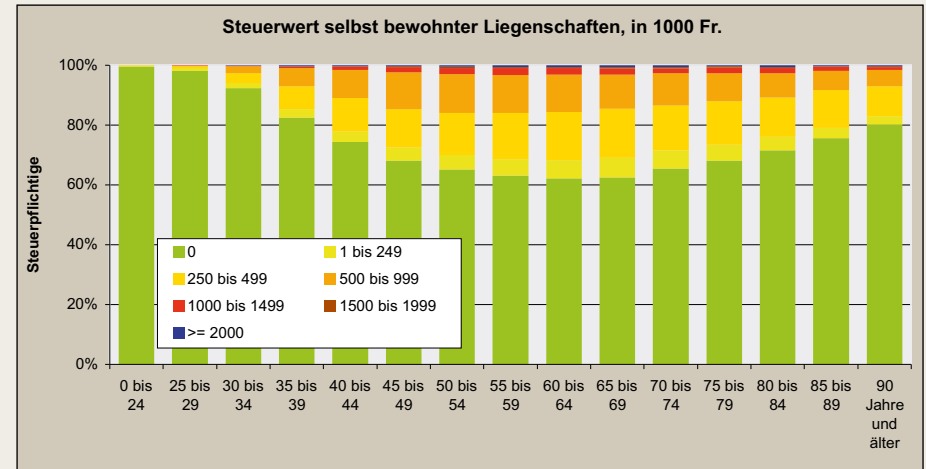
Christoph Bürgi, Statistisches Amt des Kantons Zürich

**Jeder dritte Steuerpflichtige zwischen 60 und 64 Jahren ist im Besitz einer Liegenschaft. Am häufigsten verschuldet sind jedoch die Steuerpflichtigen zwischen 50 und 55 Jahren.**

Gemäss der Komponentensteuerstatistik 2004, einer Stichprobe von Steuerklärungen\* des Kantons Zürich, ist jeder fünfte Steuerpflichtige im Besitz einer selbst bewohnten Liegenschaft (22,0 Prozent). Am häufigsten bewegen sich die Steuerwerte der Liegenschaften zwischen 250 000 und 500 000 Franken. Nur 7,6 Prozent dieser Immobilienvermögen betragen mehr als eine Milli-

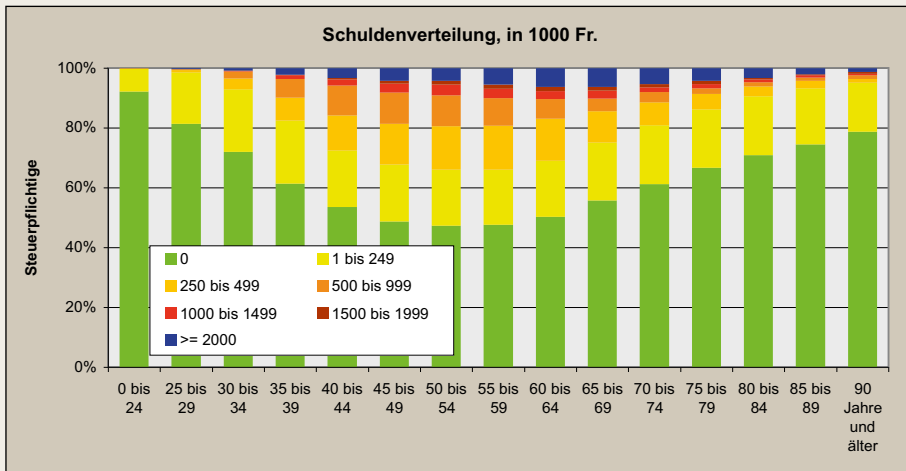
on Franken. Der Aufbau des Liegenschaftsbesitzes findet in der Regel zwischen dem 35. und dem 55. Altersjahr statt (Grafik 1). Am höchsten ist der Anteil bei den 60- bis 64-jährigen Steuerpflichtigen:

\* Ausgewertet wurde die Position 31.1 der Zürcher Steuererklärung (Liegenschaften: selbst bewohntes Eigentum). Bei der Auswertung wurden die Steuerpflichtigen gezählt. Ein Steuerpflichtiger kann mehrere Personen umfassen (z.B. ein Ehepaar mit zwei nichtsteuerpflichtigen Kindern). Bei Ehepaaren wurden daher ungeachtet der konkreten Eigentumsregelung beide als Hauseigentümer gezählt. Als solche zählen gegebenenfalls auch nichtsteuerpflichtige Kinder, welche noch bei den Eltern wohnen. Ein steuerpflichtiges Kind, das noch bei den Eltern wohnt, zählt hingegen nicht als Eigentümer, sofern ihm die Liegenschaft nicht übertragen worden ist.



Grafik 1: Steuerwert selbstbewohnter Liegenschaften.

Quelle: Komponentensteuerstatistik 2004



Grafik 2: Schuldenverteilung.

Quelle: Komponentensteuerstatistik 2004

Über ein Drittel dieser Altersklasse (37,9 Prozent) versteuert eine Liegenschaft.

Über die Gründe für die Abnahme des Anteils Steuerpflichtiger mit selbst bewohnten Liegenschaften ab 65 Jahren lässt sich nur mutmassen: Möglicherweise spielt da die Vererbung der Liegenschaften an die nächste Generation eine Rolle. Im hohen Alter dürfte die Veräusserung der Liegenschaft zwecks Umzugs in eine Altersresidenz ein weiterer Grund für die Abnahme sein.

**Verteilung abzugsfähiger Schulden**

Mehr als ein Viertel (28,1 Prozent) aller Steuerpflichtigen weist gemäss Komponentensteuerstatistik abzugsfähige Schulden (inkl. Hypothekarforderungen nicht selbst bewohnter Liegenschaften und Geschäfts-

schulden) auf. Rund die Hälfte (49,6 Prozent) dieser Steuerpflichtigen hat weniger als 250 000 Franken Schulden. Am stärksten verschuldet sind die Steuerpflichtigen im Alter von 50 bis 54 Jahren (52,7 Prozent).

Ein Teil des Schuldenanstiegs ab dem 30. bis zum 55. Altersjahr dürfte auf die Liegenschaftsakquisition zurückzuführen sein. Diese wird meistens durch eine Verschuldung erst möglich. Ein Grund für die Zunahme an nicht verschuldeten Steuerpflichtigen ab dem 55. Altersjahr wird mutmasslich die Vererbung an die nächste Generation sein. Ein weiterer Grund dürfte in der Rückzahlung von Hypothekarforderungen zu finden sein, die auch durch die höheren Einkommen im Alter von 55 und 65 Jahren begünstigt wird.

Für Infos rund um die Uhr:

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

cablcom service plus und cablcom digital home

# «Das digitale Plus ist typisch individuell»

Seit rund vier Jahren setzt die graf.riedi ag, eine der führenden Immobilien-Dienstleistungsunternehmen im Espace Mittelland, auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit cablcom. Bereits ein Jahr länger leitet Laurent Burri den Bereich Bewirtschaftung von graf.riedi. Zeit also für seine Meinung in Bezug auf service plus und digital home, den Versicherungen von cablcom für den Kabelanschluss.



«Typisch graf.riedi» – so soll es nach den Vorgesetzten und Mitarbeitern heissen, wenn über die qualitativ hochstehenden Dienstleistungen in der administrativen wie auch der technischen Bewirtschaftung ihrer rund 13 000 Objekten gesprochen wird. Und wohlwissend, dass jedes positive Echo hohe

Mehr Informationen über cablcom service plus gibt es unter Telefon 0800 99 56 22 oder unter [www.cablcom.ch/serviceplus](http://www.cablcom.ch/serviceplus); Informationen über graf.riedi.immobilien: [www.grafriedi.ch](http://www.grafriedi.ch)

Professionalität und Innovationskraft voraussetzt, betont Laurent Burri: «Unsere Geschäftspartner müssen unsere Geschäftsphilosophie teilen. Cablcom hat uns das mit ihren beiden Dienstleistungen auf eindruckliche Weise bewiesen.»

Mit cablcom service plus ist die Hausverteilanlage einer Immobilie immer bedürfnisgerecht auf dem neusten Stand der Technik und deren Funktionstüchtigkeit garantiert. Das erspart viel Zeit und unnötigen Ärger für alle Beteiligten. «Für uns bedeutet service plus vor allem eine unglaublich wertvolle Entlastung im administrativen Bereich», so Laurent Burri, und spricht damit genau auf die Leistung von cablcom an, die deshalb so gut ist, weil der Bewirtschafteter gar nicht bemerkt, dass ein Mieter sie beansprucht. Für nur zwei Franken pro Monat kann sich dieser bei Störungen nämlich direkt an cablcom wenden, 7 Tage die Woche, während 24 Stunden.

Dasselbe gilt auch für digital home, weil dasselbe Produkt, jedoch angeboten in den Partnernetzen von cablcom. «Es ist schön, sagen zu können, dass wir mit cablcom den Schritt in das multimediale Heute problemlos geschafft haben und für all die Möglichkeiten und individuellen Bedürfnisse von morgen gerüstet sind.» Wie stark individuell das digitale Angebot bereits ist, zeigt auch die Tatsache, dass die Installation von hispeed-Internet, die Bedienung von digital tv oder digital phone für alle Benutzer ein Kinderspiel geworden ist. Irgendwie ist man fast gewillt zu sagen: «Typisch cablcom.»



«cablcom service plus schafft nicht nur die Basis für modernste Kommunikationstechnologien, sie gibt unseren Mieterinnen und Mietern auch die Möglichkeit des einfachen Do-it-yourself.»

Laurent Burri, Abteilungsleiter Bereich Bewirtschaftung, graf.riedi ag, Bern



# masteralarm

## 044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

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

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

## Fust nova casa

Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

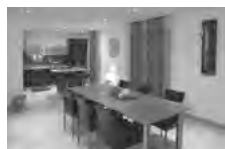
In der ganzen Schweiz

### Ihr Bauvorhaben... ... unsere Stärke

- Renovationen
- Um-/Anbauten
- Küchen/Bäder
- Neubauten
- GU-Aufträge
- Bauleitungen

Informieren Sie sich unverbindlich bei:

Dipl. Ing. FUST AG, novacasa  
Telefon 071 955 52 77 oder [www.fust.ch/novacasa](http://www.fust.ch/novacasa)



## Angebotsmieten – Tendenz leicht sinkend

**Gemäss dem homegate.ch-Angebotsmietindex setzte sich der Abwärtstrend der Angebotsmieten im Januar 2009 weiter fortgesetzt.**

po. Der aktuelle Index der Schweizer Angebotsmieten, der vom Immobilienportal homegate.ch in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben wird, liegt im Vergleich zum Vormonat um 0,1% tiefer. Innert Jahresfrist resultiert dennoch ein Zuwachs von 3,3%.

Die Entwicklung war nicht in der ganzen Schweiz identisch. Während die Angebotsmieten sich beispielsweise in Bern um 0,1% verteuerten, fielen sie in Zürich um 0,2%. Damit liegen sie hier im Vergleich zum Vorjahr um 3,1% höher, was knapp unter der gesamtschweizerischen Mietpreisentwicklung liegt (plus 3,3%).

Die tendenzielle Mietpreisverbilligung konnte in allen Wohnungssegmenten beobachtet werden. Bei den grossen Wohnungen (ab 4 Zimmer) war sie jedoch mit 0,1% etwas geringer als bei den kleineren Wohnungen mit 0,2%. Im 12-Monate-Vergleich stiegen die Angebotsmieten der kleinen Wohnungen um 3,4%, die grossen um 3,1%. Sowohl die neuen wie auch die alten Wohnungen verbilligten sich um 0,1%. Damit liegen die Angebotsmieten bei neuen Wohnungen um 3,1% und bei älteren um 3,3% höher als vor einem Jahr.

Der homegate-Angebotsmietindex wird nach der so genannten hedonischen Methode berechnet. Berücksichtigt werden nur diejenigen Faktoren, die für die effektive Preisbewegung eine Rolle spielen. Dadurch werden Verzerrungen weitgehend vermieden. Solche können entstehen, wenn beispielsweise plötzlich überproportional viele, qualitativ hochwertige und teure Woh-

nungen an gehobenen Lagen angeboten werden. Das Vorhandensein vieler teurer Wohnungen bedeutet jedoch nicht, dass die Mietpreise allgemein gestiegen sind. Wohl erhöht sich generell der Durchschnittspreis, eine effektive Steigerung der Mietwohnungspreise hat jedoch nicht stattgefunden. Durch das Erkennen solcher Verschiebungen in der Zusammensetzung des Wohnungsangebots und der entsprechenden Korrektur bildet der Index die effektive Entwicklung der Mietpreise ab. Mehr Infos unter: [www.homegate.ch/mietindex](http://www.homegate.ch/mietindex).

Immoclass besorgt die

## VERMARKTUNG

mit Bewertung und Ermittlung des Potenzials, um Wege der Realisierung aufzuzeigen und erfolgreich umzusetzen.

Als interdisziplinäres und unabhängiges Team von Immobilien-Fachleuten mit Erfahrung in allen wichtigen Bereichen

unterstützen und entlasten wir Sie gerne.

immoclass AG, Schaffhauserstr. 550,  
8052 Zürich, Tel. 044 307 79 00,  
[www.immoclass.ch](http://www.immoclass.ch), [info@immoclass.ch](mailto:info@immoclass.ch)

## immoclass

BEWEGT IMMOBILIEN

Ihr  
**Hauswart**  
 wischen laubrechen  
 unterhalten reinigen  
 kontrollieren jäten  
 melden auswechseln  
 rasenmähen

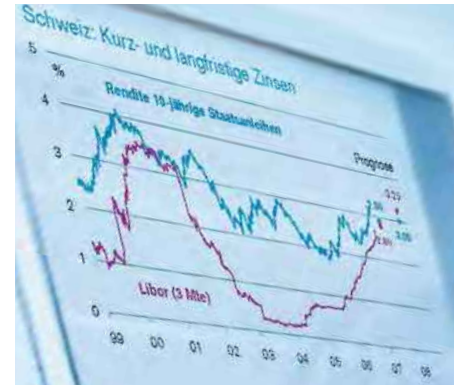
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**

Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4414 Fällinsdorf-Basel Schneckelerstrasse 4 • 9014 St.Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3004 Bern Felsenastrasse 17 • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



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

**HypothekenBörse AG**, Finanzierungsberatung für Private und Firmen, Neugrütstrasse 4b, CH-8610 Uster  
 Telefon 043 366 53 53, Fax 043 366 55 83  
 info@hypotheken-boerse.ch, www.hypotheken-boerse.ch



Clever finanzieren.

