

# Der Zürcher Hauseigentümer

5 | 2009



HEV Kanton Zürich lanciert  
Volksinitiative: Grundstück-  
gewinnsteuer JA – aber fair  
(vergleiche Seite 303 und bei-  
liegenden Unterschriftenbogen)

Dipl.Ing. **FUST** auch im **Fust-Center Eschenmoser** **Auch im Fust: Superpunkte sammeln!**  
 Top-Beratung und Tiefpreisgarantie!\*

**Jetzt Fr. 200.- Zusatzrabatt für EKZ-Kunden mit Wohnsitz im Kanton Zürich<sup>1</sup>**

**Top-Waschturm**  
**Wäschetrockner**  
 NOVAMATIC TK 4701  
 • 6 kg Fassungsvermögen  
 • EU-Label B  
 Art. Nr. 107750  
 nur **1799.-** vorher 2799.-  
 Sie sparen **35%**

**Setpreis nur 2999.-**  
**1/2 Preis!**  
 Zusätzlich 799.- Turm-Rabatt  
 Auch einzeln erhältlich.

nur **1999.-** vorher 3199.-  
 Sie sparen **37%**

**Waschmaschine**  
 NOVAMATIC WA 4171  
 • Sehr tiefer Wasserverbrauch  
 Art. Nr. 107730

**Schnellreparaturdienst Tel. 0848 559 111 oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch). Blitz-Austausch speziell für Kühlgeräte Tel. 0848 559 111.**

**A++ zum Tiefpreis!**  
**Tiefkühlschrank.**  
 nur **999.-** vorher 1199.-  
 Sie sparen **200.-**

**Zusatzrabatt 200.-**  
 Förderbeitrag Kanton ZH

**BOSCH**  
**GSP 32A31**  
 • Sehr sparsam  
 • 262 Liter Nutzinhalt  
 Art. Nr. 134256

**Platz für grosse Teller!**  
**Electrolux**  
**GA 552 F**  
 • Für 11 Massgedecke  
 Art. Nr. 159886  
 nur **1199.-**  
**Hitpreis!**  
 Auch in Braun erhältlich!

**Fr. 200.-**  
**Zusatzrabatt auf alle Einbaubacköfen**  
 (alle Marken, alle Masse)  
**BOSCH Bauknecht Miele zbc**  
 z.B.: **Electrolux** EB L2 weiss, nur 1399.-, vorher 1599.-

**<sup>1</sup>Fr. 200.- auf energieeffiziente Kühl- (ab 180 Liter) und Gefriergeräte.** Die subventionierten Modelle sind vom Kanton definiert. Der Beitrag wird vom Kanton erstattet. **Ihr FUST-Verkaufsberater kennt alle Details!**

**FUST – UND ES FUNKTIONIERT:** • **Riesenauswahl aller Marken** • **Bestellen Sie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**  
 • **5-Tage-Tiefpreisgarantie\*** • **Occasionen / Vorführmodelle**  
 • **30-Tage-Umtauschrecht\*** • **Mieten statt kaufen** \*Details [www.fust.ch](http://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-März», Feldstrasse 2, 044/843 93 00 • **Regensdorf**, Shopping Center Regensdorf, 044/840 16 80 • **Zürich**, Badenerstrasse 109, 044/295 60 70 **Zürich**, Hottingerstrasse 52, 044/269 50 70 • **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), 044/225 77 11 • **Zürich**, Letzliplatz, 044/495 80 75 • **Zürich-Oerlikon**, (Ex. Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon» 044/315 50 30 **Zürich**, Seefeldstrasse 8, 044/267 99 55 • und weitere Fust-Filialen in Ihrer Region: **Affoltern a. A.**, im Ex-Jelmoli, **Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, **Bülach**, Migros-Center Bülach Süd, Feldstrasse 85 • **Dielsdorf**, Einkaufszentrum «CD» Baholz, Niederhaslistrasse 5, **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 Volkliand, in der Höh 36, **Winterthur**, Obergasse 20, **Winterthur-Töss**, Zürcherstrasse 184, **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstrasse 10 • **Standorte aller 140 Filialen: Info-Telefon 0848 559 111 (zum Ortstarif) oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)**

