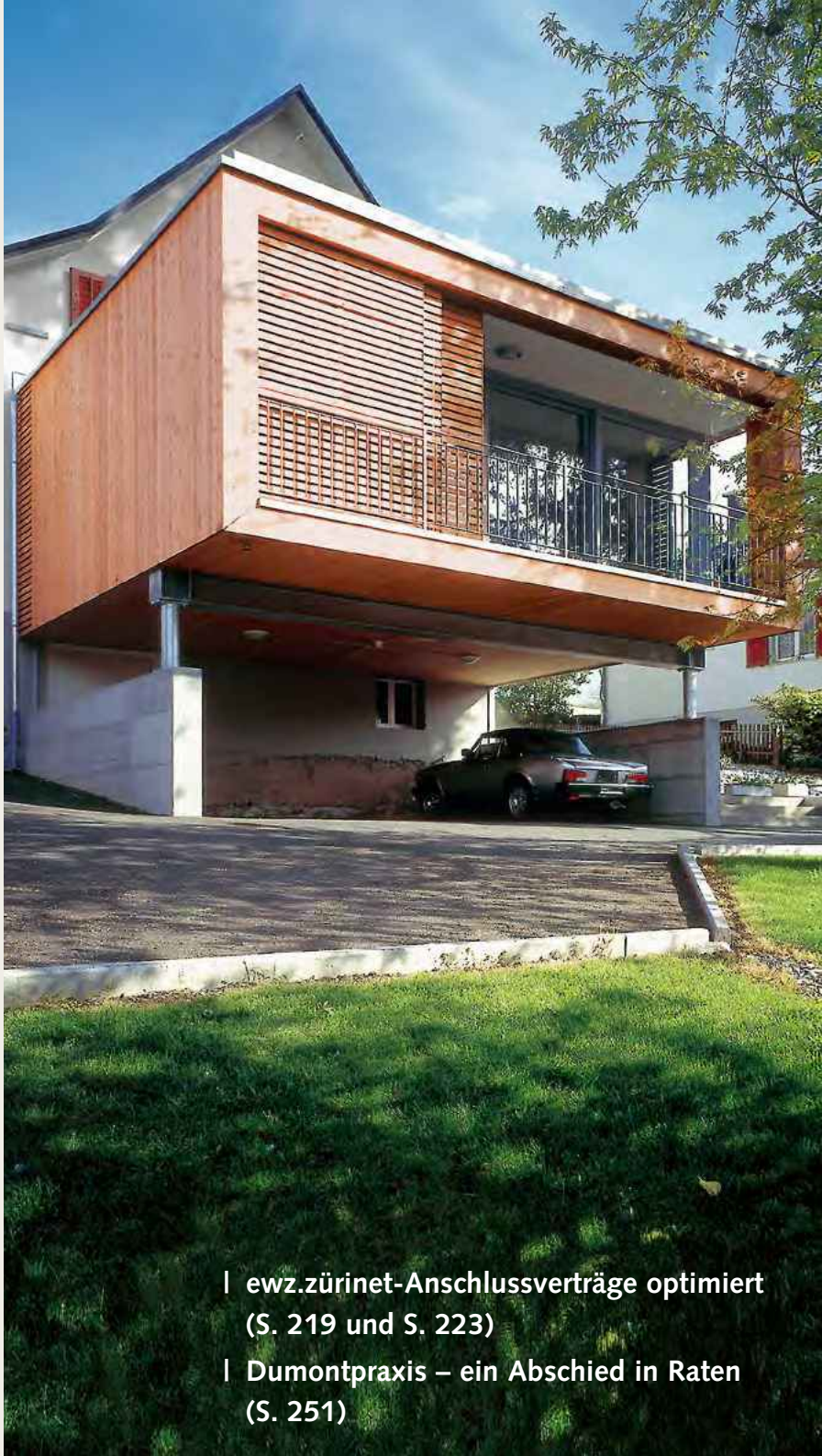


Der Zürcher Hauseigentümer

4 | 2009



- | ewz.zürinet-Anschlussverträge optimiert (S. 219 und S. 223)
- | Dumontpraxis – ein Abschied in Raten (S. 251)



LOCHER

Kompetenz am Bau

LOCHER

Locher AG Zürich Bauunternehmer
Pelikan-Platz 5 CH-8022 Zürich
Fon 044 488 17 17 www.locher-bau.ch

Renovation, Umbau
Fassadenbau, Bauwerkserhaltung
Sanierung im Hoch- und Tiefbau

Die Seite des Geschäftsleiters

Interessen der Hauseigentümer wahrgenommen

Am 11. März 2007 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich für den Bau und Betrieb eines Breitbandnetzes auf Basis des ewz-Glasfasernetzes. Der HEV Zürich unterstützte das Vorhaben, da ewz.zürinet mehr Wettbewerb bei den Infrastruktur-Anbietern bringt und der Glasfaser-Anschluss die Attraktivität und den Wert von Liegenschaften steigert, ermöglicht er doch den direkten und ultraschnellen Zugang zu zukunftsorientierten digitalen Telekom- und Multimedia-diensten. Ganz nebenbei entfällt der Bedarf an Satellitenschüsseln an Hausfassaden und damit auch ein Zankapfel zwischen Hauseigentümer und Mieter. Vorgesehen sind die Leitungsverlegung bis zur Liegenschaft sowie die kostenlose Hausverkabelung bis zur Glasfaser-Steckdose in den Wohnungen und Büros durch ewz.zürinet, während für die Feinverteilung in der Wohnung oder den Büros die Benutzer selber verantwortlich sind.

Nachdem diese erste Hürde übersprungen war, ist es dem HEV nun mit Hilfe der anderen Zürcher Immobilien-Organisationen gelungen, auch bei der Realisierung des Vorhabens die Weichen richtig zu stellen. Ziel ist es ja, dass die Infrastruktur allen Telekomfirmen und Service-Providern diskriminierungsfrei zur Benutzung offensteht und die Benutzer somit individuell den auf ihre persönlichen Bedürfnisse am besten zugeschnittenen Anbieter frei wählen können. Dafür hätte eine einzelne Glasfaser, wie sie von ewz vorgesehen war, aber nicht genügt. Der Hauseigentümer hätte daher über kurz oder lang seine Hausinstallation erweitern müssen, was mit erneuten Umtrieben und wohl auch mit Kosten verbunden gewesen wäre. Dies zu

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich



verhindern, war dem HEV ein primäres Anliegen.

Gemeinsam mit den Zürcher Immobilien-Organisationen hat er in harten, aber fairen Verhandlungen durchgesetzt, dass ewz bei der Inhausverkabelung neu statt einer vier Glasfasern einzieht. (Vgl. dazu auch Beitrag auf S. 223.) Damit stehen unseren Kunden (Mietern) weitere drei Fasern zur Verfügung, welche sie nach eigenem Gutdünken dem Telekommunikationsunternehmen ihrer Wahl zur Nutzung überlassen können. Angesichts der Ungewissheit, wer wie wann wo was anbieten wird, ist das ein unschätzbare Vorteil.

Nachdem nun gleichzeitig auch ein Mustervertrag für den Anschluss von Liegenschaften an ewz.zürinet entwickelt worden ist, darf davon ausgegangen werden, dass sich andere Infrastruktur-Anbieter daran orientieren werden. Erste Schritte in diese Richtung sind bereits unternommen worden.



Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 4/2009 | 68. Jahrgang

Die Seite des Geschäftsleiters

Interessen der Hauseigentümer wahrgenommen 219

Telekommunikation

Grünes Licht der Grundeigentümer zum ewz-Breitbandvertrag 223

Mietrechtsrevision

Die Entwicklung des Mietrechts seit 1972 – eine Leidensgeschichte 225

Impressum

229

Erdbebensicherheit

Sensibilisierung ja – Versicherungsobligatorium nein 230

Sauberer Kanton Zürich

Graffiti führen zu Verwahrlosung 233

Zum Titelbild

Abschied von der Enge 237

Ausflug Mitgliederforum

Walter Zoo, Gossau / Mineralquelle Gontenbad AG 240

Energie

Wasserverbrauch senken 243

Steuern

Dumontpraxis – ein Abschied in Raten 251

Seminar/Workshop

Der Mietzins 255

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft 269

Mietrecht

Wenn die Vermieterschaft Hausfriedensbruch begeht 257

Die HEV-Mietkautionsversicherung 261

Die frist- und/oder terminwidrige Kündigung 267

Reparatur und Ersatz – Haftung für Schäden am Mietobjekt 271

Drucksachenverkauf

Wohnen und Geniessen ab 50 / Erben und Schenken 275

Bestellformular 277

Unser Garten

Rasenpflege 283

Zum Gedenken

Hans-Ueli Fröhlich 289

Aus dem Kantonalverband

Sektionen-Info 292

Ich möchte loben! 295



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 1717

Montag – Freitag

8.00 – 12.00

13.00 – 17.00

Bauauskünfte

Tel. 044 487 1818

Montag – Freitag

8.00 – 12.00

13.00 – 17.30

Internet:

www.hev-zh.ch

www.hev-zuerich.ch



Rucksack-Anbau
mit Holz (Bild: Corinne
Cuendet, Clarens/
Lignum)

Mehr zum Anbauen
mit Holz auf Seite 237.

Elektrohaushaltsgeräte von FUST
Dipl.Ing.

Tiefpreisgarantie!* Beratung, Lieferung, Installation und Service!

Muttertags-Hits!

Wäschetrockner

NOVAMATIC TK 4701

• 6 kg Fassungsvermögen
Art. Nr. 107750

nur **1799.-**
vorher 2799.-

Muttertagsrabatt
35%

Setpreis nur **2999.-**

1/2 Preis!

Zusätzlich 799.- Turm-Rabatt
Auch einzeln erhältlich.

nur **1999.-**
vorher 3199.-

Muttertagsrabatt
37%

Waschmaschine

NOVAMATIC WA 4171

• Sehr tiefer Wasserverbrauch
Art. Nr. 107730

Platz für grosse Teller!

Electrolux

GA 552 F

• Für 11 Massgedecke
Art. Nr. 159886

Exklusivität
FUST

55 cm

47 dB

nur **1199.-**

Hitpreis!



nur **1199.-**
vorher 1999.-

Muttertagsrabatt
800.-

No Frost

Exklusivität
FUST

A+

Tiefkühlschrank

Electrolux EUF 2704 NF

• Nutzinhalt 245 Liter
• Lagerdauer bei Stromausfall 20 Std.
Art. Nr. 163212

Fr. 200.-

Zusatzrabatt auf alle Einbaubacköfen
(alle Marken, alle Masse)

BOSCH Bauknecht Miele ZUG

z.B.: **Electrolux** EB L2 weiss, nur 1339.-, vorher 1539.-

Allmarken-Express-Reparatur egal wo gekauft! 0848 559 111 (Ortstarif) www.fust.ch

FUST – UND ES FUNKTIONIERT! • **Riesenauswahl aller Marken** • **Bestellen Sie unter**
• **5-Tage-Tiefpreisgarantie*** • **Occasionen / Vorführmodelle** **www.fust.ch**
• **30-Tage-Umtauschrecht*** • **Mieten statt kaufen** • ***Details www.fust.ch**

• **Dietlikon**, im IKEA, 044/805 50 90 • **Dübendorf**, Wilstrasse 2, 044/801 10 60 • **Glattzentrum**, 044/839 50 80 • **Hwil**, Multidia 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**, Letzipark, 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, **Dietlikon**, 50m vor «Media Markt» Riedstrasse 6, **Horgen**, Zugerstrasse 30, **Rapperswil-Jona**, Kläui-Center, Kramenweg 15, **Pfäffikon**, Seedamm-Center, **Spreitenbach**, Tivoli-Center, **Uster**, im Ex-Jelmoli Poststrasse 14, **Volketswil**, im Top Tip (Ex-WARO) • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höf 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**

Wertvorstellungen? Wir sind Ihr Partner.



Nachlassregelung? Kauf oder Verkauf? Steuerschätzung? Mit umfassenden Informationen über den Wert Ihrer Liegenschaft sind Sie im entscheidenden Moment einen Schritt voraus. Unsere Bewertungsprofis liefern Ihnen Fakten für Ihre Entscheide – objektiv, neutral.



Thomas Rinderknecht und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.

Grünes Licht der Grundeigentümer zum ewz-Breitbandvertrag

Die Zürcher Immobilien-Organisationen HEV Zürich, SVIT, SVW Zürich und VZI haben gemeinsam mit ewz deren Verträge für die Erschliessung von Liegenschaften mit Glasfasern (Leistungsanschlussvertrag) überprüft und darauf basierend einen Mustervertrag entwickelt, der sowohl den Bedürfnissen der Hauseigentümer wie den Interessen von ewz entspricht.

po. Im Februar empfahlen der HEV Zürich, der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft Zürich (SVIT) und die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) ihren Mitgliedern, vorerst keine Verträge mit dem ewz über den Anschluss ihrer Liegenschaft an das städtische Breitbandnetz zu unterzeichnen, da sie den damals vorliegenden Vertragsentwurf für die Hauseigentümer zu einengend fanden. Zudem gingen sie davon aus, dass schon bald ähnliche Anschlussverträge auch andernorts und mit anderen Netzbetreibern aktuell würden. Ihr Ziel war es daher, einen eigentlichen Mustervertrag zu erarbeiten, welcher die Interessen von Vermietern und Mietern wahrt und ein offenes, wettbewerbstaugliches System gewährleistet. Inzwischen haben sie zusammen mit der Zürcher Sektion des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW)* mit ewz intensiv verhandelt und das Optimierungspotenzial genutzt.

Der gemeinsam erarbeitete Mustervertrag legt im Wesentlichen fest, dass die mit ewz.zürinet erschlossenen Liegenschaften bei der Inhausverkabelung statt wie ur-

sprünglich vorgesehen mit einer nun mit vier Glasfasern ausgestattet werden. ewz ist den Grundeigentümern in diesem Punkt entgegengekommen. Das von ewz betriebene ewz.zürinet entspricht den Grundsätzen eines diskriminierungsfreien Netzwerkes.

Von den vier verlegten Glasfasern steht ewz eine Glasfaser exklusiv zur Verfügung, die übrigen drei Glasfasern können durch andere Infrastruktur-Betreiber, welche ewz ein entsprechendes Gegenrecht gewähren, genutzt werden. Der Anschluss der Liegenschaft sowie die Inhausverkabelung bis zu den Wohnungen und Büros werden durch ewz kostenlos erstellt. Auf dem ewz.zürinet können Hauseigentümer und deren Mieterschaft ihren Service-Provider für Dienstleistungen in den Bereichen Internet, Telefonie, TV/Radio und Multimedia frei wählen. In Gebäuden, welche bereits vollumfänglich an das ewz.zürinet angeschlossen sind, wird die Inhausverkabelung bei begründetem Bedarf durch ewz auf den neusten Stand nachgerüstet.