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

**Fust Küchen** Schnell und sauber umbauen – Jetzt **Gratis-Offerte** abholen! Auch im **Fust**: Superpunkte sammeln!

**Aktionswochen im Fust!** Fr. **500.-** beim Kauf einer Küche ab Fr. 15'000.- mit Steamer und Induktionskochfeld. (Aktion gilt nur für Bestellungen im März 2009)

Nur Fr. 13400.- vorher Fr. 16 800.- Sie sparen Fr. 3400.-

- inkl. Marken geräte
- inkl. Montage
- inkl. VRG

**Ausstellküchen zum 1/2 Preis!** (z.B. Modelle Largo, Orlando, Avance, Esprit usw.) In der **Internet-Foto-Galerie** unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch) oder in allen Filialen.

**Steamer-Aktion!** Jetzt Fr. 1590.- vorher Fr. 1950.- Sie sparen Fr. 360.- **Bauknecht** Steamer und Mikrowelle in einem

Die Abbildungen sind Musterbeispiele. Wir haben eine riesige Auswahl von über 100 Farben, speziell auf Ihren Raum angepasst!

**Ausstellungsvideo und grosse Fotogalerie** unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

KÜCHEN / BÄDER RENOVATION **Fust** [www.fust.ch](http://www.fust.ch) Und es funktioniert.

• Rapperswil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 0552253710 • Hinwil, Wässerstrasse 40, 0449383865 • Horgen, Seestrasse 149, vis-à-vis Migros, 0447181767 • Spreitenbach, Tivoli-Center, 0564181420 • Volketswil, beim Volkiland, In der Höh 36, 0449083151 • Winterthur, Oberrasse 20, 0522692269 • Wohlen, Zentralstrasse 52a, 0566191470 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), 0442257717 Weitere Studios Tel. 0848 844 100 (Ortstarif)

Recht bekommen? Wir sind Ihr Partner.



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte stellen Ihnen beides zur Verfügung.



Cornel Tanno und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 17 Fax 044 487 17 18 cornel.tanno@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## Amtlich bestätigt: Zürcher Wohnungsmarkt ist besser als sein Ruf

**Eine Anfang März vorgestellte Studie («Knapper Wohnraum in der Stadt Zürich – Fakten rund um Wohnungsmarkt und Wohnungssuche») bestätigt, dass der Zürcher Mietwohnungsmarkt recht gut funktioniert. Trotz eines tiefen Leerwohnungsbestands wechselt jedes Jahr nahezu ein Drittel der Bevölkerung die Wohnung. Die Wohnungen in der Stadt sind zudem dank dem guten Mix von privaten und gemeinnützigen Anbietern, von Alt- und Neubauten nicht teurer als auf dem restlichen Kantonsgebiet.**

po. Um dem Vorwurf, die Studie einseitig zu interpretieren, vorzubeugen, geben wir hier die Medienmitteilung von Stadtentwicklung Zürich unverändert wieder. Der vollständige Bericht kann auf der Homepage der Stadt Zürich heruntergeladen werden: [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)

«Die Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt ist angespannt. Der knappe Wohnraum sorgt für emotionale Diskussionen. Ziel der vorliegenden Studie «Knapper Wohnraum in Zürich» ist es, mit einem Mix aus objektiven quantitativen Kennzahlen und subjektiven qualitativen Interviews mit Wohnungssuchenden zu einer faktenbasierten Versachlichung der wohnungspolitischen Debatte beizutragen. Die Interviews gingen der Frage nach, wie die Wohnungssuchenden konkret mit den Rahmenbedingungen bei der Wohnungssuche zurecht kommen und welches ihre Ansprüche sind.

Die statistischen Fakten beweisen, was man bereits aus anderen Quellen weiss: In Zürich herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt. Es gibt viele Wohnungssuchende, für die es tatsächlich schwierig ist, eine Wohnung in der Stadt Zürich zu finden. Allerdings sollte nicht pauschalisiert werden. So gab es Zeiten,

welche etwa für Mittelstandsfamilien klar schwieriger waren als heute. Der städtische Wohnungsmarkt funktioniert für etliche Segmente der Bevölkerung nach wie vor recht gut, insbesondere dank vieler Neubauten, die ihrerseits wiederum teilweise Altbauwohnungen freigeben. Für spezifische Bevölkerungssegmente kann die Wohnungssuche aber in der Tat schwierig sein.

**Wer flexibler sein kann oder seine Ansprüche anpasst, hat deutlich bessere Chancen**

Die Interviews im Rahmen der Studie zeigen: Nicht alle Wohnungssuchenden, welche bezüglich ihrer Situation von einer «Wohnungsnot» oder mindestens von einer sehr schwierigen Wohnungssuche sprechen, haben es objektiv gesehen tatsächlich so schwer: Vieles hängt vom Anspruchsniveau ab. Insbesondere stellt sich die Frage, wie flexibel man bei der Suche ist: Je eingeschränkter die Suche bezüglich Quartier, Mikrolage, Umgebungsdetails, Wohnungsgrösse, Preis etc. ist, und je weniger lang man warten kann oder will, desto schwieriger gestaltet sich die Suche. Wer hingegen eine grössere Flexibilität bezüglich einer der genannten Wohnungs- oder Umgebungsqualitäten

## Wohnungsmarkt

oder bezüglich des Zeithorizonts besitzt, kann die Chancen auf Erfolg oft bedeutend steigern.

### Nicht immer lassen sich sofort Nachmieter finden, auch bei fairen Angeboten

Dass nicht nur ausnahmslos ein Wohnungsnachfrager-Markt herrscht, zeigen Beispiele befragter Wohnungssuchender: Offenbar ist es auch in der Stadt Zürich nicht immer ganz einfach, sofort Nachmieter zu finden, wenn sich die Wohnung nicht in einem der begehrten zentraleren Quartiere oder an den Sonnenhängen befindet. Auch bei fairen Preis-Leistungs-Verhältnissen an (nicht peripheren) städtischen Lagen mussten sich mehrere Befragte doch ernsthaft um Nachmieter bemühen, wenn der Wechsel ausserterminlich erfolgte (auch wenn schliesslich überall

vorzeitig Nachmieter gefunden werden konnten). Offenbar bestehen bei vielen Wohnungssuchenden sehr hohe Ansprüche insbesondere bezüglich Zentralität und Umgebung.

### Schwierigkeiten für spezifische Gruppen von Suchenden

Einige Gruppen haben es aber aktuell tatsächlich sehr schwierig auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt: So etwa Personen mit sozialen Problemen oder schlechten Referenzen oder solche, welche aus Regionen mit weniger gutem Image stammen. Auch Zuziehende von weiter her, welche sehr kurzfristig eine Wohnung benötigen und kein Spitzensalär haben, sehen sich in der Stadt Zürich gegenwärtig mit Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche konfrontiert.» ■



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



043 333 33 33

[www.elektrokasper.ch](http://www.elektrokasper.ch)  
**043 311 11 11**  
Badenerstrasse 571 · 8048 Zürich

**MIT 20 KOMMT IHRE BODENHEIZUNG INS PROBLEMALTER.**  
Ab 20 Jahren beginnt für Bodenheizungen ein kritischer Lebensabschnitt: es kann zu Störungen, Lecks und Wasseraustritten kommen. Wenn Sie nicht rechtzeitig etwas tun, riskieren Sie eine monatelange Baustelle im Haus und verlieren viel Geld. Nicht mit uns: Wir analysieren die Situation mit wissenschaftlichen Methoden. Wenn nötig, sanieren wir. Von innen. Ohne bauliche Massnahmen. Leise, schonend, schnell und günstig. Mit unserem einzigartigen, weltweit patentierten und bewährten System. Alles andere ist Kinderkram.

**HAT SYSTEM™ SANIEREN STATT ERSETZEN.**

GRATIS-INFOLINE: 0800 48 00 48  
[WWW.HAT-SYSTEM.CH](http://WWW.HAT-SYSTEM.CH)

# MALER FEURER

KILCHBERG

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

**Maler Feurer AG**  
Eidg. dipl. Malermeister, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 21 20, [www.malerfeuerer.ch](http://www.malerfeuerer.ch)



## Grösste Auswahl

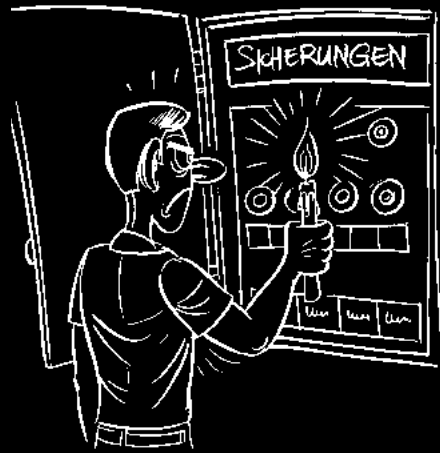
vom Bodendecker bis zum Solitärbaum

- Über 3'500 winterharte Pflanzen
- 'Normales', Spezialitäten, Raritäten
- Formgehölze inkl. Gartenbonsai
- Professioneller Lieferservice in den Garten

**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

**Rafz** · Imstlerwäg 2, beim Kreisel · Schaugarten  
**Zürich** · Winterthurerstrasse 709  
**Baar** · Früebergstrasse/Im Jöchler  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch) · Tel 044 879 11 22

Damit es läuft: 044 301 44 44



**ELEKTRO COMPAGNONI**



LASSEN SIE IHRE IMMOBILIEN  
KOMPETENT VERWALTEN



SIMTRA IMMOBILIEN

Stockwerkeigentum  
Verwaltung  
Verkauf

SIMTRA GmbH Immobilien-Treuhand  
Regensbergstrasse 250 · 8050 Zürich  
Tel. 044 318 70 70 · [www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

## Lenzlinger Metallbau



### Balkonverglasung System Lumon



Lenzlinger Söhne AG  
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster

Tel. 058 944 58 58, Fax 058 944 54 70  
[mb@lenzlinger.ch](mailto:mb@lenzlinger.ch), [www.lenzlinger.ch](http://www.lenzlinger.ch)

**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](mailto:hev@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

**Redaktor:**  
lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**  
Christoph Bürgi, Stat. Amt Kt. Zürich  
MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, HEV Zürich  
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
Bernhard Stotz, wohntraumTV  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

In den mit vollem Namen gezeichneten Artikeln legen die Verfasser ihre Meinung dar, die nicht unbedingt die Meinung des Redaktors ist. Für nicht gezeichnete Artikel übernimmt der Redaktor die Verantwortung.

**Auflage: 56 753 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe (z.B. HEV Zürich 5/2006) gestattet.**

**Abonnemente:**  
HEV Zürich, Kathrin Attinger, Postfach,  
8038 Zürich, [kathrin.atinger@hev-zuerich.ch](mailto:kathrin.atinger@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

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

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

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

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

**Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.**

**Druck:** Swiss Printers AG, Schlieren

# Parlament gefordert

HEV Schweiz

**Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ist auf die Vorlage des Bundesrates zur Revision des Mietrechts eingetreten. Der HEV Schweiz bedauert es, dass die Vorlage nicht zur Nachbesserung im Sinne des «historischen» Kompromisses – wie ihn Vermieter- und Mieterorganisationen Ende 2007 ausgehandelt hatten – zurückgewiesen wurde.**

Die Bundesratsvorlage sieht vor, die Mieten nicht mehr an die Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhalt, Betrieb), sondern an die Teuerung anzupassen (Indexmiete). Die Gesetzesvorlage des Bundesrates übernimmt zwar alle Konzessionen der Vermieterseite, die Konzession der Mieterseite – die 100%-Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise – wurde jedoch fallengelassen. Stattdessen will der Bundesrat die Mieten an einen Spezialindex knüpfen. Danach sollen die Miet- und Energiekosten aus dem Warenkorb der allgemeinen Teuerung (LIK) herausgebrochen werden. Die vorgeschlagene Bundesratslösung ist aber sachlich falsch.

## Position des HEV Schweiz

Die Möglichkeit, die Mieten zu 100% an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anzupassen, war der zentrale Punkt des einvernehmlichen Vorschlags der Mieter- und Vermieterorganisationen für einen Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung. Die Indexmiete ist für den HEV nur akzeptabel, wenn die Vermieter die Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt und den Betrieb durch die Mieteinnahmen decken können. Eine Beschränkung des Teuerungs-

## Vollindexierung nach geltendem Mietrecht möglich

po. Unter der Voraussetzung, dass der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wird, ist es zulässig, im Mietvertrag vorzusehen, dass der Mietzins dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt (Art. 269b OR). Dabei braucht sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes nur der Vermieter für fünf Jahre fest zu binden, nicht aber der Mieter. Die Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise darf zu 100% auf den Mietzins abgewälzt werden.

ausgleichs ist aus Sicht des HEV Schweiz inakzeptabel; denn dies bedeutet, dass der ursprünglich vereinbarte Mietzins Jahr für Jahr weniger wert wird. Wird für die Mietzinsanpassungen nicht auf den etablierten Landesindex der Konsumentenpreise, sondern auf einen Spezialindex abgestellt, so besteht zudem die Gefahr, dass dieser Spezialindex zum politischen Spielball wird. Zu diesem Schluss kommen auch die beiden Basler Universitätsprofessoren Borner/

**Die Allgemeinen Bedingungen zum Zürcher Mietvertrag sehen diese Möglichkeit in Ziff. 11 lit. B vor:**

- Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen oder während mindestens fünf Jahren vermierterseits unkündbar, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

$$\text{Mietzinsänderung in \%} = \frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

- Mietzins erhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Nebenkostenpauschalen oder -akontozahlungen.
- Anpassungen des Mietzinses oder der Nebenkosten sind dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten in der dafür vorgeschriebenen Form zu eröffnen.

Damit diese Indexklausel zur Anwendung gelangt, genügt es, im Mietvertrag bei den Kündigungsbestimmungen die Variante «frühestens kündbar auf» zu wählen und die Mindestdauer auf 5 oder mehr Jahre festzulegen.

Kugler in ihrem Gutachten zur Teuerungsindexierung. Sie halten ausdrücklich fest, dass «ein speziell für die Indexierung der Mieten «gebastelter» Index niemals den politischen und technischen Status des LIK erreichen kann und daher erhebliche Risiken und Anreize zur Indexmanipulation birgt».

Der HEV Schweiz steht nach wie vor zum Kompromiss als Gesamtpaket. Die einseitig veränderte Gesetzesvorlage des Bundesrates lehnt der Verband jedoch entschieden ab. Wenn die von den «Sozialpartnern» (den Interessenvertretern der Direktbetroffenen) ausgehandelte Kompromisslösung für eine neue Mietzinsgestaltung nicht unverändert übernommen wird, so bedeutet dies letztlich nichts anderes, als dass eine einvernehmliche Lösung an der Politik gescheitert ist.