**Planungsversagen oder beabsichtigte Staus?**

Eigentlich wollte ich den Titel «Verkehrstheater» wählen. Dann schien er mir aber zu neutral. Sollte es besser Tragödie (trist), Komödie (lachhaft), Farce (derb) oder gar Schmierentheater (unsorgfältig) heissen? Obwohl von allem etwas passt, fehlten mir dann doch zwei entscheidende Punkte. Im Theater können wir mitleiden oder mitlachen, aber immer im Wissen, dass es ein Spiel ist, welches nach ein paar Stunden vorbei ist. Ein Theaterstück sehen wir uns zudem freiwillig an und können den Saal verlassen, wenn uns die Aufführung verleidet. Zu diesem «Theater» waren aber viele gezwungen, die nur zu gerne darauf verzichtet hätten, und wer weiss, wann es wirklich vorbei ist.

Wie viele Jahre haben wir auf die Eröffnung der Umfahrung der Stadt Zürich gewartet? Lange genug, möchte man meinen, dass man sich bei den zuständigen Stellen darüber hätte Gedanken machen können, wie man die neue Verkehrssituation innerhalb der Stadt in den Griff bekommt. Offenbar hat man das auch getan und sich für eine Vielzahl von Baustellen entlang der Verkehrsrouten entschieden, welche durch die Westumfahrung entlastet werden sollte. Beruhigt wirkte diese Strecke zumindest in den ersten Tagen allerdings nicht. Im Gegenteil, es herrschte ein Riesenchaos. Ob es das war, was die Anwohner wollten? Das kann ich mir nicht vorstellen.

Sicher, die Verkehrsteilnehmer werden sich an die neue Situation anpassen – was bleibt ihnen auch anderes übrig. Die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neu eröffnete Strecke wird sich mit der Zeit einspielen. Ich hoffe, dass es sich schon, wenn Sie dies lesen,

Albert Leiser,  
 Direktor Haus-  
 eigentümerversände  
 Stadt und Kanton  
 Zürich



spürbar gebessert hat. Jedenfalls gibt es, ob die Verantwortlichen es wahrhaben wollen oder nicht, nicht nur Transitverkehr. Es wird auch nach der Eröffnung der stadtfernen Verbindung der A1 mit der A3 Verkehr in die Stadt hinein geben – geben müssen, und zwar auch privaten. Ohne solchen Verkehr hätten wir eine tote Stadt. Tot, weil eine Stadt auch zu einem entscheidenden Teil von Läden, Büros, Dienstleistungsbetrieben und zu einem abnehmenden Teil auch von Produktionsbetrieben lebt. Diese sind aber, um konkurrenzfähig zu bleiben, vielfach auf mobile Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden angewiesen, welchen nicht für jeden Weg oder Transport die Benützung öffentlicher Verkehrsmittel zugemutet werden kann. Die grösstmögliche Erschwerung des privaten Individualverkehrs kann daher keine zukunftsorientierte Politik darstellen.

*Albert Leiser*  
 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 5/2009 | 68. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b> Planungsversagen oder beabsichtigte Staus?	299
<b>HEV Kanton Zürich lanciert Volksinitiative</b> Grundstückgewinnsteuer JA – aber fair	303
<b>Volkszählung 2010 – Registerharmonisierung</b> Vermieter sind keine Auskunftsstelle	307
<b>Wohneigentumsförderung</b> Keine Mehrheit von Hauseigentümern ohne besondere Massnahmen	311
<b>Energie</b> Die EKZ fördern Kühl- und Gefriergeräte A++	315
<b>Impressum</b>	319
<b>Telekommunikation</b> Positionspapier Fiber to the Home (FTTH)	321
<b>Zum Titelbild</b> Holz macht wohnlich	325
<b>Interview</b> Bauabnahme – vier Augen sehen mehr als zwei	327
<b>Nachbarrecht</b> Blumen im Haar – Rechtliche Aspekte des Frühlings	331
<b>Mietzinsberechnung</b> Mit Mietzinsanpassungen bis nach dem 2. Juni zuwarten! Dreimonatige Kündigungsfrist	335 335
<b>Exklusivangebote</b> Feuchte Wände unter Kontrolle! Flauschiger Bademantel!	339 339
<b>Mietrecht</b> Wo und bei wem Klage einreichen? Die Leistung der Mietkaution Vermietung von Ferienwohnungen – Was ist zu beachten?	341 347 351
<b>Seminar/Workshop</b> Der Mietzins Sanierung einer vermieteten Liegenschaft	345 355
<b>Mal was anderes</b> Illegale Hausverlosung	357
<b>Drucksachenverkauf</b> Bauliteratur – Alles, was der interessierte Laie wissen möchte Bestellformular	360 361
<b>Unser Garten</b> Rhododendron, ein Fremdling im Garten	365
<b>Aus dem Kantonalverband</b> Generalversammlung 2009 des HEV Zürich Sektionen-Info Quantität ist auch Qualität!	370 372 375