Achten Sie also darauf, dass beim Vertragsabschluss der von den Immobilien-Organisationen autorisierte Vertrag verwendet wird. Dieser ist durch die entsprechende Anmerkung auf dem Deckblatt erkennbar.

Der Text ist auf unserer Homepage www.hev-zuerich.ch aufgeschaltet.

* Der SVW ist die Dachorganisation der Wohnbaugenossenschaften und anderer gemeinnütziger Wohnbauträger.

... mehr Freude am Gebäude!

SCHLAGENHAUF



**Malen
Umbauen
Fassaden**

Tel. 0848 044 044
www.schlagenhauf.ch

DER TREPPENLIFT



**SITZLIFT
ROLLSTUHLIFT
AUFZÜGE**

Högg Liftsysteme sind auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten. Hohe Sicherheit, flächendeckendes Service-Netz sowie Vertretungen in Ihrer Nähe. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Weitere Infos finden Sie unter www.hoegglift.ch

HÖGG HÖGG LIFTSYSTEME AG
Bürgstrasse 15, 9620 Lichtensteig
Tel. 071 987 66 80, Fax 071 987 66 89

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

Wir beraten Sie gerne – professionell & kostenlos!

Stühlinger AG, 8260 Stein am Rhein
Tel. 052 742 30 27 / 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
www.knabenhans-ag.ch

Die Entwicklung des Mietrechts seit 1972 – eine Leidensgeschichte

Die Rechtskommission des Nationalrats hat im März die Vorlage des Bundesrates abgelehnt und will überhaupt auf eine Mietrechtsrevision verzichten.

po. Die da und dort als grosser Durchbruch in der Geschichte des Mietrechts gefeierte Vereinbarung zwischen Mieter- und Vermieterverbänden vom November 2007 erweist sich als Fata Morgana. Überraschung ist aber fehl am Platz. Die Begeisterung hielt sich auf beiden Seiten in engen Grenzen. Dass der Bundesrat sich dann noch bemüsstigt fühlte, den Inhalt der Vereinbarung entscheidend zu verändern, ver setzte ihr wohl den Todesstoss.

Ein Blick zurück auf die Entwicklung des Mietrechts zeigt die enormen Schwierigkeiten, mit welchen Mietrechtsänderungen schon immer zu kämpfen hatten, obwohl niemand mit dem geltenden Mietrecht so richtig glücklich ist. Die Zusammenstellung ist massiv gekürzt und vereinfacht. Eine ausführliche Darstellung würde Bände füllen.

30. Juni 1972 / 10. Juli 1972

– Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM)
– Einführung der Schlichtungsstellen

Die Massnahmen gelten nur in den von den Kantonen einzeln aufgezählten Gemeinden mit Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen.

30. Juni 1973

Einreichung der Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz / Gegenvorschlag von Parlament und Bundesrat

25. September 1977

Ablehnung der Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz durch Volk und Stände

Bundesrat setzt Expertengruppe ein mit dem Auftrag, Vorschläge für eine Totalrevision des Mietrechts auszuarbeiten

Juli 1980

Expertenkommission legt Vorentwurf für Totalrevision des Mietrechts vor

27. Mai 1982

Einreichung der Volksinitiative «für Mieterschutz»

1985

Gegenvorschlag des Bundes

1986

Rückzug der Initiative der Schweizerischen Mietervereinigung zugunsten des Gegenvorschlags

6. Dezember 1986

Annahme des neuen Artikels 34 septies alt BV: Verlängerung des BMM bis 1. Oktober 1987; Ausdehnung des Geltungsbereichs auf die ganze Schweiz

15. Dezember 1989

Neues Mietrecht von Parlament angenommen

Mietrechtsrevision

1. Juli 1990

Neues Mietrecht tritt in Kraft samt dazu gehöriger Verordnung (VMWG)

1992 – 1996

Diverse Vorstösse zur Lockerung des Mietrechts, bzw. zum schrittweisen Übergang zur Marktmiete

14. März 1997

Einreichung der Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten», welche u.a. für Mietzinserhöhungen einen geglätteten Durchschnittssatz verlangte

1997/98

Versuch, unter Leitung des BWO zwischen der Mieter- und Vermieterseite eine Einigung zu finden

Abbruch der Gespräche im Frühjahr 1998 ohne Ergebnis. Der Bundesrat beauftragt das EVD mit der Ausarbeitung eines indirekten Gegenvorschlags zur Volksinitiative

14. Dezember 2002

Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» nach Diskussion verschiedenster Mietzinserhöhungsmodellen mit erheblichen Änderungen (z.B. Erhöhung der Überwälzung der Teuerung von 80% auf 100%) in der Schlussabstimmung der Räte angenommen. Mieterinnen- und Mieterverband ergreift Referendum

18. Mai 2003

Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» von Volk und Ständen abgelehnt

8. Februar 2004

Indirekter Gegenvorschlag ebenfalls abgelehnt

2004–2007

Verschiedenen Anläufe, zwischen den Spitzenverbänden der Vermieter- und Mieterseite über mögliche Mietrechtsrevision Einigung zu erzielen. Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen (EKW), welcher vom Bundesrat gewählte Mitglieder aus Kreisen der Mieter- und Vermieterschaft, der Kantone, der Wirtschaft und der Wissenschaft angehören, diskutiert Entwurf zu einem neuen Mietrecht

13. November 2007

Mieter- und Vermieterverbände einigen sich auf Grundsätze eines Systemwechsels von der Kostenmiete zu einer Indexierung der Mietzinse. Insbesondere sollen die Mietzinse von den Hypothekarzinsen abgekoppelt und der vollen Teuerung angepasst werden können

1. Januar 2008

Änderung der VMWG mit Einführung eines Referenzzinssatzes für die Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen

12. Dezember 2008

Bundesrat heisst den Entwurf zur Änderung des Obligationenrechts gut. Dieser geht von den Vorschlägen in der Vereinbarung der Mieter- und Vermieterverbände aus, enthält aber verschiedene Abweichungen. Unter anderem sollen die Mietzinse nur noch einem neuen Landesindex folgen, welcher die Wohn- und Energiekosten ausklammert

26. März 2009

Rechtskommission des Nationalrats lehnt Bundsratsvorlage ab und will auf Mietrechtsrevision verzichten

ANZEIGE

cablecom service plus und cablecom digital home

«Mit positivem Signal Richtung digitale Zukunft.»

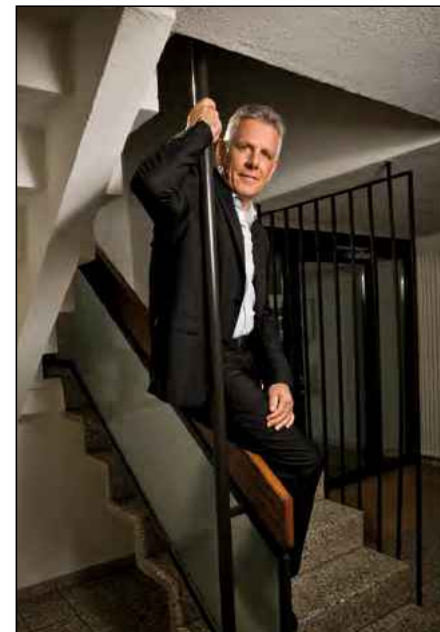
Seit bald zwanzig Jahren ist die Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG als KMU auf dem Immobilienmarkt tätig. Sich als Bindeglied zwischen Hausbesitzer, Hauswart und Mieter sehend, wollen die Frauen und Männer um Geschäftsführer René Steinmann auch in Sachen modernste Kommunikationstechnologien Zeichen setzen. Gesagt, getan: Für sämtliche Liegenschaften wurde ein cablecom service plus-Vertrag abgeschlossen. Ein grosses Pluszeichen – für alle Parteien.



Ein Plus für die Zukunft, ein Plus für den Geldbeutel, ein Plus an Qualität und Komfort: cablecom service plus und cablecom digital home, die Versicherungen für den Kabelanschluss, bieten Immobilienunternehmen wie demjenigen von René Steinmann viele Vorteile. «Es ist ein Rundumservice, der deshalb so gut ist, weil wir gar nicht merken, dass ihn einer unserer Mieter beansprucht», so der erfahrene Immobilienfachmann. Fürwahr können sich Mieter bei Empfangsstörungen direkt an cablecom wenden; sieben Tage die Woche, während 24 Stunden, ganz ohne Kostenfolgen für den Mieter oder die Verwaltung.

Für nur 2 Franken pro Wohneinheit und Monat schliesst man mit cablecom service plus, in Partnernetzen digital home genannt, jedoch viel mehr als bloss eine Servicegarantie ab. «Es hat mich echt überrascht, wie cablecom innert kürzester Zeit in einer unserer ältesten Liegenschaften die Basis für die multimediale Welt geschaffen hat.» Dass die kontinuierliche Wartung und Modernisierung der Anlage inbegriffen ist, minimiert das Investitionsrisiko des Verwalters und steigert neben der Qualität des Anschlusses auch den Wert der Liegenschaft. «Die Empfindlichkeit der Mieter gegenüber dem Fernsehempfang ist äusserst hoch. Da kann sich eine Firma wie cablecom kaum ein negatives Signal leisten.» Bei der Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG wird der persönliche Kontakt gross geschrieben und von den Kunden sehr geschätzt: «Ich bin stets Ansprechpartner und pflege mit vielen Mietern ein familiäres Verhältnis», betont der Vater von drei Kindern. Wohlwissend, dass die digitale Zukunft auch Abhängigkeiten schafft, meint er zum Schluss: «Vor 25 Jahren brauchte ich in Afrika fünf bis zehn Stunden, um ein Telefonat führen zu können. Diese Zeit verbringe ich heute lieber auf der Skipiste.»

Detaillierte Informationen über cablecom service plus gibts unter Telefon 0800 99 56 22 oder unter www.cablecom.ch/serviceplus; mehr Information über die Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG: www.sgp-imm.ch



«cablecom service plus gibt uns als KMU die Möglichkeit, für unsere Mieterinnen und Mietern auch ausserhalb der Bürozeiten auf Draht zu sein.»

René Steinmann, Geschäftsführer,
Galli & Steinmann Immobilien Treuhand AG, Zürich





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



Clever finanzieren.

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

HYPOTHEKENBÖRSE AG

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



LS Lenzlinger Metallbau



Metallbau Stahlbau Glasbau

Lenzlinger Söhne AG
 Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster

Tel. 058 944 58 58, Fax 058 944 54 70
 mb@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

Impressum

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

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

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

Redaktor:
 lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:
 lic. iur. Giuseppe D'Amato, HEV Zürich
 lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand
 MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, HEV Zürich
 Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz
 Urs Remund, dipl. Obergärtner, Wallisellen
 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: 56753 (WEMF-bestätigt)

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

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

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

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

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

Druck: Swiss Printers AG, Schlieren

Sensibilisierung ja – Versicherungsobligatorium nein

po. Die verheerenden Folgen des Erdbebens in den Abruzzern haben uns wieder einmal drastisch vor Augen geführt, dass Naturkatastrophen nicht nur am anderen Ende der Welt, sondern auch gewissermassen vor unserer Haustür Leid und Elend verbreiten können. Wenn eine Sensibilisierung für das Erdbebenrisiko auch durchaus angebracht ist, dürfen wir die Verhältnisse um Aquila nicht unbesehen auf unsere Region übertragen. Zum einen ist die Wahrscheinlichkeit eines Erdbebens vergleichbarer Stärke bei uns sehr, sehr klein. Zum andern sind unsere Gebäude, selbst wenn sie nicht die

spezifisch erdbebenorientierten Normen der SIA erfüllen, in aller Regel wesentlich sicherer, als dies im Katastrophengebiet der Fall war.

Der HEV hält daher an seiner Ansicht fest, dass im Falle eines schweren Erdbebenereignisses die Bevölkerung auf die Hilfe des Bundes zählen können muss; finanziell, humanitär und fachlich. Dass der Bundesrat die Bevölkerung bezüglich der Einhaltung der Bauvorschriften für die Erdbebenvorsorge sensibilisieren will, ist zu begrüessen. Im Neubaubereich ist die Anwendung von verhältnismässigen Sicherheitsvorschriften möglich. Bestehende Bauten sind in der Regel technisch jedoch gar nicht mehr nachrüstbar. Wirkungsvolle Massnahmen sind bei solchen mit unverhältnismässigen Kosten verbunden, weswegen ihre Eigentümer nicht verpflichtet werden können, nachträgliche Erdbebenschutzmassnahmen zu ergreifen.

Der HEV steht einer obligatorischen, landesweit solidarischen Erdbebenversicherung, welche die Privatversicherer und die kantonalen Gebäudeversicherer im Rahmen der Erdbebenvorsorge als Lösung entwickelt haben, sehr kritisch gegenüber. Um die Folgen eines seltenen Ereignisses – wie die eines starken Erdbebens bspw. aus dem Jahre 1356 – abzuwehren, sollen einmal mehr die Hauseigentümer selbst in die Tasche greifen? Zudem würde die geplante Versicherungslösung die theoretisch eintretenden Schadensausmasse, welche gemäss BR Leuenberger allein im Raum Basel 100 Milliarden Franken betragen, niemals decken. ■

Immoclass schafft

TRANSPARENZ

für Kluge Immobilien-Entscheidungen, denn eine detaillierte Situationsanalyse ermöglicht es, Chancen und Risiken zu beurteilen. 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, info@immoclass.ch

immoclass

BEWEGT IMMOBILIEN

Das Massnahmenprogramm des Bundes lässt sich in sieben Kernpunkten zusammenfassen:

1. Erdbebensicherung von Bauwerken im Rahmen von Bauprojekten.

Für Neubauten verlangt und kontrolliert der Bund die Anwendung der Erdbebenvorschriften der Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (sia). Bei bestehenden Bauten beurteilt er die Erdbebensicherheit im Rahmen von Umbau- und Instandsetzungsprojekten und ordnet die erforderlichen und verhältnismässigen Ertüchtigungsmassnahmen an. Dies gilt für die Bundesbauten sowie für vom Bund genehmigte oder finanzierte Bauten.

2. Inventar der Erdbebensicherheit und Ertüchtigung wichtiger Bundesbauten.

Seit 2001 erstellt der Bund ein Inventar der Erdbebensicherheit aller wichtigen Bundesbauten. Ziel dieses Inventars ist es, Bauwerke mit einem hohen Erdbebenrisiko zu identifizieren und für eine vertiefte Analyse und allfällige Ertüchtigung zu priorisieren. Bei priorisierten Bauten findet, falls verhältnismässig, eine Ertüchtigung innerhalb von 20 Jahren statt.