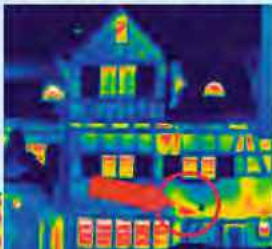
Die konsequente Schlussfolgerung davon ist, dass das geltende Recht trotz all seiner Schwächen noch immer gerechter ist als die Vorlage des Bundesrates. Es besteht keine Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision. Das heutige Recht ist zwar zu formalistisch und vor allem die Rechtsprechung zur Renditeberechnung ist kompliziert und völlig marktfremd.

Die Regeln zur Mietzinsanpassung sind inzwischen wohl bekannt und haben sich in der Praxis eingespielt. Streitigkeiten über die Mietzinsgestaltung sind Einzelfälle. So wurden 2007 (aktuellste Daten) insgesamt rund 4500 Mietzins-Streitigkeiten vor Schlichtungsbehörden ausgetragen (3915 betreffend Mietzinsänderungen sowie 569 Anfechtung der Anfangsmietzinsen). Dies entspricht nur 0,23% aller Mietverhältnisse! ■

## Energie sparen und Kosten vermeiden

Wir erstellen für Sie  
Wärmebilder von Gebäuden  
und elektrischen Anlagen

- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



### ADC

Advanced Datacommunication Consulting AG

Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
Telefon 044 485 40 50  
Fax 044 485 40 59  
info@adc-ag.ch, www.adc-ag.ch



## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
abgehängte Decken  
Leichtbauwände  
Isolationen

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

## LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



**Erwin Jakober AG**  
Liegenchaften-Unterhalt Silberstrasse 12 Tel. 044 744 60 70  
8953 Dietikon Fax 044 744 60 89

Dietikon · Stäfa · Windisch · [www.jakober.info](http://www.jakober.info) Partner



ISS Schweiz



## E. Jetzer

Inhaber:  
Hans Müller

- Sonnen-Lamellenstoren
- Rolladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

In der Wässerli 16  
8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48

## Light Emotion Design



LED-Spotlampen Test  
**KAUFTIPP**  
vom 13.01.2009



Typ 240 Volt – 3 Watt  
Lichtleistung 3 W (20W), Sockel GU10



Typ 12 Volt – 3 Watt  
Lichtleistung 3 W (20W), Sockel Gy 5.3

...erhältlich in den Farben warmweiss, rot, gelb, grün und blau



### NOSERLIGHT

CH-8909 Zwillikon, Telefon 044 701 81 81  
Fax 044 761 86 12, [www.noserlight.ch](http://www.noserlight.ch)



DIE ECHTE  
SCHWEIZER  
KÜCHE

**BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL**

BRUNNER KÜCHEN AG  
Hauptstrasse 17  
CH-5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70  
info@brunner-kuechen.ch

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil  
Auch in der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich

[www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)

# ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Schweizer Produktion

**ASTOR**  
KÜCHEN

ASTOR Küchen- und Möbelbau AG  
 Hauptsitz 8840 Einsiedeln 055 418 75 20  
 Ausstellung Luzern 6030 Ebikon 041 420 22 23  
 Ausstellung Zürich 8050 Zürich 043 333 57 47  
 Ausstellung Dietikon 8953 Dietikon 044 280 00 90

www.astor-kuechen.ch

## Hypothekarischer Referenzzinssatz bleibt bei 3,5 Prozent

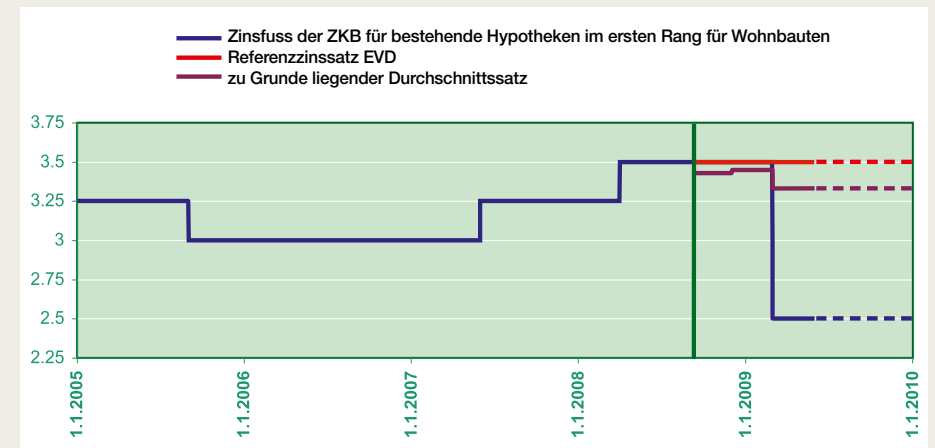
**Langsam wird sichtbar, wie sich die Mischformel, welche der Berechnung des Referenzzinssatzes zu Grunde liegt, in der Praxis bewährt. Wer vor allem auf eine stabilisierende Wirkung hoffte, sieht seine Erwartungen erfüllt. Obwohl variable Neuhypotheken seit dem Herbst erheblich günstiger zu haben sind, sinkt der Referenzzinssatz nicht – noch nicht. Das ist auf den ersten Blick schwer verständlich, ist aber leicht zu erklären.**

po. Die Entwicklung des Referenzzinssatzes ist aufgrund seines Konzepts wesentlich träger als diejenige des Zinses für variable Hypotheken. So ist der Stichtag für die Berechnung des neuesten Referenzzinssatzes der 31. Dezember 2008. Damals waren die Zinsen für neue Hypotheken zwar bereits gefallen, deren Summe fällt im Verhältnis zum gesamten Hypothekenvolumen aber kaum ins Gewicht und kann den

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

Auf der Homepage des HEV Kanton Zürich finden Sie eine Anzahl von stets aktualisierten Tabellen, welche Ihnen die Berechnung von Mietzinsanpassungen erleichtern.

Durchschnittszinssatz daher kaum beeinflussen. Etwas mehr machen die bestehen-



Interessant bleibt der Vergleich des neuen Referenzzinssatzes mit dem früher bei Mietzinsanpassungen relevanten Zinssatz der Zürcher Kantonalbank (ZKB).

Grafik: HEV Zürich

## Mietzinsgestaltung

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat am 2. März zum dritten Mal den hypothekarischen Referenzzinssatz publiziert. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz. Er beträgt 3,5% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz.

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz seit dem 10. September 2008 auf einen einheitlichen hypothekarischen Referenzzinssatz abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken.

Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Er wird in Viertelprozenten publiziert. Der Durchschnittszinssatz per 31. Dezember 2008 ist gegenüber dem Vorquartal von 3,45% auf 3,33% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit weiterhin 3,5%.

den variablen Hypotheken aus, welche jedoch erst per 1. März 2009 gesunken sind und sich erst mit der entsprechenden Verzögerung auswirken. Entscheidend ist die grosse Masse der Festhypotheken. Diese wurden teilweise vor mehreren Jahren auf einem höheren Niveau abgeschlossen. Bis ihr Zinsfuss in grösserem Umfang sinkt und auf den Referenzzinssatz durchschlägt, kann es noch dauern.

Ein neuer Referenzzinssatz ergibt sich zudem erst, wenn sich der Durchschnitts-

satz, welcher vierteljährlich erhoben wird, um 0,25 Prozentpunkte geändert hat. Beim ursprünglichen Durchschnittszinssatz von 3,43% und einem gestützt darauf auf 3,5% festgelegten Referenzzinssatz erfolgt eine Anpassung auf 3,25%, wenn der Durchschnittszinssatz auf den Wert von höchstens 3,18% gesunken ist. Zurzeit beträgt er jedoch 3,33%, wie der Mitteilung des BWO zu entnehmen ist (vgl. Kasten).

(Für ausführlichere Hintergrundinformation siehe HEV 6/08 und 10/08)

100 Jahre  
Fit in die  
Zukunft

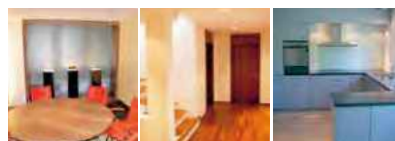
**WINKLER**  
SCHREINEREI  
INNENAUSBAU AG

Kilchbergstrasse 35, 8134 Adliswil  
Telefon 044 710 62 14, Fax 044 710 85 50  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)

## Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

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

Freundlich und zuverlässig  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)



# e. weiss

Neu: Ausstellung  
8352 Rätterschen

• Alu-Jalousieläden

• Sonnenstoren

• Rollläden

• Lamellenstoren

• Fensterzargen

• Fensterbänke

• Garagentore

• Torantriebe

• Insektenschutz

• Wetterschutz

• Schlosserarbeiten

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

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

8352 Rätterschen  
**Tel. 052 337 37 10**

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ



## Das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Denn nach einem Einbruch ist das Vertrauen in die Sicherheit der eigenen vier Wände tief und dauerhaft erschüttert.

Polizei und Fachexperten sind sich einig: Wirksamer Einbruchschutz beginnt mit der Verriegelung von Türen, Fenstern, Lichtschächten. Also mit MULTILOCK- und QUADRAGARD-Sicherheitsprodukten.

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

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ



**Martin Eichholzer AG**

Bristenstrasse 12, CH-8048 Zürich  
Tel. 044 432 50 11  
Fax 044 432 28 94

# Wie geht's Ihrem Tank?

Wir beraten Sie gerne



- Tankrevisionen
- Sanierungen
- Neutankanlagen

unverbindlich anrufen!  
**044 498 16 16**  
**www.buerke.ch**  
Badenerstrasse 329  
Postfach, 8040 Zürich

## BÜRKE AG

Heizöl / Diesel / Tankrevisionen



# Entsorgen?

Mulden für Private und Firmen

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



**Gut Steiner AG**  
Birmensdorferstrasse 15  
8902 Urdorf  
Tel. 044 734 37 76  
www.steiner1.ch

## Feuchte Wände unter Kontrolle!



Unser Thermohygrometer ist nicht mit einem herkömmlichen Gerät vergleichbar. Es ist vielmehr ausschliesslich darauf ausgelegt, beim Überschreiten der kritischen Grenze zu warnen. Steigt die Luftfeuchtigkeit über 59%, erinnert eine eingebaute Blinkleinrichtung, dass es höchste Zeit wird, für einen Luftaustausch zu sorgen. Sinkt nach dem Lüften die Anzeige unter 60%, erlischt die Blinkleuchte wieder. Es reagiert so schnell, dass man beim Lüften die Veränderung der relativen Luftfeuchtigkeit selber mitverfolgen kann.

Der Einsatz eines elektronischen Thermohygrometers an kritischen Stellen lohnt sich, wenn man bereit ist, auf das Warnlicht zu reagieren und sich die Mühe zu nehmen, kurz zu lüften oder die Heizung besser einzustellen. Das gilt sowohl für das eigene Haus oder die eigene Wohnung wie auch für Mietwohnungen.

## Flauschiger Bademantel!



Bademantel aus reiner Baumwolle, angenehm zu tragen, hochwertige Qualität. Grosszügig geschnittenes Einheitsmodell mit aufgenähten, praktischen Taschen. **Einheitsgrösse XL** für Damen und Herren, weiss, pflegeleicht, bis zu 60°C waschbar.



Einsenden an: HEV Zürich, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 1707, Fax 044 487 1777, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Senden Sie mir  Hygrometer à je Fr. 48.–

Bademäntel **Verlängerte Aktion Fr. 50.–**  
(solange Vorrat)

(inkl. MwSt., zuzüglich Versandkosten  
sowie Fr. 7.– Material und Bearbeitungsgebühr)

Mitglieder-Nr.:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:

PLZ, Wohnort:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine.

Exklusivangebote



**Flachdach** braucht **Vertrauen**  
**Vertrauen** braucht **Kompetenz**  
**Kompetenz** braucht **Erfahrung**

*„Dafür stehen wir ein“.*

Ihr verlässlicher Partner in den Bereichen Flachdach, Terrassen, Spenglerei, Blitzschutz, Solar und Perimeterabdichtung.

BURLET AG, Zürichstrasse 123, 8123 Ebmatingen  
 Tel 043 366 10 66 / [info@burlletag.ch](mailto:info@burlletag.ch) / [www.burlletag.ch](http://www.burlletag.ch)

## Eins obendrauf mit Holz

Michael Meuter\*

Wer gern mehr Platz zur Verfügung hätte, aber kein Land, um einfach anzubauen, wird über kurz oder lang eine Aufstockung ins Auge fassen. Unkonventionell präsentiert sich die Lösung in Basel am St.-Johanns-Platz (Titelbild; Architekten: Anarchitekten Wenger, Basel).

Die bestehende Tragstruktur vermag es in der Regel ohne Weiteres zu verkräften, wenn ein Haus um ein Stockwerk zulegt – sofern man Holz als Baumaterial wählt. Denn im Gegensatz zu einer massiven Bauweise belastet die neue Etage die bereits gebaute Struktur kaum. So kann Holz bei Aufstockungen die ganze Palette seiner weiteren Vorteile in die Waagschale werfen: die rationelle Fertigung, welche den Holzbau preislich wettbewerbsfähig macht, eine enorm kurze Bauzeit im Vergleich zum Massivbau und auf Anhieb hervorragende Werte bezüglich der Energieeffizienz.

Eine Aufstockung im Holzbau muss das zur Verwendung gekommene Material übrigens keineswegs erkennen lassen: Selbstverständlich ist es möglich, die im Rahmenbau gefertigte Struktur nach Belieben zu verkleiden – sei es, um damit das Neue vom Alten abzuheben oder es umgekehrt in seiner Erscheinung daran anzugleichen. Dafür steht neben einer Holzschalung ein breites Spektrum bereit. Zum Zug kommen kann Klassisches wie Verputz, Metall, Eternit, Stein oder aber Trendiges wie Glas, Polycarbonat oder Fiberglas. ■

\*M. Meuter ist Verantwortlicher Information von Lignum, Holzwirtschaft Schweiz in Zürich. Lignum-Hotline, 044 267 47 83: kostenlose Auskunft rund um Holz. Mo–Fr 8–12 Uhr [www.lignum.ch](http://www.lignum.ch)



Attraktive Wohnungen an bester Lage schafft diese Aufstockung in Aarau.  
 Architekten: bkf Architektur AG, Zürich.

Bild: Alfred Borer, Kleinlützel/Lignum

**Gutschein**



**Beratung  
Bewertung**

Gerne führen wir mit  
Ihnen ein kostenloses  
Beratungsgespräch.

**0848 272 669**  
**www.erasuisse.ch**

Immobilienverkauf  
mit ServiceGarantie!

Gesucht per Sommer 2009 von  
CH-Familie (2 Erw., 1 Kind 7 J.)