**Öffnungszeiten**  
Montag – Freitag  
8.00 – 17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

Montag – Freitag  
8.00 – 12.00  
13.00 – 17.30

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



Der Zürcher **Hauseigentümer**

Innenausbau in Crans-Montana (Bild: Hannes Henz, Zürich). Mehr zu Holz im Innenausbau auf Seite 325.

Verwaltungsbedarf? Wir sind Ihr Partner.



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



Hans Barandun und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.



**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



LASSEN SIE IHRE IMMOBILIEN  
KOMPETENT VERWALTEN



SIMTRA IMMOBILIEN

Stockwerkeigentum  
Verwaltung  
Verkauf

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

# Grundstückgewinnsteuer JA – aber fair

Der Hauseigentümerverband des Kantons Zürich hat am 15. Mai in Zürich die Volksinitiative zur Senkung der Grundstückgewinnsteuer lanciert. Ziel der Initiative ist nicht die Abschaffung der Grundstückgewinnsteuer, sondern eine fairere Ausgestaltung der Tarife im Kanton Zürich. Die Höhe des Grundtarifs bleibt unangetastet, die Zuschläge und Ermässigungen werden jedoch so geändert, dass Immobilienverkäufe nach sehr kurzer und sehr langer Besitzdauer weniger stark besteuert werden. Die Grundstückgewinnsteuer ist heute im Kanton Zürich wesentlich höher als in den umliegenden Kantonen.

Die Grundstückgewinnsteuer wird in allen Kantonen erhoben und basiert auf den Gewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften. Der Grundtarif beträgt im Kanton Zürich abhängig von der Höhe des Gewinns zwischen 10 und 40 Prozent. Die tatsächlich zu

bezahlende Steuer ist abhängig von der Besitzdauer des Grundstücks. Wer eine Liegenschaft weniger als zwei Jahre nach dem Kauf wieder verkauft, bezahlt einen Zuschlag von bis zu 50 Prozent auf den Grundtarif. Bei einer Besitzdauer von mehr als 5 Jahren verringert sich die Grund-

... mehr Freude am Gebäude!