3. Erdbebensicherung von wichtigen Infrastrukturen im Einflussbereich des Bundes.

Der Bund entwickelt die Grundlagen und Anwendungsinstrumente zur Beurteilung der Erdbebensicherheit und zur Erdbebensicherung von wichtigen Infrastrukturen in seinem Einflussbereich und setzt sie um.

4. Erdbebensicherung von Kulturgütern.

Der Bund entwickelt methodische Ansätze zur Beurteilung der Erdbebensicherheit und zur Erdbebensicherung von Kulturgütern und wendet sie auf Kulturgüter von nationaler Bedeutung an.

5. Einsatzkonzept des Bundes im Falle eines Erdbebens.

Der Bund bereitet Einsatzkonzepte in den Bereichen Führung, Warnung und Alarmierung, Ortung und Rettung, medizinische Versorgung und Betreuung, Wiederinstandstellung der Infrastruktur, Verkehrsmanagement, Schutz von Kulturgütern und Koordination von internationaler Hilfe im Inland vor und setzt sie in seinen Notfall- und Einsatzplanungen um.

6. Erdbebenüberwachung und Gefährdungsanalyse.

Die Überwachung von Erdbeben und die seismische Gefährdungsabschätzung gehören zum Kernauftrag des Schweizerischen Erdbebendienstes (SED) der ETH Zürich. Dieser betreibt dafür zwei seismische Messnetze und einen 24-Stunden-Pikettdienst zur Warnung der Behörden.

7. Förderung der Erdbebenvorsorge.

Durch Sensibilisierung, Information, die Vorbereitung und Verbreitung von Grundlagen und Lösungsansätzen fördert der Bund das Bewusstsein und die Selbstverantwortung der Entscheidungsträger und der Bevölkerung und unterstützt dadurch die Realisierung von präventiven Massnahmen.



ALPHAPLAN AG
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42
4414 Füllinsdorf-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

Graffiti führen zu Verwahrlosung

Wissenschaftler der Universität Groningen in den Niederlanden konnten in Feldversuchen nachweisen, dass allein die Anwesenheit von Graffiti die Zahl der Menschen mehr als verdoppelte, die stahlen oder Abfälle auf die Strasse warfen.

po. Die Forscher führten Feldversuche durch und kamen zum Schluss, dass die Wahrscheinlichkeit, dass Menschen Normen oder Gesetze übertreten, steigt, wenn sie beobachten, dass auch andere Regeln verletzen. So beobachteten sie beispielsweise Menschen in einer Strasse, wo viele Fahrräder abgestellt waren. Das «Versuchsgelände» umfasste Strassen, in welchen die Hausmauern sauber waren, und solche mit beschmierten Fassaden. Abfallkörbe gab es in der Strasse nicht. An den Lenkstangen der Fahrräder wurden Werbezettel befestigt und dann

wurde das Verhalten der Leute beobachtet, die ihr Fahrrad wieder abholten. Frappant der festzustellende Unterschied: In den Strassen mit sauberen Mauern warfen 33 Prozent der Personen die störenden Papiere auf die Strasse, bei den Schmierereien 69 Prozent.

Ein weiterer Test: Aus einem Briefkasten liessen die Wissenschaftler einen Umschlag heraushängen, in dem sich sichtbar ein 5-Euro-Schein befand. In der sauberen Umgebung und bei unverschmierten Briefkästen eigneten sich immerhin 13 Prozent der Passanten den Umschlag mit dem Geld an. War

Wer?

- Antragsberechtigt sind die Mitglieder sämtlicher Sektionen des HEV Kanton Zürich.
- Anmeldung zur Mitgliedschaft und Geltendmachung der Entschädigung können gleichzeitig erfolgen.
- Neumitglieder aufgrund dieser Aktion werden in der Regel der Wohnsitzsektion zugeteilt.
- Jedes Mitglied kann im Laufe der Kampagne die Anti-Graffiti-Prämie nur einmal beanspruchen.

Wie?

- Empfohlen wird die Opferschicht-Methode. Bei dieser wird die Schmiererei mit einer wasserlöslichen Schutzschicht übermalt, welche bei einer erneuten

Graffiti-Attacke mit einfachen Mitteln samt der neuen Schmiererei abgewaschen und erneuert werden kann. Das Mitglied verpflichtet sich, erneute Graffiti in diesem Sinne sofort wieder zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

- **Gegen Vorlage der Rechnung und mit Angabe der Mitglieder-Nummer wird dem Mitglied der Betrag von Fr. 300.– überwiesen.**

Wo?

- Die betroffene Liegenschaft muss im Kanton Zürich liegen.

Zuständig für allfällige Fragen ist Kathrin Attinger, HEV Kanton Zürich, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 75, info@hev-zh.ch

Sauberer Kanton Zürich

der Briefkasten dagegen verschmiert und lag in der Umgebung Müll herum, stahlen etwa doppelt so viele Passanten. Ein Fehlverhalten wie Graffiti oder Wegwerfen von Abfall schwächt also ordnungsgemässes Verhalten ab und fördert weiteres Fehlverhalten.

Die Ergebnisse stützen die so genannte «Theorie des zerbrochenen Fensters». Nach dieser ziehen Anzeichen von ordnungswidrigem Verhalten – wie zerbrochene Fenster, Graffiti oder Müll – weitere Vergehen und Kleinkriminalität nach sich. Wir erinnern daher gerne an die Kampagne des HEV Kanton Zürich gegen Wandschmierereien. Er unterstützt seine Mitglieder bei der Entfernung von Graffiti mit einem einmaligen Beitrag von je Fr. 300.–.

Parallel dazu sollte man Strafanzeige gegen Unbekannt einreichen. Die Wahrscheinlichkeit, den eigenen Schaden ersetzt zu bekommen, ist zwar gering, selbst wenn der Täter gefasst wird, dafür wächst die Wahrscheinlichkeit, dass es gelingt, die Zahl der Sprayer und damit auch der Schmierereien zu reduzieren. Denn ohne Strafanzeigen kann die Strafverfolgungsbehörde gar nicht alle Fälle belegen und demnach auch niemanden dafür bestrafen. Ein Muster für den Strafantrag finden Sie auf der Anti-Graffiti-Seite auf der Homepage des HEV Kanton Zürich (www.hev-zh.ch) unter «Dienstleistungen». Wichtig: Nicht vergessen, die Schmiererei vor dem Entfernen zu Beweiswecken zu fotografieren. ■

«Graffiti – was nun?»

Im Handbuch gibt die Stadt Tipps für alle, die ihre Fassaden vor Schmierereien schützen wollen oder eine Sprayerei wieder entfernt haben möchten.

Nassstrahlverfahren, Nanotechnologie oder semipermanente Schutzsysteme – der Graffiti-Schutz ist ein komplexes Thema. Für Hausbesitzer und Gebäudeverantwortliche ist es schwierig, sich einen Überblick zu verschaffen. Das nun erschienene Handbuch der Stadtzürcher Graffiti-Fachstelle hilft, sich bei der System- und Produktauswahl zurechtzufinden.

Das 65 Seiten umfassende Werk befasst sich mit folgenden Themen:

- Untergründe und ihre Eigenschaften
- Schutzsysteme und ihre Verwendung



- Bauphysik, Denkmalpflege
- Reinigungssysteme und -produkte
- Ökologie, Gewässerschutz
- Materialien der Sprayer, Writer und Edger
- Wie arbeitet die Stadt Zürich?
- Ausschreibungen
- Haftung und Versicherung
- Strafantrag und Ermittlung
- Auftragsarbeiten Graffiti
- Gestaltete Flächen schützen

Zu beziehen am Info-Desk des Hochbaudepartements im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, oder über die städtische Graffiti-Fachstelle: graffiti@zuerich.ch

Der Kaufpreis beträgt CHF 20.–.

Nützliche Informationen zum Thema finden Sie sodann unter:

www.stadt-zuerich.ch/graffiti und www.hev-zh.ch/dienstleistungen/fs_anti-graffiti.htm

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



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

Ihr
Gärtner
jäten dünden
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



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

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

Spezialfällarbeiten

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Abschied von der Enge

Michael Meuter*

Viele Häuser sind zu einer Zeit entstanden, als die Standards bezüglich Raumangebot deutlich tiefer lagen als heute. So verwundert es nicht, dass viele Hauseigentümer heute in Erweiterungen investieren.

Unabhängig von der Nutzung bietet der Holzbau beim Anbauen vielfältige Vorteile: zum Beispiel äusserst geringen Zeitbedarf und Leichtbauweise. Die Montage dauert wenige Tage, die Bautrocknungsdauer ist minimal, die Räume sind rasch geschlossen, und auf der Baustelle kehrt Ruhe ein. Die Nutzung der bestehenden Substanz erfährt nur eine geringe Beeinträchtigung, zum Teil geht es sogar ohne Unterbrechungen. Unbestreitbar ein Pluspunkt ist auch die hohe Tragfähigkeit von Holz bei geringem Eigengewicht. Dadurch lassen sich die

Anbauten bei Bedarf anheben und auf filigranen Strukturen abstützen. Der bisherige Platz bleibt erhalten, oder es entsteht eine Umgebung mit neuer Nutzung.

Ein schönes Beispiel dafür liefert das Einfamilienhaus einer jungen Familie im bernischen Bützberg (Titelbild; Architekten: Campanile & Michetti, Bern; Mitarbeit: Petra Burkhard). Es hat mit einem Holzrahmen-Anbau auf einen Schlag um nicht weniger als 50 m² zugelegt – ohne damit auf dem Grundstück Platz zu fressen. ■

*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

Kunststoff-Fenster

Fensterläden Balkonverglasungen Wintergärten



Verlangen Sie unsere Unterlagen

biberbau

Industriestr. 2 8836 Biberbrugg
Tel. 0554184545 Fax 0554184546
www.biberbau.ch

124-313.801



LASSEN SIE IHRE IMMOBILIEN
KOMPETENT VERWALTEN



IMMOBILIEN

Stockwerkeigentum
Verwaltung
Verkauf

SIMTRA GmbH Immobilien-Treuhand
Regensbergstrasse 250 • 8050 Zürich
Tel. 044 318 70 70 • www.simtra.ch



Holzbau-Erweiterung eines Bauernhauses in Stalden OW. Architekt: Roger Duvoisin, Luzern.
Bilder: Franca Pedrazzetti, Luzern; Gerti Kaspar, Udligenswil/Lignum



Umstiegsprämie

für Ihre neue Erdgas-Heizung

Wer Energie spart, schont sowohl die Umwelt als auch sein Portemonnaie. Wenn Sie bis 30. September 2009 auf eine neue Erdgas-Heizung umsteigen, profitieren Sie zusätzlich von unserer Umstiegsprämie von bis zu Fr. 5000.–*

Interessiert? Rufen Sie uns an Tel. 043 317 24 15

**exklusiv für das Direktversorgungsgebiet der Erdgas Zürich*

100 Jahre
Fit in die Zukunft

WINKLER
SCHREINEREI
INNENAUSBAU AG

Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.

Freundlich und zuverlässig
www.winkler-schreinerei.ch

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

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

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

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein GartenBau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 836 57 72

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



SIE HABEN'S VERDIENT.

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
www.walde.ch



Energiesparen kann man auch indirekt, indem man den Wasserverbrauch senkt. Denn auch wenn wir nicht alle Warmduscher sind, macht warmes Wasser doch einen erheblichen Teil unseres Wasserverbrauchs aus.

Wasserverbrauch senken

Einige Tipps von Energieschweiz, Bundesamt für Energie BFE.

Nutzen

- Mit Durchflussbegrenzer, Sparbrausen und wassersparenden Armaturen lässt sich der Wasserverbrauch um 50% senken.
- Reduktion des Wasserverbrauchs schont nicht nur die Umwelt, sondern auch das Portemonnaie.
- Mit einer maximalen Warmwasser-Temperatur von 60 °C sparen Sie Energie und reduzieren darüber hinaus die Kalkablagerungen. Im Endeffekt bedeutet dies: tiefere Unterhaltskosten, bessere Werterhaltung und längere Lebensdauer.

Was tun?

Achten Sie auf das Label «Energy»!

- beim Ersatz von Duschbrausen
- beim Kauf von Armaturen
- beim Einsatz von Durchflussreglern für Armaturen oder Duschbrausen

Auf der Homepage www.so-einfach.ch finden Sie viele weitere nützliche Tipps. Diese zeigen auf praktische Weise, wie Sie ganz einfach den Strom-, Treibstoff- oder Brennstoffverbrauch reduzieren und so viel Geld sparen können. Dort können Sie u.a. auch eine ganze Anzahl verschiedener Flyer wie z.B. «Wasserspass für Körper, Geist und Klima» herunterladen.

Beispiele:

Brause mit integriertem Durchflussregler

- Der Durchfluss-Mengenregler/-Begrenzer ist in der Brause fix integriert. Dadurch kann der Wasserverbrauch druckunabhängig und ohne Komfortverlust um bis zu 50% reduziert werden.

Einhebelmischer mit Eco-Funktionen

- Sparmöglichkeiten durch:
 1. Einstellen Hebelstellung Mitte = Kaltwasser.
 2. Heisswasserbremse: spürbarer Widerstand beim Schwenken in den Heisswasserbereich. Spart ca. 33% Energie.
 3. Mengenbremse: beim Anheben des Hebels spürbarer Widerstand über die Sparzone von 9 l/min; oder andere Systeme. Spart ca. 30% Wasser und Energie.
 4. Durchflussbegrenzung: Der maximale Wasserdurchfluss lässt sich direkt an der Armatur einstellen. Spart bis zu 50% Wasser und Energie.

Thermostatmischer mit Eco-Funktionen

- Sparmöglichkeiten durch:
 1. Mengenbremse: Spareinstellung auf 50% Wasserdurchfluss. Wer Mehrverbrauch wünscht, muss den Sperrknopf drücken.
 2. Heisswassersperre: fixiert die Höchsttemperatur bei 38 bis 40 °C.
 3. Exakte Temperaturregelung: Wasser- und Energieersparnis, da Mischwasser nicht mehr von Hand ein- oder nach-

Energie

reguliert werden muss. Es fließt sofort in der gewünschten Temperatur und bleibt auch bei Druckschwankungen konstant.

Durchflussregler

- Durchfluss-Mengenregler (Konstanthalter) oder -Begrenzer werden am Wasch-

tisch ein- oder angeschraubt; zum Teil sind Armaturen serienmässig damit ausgerüstet. Wasserersparnis: bis zu 50 Prozent.