## Hausteil/Wohnung

von privat, grosszügig, in gepflegtem  
Altbau, ruhig, langfristige Miete  
oder Kauf. Stadt Zürich und Umge-  
bung mit S-Bahn-Anschluss,  
Miete bis CHF 2000.-/Mt., Kauf  
bis CHF 500 000.-.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot unter  
078 807 72 52.

**Wie gut Sie mit  
einem  
neuen Bodenbelag  
zufrieden sind,  
hängt davon ab,  
wie gut man  
Sie beraten hat.**

## Teppich Bühler

Teppich Bühler AG  
Orientteppiche, Spannteppiche,  
Bodenbeläge, Parkett  
Zweierstrasse 129, 8003 Zürich,  
Telefon 044 461 51 22

*Hauswartungen  
Gartenunterhalt*

*à la carte*



Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen



Pikettendienst  
Schilddienst  
Winterschnitt



**CasaRep AG**  
Hauswartungen  
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

## Immobilienkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil  
**Terrassen-Atrium-Haus**

Frei stehend, an prachtvoller, ruhiger, sonniger und unverbaubarer Südlage. NWF ca. 250 m<sup>2</sup>. Moderner Ausbau, 3 Nassräume, grosszügige Grundrissgestaltung. Atrium/Terrasse/Garten ca. 325 m<sup>2</sup>. Aussen- und Innencheminée. Das Atrium ist von einer durchgehenden bodentiefen Fensterfront umgeben und von jedem Zimmer und von der Küche aus zugänglich. 2 Garagenplätze. Verhandlungspreis Fr. 1,9 Mio.



Oberhasli  
**5½-Zimmer-Terrassenhaus**

an ruhiger und sonniger Lage unweit der Landwirtschaftszone, NWF ca. 125 m<sup>2</sup>, Wohn-/Esszimmer mit Cheminée und Ausgang auf Terrasse (ca. 114 m<sup>2</sup>), Küche, 2 Nasszellen, 4 Zimmer, 2 Keller, Doppelgarage, Baujahr 1971, Verhandlungspreis Fr. 570 000.-.



Zürich-Höngg  
**3-Zimmer-Wohnung im 2. OG**

an ruhiger, sonniger Lage in der Nähe der Tramendhaltestelle Frankental, NWF ca. 78 m<sup>2</sup>, Baujahr 1959, 1 Autoeinstellplatz in der UN-Garage, Verhandlungspreis Fr. 490 000.-

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

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



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

150 Jahre

Lerch AG Bauunternehmung



## HOHE HEIZKOSTEN = HOHER CO<sup>2</sup>-AUSSTOSS!

### Reduzieren Sie jetzt Ihren Heizöl- und Heizgasverbrauch.

Im praktischen Einsatz von TiziCALOR bei Öl- und Gasheizungen werden hauptsächlich folgende Veränderungen beobachtet:

- Erhöhter Wirkungsgrad des Brenners
- Reduktion des Verbrauchs um 5% – 15%
- Saubere Verbrennung im Heizkessel

Der Einsatz von TiziCALOR bei Heizungen spart Energiekosten in erheblichem Umfang, wie namhafte Unternehmen im praktischen Einsatz nachweisen und ist auch **eine wirksame Massnahme zur Reduktion von CO<sup>2</sup>-Gasen und Klimaerwärmung.**



TiziCALOR ist TÜV-geprüft.  
Der Original TÜV-Bericht kann  
bei uns eingesehen werden.



**OECONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Mitgliederforum «Bewusst bauen – am Beispiel Greulich» vom 26.2.09

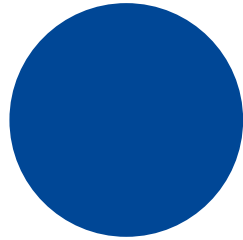
## Erkennen – Analysieren – Bewerten – Sanieren

Wie erwartet erwies sich das Hotel Greulich als genau die richtige Umgebung, um sich darüber informieren zu lassen, welche Beiträge man selber zur Reduktion des Energiebedarfes einerseits und von Wohnraumgiften und negativen Umwelteinflüssen andererseits leisten kann. Die beiden Referenten der Sto AG, die Herren Aellig und Binkert, erläuterten zunächst mit einer Fülle von Fachwissen und technischen Details Wissenswertes über die Systemwahl für Fassaden-sanierungen. Anschliessend stellten sie dar, wie viele Faktoren das Wohnklima beeinflussen: Farbanstriche, Teppiche, Vorhänge, Rauchen, Luftfeuchtigkeit, Schimmel, Elektromog, Strahlungen etc. Gesundes Wohnen erweist sich als wesentlich komplexer, als man es sich gemeinhin vorstellt. Wichtig übrigens der Hinweis, dass wer von der Stiftung Klimarappen eine Rückvergütung für energetische Verbesserungen anstrebt, dies unbedingt vor Baubeginn anmelden muss.



# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



**sf home+garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

**Tel. 044 313 13 44**  
**Fax 044 311 91 35**  
E-Mail:  
[home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

## Wohnungsabnahme

TV-Interview von Bernhard Stotz, wohntraumTV, mit Hans Barandun, Leiter Verwaltung/  
Bewirtschaftung HEV Zürich



Hans Barandun, Leiter  
Verwaltung/Bewirtschaf-  
tung HEV Zürich

*Die Quartalsbe-  
ginne im Frühling  
und im Herbst  
sind doch immer  
noch die häufigs-  
ten Zügeltermine.  
Herr Barandun,  
stehen Ihnen als  
Leiter und Ihrem  
Team von Verwal-  
tern und Bewirt-  
schaftern dann  
jeweils stürmische  
Zeiten bevor?*

Ja und nein.

Auf der einen  
Seite haben wir recht viele Wohnungsabnah-  
men zu bewältigen und ein Mieterwechsel  
bedeutet immer einen zusätzlichen Aufwand.  
Auf der anderen Seite findet heute aber über  
die Hälfte der Umzüge ausserhalb der offiziel-  
len Termine statt, d.h. sie verteilen sich einiger-  
massen regelmässig auf die übrigen Monate.  
Aber es gibt tatsächlich immer noch Spitzen  
Anfang April und Anfang Oktober.

*Was ist zu tun, damit der Zügeltag kein  
Horrorstag wird?*

Ganz wichtig ist, dass der Mieter, der  
auszieht, den genauen Wohnungsabgabe-  
termin mit dem Vermieter oder dessen  
Verwalter rechtzeitig festlegt und bestätigt.  
Dann muss er – logischerweise – seine Möbel  
und persönlichen Gegenstände auch rechtzei-  
tig aus der Wohnung wegtransportieren.  
Dabei darf er nicht vergessen, auch allfällige

Nebenträume wie Keller- oder Estrichabteil  
vollständig zu räumen.

*Was empfehlen Sie für die Abgabe der  
Wohnung?*

Mieter und Vermieter müssen sich im Klar-  
ren sein, dass eine Wohnungsabnahme nicht  
schnell-schnell in 10 bis 20 Minuten erledigt  
ist. Eine Abnahme kann je nach Grösse  
einer Wohnung 1 bis 1½ Stunden dauern, bei  
grossen Wohnungen oder Einfamilienhäusern  
kann dies schnell einmal auch 2 Stunden  
betragen. Deshalb muss genügend Zeit einge-  
plant werden.

*Wie steht es mit der Reinigung der Woh-  
nung?*

Der Aufwand einer korrekten Reinigung  
wird vielfach unterschätzt und deshalb zu spät  
in Angriff genommen. Auch hier muss sich der  
Mieter, der auszieht, bewusst sein, dass dies  
länger dauern kann, als man vermuten würde.  
Denn nur eine umfassende und gründliche  
Reinigung führt zum Erfolg, nämlich dass sie  
vom Abnehmer akzeptiert wird. Deshalb kann  
es je nach Grösse einer Wohnung oder eines  
Hauses von Vorteil sein, wenn gleich ein Putz-  
institut mit dem Reinigen der Wohnung  
beauftragt wird.

*Wie steht es mit der Instandstellung der  
Wohnung?*

Ist während der Mietzeit etwas kaputt  
gegangen, ist es sicher von Vorteil, wenn der  
Mieter es gleich repariert oder instandstellt.  
Ich denke etwa an defekte Duschschläuche,

## Interview

eine beschädigte oder verkratzte Gemüseschublade im Kühlschrank, verstopfte Abläufe oder tropfende Wasserhähne. Meistens können kleinere Mängel selber repariert oder durch Ersatz des betreffenden Teils behoben werden. Für grössere Mängel sollte rechtzeitig ein Fachmann beauftragt werden, so dass die erforderlichen Arbeiten vor der Rückgabe ausgeführt werden können.

*Und wenn der Mieter die Mängel nicht selber vorab repariert?*

Mängel oder Defekte, die nicht behoben wurden, werden bei der Abnahme im Abnahmeprotokoll festgehalten und müssen nachträglich repariert werden. Aus unserer Erfahrung ist das nachträgliche Reparieren meistens teurer, als wenn man es vor der Abnahme macht.

*Wie steht es mit persönlichen Installationen wie etwa einem Büchergestell oder einer Garderobe?*

Vorrichtungen, die der Mieter auf eigene Kosten angebracht hat, wie typischerweise etwa ein Büchergestell oder eine Garderobe, müssen vor der Abnahme wieder entfernt worden sein. Es sei denn, mit dem Eigentümer sei etwas anderes vereinbart worden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass der Nachmieter die Vorrichtung übernimmt. Dem Vermieter ist in einem solchen Fall dringend zu raten, mit dem Nachmieter eine Vereinbarung zu treffen, dass dieser, wenn er dann seinerseits auszieht, die Einrichtung zu entfernen hat.

*Wie können sich Hauseigentümer auf die Wohnungsübernahme vorbereiten?*

Es ist empfehlenswert, anlässlich der Wohnungsabgabe ein gemeinsames Wohnungsabnahmeprotokoll zu erstellen. Der Vermieter oder sein Verwalter muss die Wohnung bei

deren Rückgabe prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, sofort rügen. Mängel, die auf dem Protokoll zu Lasten des Mieters aufgeführt sind und von diesem unterzeichnet wurden, gelten als vom Mieter anerkannt. Der Mieter sollte selbstverständlich Mängel in einem Wohnungsabnahmeprotokoll nur dann anerkennen, wenn er mit diesen einverstanden ist. Ist er mit der Beurteilung durch den Vermieter nicht einverstanden, sollte er strittige Punkte ausdrücklich festhalten. Der Vermieter sollte in diesem Fall vom Mieter nicht anerkannte Positionen diesem per eingeschriebenen Brief rügen.

*Was ist mit farbig gestrichenen Wänden sowie Dübel- und Nagellöchern zu tun?*

Farbig gestrichene Wände müssen wieder weiss gestrichen werden, es sei denn, der neue Mieter will sie so übernehmen und übernimmt das Risiko, sie später umstreichen zu müssen. Dübellöcher bitte nicht mit Zahnpasta oder Kaugummi ausfüllen, im Zweifelsfall belassen, um unnötige Zusatzkosten zu vermeiden.

*Ein letzter Tipp für einen erfolgreichen Zügeltag?*

In aller Hektik werden gerne die Lieferanten für Strom, Wasser, Telefon und eventuell Gas vergessen. Also nicht vergessen: Auch diese müssen rechtzeitig über den Umzug informiert werden. Sie können dann den jeweils aktuellen Zählerstand ablesen und eine Schlussrechnung erstellen.

Selbstverständlich müssen bei der Abgabe alle Schlüssel abgegeben werden. Dazu gehören auch allfällige Schlüssel, die der Mieter auf eigene Rechnung hatte machen lassen. Übrigens, beim HEV kann nebst vielen anderen Hilfsmitteln ein Merkblatt für die Wohnungsabnahme bezogen werden (Bestellformular Seite 201). ■

**ISOTECH**  
Spezialabdichtungen AG  
**Ihre Abdichter und Sanierer.**  
www.spezialabdichtungen.ch  
ISOTECH Spezialabdichtungen AG  
Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40  
Betonsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebarmierungen  
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze



Baum + Garten AG

### Spezialfällarbeiten

Ganze Schweiz

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

## GLAS- UND FASSADENPFLEGE



**Erwin Jakob AG**

Liegenschaften-Unterhalt

Silbernstrasse 12

8953 Dietikon

Tel. 044 744 60 70

Fax 044 744 60 89

Dietikon · Stäfa · Windisch · [www.jakober.info](http://www.jakober.info)

Partner 

ISS Schweiz



## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

**Heinz Eggenberger**

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

8802 Kilchberg Schwalbenstr. 1 Tel. 044 715 35 83 Natel 079 209 72 94  
[info@eggenberger.ch](mailto:info@eggenberger.ch) [www.eggenberger.ch](http://www.eggenberger.ch)



## Abzüge bei Immobilien im Privatvermögen

**Aufgrund des harmonisierungsrechtlichen Konzepts des StHG (Steuerharmonisierungsgesetz) sind alle Kantone verpflichtet, die mit der Erzielung von Erträgen des Privatvermögens zusammenhängenden notwendigen Ausgaben zum Abzug zuzulassen. Welche Ausgaben genau damit gemeint sind, stellt Grundeigentümer oftmals vor schwierige Fragen. Hiermit soll ein kurzer Überblick über die steuerrechtlichen Abzugsmöglichkeiten bei Immobilien im Privatvermögen geschaffen werden.**

Von den steuerbaren Einkünften aus unbeweglichem Vermögen können die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen abgezogen werden. Darunter fallen alle **Unterhalts-** (werterhaltende Investitionen) und **Verwaltungskosten**. Diese Ausgaben sind von den *nicht abzugsberechtigten Betriebs-/Lebenshaltungskosten* einerseits und von den sogenannten *wertvermehrenden* Investitionen andererseits zu unterscheiden. Ein Abzug umfasst entweder die tatsächlichen Auslagen oder eine Pauschale. Die Pauschale wird in Prozenten des jeweiligen pro Jahr deklarierten Bruttomietwertes der Liegenschaft berechnet und beträgt 20%.



MLaw Cristina Castilla Fresnadillo,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

Mieteinnahmen. Entschädigungen der Mieter für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung, welche die tatsächlichen Aufwendungen nicht übersteigen, fallen für die Ermittlung des steuerbaren Bruttoertrages jedoch ausser Betracht. Sind diese Aufwendungen in die Mietzinse einbezogen, dürfen die Mieteinnahmen gemäss gängiger Lehre in der Regel um diese Aufwendungen gekürzt werden. Auch der Mietwert einer selbst genutzten Wohnung ist als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen steuerbar (Eigenmietwert). Auf den Eigenmietwert kann ein Einschlag gewährt werden, wenn der Eigenmietwert zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Steuerpflichtigen in einem offensichtlichen Missverhältnis steht (> als 1/3 der verfügbaren Einkünfte zur Deckung der Lebenshaltungskosten).

### Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen

Werterhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrnde Investitionen. Diese können allenfalls bei der Grundstückgewinnsteuer unter den Anlagekosten berücksichtigt werden. Als werterhaltend gelten alle Aufwendungen, die der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Die

### Ausgangspunkt Einkommenssteuer

Der Einkommenssteuer unterliegen alle einmaligen und wiederkehrenden Einkünfte. Dazu gehören auch Naturalbezüge wie beispielsweise freie Verpflegung und Unterkunft im Betrieb. Steuerbar sind auch alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere

**Mit einem Click gelangen Sie zur wöchentlich neu ausgestrahlten WebTV-Immobilienendung auf homegate.ch!**

**X homegate.ch**

Das Immobilienportal

Liegenschaft bleibt dabei in Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind. Typische Beispiele sind etwa Malerarbeiten oder Reparaturen. Wertvermehrnde Aufwendungen sind hingegen solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. sie zu einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrnden Anteil, so wird nur der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen.

#### Verwaltungskosten

Kosten der Liegenschaftsverwaltung *durch Dritte* sind abzugsfähig. Abzugsfähig sind zudem die eigenen Auslagen im Zusammenhang mit der Vermietung (Porti, Telefonkosten, Bankspesen, nicht jedoch Marktwert der Tätigkeit bei Eigenverwaltung). Nicht zu den Verwaltungskosten zählen dagegen die Auslagen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Finanzierung sowie dem Verkauf der Liegenschaft (z.B. Handänderungssteuer, Mäklerprovision).

#### Abzugsberechtigte Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien

Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. Es ist zu unterscheiden, ob es sich um eine vermietete oder um eine selbst genutzte Liegenschaft handelt. Folgende Kosten sind *sowohl bei vermieteten wie auch bei selbst genutzten* Liegenschaften abzugsberechtigt:

- Versicherungsprämien (Sachschaden und Gebäude)
- Beiträge für Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung und Strassenreinigung

- Einlagen in Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern dieser dem Unterhalt dient
- Nachträglich erstellte Luftschutzbauten oder Kosten für Beschaffung obligatorischer Einrichtungen
- Den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehende Baurechtszinse
- Bauliche Massnahmen (auf behördliche Anordnung, sofern sich diese auf öffentlich-rechtliche Vorschriften stützt und die Massnahmen keine Wertvermehrung darstellen)

Bei *vermieteten* Liegenschaften können zudem folgende Kosten abgezogen werden:

- Jährliche Abgaben, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwält wurden (z.B. Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Kehricht, Fernheizung)
- Kosten für Vermietung, Erhebung Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozessen an Mietern
- Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Keller und Estrich, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwält wurden

Nicht abzugsberechtigt sind hingegen sowohl bei vermieteten wie auch bei selbst genutzten Liegenschaften:

- Grundeigentümergebeiträge wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Perimeterbeiträge und Kanalisationsanschlussgebühren
- Quartierplan- und Vermessungskosten, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten
- Mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundene Abgaben und übrige

Kosten (Handänderungsgebühren, Mäklerprovisionen usw.)

Bei selbst genutzten Liegenschaften sind die folgenden Kosten **nicht abzugsberechtigt**:

- Lebenshaltungskosten, wie Kosten für das Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen
- Verbrauchskosten (inkl. Grundgebühr) für Strom, Gas, Heizöl, Kehricht, Wasser und Abwasser

#### Unternutzungsabzug

Auf den bei selbst genutzten Liegenschaften massgebenden Eigenmietwert kann ein angemessener Einschlag gewährt werden, wenn der Eigentümer wegen Verminderung der Wohnbedürfnisse nur noch einen Teil seines Wohneigentums nutzt. Der Abzug setzt voraus, dass einzelne Räume tatsächlich nicht genutzt werden. Werden Räume, wenn auch nur gelegentlich, zum Beispiel als Gästezimmer genutzt, liegt keine Unternutzung vor. Liegt jedoch eine tatsächliche Unternutzung vor, erfolgt die Schätzung des Eigenmietwertes, indem der massgebliche Gesamt-Eigenmietwert proportional auf die genutzten Räume verteilt wird.

#### Schuldzinsen

Von den steuerbaren Einkünften können die Schuldzinsen abgezogen werden.

Massgebend sind die im Bemessungsjahr tatsächlich bezahlten Schuldzinsen. Zudem können auch Baukreditzinsen zum Abzug gebracht werden (nicht jedoch bei der direkten Bundessteuer).

#### Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Investitionen, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, stellen abzugsfähige Aufwendungen dar. Hier findet keine Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrnden Investitionen statt. Aufwendungen für energiesparende Massnahmen können jedoch lediglich bei Investitionen in bestehenden Gebäuden in Abzug gebracht werden. Energiesparende Massnahmen, die anlässlich der Erstellung von Neubauten vorgenommen werden, sind steuerrechtlich nicht abzugsfähig.

Der mögliche Abzug beträgt in den ersten fünf Jahren 50%, danach 100%. Wird anstelle der tatsächlichen Aufwendungen der Pauschalabzug geltend gemacht, kann kein weiterer Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen geltend gemacht werden.

Für weitere Informationen wird auf das Merkblatt des Kantonalen Steueramtes über die steuerrechtliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften vom 31.8.2006 verwiesen. ■

#### Steuerberatung beim HEV Zürich

## Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

## Reparieren Sie Ihr Auto selbst?

Wahrscheinlich nicht. Warum sollten Sie also selbst Hand anlegen, wenn es um sehr viel mehr geht, nämlich den Verkauf Ihrer Liegenschaft? Dieser ist mindestens so komplex und erfordert Erfahrung und Fachwissen. Gute Gründe, für den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder Ihres Geschäftshauses eine Fachperson beizuziehen.

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



**Claudia Spalinger**, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, ist eine ausgewiesene Kennerin des Immobilienmarktes in und um Zürich und freut sich auf Ihre **Kontaktaufnahme**:

**Intercity Zürich / Anlageimmobilien**  
Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich  
claudia.spalinger@intercity.ch oder  
Direktwahl 044 388 58 80



Mitglied der Schweizerischen  
Maklerkammer SMK

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

## Können Meteorwassergebühren dem Mieter überbunden werden?

**Meteorwasser ist das bei Regen anfallende Wasser, das von Strassen, Plätzen und Dächern abfließt und «entsorgt», also abgeleitet werden muss. Die öffentliche Hand erhebt für die Ableitung dieses verschmutzten oder unverschmutzten Abwassers von der Liegenschaft in die Kanalisation eine Gebühr.**

In der Stadt Zürich setzt sich die Meteorwassergebühr zusammen aus einer Grundtaxe, die nach der Nenngrösse des Wasserzählers berechnet wird, und einem Anteil, der von der bezogenen Wassermenge abhängt. Im Jahre 1990 wurde die Verordnung über



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

die Abwassergebühr angepasst, wobei die Bemessungsgrundlage durch die so genannte Meteorwasserkomponente ergänzt wurde. Seit 1991 erscheint diese Komponente unter der Bezeichnung «ISP Regenwasser» auf der Rechnung von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ). Die Grundgebühr wird aufgeteilt in eine Schmutzwasser- (nach Nenngrösse des Wasserzählers) und eine Regenwasserkomponente (nach Parzellenfläche und dem für die entsprechende Zone festgelegten Gewichtungsfaktor). Bei der Meteorwassergebühr handelt es sich um eine Gebühr für die Benützung der Kanalisation, um eine öffentliche Abgabe, die ans Eigentum und nicht an den Gebrauch der Sache anknüpft. Unabhängig vom Gebrauch der Liegenschaft wird sie beim Eigentümer erhoben.

In Bezug auf ein Mietverhältnis stellt sich die Frage, ob diese Gebühr auf den Mieter abgewälzt werden kann. In Lehre und Praxis wird dies nicht ganz einheitlich beurteilt. Zum besseren Verständnis vorab einige Erörterungen:

Die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben hat nach Art. 256b OR der Vermieter zu tragen. Andererseits gilt gemäss Art. 257a Abs. 2, dass der Mieter die Nebenkosten bezahlen muss, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Nebenkosten sind laut Art. 257a Abs. 1 OR das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Und zu guter Letzt hält Art. 257b OR fest, dass öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben, Nebenkosten sind.

In der Lehre wird mehrheitlich die Meinung vertreten wird, Art. 256 OR sei dispositiver Natur. Das heisst, dass auch eine Regelung abweichend vom gesetzlichen Wortlaut möglich ist. Das hat zur Folge, dass die in diesem Artikel erwähnten Lasten und Abgaben unter bestimmten Voraussetzungen auch auf dem Mieter überwälzt werden können. Im Gegensatz dazu sind jedoch Art. 257 a und b OR, wonach nur Leistungen, die mit dem Gebrauch der

## Mietrecht

Sache zusammenhängen, vom Mieter zu bezahlen sind, zwingende Bestimmungen. Bei gebrauchsunabhängigen Gebühren kann es sich deshalb nach der gesetzlichen Terminologie nicht um Nebenkosten handeln. Sie können somit auch nicht durch eine Parteivereinbarung festgelegt werden, also im Mietvertrag ausgeschieden und als Nebenkostenposition aufgeführt werden. Echt verbrauchsunabhängige Kosten, also Verpflichtungen, die sich aus der blossen Existenz der Sache, aus dem «Haben» der Sache ergeben, könnten somit folgerichtig nicht unter dem Titel Nebenkosten dem Mieter überbunden werden. Möglich sollte es aber sein, dem Mieter auch solche Kosten mit separater Vereinbarung, aber ausserhalb der Bezeichnung «Nebenkosten» zu belasten, als «zusätzliches Entgelt zum Mietzins».

Grundsätzlich können jedenfalls öffentliche Lasten und Abgaben, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257b OR), als Nebenkosten auf den Mieter abgewälzt werden. Voraussetzung ist, dass dies ausdrücklich vereinbart ist, diese Lasten und Abgaben im Mietvertrag also explizit als Nebenkosten ausgeschieden wurden. Um allfälligen Auseinandersetzungen mit dem Mieter aus dem Wege zu gehen, empfiehlt sich beim Abschluss eines Mietvertrags, solche Gebühren bei der (Netto-)Mietzinskalkulation einzubeziehen.

Die Meteorwassergebühren der Stadt Zürich knüpfen grundsätzlich an die Existenz der Liegenschaft oder des unbebauten Grundstücks an. Sie bemessen sich – wie eingangs erwähnt – nach der Parzellengrösse und dem für die entsprechende Zone festgelegten Gewichtungsfaktor. Die Auffassung, dass diese Gebühr nebenkostenunfähig ist, wäre dann richtig, wenn sie

wie eine Steuer voraussetzungslos geschuldet ist. Dies wäre im Einzelfall zu klären und zu befinden, ob unter Berücksichtigung aller Umstände der Schluss gezogen werden kann, dass die Gebühr mit dem Gebrauch der Sache irgendwie zusammenhängt und somit der zwingenden Bestimmung von Art. 257a und b OR standhält.

Somit muss eine abschliessende Beantwortung dieser Frage im Moment offen bleiben, da eine wirklich klare und verbindliche Praxis noch nicht vorliegt. Mit vielen Kommentatoren kann aber mit guten Gründen die Meinung vertreten werden, dass die Zürcher Meteorwassergebühr nebenkostenfähig ist. Einerseits, weil durchaus ein Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache gesehen werden kann, andererseits weil eine Kostentransparenz durch klare Ausscheidung als Nebenkostenposition gewährleistet ist. Beleuchtend dazu auch das Berner Obergericht in einem im Januar 2009 publizierten Entscheid, wobei es dort um die Beurteilung einer Kehrgrundgebühr ging ([http://www.jgk.be.ch/site/og\\_aph\\_07\\_589.pdf](http://www.jgk.be.ch/site/og_aph_07_589.pdf)).

Solange zu dieser Frage kein klares Bundesgerichtsurteil ergangen ist, sollte der Vermieter, der auf Nummer sicher gehen will, am besten nur unumstrittene – klar verbrauchsabhängige – Lasten und Abgaben als Nebenkosten ausscheiden. Bei einer wie der Meteorwassergebühr betreffend Nebenkostenfähigkeit umstrittenen öffentlichen Abgabe ist bei einer Anfechtung durch den Mieter zu beurteilen, ob sie im konkreten Fall die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt.

Das Thema Nebenkosten hat an Komplexität derart zugenommen, dass der Vermieter im Zweifelsfalle gut daran tut, bei der Ausfertigung eines Mietvertrages eine Fachperson beizuziehen. ■

Alu-Zargen

Fensterläden

Lamellenstoren

Rollläden

Sonnenstoren

[www.tschanz.ag](http://www.tschanz.ag)



Termingerecht. Preisgünstig. Professionell.

**TSCHANZ AG**

Sonnen- und Wetterschutz

8306 Brüttisellen · Telefon 044 833 70 66



**Edwin Höhn**

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

Sanitär  
Heizung  
Reparaturen

044 438 80 30



**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

Girhaldenstrasse 28, 8048 Zürich  
[www.blum-haustechnik.ch](http://www.blum-haustechnik.ch)  
E-Mail: [info@blum-haustechnik.ch](mailto:info@blum-haustechnik.ch)



**Rostwasser?  
Wasserleitungen**

sanieren statt ersetzen  
Günstig. Sauber. Schnell. ISO-Zertifiziert.

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ  
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51

Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00

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

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



über 20 Jahre  
Erfahrung



### Im Herzen von Zürich an der Trittligasse

Die historischen Häuser in der Zürcher Altstadt bestechen in vielerlei Hinsicht. Sei es die gesuchte, einzigartige Lage, sei es die Aus- und Weitsicht von den oberen Wohnungen aus, der dazugehörige Garten oder das Potential der Liegenschaften, welches noch nicht vollends ausgeschöpft ist. Wir haben bei den Verhandlungen rund um dieses Objekt unser Bestes gegeben und sind dabei den Parteien stets unterstützend zur Seite gestanden. Wir sind froh darüber, einen Käufer vermittelt zu haben, der sein ausgesuchtes Immobilienportefeuille mit viel Leidenschaft und Geschmack führt.