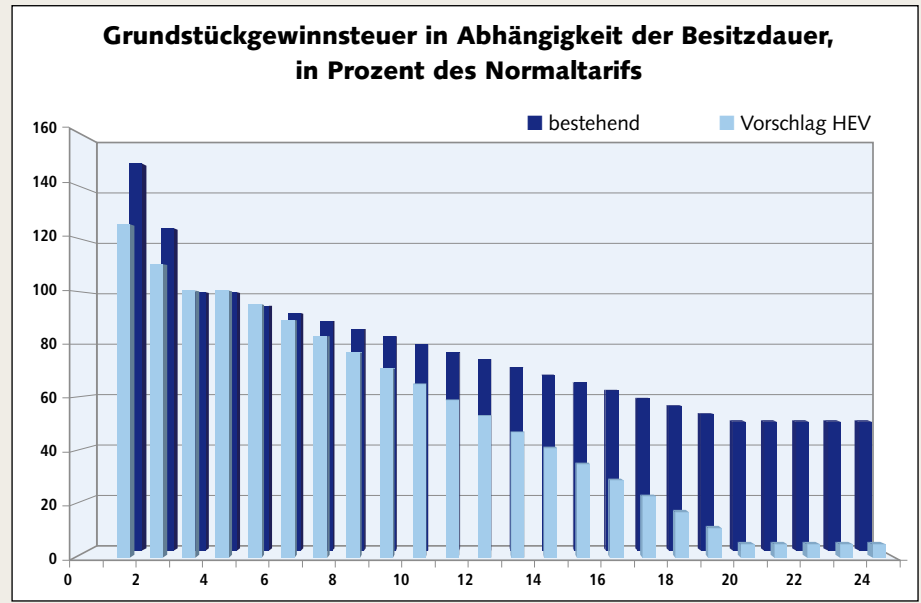
**SCHLAGENHAUF**

**Malen  
Umbauen  
Fassaden**

Tel. 0848 044 044  
www.schlagenhauf.ch

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

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



stückgewinnsteuer mit jedem zusätzlichen Jahr. Wer ein Haus oder eine Wohnung nach 20 Jahren oder mehr verkauft, bezahlt nur noch 50 Prozent des Grundtarifs.

**Tarif nicht fair**

Die heutigen Tarife der Grundstücksgewinnsteuer sind zu hoch – vor allem bei Immobilienverkäufen nach sehr kurzen und sehr langen Besitzdauern. Wer sein Haus oder seine Wohnung nach weniger als 2 Jahren wieder verkauft, muss bis zu 60 Prozent des Gewinns an die Gemeinde abliefern. Das ist übertrieben und nicht mehr zeitgemäss. Denn es gibt heute viele Gründe – z.B. Scheidungen oder Wechsel der Arbeitsstelle –, die den Verkauf einer Liegenschaft schon nach kurzer Zeit nötig machen können.

**Jeder Haus- oder Wohnungseigentümer kann betroffen sein.**

Unterschreiben Sie den dieser Monatschrift beiliegenden Unterschriftenbogen gleich und lassen Sie auch Ihre stimmberechtigten Familienangehörigen, Verwandten und Bekannten unterschreiben. Falls diese in anderen Zürcher Gemeinden wohnen, benötigen Sie dazu separate Unterschriftenlisten.

Solche können Sie über [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch), [info@hev-zh.ch](mailto:info@hev-zh.ch) oder mit dem Unterschriftenbogen bestellen.

Auch Haus- und Wohnungseigentümer, die viele Jahre in ihrem Eigenheim gelebt haben, werden bei einem Verkauf zu stark zur Kasse gebeten. Mit dem Aufwand der Gemeinde für die Instandhaltung der Infrastruktur ist dies nicht zu rechtfertigen. Dafür bezahlt man schliesslich jedes Jahr Einkommens- und Vermögenssteuern.

**Steuer hemmt Mobilität im Alter**

Personen, die nach dem Verkauf ihres Eigenheims in eine Mietwohnung, eine Altersresidenz oder einen anderen Kanton umziehen, werden steuerlich stark benachteiligt. Im Gegensatz zu Personen, die sich nach dem Verkauf ein neues Eigenheim im Kanton Zürich kaufen, müssen sie Grundstücksgewinnsteuern bezahlen – unabhängig davon, wie lange sie bereits in ihrem Eigenheim gelebt haben. Viele Menschen betrachten den Kauf einer Immobilie als Teil ihrer Altersvorsorge. Wer sein Eigenheim verkaufen muss, verliert wegen der hohen Gewinnsteuern einen beträchtlichen Teil seines Vorsorgekapitals.

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.grundstückgewinnsteuer.ch](http://www.grundstückgewinnsteuer.ch)

cablcom service plus und cablcom digital home

«So sind wir auch multimediale Gipfelstürmer.»