Mengenregler halten den Verbrauch druckunabhängig auf einem bestimmten Mass konstant. ■



Rostwasser? Wasserleitungen

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

über 20 Jahre Erfahrung

Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Telefon 044 787 51 51
Büro Wallis: Telefon 027 948 44 00
www.liningtech.ch



Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung



Neues Design
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend




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


horst klein AG
weru
Fenster und Türen fürs Leben

industriestrasse 4 6345 neuheim	leimbachstrasse 19 8134 adliswil
tel 041 755 23 26	tel 044 710 97 06
fax 044 710 24 54	fax 044 710 24 54
mobile 079 662 90 68	email horstkleinag@bluewin.ch


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



NOSERLIGHT

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

CH-8909 Zwillikon, Telefon 044 701 81 81
Fax 044 761 86 12, www.noserlight.ch

Sicher...

...20 Jahre Garantie gegen Aufbruch am Standort!

Exklusiv...

...Sie bestimmen die Ausführung Ihres Tresors!



www.tresore⁺ch
WALDIS

Die halten!
Garantiert!

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

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

e-mail: info@suterbautenschutz.ch

SUTER

Gutschein



**Beratung
Bewertung**

Gerne führen wir mit
Ihnen ein kostenloses
Beratungsgespräch.

0848 272 669
www.erasuisse.ch

**Immobilienverkauf
mit ServiceGarantie!**



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

45% kommen durch die
Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein
Fenster

10% bevorzugen eine
Eingangstür

4% steigen durch einen
Lichtschart ein

Die Einbrecher kennen die Schwach-
stellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt
auch!

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

QUADRAGARD* 
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

Bristenstrasse 12
CH-8048 Zürich
Telefon 044 434 10 10
Fax 044 432 28 94
www.quadrargard.ch
info@quadrargard.ch

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



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

Dietikon · Stäfa · Windisch · www.jakober.info Partner 

ISS Schweiz



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

hd
zürisee

HD Zürisee AG

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

hören sehen erleben



Hausverkauf in guten Händen

Ueli Wintsch, dipl. Architekt HTL, Immobilienschätzer & -verkäufer (SVIT)

Kunden sagen von uns, dass wir schnell und professionell zu Bestpreisen verkaufen. Und **dass Sie es schätzen, von echten Fachleuten** mit ethischen Ansprüchen und langjähriger Erfahrung durch die schwierige Zeit des Abschiednehmens **mit Herz begleitet und unterstützt zu werden.**



Wintsch & Wintsch Architektur & Immo GmbH
8400 Winterthur • 052 202 46 70 • 079 410 16 89 • www.wintsch-arch.ch

Über 190 verkaufte
Immobilien.
Honorar
nur bei Erfolg!

Immobilienkauf ist Vertrauenssache.



8143 Stallikon
5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus

NWF ca. 122 m², Nebenräume ca. 60 m². Baujahr 1980. Kinderfreundliche Überbauung mit grosszügigem Umschwung, der allen zur Verfügung steht. Verhandlungspreis Fr. 680 000.--, Garagenplatz in UN-Garage Fr. 30 000.--.



Hütten
Einseitig angebautes 6½-Zimmer-Einfamilienhaus

an schöner, kinderfreundlicher Lage, Baujahr 1990, Grundstücksfläche 506 m², 2 Einstellplätze in der UN-Garage, Verhandlungspreis Fr. 980 000.--.



Mönchaltorf
frei stehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

an zentraler, sonniger und ruhiger Lage, Wohn-/Esszimmer ca. 48 m² mit Cheminée, gedeckter Sitzplatz, Doppelgarage, Baujahr 1971, Grundstücksfläche 1119 m², Verhandlungspreis Fr. 1 150 000.--.



Benglen
3-Zimmer-Wohnung mit Gartensitzplatz

an ruhiger und sonniger Lage, sep. Waschküche, 1 Einstellplatz in der UN-Garage, Baujahr 1972, Verhandlungspreis Fr. 295 000.--.

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

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



Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, produktion@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Unser Betriebsleiter Malerei/Ablaugerei, Ernst Langenegger, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 01

Schreinerei/Stuhlflechtere



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechtere, Bruno Joller, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80, Fax: 041 757 19 02

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch.



Holen Sie sich schon heute den Bonus für Ihre Liftsanierung!

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Bauverordnung SN EN 81-80: 2003 mit ihrem Schreiben vom 16.9.08 an die Gemeinden in Kraft gesetzt.

Dies bedeutet für die betroffenen Hauseigentümer, dass Liftanlagen, die vor 2001 installiert wurden, in den nächsten 5 – 10 Jahren den neuesten ESBA-Sicherheitsstandards im Kanton Zürich angepasst werden müssen.

Sichern Sie sich schon heute Ihren Sanierungsbonus.

Unterlagen finden Sie bei der Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale unter www.oeconomic.ch für

- Sanierungsbonus /-Angebot
- Günstigen Liftservice für alle Marken
(Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen, Lift AG etc.)



OECONOMIC SERVICE AG
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

Dumontpraxis – ein Abschied in Raten

Martin Byland, lic. iur. Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

Wenn eine Praxis der Steuerämter unter den Liegenschaftseigentümern bekannt ist, dann die Dumontpraxis. Nun ist die vom Eidgenössischen Parlament beschlossene Abschaffung definitiv. Bis zur vollständigen Umsetzung in der ganzen Schweiz dauert es jedoch noch einige Jahre

Grundsätzlich gilt, dass werterhaltende Unterhaltskosten vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können, während Arbeiten, die zu einer Wertvermehrung der Liegenschaft führen, als nicht abzugsfähige Anlagekosten zu behandeln sind. Als Ausnahme von dieser Regel galt seit 1973 die nach dem Ehepaar Dumont bezeichnete bundesgerichtliche Praxis. Diese besagt, dass bei einer vernachlässigten Liegenschaft die werterhaltenden Instandstellungskosten in den ersten fünf Jahren nach Erwerb nicht zum Abzug zugelassen sind. Mit der Aufhebung dieser Praxis sind alle Instandstellungskosten für alle Liegenschaften ab Erwerb abzugsfähig.

Gestaffeltes Inkrafttreten ab 2010

Der Bundesrat hat die Gesetzesänderung auf Anfang 2010 in Kraft gesetzt, sodass ab dann bei der direkten Bundessteuer die Dumontpraxis vollständig abgeschafft ist. Die Kantone haben zwei Jahre lang Zeit, ihre Gesetze anzupassen mit der Folge, dass die neue Regelung spätestens im Jahre 2012 gesamtschweizerisch Gültigkeit haben wird. Dies bedeutet, dass trotz der geplanten Abschaffung der Dumontpraxis noch mindestens bis zum 31. Dezember 2011 Vorsicht geboten ist.

Wer also vor diesem Datum eine kürzlich erworbene Liegenschaft umfassend sanieren will, ist gut beraten, sich bei der Steuerverwaltung des Kantons, in welchem sich die Liegenschaft befindet, zu erkundigen. Ansonsten muss damit gerechnet werden, dass gewisse Abzüge nicht anerkannt werden.

Im Kanton Zürich hat das Kantonale Steueramt die feste Absicht, die Abschaffung ebenfalls per 2010 zu übernehmen. Offen ist hingegen die Frage, wie weit die Steuerbehörden in der Einschätzungspraxis vor der Inkraftsetzung der Änderungen ein Entgegenkommen zeigen werden. Zwar hat das Bundesgericht in einem kürzlich ergangenen Entscheid¹ seine bisherige konsequente Rechtsprechung etwas relativiert. Daraus kann jedoch diesbezüglich nichts abgeleitet werden.

Bis zur vollständigen Abschaffung gilt somit die Dumontpraxis nach wie vor.

¹ Urteil des Bundesgerichtes vom 26. Mai 2008 2C_673/2007 (II. öff-rechtl. Abteilung). In einem den Kanton Thurgau betreffenden Entscheid stellte das Gericht fest, dass weder allein aus dem hohen Alter der Liegenschaft noch aus dem Umstand, dass der jährliche Unterhalt in den Vorjahren tiefer war, geschlossen werden könne, dass die Liegenschaft vernachlässigt worden sei.

Gemäss dem Kantonalen Merkblatt des Kantonalen Steueramtes zum Liegenschaftunterhalt gelten folgende Indizien für das Vorliegen eines im Unterhalt vernachlässigten Grundstücks:

- anschaffungsnahe Renovationskosten, welche im Verhältnis zum Kaufpreis nicht unbedeutend sind,
- anschaffungsnahe Arbeiten, welche eine umfassende Erneuerung der Bausubstanz darstellen (z.B. Totalersatz der elektrischen und sanitären Anlagen) oder
- ein infolge der Renovation deutlich gestiegener Gebäudeversicherungswert.

Die Praxis nach Dumont

Die Gesetzesänderung hat die Konsequenz, dass die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung inskünftig ausschliesslich nach objektiv-technischen Kriterien erfolgen wird. Das heisst, dass nur der Wert der einzelnen Installation und nicht der Wert des Grundstücks insgesamt als Vergleichsmaßstab herangezogen wird. Wird also eine alte Installation nicht bloss durch eine dem aktuellen Stand angepasste neue Installation ersetzt, sondern an deren Stelle eine qualitativ bessere Installation gesetzt, liegt anteilmässig eine Wertvermehrung vor, auch wenn der Wert des Grundstückes nicht gestiegen ist.

Von den Gesetzesänderungen nicht betroffen sind die Abzüge, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz die-

nen. Dort gilt bei allen Liegenschaften nach wie vor, dass diese Aufwendungen in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft nur zu 50% abgezogen werden können (anschliessend zu 100%). Dabei wird nicht unterschieden, ob diese Aufwendungen werterhaltenden oder wertvermehrenden Charakter haben. Bei einer umfassenden Gesamtanierung einer neu erworbenen Liegenschaft ist es somit auch in Zukunft möglich, dass nur ein Teil der Aufwendungen zum Abzug zugelassen wird, selbst wenn es sich um eine nicht vernachlässigte Liegenschaft handelt (z.B. bei Fassaden- und Dachisolation, Fensterersatz).

Vorgehen bei grösseren Renovationen

Je nach Höhe des Einkommens können mit steuerlich anerkannten Abzügen ohne Weiteres 30% der Kosten eingespart werden, weshalb sich eine sorgfältige Planung lohnt. Dies gilt vor allem für umfassende Renovationen, bei denen in der Regel ein wertvermehrender Anteil unvermeidbar ist. Aus Sicht der Beratung sind insbesondere folgende – bereits heute geltenden – Punkte wichtig:

1. Der Zeitpunkt der Renovation ist so zu wählen, dass ein steuerbares Einkommen mindestens in der gleichen Höhe zur Verfügung steht. Allenfalls sind die Arbeiten auf mehrere Jahre zu verteilen.
2. Es lohnt sich sehr, sich vor Beginn der Arbeiten möglichst gut zu dokumentieren, um dem Steueramt bei Rückfragen den Umfang der Arbeiten (Zustand vorher/nachher) anschaulich belegen zu können (mit Plänen, Fotos, Rapporten, früheren Rechnungen, Schätzungen etc.).

3. Im Kantonalen Merkblatt zum Liegenschaftunterhalt² sind die abzugsfähigen Unterhaltskosten umfassend aufgezählt. Die Aufstellung leistet als Checkliste und als Richtlinie zur Ermittlung der werterhaltenden Kosten gute Dienste.
4. Für die Steuererklärung ist das Formular «Aufstellung über effektive Unterhalts- und Verwaltungskosten» vollständig auszufüllen, sodass der prozentuale Anteil der wertvermehrenden bzw. werterhaltenden Kosten daraus ersichtlich ist (ohne Beilage der Rechnungen).
5. Es ist ratsam, der Steuererklärung eine Umschreibung der geleisteten Arbeiten beizulegen, damit sich der Steuerbeamte

ein Bild über Art und Umfang der Leistungen machen kann.

6. Unterlagen über grössere Renovationen sind mindestens 20 Jahre aufzubewahren, sodass für den Fall eines Verkaufs der Liegenschaft der wertvermehrende Anteil belegt werden kann. Eine Aufbewahrung über diese Frist hinaus kann dazu dienen, nachzuvollziehen, was ursprünglich installiert wurde.

Auch die beste Vorbereitung und Dokumentation kann nicht verhindern, dass die Steuerbehörde gewisse Korrekturen vornimmt. Da eine Veranlagung immer Ermessenssache ist, lohnt es sich, mit dem Steuerbeamten im Gespräch zu bleiben. ■

² Vgl. dazu auch Merkblatt vom 31. August 2006 über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften, in Kraft ab Steuerperiode 2007 (www.steuern.zh.ch unter Erlasse und Merkblätter).

KRT Kanal – Service GmbH

Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



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

Büro Zürich
Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich
 Telefon: ++41 (0)44 301 52 52
 Fax: ++41 (0)44 301 52 56
 E-mail: admin@krtag.ch
 Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum
Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach
 Telefon: ++41 (0)41 462 71 30
 Fax: ++41 (0)41 462 71 35
 E-mail: admin@krtag.ch
 Internet: www.krtag.ch

Immobilien- VERKAUF!



Ist meine Immobilie konkurrenzfähig?

„...Das fragten wir uns, als der Verkauf zäh wurde. Durch das Herausfinden der „Einzigartigkeit unseres Verkaufsangebots“ konnten wir uns vom Mitbewerber deutlich unterscheiden. Wir konnten auf die Bedürfnisse unsere Kunden besser eingehen und unsere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser trotz Konjunkturflaute lukrativer und auch schneller verkaufen!

Die Einzigartigkeit unseres Angebots gepaart mit der Einzigartigkeit Ihrer Vorgehensweise garantiert den Verkaufserfolg. Vielen herzlichen Dank Renggli Immobilien...“

Horst Gross, Bauträger

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

Der Mietzins

Freitag, 21. August 2009, 8.15–12.00 Uhr

Referenten: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH |

lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt | lic. iur. Giuseppe D'Amato

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

Aus dem Seminarinhalt:

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden | Formalitäten

Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen |
Wegen Mängeln am Mietobjekt

Spezialfälle

Indexierung/Staffelung | Mietzins bei Ablauf
Indexklausel/Staffelung | Probleme bei «Erneue-
rung» eines festen Vertrags

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen
nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 30% der Seminarkosten zu entrich-
ten. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen blei-
ben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine
Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Anmeldung für Seminar/Workshop «Der Mietzins» vom 21. August 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:

Sind Sie am Erwerb dieses städtischen Mehrfamilienhauses in Zürich interessiert?