Immobilienkultur AG | Forchstrasse 234a | CH-8032 Zürich  
Fon +41 44 254 90 90 | Fax +41 44 254 90 94 |  
info@immobilienkultur.ch | www.immobilienkultur.ch  
Verkauf | Kauf | Vermietung | Bewirtschaftung

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

Salvatore Leggio  
Mitglied GL



## Serviceverträge und Boilerentkalkung

**In einer modernen Mietliegenschaft gibt es viele technische Geräte, allen voran natürlich Waschmaschinen und Tumbler, Geschirrspüler, Heizanlage und Boiler, aber auch Alarmanlagen, Lift, Klimaanlage etc. Immer wieder taucht dann die Frage auf, ob der Vermieter berechtigt ist, entsprechende Servicekosten überhaupt und in welchem Umfang vom Mieter zu verlangen. In diesem Zusammenhang ist auch das Thema Boilerentkalkung aufzugreifen.**

### Ausscheidung als Nebenkosten

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten: Hat der Vermieter einen Servicevertrag für die Wartung von Maschinen und Anlagen abgeschlossen, dürfen diese Kosten – wie alle Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen – im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden werden, wenn der Servicevertrag wirklich nur der Wartung dient. Kosten für allfällige Reparaturen sind nicht nebenkostenfähig (Art. 6 VMWG), ebenso wie die Kosten für Amortisation. Denn im Grundsatz ist der Unterhalt des Mietobjektes Sache der Vermieterschaft (Art. 256 OR).

Falls Heiz- und Warmwasserkosten im Mietvertrag separat ausgeschieden sind, können Kosten für Serviceverträge, die mit der Heizung und Warmwasseraufbereitung zusammenhängen, dem Mieter in der Nebenkostenabrechnung überwälzt werden. Gleiches gilt natürlich für die Kosten der Boilerentkalkung für Liegenschaften mit zentralem Boiler. Wenn sich die Boiler aber in der Woh-



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

nung befinden und die Kosten für die Warmwasseraufbereitung über den separaten Stromzähler des Mieters abgerechnet werden, kann es vorkommen, dass die Warmwasserkosten nicht als Nebenkostenposition im Mietvertrag aufgeführt sind, weshalb dann die Entkalkungskosten nicht über die Nebenkosten dem Mieter auferlegt werden können. Einmal mehr zu betonen ist, dass auch die Kosten dieser Serviceverträge im Mietvertrag bei den Nebenkosten explizit als Positionen aufzuführen sind, ansonsten sie der Mieter nicht schuldet.

### Regelung im Mietvertrag ausserhalb der Nebenkosten

Weiter kommt es vor, dass Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter verlangen, dass vor der Wohnungsabgabe ein Service zum Beispiel am Geschirrspüler durchführen zu lassen sei. Falls eine solche Pflicht des Mieters vereinbart ist, muss er sich daran halten und den Service durchführen lassen. Solche Vereinbarungen können sich im konkreten individuellen Mietvertrag finden oder auch in Allgemeinen Vertragsbedingungen zum Mietvertrag. Diesfalls sind auch diese verbindlich, sofern der Mietvertrag darauf verweist oder sie von der Mieterschaft unterzeichnet wurden. Es empfiehlt sich aber

## Mietrecht

in jedem Fall, immer eine individuelle vertragliche Regelung für die Übernahme von Servicekosten zu treffen.

### Kleiner Unterhalt – Pflicht des Mieters

Hingegen enthalten die Allgemeinen Bedingungen die klare Pflicht des Mieters zur (regelmässigen) Entkalkung von Wohnungsboilern und ist diesem im Rahmen des kleinen Unterhaltes durchaus auch (finanziell) zuzumuten. Die Idee des kleinen Unterhaltes ist es ja gerade, vermeidbare Schäden am Mietobjekt – die sich allenfalls erst beim Auszug des Mieters manifestieren – zu minimieren.

Zum Thema kleiner Unterhalt ist aber auch hier erneut anzuführen, dass im Streitfall die Durchsetzung solcher Kosten problematisch sein kann und diese betraglich limitiert würden, entspricht es doch der gängigen Praxis

und Rechtsprechung, dass der Mieter in der Regel nur Kosten in der Höhe von ca. 150.– zu übernehmen hat. Durchaus vertretbar, aber nicht unproblematisch ist eine Anhebung des Betrages in Relation zum Mietzins und würde dem Umstand gerecht, dass ein teureres Mietobjekt oft auch teurere Geräte und Materialien enthält, deren Unterhalt kostspieliger ist, und angebracht in dem Sinne, dass in der Regel Mietern von luxuriöseren Objekten auch im Bereich des Unterhaltes etwas mehr zuzumuten ist als weniger gut Situierten. Angesichts des geringen Streitwertes wird sich jedoch das höchste Gericht bei der heutigen Gesetzgebung nicht mit dieser Frage befassen. Es gilt somit weiterhin, gute vertragliche Beziehungen zu pflegen und die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Vermietern und Mietern zu fördern. ■



## Panzertüre SRT...

...macht Ihren Schutzraum zu einem Tresor!

## Bedrohung...

...bringen Sie sich in Sicherheit!

www.tresore<sup>+</sup>ch  
**WALDIS**

WALDIS Tresore AG | 8153 Rümlang  
Tel. 043 / 211 12 00 | info@tresore.ch

**Aktion bis  
31.03.2009**

## Tankrevision

**Spezialrabatt: Migrol Preise jetzt noch günstiger!**

**CUMULUS-Bonuspunkte!**

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

Jetzt anrufen

**044 495 13 33**  
www.migrol.ch

**MIGROL**



**Belcolor**  
FLOORING

Genossenschaft

**BauPro Altburg**



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**maler  
müller**

Das Malergeschäft  
für anspruchsvolle  
Hauseigentümer

Andreas Müller  
Nürensdorf  
Tel. 044 / 836 61 23  
www.malermüller.ch

**HONDA**  
POWER EQUIPMENT  
**Rasenmäher**

**Honda bringt Weltneuheit «4 in 1»:**

**aufnehmen, mulchen,  
auswerfen, Laub shreddern**

einfach den Hebel auf die  
gewünschte Position  
stellen und los gehts!



**Permanente  
Ausstellung**

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



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

# Immobilien- Wertverlust?



## Ist Immobilien-Verkauf noch rentabel ?

„Unsere 90-jährige Gewerbeliegenschaft an stark befahrener Strasse in Horgen konnte in mehreren Anläufen von verschiedenen Maklern nicht verkauft werden. Erst durch das engagierte Vorgehen der Profis von Renggli Immobilien konnte der Verkauf bewältigt werden.“

Mittels umfangreichen Machbarkeitsstudien wurde ein hervorragendes Konzept erarbeitet, das aus einem alten Fabrikgebäude ein schmuckes 6-Familien Wohnhaus entstehen liess. Nicht nur, dass dieses Mehrfamilienhaus von Renggli Immobilien vorzüglich verkauft werden konnte, es trägt nun sogar zum schöneren Ortsbild bei. Ein jahrelang als unverkäuflich eingestuftes Gebäude wurde mit viel Innovation und Geschick erfolgreich vermarktet. Sie fragen sich, ob Ihr Mehrfamilienhaus, Ihre Liegenschaft oder Ihre Baulandreserve rentabel verkauft werden kann? Wenden Sie sich an Renggli Immobilien, wir können sie Ihnen wärmstens empfehlen.“

Benjamin Eis, Zürich

Wir verkaufen Ihre Villa, Wohnung, Bauland + Mehrfamilienhaus  
zum besten Preis.

Wir schätzen ein, werben und verkaufen zu Ihrem grössten Nutzen.



Renggli Immobilien - Dipl. Ing. & Partner - Zürich / Kilchberg / Regensdorf  
Tel: 044 301 50 20 / 079 416 04 82 / 044 840 05 03  
info@rencon.ch - www.rencon.ch

## Originalunterschrift zwingend

Dem unlängst vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Nach einer umfassenden Sanierung einer Liegenschaft wurde den Mietern eine Mietzinserhöhung auf dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt. Anstelle der eigenhändigen Unterzeichnung der Formulare hat die Vermieterschaft eine Faksimileunterschrift eingesetzt. Mehrere Mieter fochten in der Folge die Mietzinserhöhung an; unter anderem stand das Einhalten von Formvorschriften zur Diskussion. Konkret hatten die Gerichte zu beurteilen, ob eine Faksimileunterschrift genüge.



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

Nach Art. 269 Abs. 2 OR ist eine Mietzinserhöhung nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem amtlichen Formular mitteilt. Dieses Formular muss gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (kurz: VMWG) bestimmte Angaben enthalten. Die eigenhändi-

ge Unterzeichnung des Formulars ist in dieser Verordnung nicht eigens aufgeführt. Trotzdem betrachtete das Bundesgericht in letzter Instanz die Unterschrift der Vermieterschaft als wesentliches Element für die qualifizierte Schriftform des (Mietzinserhöhungs-) Formulars. Im konkreten Fall kam sodann das höchste schweizerische Gericht zum Schluss, die faksimilierte Unterschrift genüge diesen Anforderungen nicht. Demnach hat jede Veränderung auf dem amtlichen Formular mit eigenhändiger Unterschrift zu erfolgen. Die (eigenhändige) Unterschrift bildet dabei ein unverzichtbares Element der vorgeschriebenen Schriftlichkeit. Dies gilt im Übrigen auch, wenn dem Formular ein Brief mit Originalunterschrift beigelegt wurde, aus welchem die Begründung der Erhöhung hervorgeht.

Das Gesetz sieht in Art. 14 Abs. 2 OR unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer elektronischen Signatur vor. Das Bundesgericht verwarf hingegen dieses Argument, da im zu beurteilenden Fall eine Übung im Sinne von Art. 14 Abs. 2 OR nicht belegt oder notorisch (offenkundig, allgemein bekannt) ist. ■



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

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

**wyco**

**RUTZ**



**Für Kamine gehen wir durchs Feuer**

Abgasanlagen aus Metall  
und Kunststoff

**RUTZ**

RUTZ Kamine und Inox AG  
Wibachstrasse 3, CH-8153 Rümlang  
T +41 44 818 89 89, F +41 44 818 89 47  
info @rutz.ag, www.rutz.ag

Bei uns bekommen Sie das, was Sie von einer technisch hochwertigen Abgasanlage erwarten:

- Ausgezeichnete Qualität
- Die beste Lösung
- Effizienz und Innovation

Dafür steht ein Team von mehr als 30 erfahrenen Spezialisten täglich im Einsatz.

## Heizkosten – Mieterwechsel während Heizperiode

po. In den Allgemeinen Bedingungen zum aktuellen Zürcher Mietvertrag heisst es in Ziff. 12. lit. D. Abs. 3: «Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungssichttag.» Die in früheren Ausgaben enthaltene Tabelle «Anteilmässige Belastung in Prozent», welche festlegte, wie die Kosten zwischen dem aus- und dem eingezogenen Mieter aufzuteilen sind, wenn der Mieterwechsel während der Heizperiode stattfand, ist dagegen nicht mehr darin enthalten.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass bei der Verwaltung vermieteter Liegenschaften mehr und mehr EDV zum Einsatz kommt. Viele Verwaltungsprogramme enthalten eine eigene Tabelle für die Aufteilung der Heizkosten, die mit der unsrigen nicht

ganz identisch ist. Um solche Inkongruenzen zu vermeiden, wurde auf den Einschluss der erwähnten Tabelle verzichtet.

Die Aufteilung kann aber dennoch nach demselben Schlüssel erfolgen. Der Aufteilungsschlüssel wurde vor Jahren aufgrund von Durchschnittstemperaturen in der Region berechnet und hat sich seither bewährt. Wo nicht der Zürcher Mietvertrag verwendet wird, können andere Aufteilungen zur Anwendung gelangen. Insbesondere in Berggegenden dürften andere Durchschnittstemperaturen herrschen und sich eine andere Aufteilung aufdrängen. Wo verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnungen erstellt werden, gelten sowieso ganz andere Kriterien.

Für alle, welche in ihren Unterlagen weder über eine ältere Ausgabe des Zürcher Mietvertrags noch eine andere Publikation mit besagter Tabelle verfügen, drucken wir sie wieder einmal ab. ■

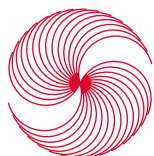
### Anteilmässige Belastung in Prozenten

	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	18,5	13,6
Februar	15,0	12,1
März	14,0	11,5
April	9,5	9,3
Mai	1,5	5,6
Juni	0	3,7
Juli	0	3,7
August	0	3,6
September	0	3,7
Oktober	10,0	9,5
November	14,0	10,7
Dezember	17,5	13,0

www.schaub-maler.ch

# Renovation der Extraklasse

Wir freuen uns, dass wir unser Können am «The Dolder Grand» unter Beweis stellen durften. Holzkonstruktion und Fassade des historischen Baus wurden mit erstklassiger Öl- und Mineralfarbe renoviert. Wir wünschen weiterhin viel Erfolg!



**Schaub  
Maler AG**

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34  
info@schaub-maler.ch

## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 26. Juni 2009, 8.30 bis 12.00 Uhr

Referenten: Giorgio Giani, dipl. Arch. HTL | Elio Pola, Projektleiter |  
lic. iur. Giuseppe D'Amato

Seminarort: HEV Zürich, 8038 Zürich

### Aus dem Seminarinhalt:

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

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

### Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

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

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 26. Juni 2009

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Vertrauen ist gut, Opti-Maler-Partner ist besser!

Ich kann das bestätigen!  
Freundlich, pünktlich, zuverlässig und  
preiswert,  
was will  
ich mehr?



E-Mail: [maler@corti-felger.ch](mailto:maler@corti-felger.ch),  
Homepage: [www.corti-felger.ch](http://www.corti-felger.ch)  
Seefeldstrasse 329, CH-8008 Zürich,  
Tel. 044 381 87 14, Fax 044 687 26 75  
Breitenstr. 10, CH-8805 Richterswil,  
Tel. 044 784 25 88



**CORTI – FELGER**  
MALERGESCHAFT GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL

## Bäume bilden Räume

Schöne Bäume bereiten Freude

Vogelgezwitscher – Nistplätze  
Frühlingserwachen – Blütenpracht  
Lebensfreude – Erholungsraum

Kronenschnitt · Neupflanzung  
Pflegekonzert

Kompetente Umsetzung durch den  
eidg. dipl. Baumpfleagespezialisten



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

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

[baumart@bluewin.ch](mailto:baumart@bluewin.ch) · [www.baumart.ch](http://www.baumart.ch)



Jeder Tag braucht Energie.  
Wir liefern Ihnen einen Teil  
davon.

0844 **heizoel**  
oder 052 235 12 12

[www.kuebler.ch](http://www.kuebler.ch), 8400 Winterthur

## Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit eines Beschlusses

**Der Gesetzgeber will den Stockwerkeigentümern in der Minderheit die Möglichkeit geben, sich gegen widerrechtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft zur Wehr zu setzen. Die Anfechtungsmöglichkeit hat hingegen nicht den Zweck, die Opportunität der Beschlüsse überprüfen zu lassen. Die freie Meinungsbildung der Gemeinschaft soll nicht beanstandet werden, solange sich diese innerhalb der Rechtsordnung und im Rahmen des Reglements bewegt.**

Ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft ist widerrechtlich, wenn er entweder die Rechtsordnung oder die Gemeinschaftsordnung (Reglement oder Hausordnung) verletzt. Ein solcher Beschluss sollte an sich keine rechtliche Wirkung erlangen. Aber die Rechtssicherheit erfordert einen umsichtigen Umgang mit der Nichtigkeit.