Wir sind einer der bedeutenden Anbieter von Anlageimmobilien. Unter unseren Verkaufsangeboten befinden sich regelmässig interessante Anlageimmobilien aus allen Regionen der Deutschschweiz. Besuchen Sie unsere Website: www.intercity.ch/Angebote/Anlageimmobilien

Sie haben auch die Möglichkeit, uns über Ihr persönliches Suchprofil zu informieren und profitieren von der künftigen automatischen Vorinformation von marktfrischen Verkaufsangeboten.

Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus durch uns verkaufen?

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.



Claudia Spalinger, eidg. dipl. Immobilienreuhänderin, ist eine ausgewiesene Kennerin des Immobilienmarktes für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser 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

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



Wenn die Vermieterschaft Hausfriedensbruch begeht

Betritt die Vermieterschaft nach Ablauf der gekündigten Mietdauer gegen den Willen der Mieterschaft die Mietwohnung, setzt sie sich der Gefahr einer Bestrafung wegen Hausfriedensbruchs im Sinne von Art. 186 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) aus, und zwar auch dann, wenn die Mieterschaft weder die Kündigung angefochten noch ein Erstreckungsgesuch bei der zuständigen Behörde eingereicht hat und somit zu Unrecht in der Mietwohnung verweilt.

Über diese Tatsache sind bei der telefonischen Rechtsberatung des HEV Zürich die anrufenden Mitglieder immer wieder erstaunt, weil sie häufig der irrigen Meinung sind, als Eigentümer habe man nach Beendigung des Mietverhältnisses automatisch wieder ein bedingungsloses Zutrittsrecht zur Wohnung.



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

Um diesen Irrtum zu beseitigen, werden wir hier den Straftatbestand des Hausfriedensbruchs und seine Rechtsprechung dazu kurz näher erläutern.

Grundsätzliches

Nach Art. 186 StGB macht sich wegen Hausfriedensbruchs strafbar, wer gegen den Willen des Berechtigten in ein Haus, in eine Wohnung, in einen abgeschlossenen Raum eines Hauses oder in einen unmittelbar zu einem Hause gehörenden umfriedeten Platz, Hof oder Garten oder in einen Werkplatz unrechtmässig ein-

dringt oder, trotz der Aufforderung eines Berechtigten, sich zu entfernen, darin verweilt.

Der Hausfriedensbruch ist als Vergehen konzipiert, dessen ordentlicher Strafrahmen von einer Geldstrafe bis zu einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren reicht. Für die konkrete Strafzumessung kommt es immer auf den Einzelfall an, wobei hier die Geldstrafe regelmässig im Vordergrund stehen dürfte.

Der Hausfriedensbruch stellt ein Antragsdelikt dar. Das bedeutet, dass die Strafverfolgungsbehörde die Verfolgung des Deliktes vom Einverständnis der verletzten Person abhängig macht. Diese muss demnach ihren Willen bekunden, dass für die angezeigte Handlung die Strafverfolgung stattfinden solle, ansonsten die Strafverfolgungsbehörde nicht tätig wird. Der Antrag auf strafrechtliche Verfolgung wird in der Regel mündlich erklärt und hat innert einer Frist von drei Monaten seit der Kenntnis von Tat und Täterschaft zu erfolgen.

Geschütztes Rechtsgut

Die Bestimmung des Hausfriedensbruchs schützt das so genannte Hausrecht.

Mietrecht

Darunter ist die Befugnis zu verstehen, über einen bestimmten Raum ungestört zu herrschen und darin den eigenen Willen frei zu betätigen.

Träger des geschützten Rechtsgut

Dieser ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung derjenige, dem die Verfügungsgewalt über die Räume zusteht, gleichgültig, ob jene auf einem dinglichen oder obligatorischen Recht oder auf einem öffentlichrechtlichen Verhältnis beruht. Berechtigter kann somit entsprechend herrschender Lehre und Rechtsprechung nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Mieter, Untermieter, Pächter oder der zuständige Beamte bei Amtsräumen usw. sein.

Daraus folgt, dass die Eigentümerschaft durch die Vermietung das Hausrecht bezüglich ihres Wohnobjektes der Mieterschaft einräumt, mithin auf ihr Hausrecht verzichtet, sodass während der gesamten Mietdauer nur die Mieterschaft als Träger des Hausrechts im Sinne von Art. 186 StGB «Berechtigter» sein kann.

Das Hausrecht der Mieterschaft beginnt also mit dem Einzug in die bestimmten Räume und endet, was von entscheidender Bedeutung ist, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erst mit dem Auszug aus denselben. Anders ausgedrückt, erlöscht das Hausrecht der Mieterschaft nicht mit Vertragsablauf, sondern sie behält es, bis sie die Wohnung usw. tatsächlich räumt.

Objektiver und subjektiver Tatbestand

Der objektive Tatbestand des Hausfriedensbruches besteht unter anderem im «Eindringen» gegen den Willen des Berechtigten. Der Wille des Berechtigten, dass

jemand in einen bestimmten Raum nicht eindringen soll, braucht nicht ausdrücklich erklärt zu werden, sondern kann sich aus den Umständen ergeben. Das «Eindringen» wird dabei bereits erfüllt, wenn sich die Täterschaft mit einem Fuss im geschützten Raum befindet, nicht aber, wenn etwa bloss eine Fassade erklettert wird, um durch das Fenster Einblick in ein Zimmer zu erhalten.

Der subjektive Tatbestand ist erfüllt, wenn der Täterschaft bewusst ist, dass das «Eindringen» gegen den Willen des Berechtigten erfolgt und unrechtmässig ist.

Fazit

Nach dem Gesagten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass, auch wenn sich die Mieterschaft weigern sollte, die gemieteten Räume trotz verbindlich festgestellter Kündigung zu verlassen, beziehungsweise ihr Verweilen in diesen als rechtswidrig bezeichnet werden muss, die Vermieterschaft dadurch weder das Hausrecht automatisch wieder erlangt noch wird sie im Sinne von Art. 186 StGB als «Berechtigte» verletzt. Im Gegenteil, sie erfüllt selber den Tatbestand des Hausfriedensbruches, wenn sie gegen den Willen des Berechtigten in die Wohnung eindringt.

Verletzungen des Mietvertrages greifen nicht in jene Persönlichkeits- und Herrschaftssphäre ein, die das strafrechtlich geschützte Hausrecht zum Gegenstand hat, sondern berühren nur die privatrechtlichen Ansprüche der Vermieterschaft. Damit bleibt die Vermieterschaft in solchen Fällen auf die Rechtsbehelfe des Zivilprozess- und Vollstreckungsrechts angewiesen. ■

Es hat sich gelohnt



8813 Horgen-Arn

Telefon 044 718 17 50

www.e-fierz.ch



Besuchen Sie unsere Ausstellung



**Wohnungs- und
Geschäftsumzüge
im In- und Ausland**

Möbellagerung

**Räumungen &
Entsorgungen**

8700 Küsnacht

Tel. 044 910 11 11

info@gimpert-bischof.ch

Betrieb & Lager:

8123 Ebmatingen

Tel. 044 980 26 36

www.gimpert-bischof.ch

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

info@grimm-hansruedi.ch

www.grimm-hansruedi.ch

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



8032 Zürich
8132 Egg

HIOB
INTERNATIONAL

25 Jahre

Dank Ihrer Unterstützung

• **Räumungen und
Entsorgungen**
zu fairen Preisen.

• **Gratisabholdienst und
Warenannahme**
für Wiederverkäufliches.

Grossbrockenstube Zürich
Wehntalerstrasse 530 Tel. 044 370 17 40

Helfen wo Not ist
Mit Ihrem Einkauf helfen auch Sie!

www.homegate.tv



Präsentiert von:



**Ihre Immobiliensendung im Internet.
Jede Woche neue Tipps,
Trends und Talks rund ums Wohnen.**

X homegate.ch
Das Immobilienportal

Die HEV-Mietkautionsversicherung

Der Hauseigentümerverband Schweiz und die «Zürich»-Versicherungsgesellschaft (Zurich) offerieren mit der HEV-Mietkautionsversicherung eine Alternative zum herkömmlichen Mietzinsdepot in Form eines auf den Mieter lautenden Bankkontos. Der Mieter als Versicherungsnehmer bezahlt der «Zürich»-Versicherungsgesellschaft als Versicherungsträger eine Prämie und versichert dadurch das Risiko allfälliger Forderungen des Vermieters gegen den Mieter, wie etwa für nichtbezahlte Mietzinse und Nebenkosten oder Schäden am Mietobjekt. Für den Vermieter bedeutet dieses Produkt unter Umständen gar eine Vereinfachung, falls die Bereitstellung des Depotbetrages dem Mieter Schwierigkeiten bereitet. Auf der anderen Seite bleibt diesem mehr finanzielle Freiheit, denn er kann über diese Mittel auch anderweitig verfügen.

Gesetzesvorschriften und rechtliche Qualifikation

Die Vorschriften zum Mietzinsdepot sind in Art. 257e Abs. 1 OR geregelt. Leistet der Mieter eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. Das hat zur Folge, dass das Depot einerseits nur mit Einwilligung beider Parteien freigegeben werden kann und dass es sich um Vermögenswerte des Mieters handelt. Entgegen dieser Vorschrift legt bei der Mietkautionsversicherung der Mieter nicht sein eigenes Geld an. Die Versicherung übernimmt eine Garantie für die Bezahlung allfälliger Forderungen gegenüber dem Mieter.

So gesehen, handelt es sich bei der Mietkautionsversicherung nicht um eine typische Versicherung, sondern sie beinhaltet dazu Elemente der Bürgschaft. Der Bürgschaftsvertrag ist in Art. 492ff. OR geregelt und unterliegt strengenformellen Gültigkeitsvoraussetzungen. Die Bürgschaftserklärung bedarf bei



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

natürlichen Personen, sofern der Haftungsbeitrag Fr. 2000.– überschreitet, der öffentlichen Beurkundung, während die Bürgschaftserklärung einer juristischen Person aber in schriftlicher Form möglich ist. Der Haftungsbeitrag muss in beiden Fällen vom Bürgen zahlenmässig genau bestimmt und eigenhändig in der Bürgschaftsurkunde aufgeführt werden. Da es sich bei der «Zürich» um eine juristische Person handelt, ist die Bürgschaft/Versicherung (mit der «Zürich» als Bürge/Versicherungsträger) ohne öffentliche Beurkundung gültig und eine Bürgschaft in dieser einfachen Schriftform möglich.

Inhalt und Bedeutung der HEV-Mietkautionsversicherung

Für den Vermieter stellt sich die Frage, ob diese Versicherung die gleichen Sicher-

heiten bietet. Deshalb sollen an dieser Stelle einige Details erläutert werden.

Der Mieter hat der «Zürich» eine Basisprämie zu bezahlen, deren Höhe davon abhängt, ob er über eine Privathaftpflichtversicherung verfügt oder nicht, zuzüglich einer individuellen Prämie von 4% der vertraglich vereinbarten Mietzinskaution (z.B. zwei Monatsmieten). Bestandteil des Vertrages ist das «Zertifikat Mietkautionsbürgschaft», von welchem der Vermieter das Original und der Mieter eine Kopie erhält. Die Versicherung ist für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen und verlängert sich danach stillschweigend jeweils um ein Jahr, sofern der Vertrag nicht gekündigt wird. Das Kündigungsrecht besteht aber nur, wenn der Nachweis einer Ersatzsicherheit oder das Originalzertifikat der Mietkautionsbürgschaft vorliegt. Kommt es zu einem Eigentümer- resp. Vermieterwechsel, gehen die Ansprüche aus der Mietkautionsversicherung auf den neuen Vermieter über.

Hat der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Ansprüche gegenüber dem Mieter, erbringt die «Zürich» Leistungen (analog zur Depotfreigabe durch die Bank), falls eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- schriftliches Einverständnis des Versicherungsnehmers (= Mieter)
- rechtskräftiger Zahlungsbefehl über Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Versicherungsnehmer (= Mieter)
- rechtskräftiges Urteil oder Rechtsöffnungsverfügung gegenüber dem Versicherungsnehmer (= Mieter)

Werden Leistungen bei Schäden am Mietobjekt beansprucht, erbringt die «Zürich» diese erst subsidiär zur Privathaftpflichtversicherung des Mieters, also erst, wenn diese den Schaden nicht oder nicht vollständig deckt. Bei Mietzinsausständen

und allen übrigen mietrechtlichen Ansprüchen wird von Anfang an vollumfänglich bis zur versicherten/garantierten Summe geleistet. Analog zu Art. 257e Abs. 3 OR erlöscht die Leistungspflicht der «Zürich», wenn der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch geltend gemacht hat: Die Mietkautionsbürgschaft verfällt.

Leistung auch bei Nichtbezahlen der Prämie durch den Versicherungsnehmer/Mieter

Für gegenüber dem Vermieter erbrachte Leistungen tritt die «Zürich» in dessen Rechte ein und ist grundsätzlich berechtigt, auf den Versicherungsnehmer Rückgriff zu nehmen. Bei Schäden am Mietobjekt kann in der Regel nur bei grobfahrlässiger oder absichtlicher Herbeiführung des Schadens regressiert werden. Gelangt der Versicherungsnehmer mit der Prämienzahlung in Rückstand, hat die «Zürich» ein volles Rückgriffsrecht auf den Mieter für gegenüber dem Vermieter erbrachte Leistungen.

Normalerweise erbringt eine Versicherung keine Leistungen gegenüber dem Versicherungsnehmer, wenn die Prämien nicht bezahlt worden sind. Dieses Risiko ist aber mit der HEV-Mietkautionsversicherung abgedeckt. Wie eingangs erwähnt, handelt es sich um eine Form der Bürgschaft oder Garantie, die die «Zürich» bis zur vereinbarten Summe übernimmt. Sie erbringt also die Leistung anstelle des Versicherungsnehmers/Mieters, sofern die vertraglichen Voraussetzungen erfüllt sind. Dies auch dann – essenziell für den Vermieter –, wenn die Prämien unbezahlt bleiben.

Positiv für beide Parteien

Die HEV-Mietkautionsversicherung bringt grundsätzlich beiden Parteien Vorteile. Insbesondere bringt sie für den Vermieter

keinerlei Nachteile im Vergleich zum herkömmlichen Bankkautionskonto. Gerade auch in Fällen, wo ein Mieter Mühe hätte, bei Vertragsabschluss eine allenfalls beachtliche Summe von liquiden Mitteln zur Verfügung zu stellen, kann sich der Vermieter mindestens im Rahmen der versicherten Summe relativ bequem absichern und läuft

nicht Gefahr, eine allenfalls vertragswidrig nicht bei der Bank einbezahlten Kaution schlimmstenfalls noch nach Übernahme der Wohnung durch den Mieter auf dem Rechtsweg einfordern zu müssen. Selbst die Durchsetzung der Ansprüche dürfte fallweise mit weniger Anstrengung verbunden sein als beim Bankdepot. ■



ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau

Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch

GLAS- UND FASSADENPFLEGE



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

Dietikon · Stäfa · Windisch · www.jakober.info Partner 

ISS Schweiz



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

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



Baum + Garten AG

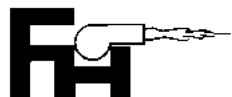
Spezialfällarbeiten

- 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

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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



BURLET AG
DACH SPENGLER SOLAR



Flachdach braucht Vertrauen
Vertrauen braucht Kompetenz
Kompetenz braucht Erfahrung

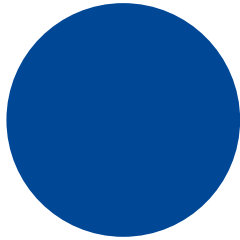
„Dafür stehen wir ein“.

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@burletag.ch / www.burletag.ch

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 1344
Fax 044 311 9135
E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

Die frist- und/oder terminwidrige Kündigung

Der Kündigende muss die aus dem Vertrag oder Gesetz ergebenden Kündigungsfristen und -termine wahren, damit die Kündigung auf den von ihm angegebenen Zeitpunkt Wirkung entfaltet. Will eine Vertragspartei z.B. auf den 30. September 2009 kündigen und beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate, so muss die Kündigung spätestens am 30. Juni 2009 eintreffen.

Eine verspätete Kündigung ist nicht unwirksam nur gültig (sofern Formvorschriften eingehalten sind), sondern gilt für den nächstmöglichen (vertraglichen oder gesetzlichen) Termin (Art. 266 Abs. 2 OR). Sie braucht somit nicht wiederholt zu werden.



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

Vorerwähnte Bestimmung ist auch auf Kündigungen anwendbar, bei denen zwar die Kündigungsfrist eingehalten wurde, sie jedoch auf einen unzulässigen Termin hin erfolgte. Hat der Mieter die Kündigungsfrist zwar eingehalten, aber auf den 30. Juni gekündigt, obwohl der Vertrag nur eine Kündigung auf Ende März und Ende September zulässt, so ist die Kündigung auf den 30. September 2009 wirksam.

Schweigen des Empfängers auf eine unzeitige Kündigung darf nicht als Annahme auf den «falschen» Termin ausgelegt werden. Es besteht grundsätzlich keine Verpflichtung der Gegenpartei, den Kündigenden auf die Terminwidrigkeit der Kündi-

gung aufmerksam zu machen. Liegt etwa eine terminwidrige Kündigung seitens des Mieters vor, ist es dem Vermieter aber gleichwohl zu empfehlen, den Mieter hierüber in Kenntnis zu setzen und ihn darauf hinzuweisen, dass die Kündigung erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gültig sei. Gleichzeitig sollte er darauf aufmerksam gemacht werden, dass er grundsätzlich bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin mietzinszahlungspflichtig bleibt. Mit diesem Vorgehen kann ausgeschlossen werden, dass sich der Mieter erfolgreich auf den Standpunkt stellt, die unzeitige Kündigung sei vom Vermieter stillschweigend angenommen worden bzw. es liege eine Aufhebung des Mietvertrages in gegenseitigem Einvernehmen vor.

Haben die Parteien eine Kündigungsfrist vereinbart, die den gesetzlichen Minimalfristen widerspricht, ist diese Vertragsbestimmung nicht zu beachten. Diesfalls gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Enthält z.B. ein Wohnungsmietvertrag eine zweimonatige Kündigungsfrist und kündigt der Vermieter dem Mieter am 15. Juli 2009 auf den 30. September 2009, so gilt die Kündigung auf den nach Vertrag oder Gesetz nächstmöglichen Termin. ■



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

0844 **heizoel**
oder 052 235 12 12

www.kuebler.ch, 8400 Winterthur

Schönste Küchen rustikal

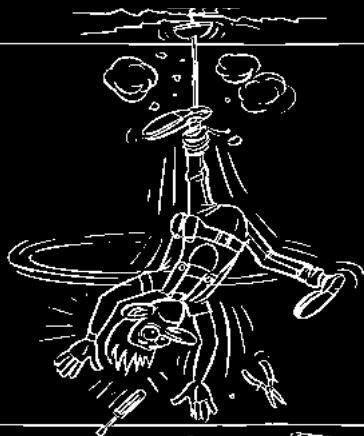


wym.WA

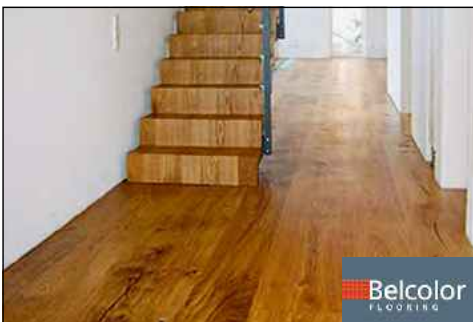
 **PFISTER KÜCHEN**
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Damit es läuft: 044 301 44 44



ELEKTRO
COMPAGNONI



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

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 | Garantearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss:

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

HEV Zürich, Sekretariat Seminare,
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,
Fax 044 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



Ginesta
IMMOBILIEN
Wir lieben das Besondere

[Exklusivität]

LEADING REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD 

8700 Küsnacht · www.ginesta.ch
Telefon 044 910 77 33

Nasse Wände? Feuchte Keller?



Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

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

Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

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

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

Reparatur und Ersatz

Haftung für Schäden am Mietobjekt

Kratzer im Parkett, schmutzige Wände oder Sprünge im Lavabo. Oftmals stellt sich während der Mietdauer und vor allem bei der Wohnungsabgabe die Frage, wer für Schäden am Mietobjekt aufzukommen hat. Zu unterscheiden ist zwischen vertragsgemäsem und vertragswidrigem Gebrauch einerseits und zwischen Reparatur und Ersatz andererseits.



MLaw Cristina
Castilla Fresnadillo,
tel. Rechtsberatung
HEV Zürich

Staubrändern von Bildern und Möbeln, Nagellöcher in den Wänden vom Aufhängen von Bildern sowie eine übliche Anzahl fachgerecht gestopfter Dübellöcher.

Der Mieter hat grundsätzlich für die aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjekts von ihm verursachten Beschädigungen sowie für die Übernutzung der Mietsache, d.h. die Abnutzung, die über das Mass der Altersentwertung hinausgeht, einzustehen. Zu unterscheiden ist, ob eine Reparatur möglich oder ob Ersatz der beschädigten Sache nötig ist.

Reparatur

Bei der Reparatur einer Sache hat der Mieter für den Schaden voll aufzukommen, sofern dieser wie erwähnt aus dem vertragswidrigen und unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjekts entstanden ist (so z.B. falls beim Parkett einzelne Teile ersetzt werden können). Verursacht eine Reparatur aber so hohe Kosten, dass sie in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung stehen, so wird der Mieter die Kosten einer Neuanschaffung, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, zu übernehmen haben.

Mängel während der Mietdauer

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen. Mängel, die der Mieter nicht selber zu beseitigen hat, sind dem Vermieter zu melden, ansonsten kann er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht, haftbar gemacht werden.

Mängel bei der Abgabe

Der Mieter muss das Mietobjekt von Gesetzes wegen in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Nur für den übermässigen Gebrauch kann der Mieter haftbar gemacht werden. Benutzt der Mieter das Mietobjekt vertragsgemäss, so hat er für die Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch nicht einzustehen. Diese ist durch den Mietzins abgegolten. Unter den vertragsgemässen Gebrauch fallen beispielsweise Tapeten mit

Erneuerung oder Ersatz

Bei Erneuerung und Ersatz einer Sache ist hingegen die Altersentwertung immer zu berücksichtigen. Der Mieter haftet somit nur für den Zeitwert der Sache. Ist dessen Lebensdauer abgelaufen, so ergibt die Schadensberechnung null. Die führt oft zu gefühlsmässig störenden Resultaten, an denen aber rechtlich nichts geändert werden kann. Der Vermieter hat sich also immer zu fragen, wann das betreffende Objekt letzt-

Mietrecht

mals instandgestellt oder gekauft wurde und wie lange es noch gehalten hätte, wenn es durch den Mieter nicht beschädigt worden wäre. Eine Ausnahme ist beim sogenannten Nikotinschaden zu machen. Hier ist aufgrund der stark vergilbten Wände oftmals ein zweiter Anstrich nötig. Da dieser auch bei abgelaufener Lebensdauer nicht nötig gewesen wäre, wird der Mieter für diesen zusätzlichen Schaden vollumfänglich schadenersatzpflichtig. Liegen lediglich Bagatellschäden oder ästhetische Beeinträchtigungen vor (z.B. Kratzer im Lavabo), schuldet der Mieter bloss den Minderwert.

Veränderungen durch den Mieter

Ofť nimmt der Mieter Veränderungen an der Mietsache vor, indem er z.B. eine Wand farbig streicht. Hat der Vermieter solchen Veränderungen nicht schriftlich zugestimmt, sind

sie vom Mieter rückgängig zu machen, d.h. der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Liegt eine schriftliche Zustimmung vor, muss der Vermieter die Wiederherstellungspflicht ebenfalls ausdrücklich schriftlich festhalten.

Haftungsausschluss

Der Mieter haftet wie bereits erwähnt nicht für die Abnutzung, welche sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Zudem haftet er auch nicht für Zufall, höhere Gewalt oder Schäden, die Dritte der Mietsache zugefügt haben, es sei denn, es seien Mitbewohner, Hilfspersonen, Untermieter oder Gäste gewesen. Wirft hingegen beispielsweise ein fremdes Kind einen Schneeball an die Scheibe und geht diese kaputt oder wird aufgrund eines Einbruchs ein Schloss beschädigt, so ist eine Haftung des Mieters ausgeschlossen. ■

Einkaufsratgeber für Haushaltgeräte

<http://db.eae-geraete.ch/>

- Auf dieser Homepage finden Sie eine täglich aktualisierte Datenbank über alle Haushaltgrossgeräte im schweizerischen Markt (Kühlschränke, Gefriergeräte, Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler und Backöfen).
- Sie erhalten technische Informationen und praktische Tipps zum Kauf und zur Nutzung der Geräte.
- Geben Sie Ihre Suchkriterien ein und finden Sie das für Sie passende Gerät!
- Suchen Sie nach energieeffizienten Geräten nach den Vorgaben der Energieetikette!
- Berechnen Sie Ihre Einsparungen mit dem Effizienzrechner!
- Haben Sie Ihr Traumgerät gefunden? Wir führen Sie zur Produktseite des Herstellers.
- Diese Geräte-Datenbank wird bereitgestellt von der eae energie-agentur-elektrogeräte in Zusammenarbeit mit den Haushaltgrossgeräteherstellern im schweizerischen Markt.

Die energie-agentur-elektrogeräte eae ist eine Initiative der Wirtschaft zur Förderung einer sparsamen und rationellen Nutzung von Energie im Gerätebereich. Die eae arbeitet mit EnergieSchweiz zusammen, dem partnerschaftlichen Programm für Energieeffizienz und erneuerbarer Energie des Bundes.

Gerechte Wärme- und Wasserkosten – Der Kanton Zürich macht ernst.



Förderaktion VHKA im Kanton Zürich vom 1. April – 31. Dezember 2009

Der Kanton Zürich fördert die gerechte Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten in bestehenden Bauten. Bei Neuinstallationen von elektronischen Heizkostenverteiltern oder Wärmezählern profitieren Sie von einer Vergünstigung von CHF 75.– bis 100.– pro Wohnung.

NeoVac ATA bietet den Komplettservice für die gerechte Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten. Mehr dazu erfahren Sie unter **0800 80 76 76** oder www.neovac.ch.

Oberriet • Crissier • Dübendorf • Grosswangen • Muri BE • Porza • Pratteln • Ruggell FL

IHR PARTNER

FÜR GEBÄUDE- UND

UMWELTTECHNIK

NeoVac



Brandstrasse, Hinwil

Nachdem wir dem jetzigen Eigentümer diese Liegenschaft zum Kauf vermitteln konnten, hat uns dieser auch im Bereich der Bewirtschaftung seiner Immobilie das Vertrauen geschenkt. Seither erarbeiten wir in intensiver Zusammenarbeit ein Sanierungskonzept, welches einerseits den Erhalt der hervorragenden Rendite garantiert, andererseits dem Eigentümer auch Steueroptimierungen ermöglicht. Der Verwaltungsaufwand für die Liegenschaft gestaltet sich wegen häufiger Mieterwechsel, bedingt durch die grosse Anzahl kleiner Wohnungen, als entsprechend hoch. Was uns besonders freut, ist, dass uns der Eigentümer aufgrund der Zusammenarbeit an diesem Objekt mittlerweile zwei weitere Verwaltungsmandate übertragen hat.

Immobilienkultur AG | Dufourstrasse 85 | CH-8008 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 Abklärung ist die erste Stufe. Der nächste Schritt könnte Sie bereits entlasten. Ich freue mich, Sie kennen zu lernen.»

Nicole Weber
 Immobilienbewirtschafterin
 mit eidg. FA



Wohnen und geniessen ab 50

Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem Vermögenszentrum VZ;
 Hans Bleuer, 70 Seiten

Der HEV-Ratgeber «Wohnen und geniessen ab 50» wendet sich gezielt an Personen, die sich rechtzeitig und auf unkomplizierte Weise mit der Zeit nach der Pensionierung auseinandersetzen möchten. So zeigt er beispielsweise auf, wie man seine persönliche Situation und die finanziellen Verhältnisse analysiert, und gibt Tipps für das Vererben und Schenken von Vermögenswerten.

Auch die gesundheitliche Seite des Älterwerdens und deren Folgen auf die Wohnsituation werden eingehend behandelt. Der Leser wird auf «spielerische» Art an alle relevanten Themen herangeführt – immer mit Blick auf die persönliche Situation. Familie Muster begleitet durch die ganze Publikation. Zahlreiche Abbildungen, Grafiken, Tabellen, Checklisten und Musterbeispiele.



Erben und Schenken

Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem Vermögenszentrum VZ;
 Giulio Vitarelli, Serge Lutgen und Nicola Waldmeier, 104 Seiten, 2. Auflage 2007

Verantwortungsvolle Erblasser entlasten ihre Hinterbliebenen wirkungsvoll, indem sie rechtzeitig die notwendigen Schritte einleiten, denn die Praxis zeigt, sobald es um Geld geht, sind Konflikte vorprogrammiert. Der Ratgeber «Erben und Schenken» erklärt die Grundbegriffe des Erbrechts anhand vieler hilfreicher Beispiele und gibt praktische Tipps für eine umsichtige Erbschaftsplanung. Auch steuerrechtliche Aspekte sind berücksichtigt. Beispielrechnungen helfen, den Sachverhalt besser zu verstehen. Grafiken und Tabellen veranschaulichen die Zusammenhänge.