Die Interessen der Vertragspartner der Stockwerkeigentümergeinschaft müssen berücksichtigt und gegen die Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaft abgewogen werden. Deshalb ist in der Regel von der Anfechtbarkeit der widerrechtlichen Beschlüsse auszugehen (A. Wermerlinger, Das Stockwerkeigentum, 2004, S. 476). Ein widerrechtlicher Beschluss muss demnach innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme beim Richter als ungültig angefochten werden. Bei unbenutztem Ablauf dieser Frist bleibt der Beschluss trotz des Mangels wirksam und somit für alle Eigentümer ver-



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

bindlich. Eine spätere Berufung auf einen mangelhaften Beschluss ist nicht mehr möglich.

Die **Nichtigkeit** eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer darf hingegen nur bei **krasen Rechtsmissachtungen** angenommen werden. Denn die Folge eines solchen nichtigen Beschlusses ist die absolute Wirkungslosigkeit. Jeder Stockwerkeigentümer kann sich – und zwar zeitlich unbegrenzt – auf die Ungültigkeit des Beschlusses berufen oder vom Richter feststellen lassen.

In folgenden Fällen wird von einer Nichtigkeit eines Beschlusses ausgegangen:

- die Einberufung der Stockwerkeigentümersammlung durch eine unzuständige Person
- der definitive Entzug des Stimmrechts eines Stockwerkeigentümers
- die Änderung der Wertquote eines Stockwerkanteils ohne Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers
- Missachtung der zwingenden Zuordnungsbestimmung hinsichtlich gemeinschaftlicher Teile; z.B. ein Beschluss, wonach das gemeinsame Treppenhaus, das Dach oder der Garten einem Stockwerk-



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH-8315 Lindau/Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
[www.faelag.ch](http://www.faelag.ch)

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

## Die Eigentumswohnung

eigentümer zu Sonderrecht zugeteilt wird

Abschliessend gilt es festzuhalten, dass ein widerrechtlicher Beschluss grundsätzlich anzufechten ist; die Nichtigkeit eines Be-

schlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft bildet dagegen die Ausnahme. Im Zweifelsfall ist es daher ratsam, einen widerrechtlichen Beschluss innert Frist beim zuständigen Richter anzufechten. ■



### **Mehr Raum und Licht in einem Tag.**

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

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

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)

**Erfolgreich Immobilien verkaufen**  
erfordert grosses bautechnisches und kaufmännisches Wissen, langjährige Erfahrung, ein Netzwerk und eine professionelle Infrastruktur.

## **UNSERE KERNKOMPETENZ!**

Nutzen Sie sie,  
wir nehmen uns Zeit und beraten Sie umfassend.

**OMIT**  
IMMOBILIEN AG

Mühlebachstrasse 43 • CH-8008 Zürich  
Telefon 044 251 11 15 • Telefax 044 251 25 50  
[info@immo-omit.ch](mailto:info@immo-omit.ch) • [www.immo-omit.ch](http://www.immo-omit.ch)

## **Nasse Wände? Feuchte Keller?**



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

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

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

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

**ISOTEC**<sup>®</sup>

... macht Ihr Haus trocken!



Neues Design  
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend



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

horst klein AG

industriestrasse 4  
6345 neuheim

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben

tel 041 755 23 26  
fax 044 710 24 54  
mobile 079 662 90 68

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
email horstkleinag@bluewin.ch

**schädeli  
gartenbau –  
gartenpflege**

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

Wir arbeiten am Lebensraum  
der Zukunft und empfehlen uns für:

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



## Das Mietrecht – kein Buch mit sieben Siegeln

Seit 1. Januar 2008 gilt die revidierte Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Sie brachte bei der Mietzinsgestaltung ein paar Änderungen, wie den Ersatz des Hypothekarzinsfusses durch den Referenzzinssatz (vgl. dazu S. 161) oder dass seither energetische Sanierungen mietzinsrelevant sind und wie wertvermehrende Investitionen behandelt werden. Monika Sommer, lic. iur., eid. dipl. Immobilien-Treuhänderin, und Thomas Oberle, lic. iur., haben den 2007 erschienenen Ratgeber «Der Mietzins» des HEV Schweiz aktualisiert, überarbeitet und erweitert.

Der Ratgeber umfasst die Bereiche «Mietzins» und «Nebenkosten». Die Informationen sind in der zeitlichen Reihenfolge behandelt, wie sie bei der Vermietung typischerweise anfallen.

Die handliche Broschüre des HEV Zürich «**Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes**» geht auf die Bedeutung von Mieterauswahl, Vertragsabschluss und die damit verbundenen Rechtsfragen ein.

Dass die Bindung an den Mieter stärker ist, als man sich dies gelegentlich wünschen würde, geht sodann aus «**Die Beendigung des Mietverhältnisses**» hervor. Diese Broschüre geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann. Darüber hinaus enthält sie alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjektes, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

«**Rund um das Mietverhältnis**» sodann enthält Ausführungen zu den Rechten und Pflichten während des Mietverhältnisses. Ein paar Stichworte müssen hier genügen: Musizieren, Haustierhaltung, Untervermietung, Mietzinsinkasso, Hauswartung, Instandhaltung und Modernisierung und, und, und.

Bestellformular siehe Seite 201 Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



## WENN IHR GARTEN IMMER GRÖßER WIRD...

Das Gute am Alter ist, dass man sich nun die Freiheit nehmen kann, Ballast abzuwerfen. Viele Besitzer einer Liegenschaft empfinden diese nämlich plötzlich als Belastung. Sie würden es vorziehen, auf Reisen zu gehen oder endlich ihre Hobbies zu pflegen. Wenn auch Sie sich mit solchen Gedanken tragen, wenden Sie sich am besten an Walde & Partner.

Vereinbaren Sie mit Patrick Rieffel einen Beratungstermin: diskret, kostenlos und ohne Verpflichtung. Er freut sich auf ein Gespräch mit Ihnen und zeigt Ihnen gerne auf, wie Sie Ihr Haus am besten verkaufen können.

Patrick Rieffel, Tel. 044 396 60 60, [patrick.rieffel@walde.ch](mailto:patrick.rieffel@walde.ch)  
[www.walde.ch](http://www.walde.ch)



## Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.	
<b>Mietverträge und Zusätze</b>				
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.20	1.80
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.20	1.80
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	1.80	2.30
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	1.80	2.30
20001	Hausordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10501	Zusatz über Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen</b>				
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk. _____	1.20	1.20
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.20	1.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel 1-seitig, Garnitur 3-fach	_____	2.80	3.80
30040	Protokoll über Mieterwechsel 5-seitig, Garnitur 3-fach	_____	5.50	6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 S.)	_____	2.80	3.80
30032	Mängelliste Garnitur 3-fach	_____	3.20	4.–
30034	Protokoll für gewerbliche Räume Garnitur 3-fach	_____	3.20	4.–
30050	Schlussabrechnung Garnitur 2-fach	_____	2.80	3.50
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen	_____	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung</b>				
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben	Set à 2 Stk. _____	7.50	8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung	_____	3.50	4.30
40019	Hauswartabrechnung Garnitur 2-fach	_____	1.80	2.30
<b>Diverse Verträge</b>				
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10050	Bauvertrag	Set à 2 Stk. _____	8.50	11.–



Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.
<b>Diverse Formulare und Merkblätter</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau) Set à 2 Stk.	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinsenerhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung!»	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	1.80	2.30
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (Auflage 07)	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	16.50	19.50
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken	29.–	29.–
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.–	25.–
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	69.–	84.–
50006	Handbuch-Ordner Liegenschaftenverwaltung, vollständig überarbeitete Auflage 2006 (inkl. 7,6% MwSt.)	157.–	187.–
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf CD-ROM	157.–	187.–
50008	Handbuch und CD-ROM zusammen	197.–	227.–
60003	Handwerkerverzeichnis (2009/10)	4.–	5.–
40086	Hausschädlinge	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2002)	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht	34.50	39.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2001)	6.80	7.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau	27.50	32.50
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.–	40.–
40099	Ratgeber: Sicherheit	28.50	33.50
20031	Rund um das Mietverhältnis (1999)	13.50	15.–
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	7.20	8.–
40097	Steuerratgeber für Wohneigentümer	28.–	32.–
40085	Stockwerkeigentum (2003)	43.–	48.–
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.–	8.–
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.–	10.–
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung 2003	8.–	10.–
40090	Wohneigentum und Finanzierung	24.50	28.50
40095	Wohnen und geniessen ab 50	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten	28.–	32.–

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 1707, Fax 044 487 1777, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)  
 Material- und Bearbeitungsgebühr Fr. 7.– (zuzüglich Versandkosten)  
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



## 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.

## Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

[www.spaltenstein-gartenbau.ch](http://www.spaltenstein-gartenbau.ch)

**Spaltenstein GartenBau AG**

8303 Bassersdorf, Tel. 044 836 57 72

**hd**  
zürisee

**HD Zürisee AG**

Ihr Berater, Planer, Installateur und Servicefachmann  
 für HiFi, TV, Video und Satellitentechnik  
 in Wädenswil. [Telefon 044 680 22 00](tel:0446802200), [www.hdzuerisee.ch](http://www.hdzuerisee.ch)

hören    sehen    erleben



**WEBER**

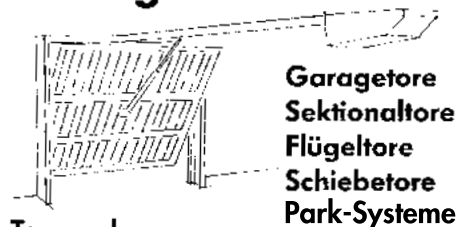
Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

**WEBER DACH AG SEESTRASSE 355 8038 ZÜRICH**

Tel. 044 482 98 66 FAX 044 482 98 67 E-Mail [weberdach@bluewin.ch](mailto:weberdach@bluewin.ch)

**Wir lassen Sie nicht  
im Regen stehen.**



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügeltore  
Schiebetore  
Park-Systeme

**Tor- und  
Türautomation**

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

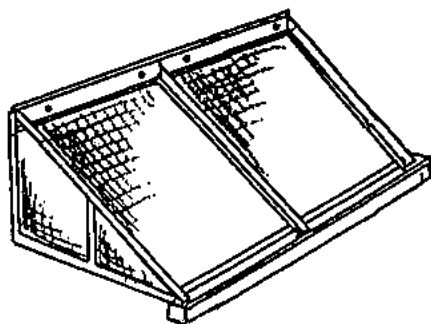


Technische Produkte Düllikon

**E. Meier GmbH**

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

**Vordächer**  
Nach Mass und Wunsch



**GROB** METALLBAU AG

Albulastrasse 37  
8048 Zürich  
Tel. 044 493 43 43  
Fax 044 493 43 88

www.grob-metallbau.ch

*das Schlosser vo Zürich!*



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

**Architekt**

oder als

**Generalunternehmer**

oder als

**Bautreuhänder**

Ihr Spezialist in Baufragen:

**S und S**

**Schellenberg & Schnoz AG**

Architekten

Bautreuhand, Expertisen

Scherstrasse 3

8006 Zürich

044 368 88 00

info@sunds.ch, www.sunds.ch

**HUUS + GARTE**

**Hauswartungen und Gartenpflege**

Unsere Spezialität:

**Hauswartungen**

auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

**Gartenpflege**

individuell und flexibel.

Unsere Leistungen sind

bedarfsgerecht und kostengünstig.

**Willi Brenner • 8802 Kilchberg**  
**Tel. 044 715 39 76 • Fax 044 715 39 91**  
**www.huus-und-garte.ch**



Anemone «Buddybear»

## Unverhofft

Text: Barbara Scalabrin, Cottage Garten, Alten

Bilder: Margrit Born und Barbara Scalabrin

Wer einen Garten hat, kann manchmal seine blauen Wunder erleben. Da blüht doch beispielsweise ganz unverhofft eine hellblaue, halbgefüllte Anemone zwischen einer gelben, halbgefüllten Anemone ranunculoides «Semiplena» (Gelbes Buschwindröschen) und einer hellblauen, einfachen Anemone nemorosa «Robinsoniana» (Buschwindröschen). Ich kann es kaum fassen, ist doch – ohne mein Dazutun – eine neue und erst noch attraktive Kreuzung entstanden. Darüber hinaus wachsen die möglichen Eltern gleich daneben. Selbstverständlich rufe ich sofort meine Freundin an, damit sie das Wunder fotografiert. Einen Namen weiss ich auch bereits: Anemone «Buddybear».

Da ich beim Jäten bewusst viele Sämlinge stehen lasse, weil ich immer hoffe, dass ein besonders grossblumiges Geranium, eine tiefblaue, gefüllte Aquilegia, eine sensationelle Paeonia, eine schneckenresistente Hosta, ein perfekt gelber Helleborus (Lenzrose, Christrose) oder ein besonders spannender Buxus darunter sein könnten, habe ich mich über das unerwartete Geschenk mächtig gefreut. Bereits wurde ich gespannt, ob der Neuling sich bereits vermehrt hat. Ich sehe hellblaue Teppiche vor mir und kann den kommenden April kaum erwarten.

Überraschend war für mich auch eine einfache, orange blühende Strauchpaeonie, die sich leider an einem sehr unpraktischen

Platz angesiedelt hat, nämlich zwischen zwei Stufen einer Treppe, die wir täglich benutzen. Einer ihrer Elternteile, die *Paeonia lutea* mit gelben Blüten, wächst in der Nachbarschaft. Da wir zudem eine weitere gelb blühende *Paeonia lutea* var. *ludlowii* (sie hat einen kräftigeren Wuchs und grössere Blüten als Erstere) im Garten haben, ist es möglich, dass sich die beiden gekreuzt haben. In Fachkreisen ist bekannt, dass aus diesen Kreuzungen gelb und orange blühende Strauchpaeonien hervorgehen. Obwohl wir auf das neue Gehölz sehr stolz waren, konnten wir es nicht an seinem selbst gewählten Platz wachsen lassen, da es uns den Weg versperrte. Ein Umpflanzen schien wenig erfolgreich zu sein, denn wir waren nicht sicher, ob wir genügend Wurzeln hätten ausgraben können. Nun, was nehmen die ambitionierte Gärtnerin und der ebenso erfreute Gärtner nicht alles auf sich, wenn es darum geht, eine neue Pflanze zu bewahren? – Die Lösung war einfach: Wir liessen die Treppe versetzen. Die von uns getaufte *Paeonia* «Alisondog» dankt es mit kräftigem Wuchs und reicher Blüte.