Bestellformular siehe Seite 277

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



**Zeit gewinnen,
Geld sparen,
Umwelt schonen**

**Seit März 2009 bei Keller-Frei AG
im Kanton Zürich im Einsatz!**

Saugbare Materialien, die der PowerEtraxer ohne Zugabe von Wasser oder anderen Flüssigkeiten wegsaugt: Erde, Aushub, Kies, Sand, Schlamm, Beton, Holzschnitzel, Splinter, Pulver, Kohle, Schlacke, Wasser, Steine bis 10 kg, allgemein: Objekte bis ø 23 cm

Interesse geweckt?

Rufen Sie uns einfach an unter **044 839 60 00**, gerne beraten wir Sie in einem unverbindlichen Gespräch über die Einsatzmöglichkeiten des PowerEtraxer.

Mehr Informationen zum PowerEtraxer finden Sie unter **www.etraxa.ch**



Bestellformular

Bestellnummer

Mietverträge und Zusätze

Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.
30009	_____	1.20	1.80
30010	_____	1.20	1.80
10006	_____	4.50	5.50
10008	_____	4.50	5.50
10009	_____	5.50	6.50
10030	_____	3.50	4.50
10005	_____	3.50	4.50
20000A	_____	1.80	2.30
20000B	_____	1.80	2.30
20001	_____	1.80	2.30
	_____	4.50	5.50
	_____	4.50	5.50
20010	_____	1.80	2.30
	_____	4.50	5.50
	_____	4.50	5.50
10507	_____	3.50	4.50
10501	_____	3.50	4.50
10012	_____	3.50	4.50
10504	_____	3.50	4.50
30011	_____	3.50	4.50
10502	_____	3.50	4.50

Formulare zur Beendigung von Mietverträgen

30000	_____	1.20	1.20
30020	_____	1.20	1.80
30021	_____	5.50	8.50
30030	_____	2.80	3.80
30040	_____	5.50	6.50
30060	_____	2.80	3.80
30032	_____	3.20	4.-
30034	_____	3.20	4.-
30050	_____	2.80	3.50
20071	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung

40018	_____	1.70	2.30
40011	_____	7.50	8.50
10041	_____	3.50	4.30
40019	_____	1.80	2.30

Diverse Verträge

10060	_____	5.50	6.50
10070	_____	5.50	6.50
10080	_____	5.50	6.50
10050	_____	8.50	11.-



Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.	
Diverse Formulare und Merkblätter				
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	_____	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau) Set à 2 Stk.	_____	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung 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»	Neu!	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	Neu!	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	_____	1.80	2.30
Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)				
40079	Aus Bauschäden lernen	_____	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	_____	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (Auflage 07)	Neu!	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	Aktion bis 30.4.09	16.50	19.50
40051	Der Mietzins (2008)	Neu!	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken	_____	29.–	29.–
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	_____	20.–	25.–
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	_____	89.–	104.–
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	Wohnraum 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
 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: _____



- Tankrevisionen
- Tanksanierungen
- Neutankanlagen
- Boilerentkalkungen

Tel. 052 235 12 22

www.kuebler.ch, 8400 Winterthur



Rasenmäher

Mit Qualität machen Sie den besten Schnitt!



Leicht und wendig,
 einstellbarer Radantrieb,
 zentrale Schnitthöhen-
 verstellung, grosser
 Schnittgutsack.

**Permanente
 Ausstellung**

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



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

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

Architekt

oder als

Generalunternehmer

oder als

Bautreuhänder

Ihr Spezialist in Baufragen:

S und S

Schellenberg & Schnoz AG

Architekten

Bautreuhand, Expertisen

Scherrstrasse 3

8006 Zürich

044 368 88 00

info@sunds.ch, www.sunds.ch

GLAS MÄDER

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887

Freystrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch



Ihr Partner für klassische und moderne Glasarbeiten im Innen- und Aussenbereich

www.glas-maeder.ch

RUTZ



Für Kamine gehen wir durchs Feuer

Abgasanlagen aus Metall
und Kunststoff

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.

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



Silvedes

Terrassen · Wintergärten · Interiorscape

Ferien im eigenen Domizil?

Eine professionell gestaltete Terrasse erfüllt Ihren Traum von der privaten Wohlfühlzone!

Kontaktieren Sie uns mit Ihren Wünschen und Vorstellungen und gemeinsam verwirklichen wir Ihre persönliche Ruhezone.

Silvedes AG Bellevue 8311 Brütten
052 355 01 02 www.silvedes.ch

HONDA

Alles für Haus und Garten

Nur das Beste –
HONDA Technologie bis ins Detail

Für ein bequemes Rasenmähen



Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung in Otelfingen. Für Sie stehen die neuen Modelle zur Probefahrt bereit.

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

Wir im Urlaub und Opti-Maler-Partner renoviert die Wohnung! Ist das nicht toll?



E-Mail: maler@corti-felger.ch,
Homepage: 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

Opti
Maler
Partner

CORTI - FELGER
MALERGESCHAFT GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL

Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten
Reparaturen



Pikettdienst
Schilderdienst

Winterschnitt



CasaRep AG

Hauswartungen
Liegenchaftenservice

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

Egg ZH - Rüschiikon - Winterthur - Rapperswil SG



**Brenner AG
Gartenbau**

Wir planen, bauen, pflegen

Katzenrüti 340, 8153 Rümlang
Briefadresse: Postfach 60, 8046 Zürich
Tel. 044 371 29 30, Fax 044 371 42 71
E-mail: info@brennerag.ch, Internet: www.brennerag.ch

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Heinz Eggenberger

eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur
und Feuerungsfachmann

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



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

Verstopft?

- Rohr- und Kanalreinigung,
- Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
www.steiner1.ch

Tel. 044 734 37 76

24-
Stunden-
Service

Rasenpflege

Text: Urs Remund, eidg. dipl. Obergärnter

Rasen, wie wir ihn heute kennen, als sauber tief geschnittenes Grün ist erst seit dem 15. Jahrhundert bekannt, aber bereits am Ende des 13. Jahrhunderts wurde in der Literatur erstmals der Begriff «Rasen» verwendet.

Bei den französischen und englischen Schlossgärten wurde das Gras anfänglich durch Tiere (Ziegen und Schafe) kurz gehalten. Erst viel später entwickelte sich das Mähen mit Messern. In den englischen Landschaftsgärten gestaltete man immer grösser werdende Rasenflächen (pleasure grounds), welche für Ballspiele genutzt wurden. Diese Flächen bestanden meist nicht nur aus Gräsern, sondern hatten auch verschiedene niedrig wachsende Kräuter. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Rasenflächen gezielt gedüngt, was einen entscheidenden Einfluss auf die Rasenzusammensetzung hatte. Ab Mitte des letzten Jahrhunderts wurde mit der gezielten, selektiven Züchtung von Rasengräsern begonnen. Richtigen Aufschwung erhielt der Rasen als Grünfläche, Gestaltungselement und Lebensraum um 1850. Es wurden die ersten öffentlichen Parkanlagen, Schwimm- und Badeanstalten gebaut. Der Central Park in New York, der Hyde Park in London und der Englische Garten in München sind Beispiele hierfür.

Rasenflächen müssen heute den unterschiedlichsten Ansprüchen genügen. Im

Hausgarten will man einen weichen, trittfesten, nahezu unkrautfreien Rasen ohne blühende Kräuter (Bienenstiche). Bei Wohnsiedlungen wünscht sich der Hauswart einen sattgrünen, pflegeleichten Rasen mit geringem Mähenaufwand. Auf Sport- und Spielplätzen ist ein sehr robuster, trittfester und höchst belastbarer Rasen gefragt. Es gibt mittlerweile unzählige erprobte Rasenmischungen, und diese werden ständig weiterentwickelt. Nicht jeder Rasen verlangt die gleiche Pflege.

Grundsätzlich gilt: Je häufiger ein Rasen gemäht wird, umso schöner und dichter wird er. Je mehr er gemäht und betreten wird, desto mehr Nahrung brauchen aber die Rasengräser. Ich vergleiche die Rasengräser gerne mit einem Bodybuilder. Ohne genügend Nährstoffzufuhr verschwinden die «Muskeln» (das Blattgrün), das Gras verliert an Kraft und wird von Kräutern (Marathonläufern) verdrängt. Kräuter haben im Unterschied zu Rasen die Fähigkeit, auch geringe Mengen von Nährstoffen zu finden und aufzunehmen. Wenn genügend Stickstoff im Boden ist, wachsen die Graspflänzchen sehr

stark und bilden eine deckende Grasnarbe. Fehlt jedoch Stickstoff in genügender Menge, werden sie durch andere Pflanzen, wie Klee, Löwenzahn und Günsel, welche weniger Stickstoff brauchen, verdrängt.

Fazit: Ein sattgrüner, deckender Rasen braucht Nahrung. Eine ausgewogene, den Ansprüchen angepasste Düngung hält den Rasen gesund.

Der diesjährige strenge und schneereiche Winter hat natürlich auch Konsequenzen für die diesjährige Rasenpflege. Die Nährstoffe sind mit dem Schmelzwasser teilweise ausgewaschen worden, der rasch wirkende Stickstoff fehlt jetzt. Moos konnte sich dank der konstanten Feuchtigkeit stark vermehren. Sobald der Boden eine Temperatur von 10 bis 12 Grad aufweist, beginnt das Gras zu wachsen und will Nährstoffe. Eine frühe, stickstoffbetonte Düngung hilft, die lückigen, moosigen Stellen schnell zu schliessen. In verschiedenen Rasen habe ich dieses Jahr Pilzbefall



Unerwünscht ...

und Typhula-Fäule in Kombination mit Schneeschimmel (*Gerlachia nivalis*) festgestellt. Grund für den höheren Befall ist der frühe Wintereinbruch, bei dem einerseits der Rasen nicht gut abschliessen und andererseits teilweise nicht mehr gemäht werden konnte. Zu hoher Rasenstand ist grundsätzlich befallsanfälliger. Dass die Schneedecke immer wieder abtaute und so Feuchtigkeit in den Boden kam, begünstigte das Pilzwachstum entscheidend.

Falls Ihr Rasen zu hoch in den Winter ging, sollten Sie ihn jetzt möglichst tief mähen, auch wenn er noch nicht wächst. Damit verschaffen Sie ihm mehr Licht, holen Fäulnisstellen aus der Rasenfläche und helfen damit, dass die Befallstellen schneller auswachsen können. Vertikutieren würde ich erst 14 Tage nach der ersten Düngung. Der Rasen sollte vor der Tortur mit der Maschine zu Kräften kommen. Ein allzu frühes Vertikutieren schadet mehr, als es nützt. Ist der Boden stark verdichtet und schlecht durchlässig, ist parallel dazu ein Aerifizieren sinnvoll. Mit dem Einbringen von lockerer Rasenerde und Pepe-Perlit verbessern wir den Boden-Luft-Haushalt, die Nährstoffaufnahme und die Durchwurzelung werden gefördert. Dadurch wird der Rasen dichter, belastbarer und gesünder.

Die wichtigsten Pflegearbeiten

– *Mähen*

Je öfter, umso dichter der Rasen. Wichtig ist, den Rasen nicht mehr als um die Hälfte der Halmlänge abzumähen. Will man einen Rasen von 4 cm Höhe, sollte gemäht werden, wenn er maximal 8 cm hoch ist. Schneidet man mehr ab, wird der Rasen fleckig, gelblich und lückenhaft. Mit der Schnitthöhe beeinflussen wir zudem die Graszusammensetzung. Rasen ist keine Monokultur, sondern



... und pflegebedürftig

eine Mischung verschiedener Grasarten. Ein Schnitt unter 4 cm schwächt die Entwicklung von Raigras und Wiesenrispe und fördert die Verbreitung von unerwünschten Rispenarten wie *Poa annua* oder *Poa trivialis*.

Die häufigsten Arten in unseren Siedlungs- und Gartenrasen sind:

Poa pratensis (Wiesenrispe), *Lolium perenne* (englisch Raigras) und *Festuca rubra* ssp. *rubra* (Rotschwingel)

Neben der falschen Schnitthöhe ist das Mähen mit stumpfen Messern einer der häufigsten Fehler: Weil der Grashalm nicht geschnitten, sondern abgeschlagen wird, ist der Halm auf grosser Fläche verletzt. Pilzsporen können besser in das Gras eindringen und Schäden verursachen. Beim normalen Mähen sollte das Mähgut immer zusammengekommen werden. Der Grasabschnitt fault sonst im und auf dem Rasen. Bei der Verwendung von Mulhmähern oder bei sehr häufigem Schnitt (alle drei Tage) kann auf ein Zusammennehmen verzichtet werden. Die kleinen Halmabschnitte fallen zwischen den Gräsern auf den Boden, verrotten dort und tragen so wieder Nährstoffe zu den Rasenwurzeln. Durch das Liegenlassen fördern wir aber eine Verfilzung

des Rasens, müssen jedes Jahr vertikutieren und darauf achten, dass die Oberschicht nicht zu «humos» wird. Dies hätte nämlich eine Verschlämmung der obersten Rasenschicht zur Folge.

– *Vertikutieren*

(April bis Ende Mai oder September):

Diese Massnahme ist nur notwendig, wenn der Rasen oberflächlich verfilzt, vermoost oder stark verunkrautet ist. Kleine Rasenflächen können mit einem Vertikutierrechen, grössere mit der Maschine vertikutiert werden. Mit vertikalen Messern wird der Rasen entfilzt und der Boden leicht aufgekrazt. Das anfallende Material muss auf jeden Fall entfernt werden. Eine Nachsaat und eine gleichzeitige Düngung helfen, entstandene Löcher schnell zu schliessen. Ohne nachfolgende Düngergaben ist Vertikutieren nicht sinnvoll, da die Grasnarbe nicht schliessen kann und die entfilzte Fläche mit neuem Unkraut und Moos besiedelt wird.

Wir haben in den letzten Jahren häufiger sehr warme März- und Aprilwochen gehabt. Schneller Temperaturanstieg macht es schwierig, den günstigsten Zeitpunkt zu nutzen. Sollte es nach dem Vertikutieren nämlich länger warm und trocken sein, muss der Rasen ausreichend gewässert werden. Dabei gilt die Regel: «Weniger häufig, dafür aber ausgiebig.»

Ich verwende seit einigen Jahren nur noch eine Rasenmischung, welche sehr rasch keimt und wächst, um dem Eintrag von Hirse wirksam entgegenzutreten. Die Rasenmischung TopSaat-Turbo von OH-Samen, Rafz, hat sich bei mir bestens bewährt.

– *Aerifizieren*

Durch grosse Beanspruchung der Rasenfläche wird die oberste Bodenschicht stark verdichtet. Dies hat zur Folge, dass Wasser,

Unser Garten

Luft und Nährstoffe nicht genügend zirkulieren können. Schlechtes Wachstum und gelbliche Flächen sind die Folge. Mit Hohlzinken werden beim Aerifizieren Erdzapfen im Boden ausgestochen. Diese Hohlräume werden mit Sand oder Spezialsubstrat verfüllt. Eine Düngung fördert die Wurzelbildung und hilft, den Rasen zu kräftigen.

– Rasensanierung

Ist ein Rasen stark mit Unkräutern durchsetzt, kann man mit einem selektiven Herbizid das Unkraut abspritzen und durch Einsatz von TopSaat-Turbo die Fläche wieder zu einem schönen Grün bringen. Bei einer Durchsetzung mit unerwünschten Gräsern ist dies nicht möglich. Ein Abspritzen mit einem Totalherbizid und eine nachfolgende «Kopfsaat» nach etwa drei Wochen sind dann die kostengünstigste Art, dem Rasen wieder zu seiner alten Pracht zu verhelfen. Diese Arbeit sollten Sie aber von einem Fachmann ausführen lassen. Bei unsachgemäsem Einsatz der Herbizide ist ein Schaden an Sträuchern und Blumen nicht auszuschliessen. Wer auf den Einsatz chemischer Mittel verzichten will, kann den Rasen auch komplett abschälen,

neu fräsen und mit Fertigrasen ab der Rolle belegen. Dieser Rasen wird vom Hersteller bis zum Schnitt optimal gepflegt und in bester Qualität geliefert. Das Verlegen von Fertigrasen lohnt sich auch bei kleineren Neuanlagen und hat den Vorteil, dass der Rasen nach ca. 14 Tagen benutzbar ist.

Pflanzenschutz

Durch falsche Pflege und schlechte Witterungsverhältnisse können sich Krankheiten, Schädlinge oder Unkräuter im Rasen ausbreiten. Pflanzenschutzmittel sind dann meist notwendig, um weiteren Schaden zu verhindern. Obwohl die Pflanzenschutzmittel im Handel erhältlich sind, empfehle ich, diese Arbeiten dem Fachmann anzuvertrauen. Eine falsche Handhabung kann Menschen und Umwelt gefährden und noch grössere Schäden verursachen. Der Fachmann hat die notwendige Ausbildung, um die richtigen Massnahmen umweltschonend und wirksam auszuführen (Mittelrasenwahl, Ausbringung, fachgerechte Entsorgung von Brühresten).

Blumenwiese

Neben den «normalen» Rasenflächen haben auch Blumenwiesen ihre Anhänger. Bei richtiger Pflege ist ein Nebeneinander gut möglich. Eine Blumenwiese verlangt einen mageren, stickstoffarmen Boden. Ist dieser zu «feiss», muss er zuerst abmagern. Ohne Düngegaben, aber mit häufigem Schnitt kann man den Boden innerhalb von drei bis fünf Jahren so stark abmagern, dass Wildkräuter in den Grasflächen Einzug halten. Wo Gartenflächen zu klein sind, um hohe Wiesen zu halten, empfiehlt es sich, «Blumenrasen» einzusäen. Die kleinwüchsigen Kräuter und Gräser geben Blütenpracht und wenig Pflegeaufwand. Mit entsprechender Einsaat von Rasenkräutern kann ein konventioneller Rasen relativ leicht umgenutzt werden. ■



Blumenwiese in voller Blüte.

FUERTE ag

GEMEINSAM
ERFOLGREICH
ENTWICKELN
PLANEN
BAUEN
VERWALTEN

entwickeln
planen
bauen
verwalten

fuerte.ch

Neu bieten wir neben unseren etablierten Dienstleistungen auch die technische und administrative Immobilienverwaltung an.

Sind Sie interessiert an einer weitsichtigen, transparenten, zuverlässigen und persönlichen Lösung für Ihre Immobilienbewirtschaftung?

Dann sind wir Ihr Partner!

Schwamendingenstrasse 5 Fon 043 305 83 26
8050 Zürich E-Mail info@fuerte.ch

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

150 Jahre

Sicherheit auf der ganzen Linie!



Markierungen und Signalisationen

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

Tel. 0848 22 33 66
Fax 0848 22 33 77

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

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

KOCH WÄRME AG 

8040 Zürich

Ihr Partner für:

Heizöl

Tankrevisionen

Tel. 044 498 16 12

Holzkohle

Tel. 044 498 16 17

Garantie für prompten Service

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

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.



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



Hans-Ueli Fröhlich

Präsident HEV Zürich 1964–1975



Hans-Ueli Fröhlich starb am 31. März 2009 im Alter von 88 Jahren.

Hans-Ueli Fröhlich – von seinen Freunden und Bekannten HUF genannt – wurde 1961 an der Generalversammlung des HEV Zürich in den Vorstand gewählt und übernahm 1963 das Amt des Vizepräsidenten. 1964 starb ganz unerwartet der damalige Präsident, Architekt C. Burlet, im Amte und Hans-Ueli Fröhlich, zu jener Zeit Zürcher Gemeinderat, wurde zu seinem Nachfolger gewählt. Während 11 Jahren übte er dieses Amt mit Begeisterung aus. Es war die Zeit der Hochkonjunktur, vordergründig eine Zeit, in der es allen immer besser ging und in welcher gerade im Liegenschaftsbereich eine unwahrscheinliche Euphorie herrschte. Die mehrheitlich noch unterschwellig sozialen Spannungen drängten aber ebenso langsam wie unaufhaltsam an die Oberfläche, um in den inzwischen verherrlichten 68ern zu explodieren. In dieser Zeit wurde manche politische Weiche neu gestellt. Für einen an der Front aktiven Hauseigentümerversorger war es eine Zeit der direkten Konfrontation, entzündete sich doch gerade an der damaligen Situation auf dem Wohnungsmarkt der politische Funke. Hans-Ueli Fröhlich schonte seine politischen Gegner nicht, sich selber aber ebensowenig. Anfang 1975 musste er sich aus privaten, in erster Linie gesundheitlichen Gründen zum Rücktritt entscheiden und zog sich auch in seinen anderen politischen Tätigkeiten nach und nach aus der vordersten Linie zurück. Er blieb dem Verband und den Anliegen der Hauseigentümer immer treu und stand zur Verfügung, wenn er gebraucht wurde. So tat er beispielsweise noch jahrelang seinen Dienst als Mietrichter. Es mussten schon sehr triftige Gründe vorliegen, damit er einen Anlass des HEV Zürich verpasste. Es gab keinen zuverlässigeren Zürcher Delegierten und sicher keinen, der, auch wenn es ihm vielleicht nicht ganz so gut ging, so viel zur guten Stimmung unter den Delegierten beigetragen hat.

Wir danken Hans-Ueli Fröhlich für diese Treue, für sein jahrzehntelanges Engagement für unsere Sache, für die Wahrung seines ansteckenden Humors über all die keineswegs immer lustige Zeit hinweg. Alle, die mit Hans-Ueli Fröhlich Kontakt hatten, werden seine Persönlichkeit in bester Erinnerung behalten und ihm ein ehrendes Andenken bewahren.



Pflanzen für
schönere Gärten

Grösste Auswahl

vom Bodendecker bis zum Solitärbaum

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

Hauenstein Rafz

BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

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

Werbung bei jedem Wetter!

Wir bedrucken für Sie
qualitativ hochwertige Blachen
mit verstärktem Saum und Ösen.

UV-beständig, wasserfest und
witterungsbeständig!

Jetzt bestellen und
20% Rabatt mit
diesem Inserat erhalten!

SSPPEIICCHH

Die Kopier- und Printprofis

Selnau (Hauptsitz)
Brandschenkestrasse 43, 8027 Zürich
Tel. 044 206 22 88,
www.speich.ch, info@scp.ch

HALTER IMMOBILIEN

Gute Aussichten

Als erfahrener Immobilienspezialist bieten wir privaten und institutionellen Immobilienbesitzern umfassende Dienstleistungen an. Unser engagiertes Team von 19 Mitarbeitern verfügt über eine ausgewiesene Fachkompetenz in den Bereichen Verkauf und Vermietung, Bewirtschaftung, Gebiets- und Standortmarketing, Portfolio-Management und Strategisches Facility Management. Diskrete und vertrauensvolle Zusammenarbeit sind für uns selbstverständlich.



Wir suchen für solvente und uns bekannte Kunden:

Grundstücke - Kanton Zürich:
sehr guter Lage mit See- und Bergsicht
ca. 1500 - 6000 m²

Anlageobjekte - Kanton Zürich:
ca. CHF 2.5 Mio. - 25 Mio.

Häuser und Wohnungen im Luxussegment - Kanton Zürich:
ca. CHF 4 Mio. - 30 Mio.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!
Halter AG
Immobilien
Ihre Ansprechpartnerin:
Lena Lindner
Tel. 044 434 24 91
l.lindner@halter-immo.ch

halter

www.certum.ch

Sicherheit.

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

certum

Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG

Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Dietikon, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

certum – ein Unternehmen der
EKZ, AEW Energie AG und EKS AG

massgeschneidert... unsere Liegenschafts- betreuung

gammaRenax services

Hausdienst

Grünflächen-
pflege

Haustechnik

Verwaltungs-
assistenz

gammaRenax AG, Dorfstrasse 4, 8037 Zürich
Tel. 044 277 77 77, Fax 044 277 77 66, info@gammarenax.ch, www.gammarenax.ch

Sektionen-Info

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

Adliswil www.hev-adliswil.ch

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

Albis www.hev-albis.ch

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

Birmensdorf – Uitikon – Aesch

www.hev-birmensdorf.ch

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

Bülach www.hev-buelach.ch

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

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

www.hev-dietikon-urdorf.ch

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

Dübendorf www.hev-duebendorf.ch

P: Jörg Gosswiler
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

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

Horgen www.hev-horgen.ch

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

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

Kilchberg www.hev-kilchberg.ch

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

Kloten www.hev-kloten.ch

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

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

Meilen www.hev-meilen.ch

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

Richterswil www.hev-richterswil.ch

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

Rüti www.hev-rueti.ch

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

Schlieren 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

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

Uster www.hev-uster.ch

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

Wädenswil www.hev-waedenswil.ch

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

Wallisellen + Umgebung www.hev-wallisellen.ch

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

Weiningen www.hev-weiningen.ch

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

Wetzikon www.hev-wetzikon.ch

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

Winterthur + Umgebung www.hev-win.ch

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

Zürich www.hev-zuerich.ch

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

Schätzung und Immobilienverkauf

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

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

Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

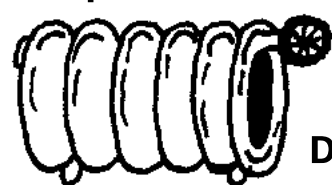
FRANZ PFISTER

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch

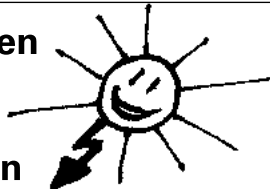
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24^h
Service**

Die problemlose Heizung für Radiatoren



- ohne Öl
- ohne CO₂
- ohne Kamin



Die ganze Wärme aus der Aussenluft

GOGREEN Gesellschaft mbH, Postfach 2632, 6330 Cham, 079 443 44 49

Anti-Graffiti-Service

Mit der WasserRadierung Graffitis und Verschmutzungen schonend entfernen.



**Schaub
Maler AG**

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

Ich möchte loben!

Für einmal beginne ich mit etwas «Philosophie und Psychologie für den Hausgebrauch»: Alle Menschen – Politiker zähle ich ausdrücklich dazu – streben nach Anerkennung und möchten für gute Leistungen gelobt werden. Zwar denke ich grundsätzlich positiv. Lassen Sie mich trotzdem Kritik und Tadel vorwegnehmen:

Nur Kopfschütteln darf der Bundesrat für seine ablehnende Stellungnahme zu unserer Volksinitiative «Eigene vier Wände dank Bausparen» erwarten. Selbstverständlich gestehe ich jedem seine eigene Meinung zu. Völlig unverständlich sind aber der Sinneswandel und die Kürze der Begründung. Diese muss gar als Affront gegen eine grosse Zahl von Bürgern bezeichnet werden, die gemeinsam ein Volksbegehren deponiert haben.

Kaum Lorbeeren darf auch unsere Wirtschaftministerin in Bern erwarten. Mit dem Abweichen vom – den Verbänden zuvor aufgenötigten – Kompromiss im Mietrecht hat sie es zu verantworten, dass eine vernünftige Mietrechtsrevision nun für Jahre nicht mehr möglich sein wird.

Auf noch viel weniger Verständnis darf der Gemeinderat der Stadt Zürich hoffen. Nachdem der Kanton Zürich vor Jahren per Volksentscheid die Formularpflicht bei Mieterwechsel abschaffte und dieser Entscheid vom schweizerischen Souverän deutlich bestätigt wurde, will das städtische Parlament diesen «nichts-nutzigen Ladenhüter» und bürokratischen Leerlauf per Behördeninitiative wieder einführen.

Ganz anders zwei Regierungsräte im Kanton Zürich: Nachdem auf Bundesebene die Abschaffung der Dumontpraxis bzw. die entsprechenden Änderungen in den Steuer-

Hans Egloff,
Präsident Haus-
eigentümergebund
Kanton Zürich



erlassen per 1. Januar 2010 in Kraft treten werden, haben auch die Kantone in ihren Steuergesetzen die nötigen Anpassungen vorzunehmen. Derlei Mühen laufen in der Regel langsam. Nicht so bei uns: Auf schriftliche Anfrage bei unserer Finanzdirektorin haben wir von Regierungsrätin Gut umgehend die Zusage erhalten, dass die Vorarbeiten bereits laufen, um die Anpassungen im kantonalen Recht ebenfalls per 1. Januar 2010 in Kraft setzen zu können.

Vom gleichen Geiste geprägt scheint unser Baudirektor Regierungsrat Kägi. Offensichtlich hat er die Befindlichkeiten nach der gescheiterten Totalrevision des PBG gut erspürt und ist daran, sinnvolle Teilrevisionen in Gang zu bringen. Zu Recht hat er bereits viel Lob für seine Bemühungen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen von Gebäuden erhalten.

Loben macht schon aus naheliegenden Gründen viel mehr Spass! ■

AZB
Postfach
8038 Zürich

www.homeserviceag.ch

REINIGUNG

GARTENUNTERHALT

TECHNISCHER DIENST

SCHNEERÄUMUNG

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

home service®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

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