Anemone ranunculoides«Semiplena»



Anemone nemorosa«Robinsonia»

Der prachtvolle rosaweiße Helleborus-Sämling hingegen hat keinen Namen bekommen, obwohl er mit den anemonenförmigen Blütenblättern und dem roten Picotérand genau meinen Vorstellungen von einem perfekten Helleborus entspricht. Vielleicht wird daraus der «Altemer Strain». Bereits habe ich Samen geerntet und hoffe auf weitere Schönheiten, aber dies dauert, denn Hellebori blühen erst nach vier bis fünf Jahren zum ersten Mal. Ungeduldig warte ich zudem auf die ersten Blüten der Jungpflanzen eines gefüllt blühenden Helleborus. Wäre ich disziplinierter, könnte ich selber kreuzen, aber da dem nicht so ist, überlasse ich diese Arbeit lieber den Bienen und Hummeln und freue mich am Unverhofften.

Unverhofftes passiert jeden Frühling auf unserem Kompostplatz. Da guckt doch plötzlich eine kleine Osterglocke, vermutlich ein *Narcissus* «Tête à Tête», aus dem Gitterkorb und meldet, dass sie überlebensfähig ist. Selbstverständlich wird sie nach der Blüte einen Platz im Garten bekommen. Auf dem reifen Kompost wachsen überdies Geranien und Hellebori heran. Pulmonarien suchen



Iris foetidissima

einen Platz an diesem schattigen Ort. Weniger erfreut sehe ich, wie sich die kompostierten *Lamium galeobdolon* (Goldnessel) ausbreiten und die fein säuberlich gejäteten *Symphytum azureum* (Blauer Beinwell) nun den Kompostplatz «schmücken». Von der unbändigen Wuchskraft des *Allium ursinum* (Bärlauch) brauche ich kaum zu erzählen.

Doch denke ich lieber an die erfreulichen Überraschungen. So hat sich ein tot geglaubtes und auf den Kompost gebrachtes *Solanum rantonetii* (Blauer Kartoffelstrauch) zurückgemeldet, von uns erst beachtet, als die für sonnige Plätze geeignete Pflanze bereits blühte. Selbstverständlich hat sie einen neuen Topf und einen Ehrenplatz im Garten erhalten. Etwas früher bemerkten wir, dass der «verdorrte» *Jasminum officinale* (Echter Jasmin) wieder austrieb und auch der weggeworfene *Rosmarinus officinalis* unverhofft blühte. Seit diesen

Erfahrungen legt mein Mann die tot geglaubten Topfpflanzen immer besonders sorgfältig auf den Kompost. Man kann ja nie wissen.

Eine weitere Überraschung bescherte uns die *Sternbergia lutea* (Gewitterblume). Das einem gelben Krokus sehr ähnliche Amaryllisgewächs blüht erst im September und braucht einen sonnigen Standort. Während vieler Jahre habe ich jeden Herbst eine Pflanze gekauft und erfolglos an verschiedenen mir richtig scheinenden Plätzen ausgepflanzt, bis ich meine Versuche einstellte. Ich ging davon aus, dass die Zwiebeln – wie beschrieben – doch nicht ganz winterhart waren. Können Sie sich vorstellen, wie ich staunte, als ich vor zwei Jahren im Schatten des Nussbaums gelbe Blüten entdeckte. Mein Mann ist sicher, dass er für diesen unverhofften Gast nicht verantwortlich gemacht werden kann. Wie die kleine

## Unser Garten

Schönheit den Weg in unseren Garten doch noch gefunden hat, bleibt ein ungelöstes Rätsel, aber stolz bin dennoch, denn schon im zweiten Herbst hatte die Sternbergia mehrere Blüten. Ihr selbst gewählter Standort scheint ihr zu gefallen.

Manche Pflanzen tauchen unverhofft an Orten auf, wo man sie nicht erwartet. So hat mich neulich unsere Nachbarin gefragt, ob ich wisse, zu welcher Pflanze die orangefarbenen Samenstände unter ihrer Tanne gehörten. Ich erkannte den Auswanderer sofort, fällt die Iris foetidissima (Übelriechende Schwertlilie) doch wegen ihres Fruchtschmucks viel mehr auf als wegen der braunroten Blüten. Allerdings habe ich doch ein wenig gestaunt, dass ich sie etwa siebzig Meter vom ursprünglichen Standort entfernt antraf. Da scheint der erbsengrosse Samen die Reise in einem Vogelmagen mitgemacht zu haben.

Während einige Pflanzen auswandern, was zu einem Problem für die einheimische

Flora (Stichwort «Neophyten») werden kann, gibt es andere, willkommene und unwillkommene, die einwandern. Über die Unwillkommenen wie Löwenzahn, Giersch, Hahnenfuss, Gänsekresse usw. will ich mich nicht äussern. Willkommen aber war beispielsweise das Asarum europaeum (Haselwurz), das mit seinen runden, immergrünen glänzenden Blättern ein idealer Boden-decker an halbschattigen Orten ist. Ferner freuen wir uns auch über zwei verschiedene Farne, die aus der Umgebung eingewandert sind: Asplenium scolopendrium (Hirschwurzel) und Asplenium ceterach (Schriftfarn).

Auf die Überraschungen, auf die unverhofft auftauchenden Pflanzen, auf neue Kreuzungen und Selektionen im Garten möchte ich nicht verzichten. Sie bestärken mich in meiner Ansicht, dass allzu gründliches Jäten viele Entdeckungen verhindert. Gespannt warte ich darauf, was mir denn in der kommenden Saison wieder blühen wird. ■



Sternbergia lutea



Paeonia «alisondog»

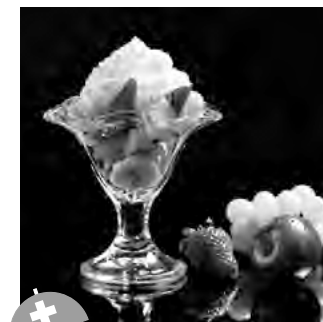


- Tankrevisionen
- Tanksanierungen
- Neutankanlagen
- Boilerentkalkungen

Tel. 052 235 12 22

[www.kuebler.ch](http://www.kuebler.ch), 8400 Winterthur

## Feinste Küchen traditional



wyrm WA

**PFISTER KÜCHEN**  
**Turbenthal**

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

## BAUERNEUERUNG



Erneuerung von 119 Wohnungen nach MINERGIE-Standard

- Zustandsbeurteilung
- Konzeptentwicklung
- Planung / Bauleitung

Gerne zeigen wir Ihnen unsere aktuellen Projekte.

**BERGER ARCHITEKTEN AG**  
8057 ZÜRICH TELEFON 044 315 60 00 MAIL@BERGER-ARCHITEKTEN.CH

## Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten –  
Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden,  
Böden aller Art,  
Mauerent-  
feuchtung,  
Grundwasser-  
einbruch.

- Injektionen  
System SUTER



**SUTER – Bautenschutz AG**

Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen  
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03

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

**SUTER**



**bauerwerk**  
DESIGNED TO LIVE  
MegaDenspark, Buche unged. steingrau



**Lenzlinger**  
Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Ausstellung Mühle:  
Lenzlinger Söhne AG  
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster  
Tel. 058 944 58 88, Fax 058 944 58 89  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Besuchen Sie unsere  
grosse **Bodenbelagsausstellung in der  
Mühle Niederuster:**  
Montag-Freitag 9-12/13-18.30 Uhr  
Samstag 9-13 Uhr

Niederlassung Zürich-Brunau:  
Lenzlinger Söhne AG  
Allmendstrasse 9, 8002 Zürich  
Tel. 058 944 58 68, Fax 058 944 58 69  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch



**HEV Meilen und Umgebung**

## Einladung zur 74. Generalversammlung

am Donnerstag, 2. April 2009, 18.30 Uhr  
Erlebnisbericht «In 55 Monaten mit dem Velo um die Welt»  
im «Jürg Wille»-Saal des Restaurants Löwen in Meilen



**HEV Zürich**

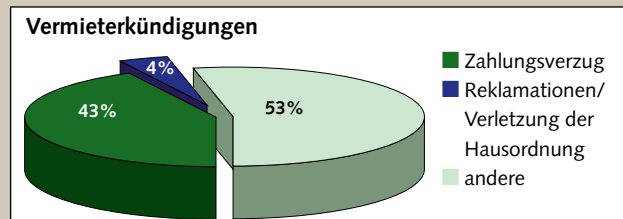
## Generalversammlung HEV Zürich

Montag, 27. April 2009, 18.00 Uhr, Kongresshaus Zürich

Einladung, Zutrittskarte und Anmeldetalon siehe beiliegender Jahresbericht 2008.

### Corrigendum

po. Vermutlich haben ausser dem Schreibenden alle gemerkt, dass das nicht stimmen konnte: Aufgrund der Grafik «Vermieterkündigungen» (HEV 1/09, S.71) hätte man annehmen müssen, dass fast die Hälfte der Kündigungen wegen Reklamationen oder Verletzung der Hausordnung ausgesprochen wurden. Dem war natürlich nicht so. Das waren «nur» 4%. Bei 43% aller Kündigungen war der Grund Zahlungsverzug. Das macht die Sache zwar nicht viel besser, aber immerhin. Hier also die korrekte Grafik.



## Sektionen-Info

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

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

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

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

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

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

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

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

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

P: Jörg Gosswiler  
[joerg.gosswiler@hev-duebendorf.ch](mailto:joerg.gosswiler@hev-duebendorf.ch)  
Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: *persönliche Auskünfte nach telefonischer*  
*Vereinbarung*

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

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

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

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

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

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

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

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

P: Rudolf Ackeret  
R: *Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00*  
*Treuhand Abt AG, Barbara Zika*  
*Tel. 044 874 46 46*

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

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

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

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

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

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

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

P: Richard Cathrein  
R: *Tel. 044 210 11 55*

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

P: Hans-Rudolf Steiner  
R: *Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00*  
*HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20*

### Thalwil-Rüschlikon-Oberrieden [www.hev-rueschlikon.ch](http://www.hev-rueschlikon.ch)

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

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

P: Kurt Bosshard  
R: *Do–Fr: 15.00–17.00, Tel. 044 943 66 07*

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

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

### Wallisellen + Umgebung [www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

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

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

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

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

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

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

GS: Lagerhausstrasse 11, [info@hev-win.ch](mailto:info@hev-win.ch)  
8401 Winterthur,  
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
P: Markus Hutter  
R: *Di–Do: 9.00–11.00/14.00–16.00*  
*pers. Beratung nach Vereinbarung*

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

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

Es hat sich gelohnt



8813 Horgen-Arn

Telefon 044 718 17 50

www.e-fierz.ch



Besuchen Sie unsere Ausstellung

Ungestört schlafen  
mit  
**INSEKTENSCHUTZ-  
ROLLOS**

Rollos – Türen – Spannrahmen

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

Rufen Sie an!

Martin Keel  
Insektenschutznetze  
Schwerzenbach  
Tel. 044 826 08 17



Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich & 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



**DHG – Die Handwerker GmbH**

Bodenbeläge – Malerarbeiten – Sanitär – Hausdienste

Mit neuer Farbe  
in den Frühling

Mit viel Geschick und Können erledigt unser Malerteam diverse Arbeiten, bei welchen auch dekorative Techniken zur Anwendung kommen können.

Wir erfüllen Ihre Wünsche!

Tramstr. 54 | 8050 Zürich | Tel.: 044 310 22 65 | Fax 044 310 22 69 | www.dhg.ch | E-Mail info@dhg.ch

## Ohne Begründung!

In den Wochen vor Wahlen buhlen Politiker regelmässig mit Versprechungen um des Wählers Gunst. Vom Eigentum als staatstragendem Element und dessen volkswirtschaftlicher Bedeutung ist etwa die Rede. Alle wollen sich für den Schutz des Eigentums, für Wohnbau- und Wohneigentumsförderung einsetzen. Stehen in den Räten dann allerdings konkrete Vorstösse zur Debatte, ist oft die «altbekannte Leier» zu hören. Zuerst wird zwar der seit Jahrzehnten in der Verfassung verankerte Auftrag zur Wohneigentumsförderung beteuert, aber «eben nicht auf diese Weise – es helfe ja eh nichts – und schon gar nicht in diesem Ausmass – den Hauseigentümern gehe es ja sowieso schon sehr gut». Den Widerspruch in dieser Argumentation übersieht man grosszügig.

Dem möchte ich «meine – immerhin durch Studien belegte – Leier» entgegenhalten: Eine klare Mehrheit der Schweizerinnen und Schweizer wünscht, in den eigenen vier Wänden zu leben. Das ist verständlich, denn Wohneigentum schafft Sicherheit und ermöglicht ein sorgenfreies und selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Mehrere Studien zeigen aber auch, dass die Realisierung des Wunsches nach Eigentum oft an der Finanzierung scheitert. Fehlende Eigenmittel sind der wichtigste Hinderungsgrund. Die Befragten verknüpfen ihren Wunsch nach Wohneigentum deshalb fast immer mit dem Wunsch nach Wohneigentumsförderung.

Durch diese Erkenntnisse motiviert, hat der HEV Schweiz die Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» lanciert und mit viel Engagement sowie breiter Unterstützung der Sektionen und ihrer Mitglieder sehr erfolgreich Unterschriften gesammelt.

Hans Egloff,  
Präsident Haus-  
eigentümergebund  
Kanton Zürich



Vor wenigen Wochen haben wir das Volksbegehren voller Stolz und verbunden mit vielen Erwartungen in Bern eingereicht.

**Nun drei Hinweise:**

1. Die politische Diskussion dieser Tage ist beherrscht von der Finanzkrise. Über allerlei Massnahmen wird debattiert: Staatliche Investitionen sollen beschlossen werden und Konjunkturprogramme müssen her!
2. Der Kanton Baselland kennt das Bausparen seit Jahren. Die investitionsfördernde Wirkung wird auch vom dortigen Regierungsrat anerkannt und gelobt.
3. Im Rahmen der Abstimmung zum Steuerpaket hatte «Bundesbern» betont, das Paket sei überladen und daher abzulehnen. Die Forderung nach einer Bausparmöglichkeit sei aber breit abgestützt und daher anerkannt.

Der Bundesrat hat wenige Wochen nach Einreichung des Begehrens, kommentarlos und ohne einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, ein NEIN zu unserer Volksinitiative beschlossen!

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

**GARTENUNTERHALT**

**REINIGUNG**

**TECHNISCHER DIENST**

**SCHNEERÄUMUNG**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**home service<sup>®</sup>**

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

TRAMSTR. 109, 8050 ZÜRICH, TEL. 044-311 51 31, FAX 044-312 38 24