**Nach der Fusion mit Serimo bewirtschaftet die EPM Swiss Property Management AG neu rund 71000 Mietobjekte, darunter gut 33000 Wohnungen. Höchste Qualität in allen Bereichen hat EPM sich dabei auf die Fahne geschrieben, da sind zuverlässige Partner unabdingbar. Für den Bereich der multimedialen Facilities hat sich EPM für eine Partnerschaft mit cablcom entschieden und einen service plus-Vertrag unterzeichnet. Gemeinsam sollen die hochgesteckten Ziele erreicht werden – den Mietern gefällt.**



Berg-Hochtouren gehören zur Freizeitbeschäftigung von Hans Peter Egloff, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO der EPM Swiss Property Management AG. Was es auf dem Weg zur Spitze braucht, weiss er genau: «Als Leiter eines Dienstleistungs-Unternehmens lege ich grössten Wert auf ein dienstleistungsorientiertes Denken und Handeln unserer Mitarbeitenden in höchster Qualität.»

Höchste Qualität erwartet er auch von cablcom service plus sowie cablcom digital home. «Ein service plus-Vertrag von cablcom gibt die notwendige Garantie für einen konstanten Empfang sowie für den laufenden Unterhalt und die zukunftsorientierte Entwicklung der Anlage», beschreibt Hans Peter Egloff den Service und bringt dabei die Vorteile auf den Punkt. Tatsächlich sichern beide Produkte den Anschluss einer Liegenschaft an die multimediale Welt von heute und morgen und lassen Mieter jederzeit die modernste Infrastruktur der Schweiz über den Kabelanschluss nutzen. Kosten für Wartung, Modernisierung sowie Reparaturen werden zum Fixpreis abgedeckt: mit nur zwei Franken pro Monat und Wohneinheit.

Sieben Tage pro Woche während 24 Stunden können sich die Mieter bei Empfangsstörungen direkt an die cablcom wenden. Das schafft Luft im administrativen Bereich. Und gibt Zeit fürs Kernbusiness. Aber nicht nur geschäftlich, auch privat hat Hans Peter Egloff seine Erfahrungen mit cablcom gemacht: «Multimediale Facilities sind auch bei Egloff's zu einem wichtigen Bestandteil des Alltags geworden. Und wie bei der täglichen Arbeit ist mir auch hier Zuverlässigkeit und hohe Qualität sehr wichtig.» Eine entscheidende Rolle spielt für ihn dabei die Schnelligkeit des Internets. «Auf mit hispeed in neue Höhen!» so sein Echo.

Detaillierte Informationen zu cablcom service plus gibts unter Telefon 0800 99 56 22 oder [www.cablcom.ch/serviceplus](http://www.cablcom.ch/serviceplus);

mehr Informationen zur EPM Swiss Property Management AG: [www.epm-swiss.ch](http://www.epm-swiss.ch)



«Mit cablcom service plus schaffen wir sowohl für die Eigentümer wie auch für die Mieter einen Mehrwert.» Hans Peter Egloff, CEO, EPM Swiss Property Management AG, Wallisellen



Immoclass löst Ihre Immobilienfragen bei **ERBSCHAFTEN**

weil es sich lohnt, massgeschneiderte Lösungen mit ausgewiesener Kompetenz und höchster Sorgfalt zu erarbeiten.

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

unterstützen und entlasten wir Sie gerne.

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

**immoclass**

BEWEGT IMMOBILIEN



## Vermieter sind keine Auskunftsstelle

**Aufgrund der eidgenössischen Registerharmonisierung und im Hinblick auf die nächste eidgenössische Volkzählung 2010 droht den Vermietern und Immobilienverwaltern erheblicher Mehraufwand.**

Die nächste Volkszählung, welche im Jahr 2010 erfolgen wird, soll erstmals nicht mehr in Form einer Vollerhebung durch Volksbefragung durchgeführt werden, sondern als so genannte Registerziehung erfolgen. Weil aber die verschiedenen Register



Sandra Burlet,  
lic. rer. publ. HSG,  
HEV Schweiz

bisher in den Gemeinden und Kantonen voneinander uneinheitlich geführt wurden, gilt es die kommunalen Einwohnerregister sowie das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister zu harmonisieren. Das heisst, die Registerdaten sind miteinander abzugleichen und in das gleiche Format zu bringen. Zudem müssen in den Registern dieselben Merkmale erfasst und weitergeführt werden. Nur so können in Zukunft Stichproben über die verschiedenen Register hinweg gezogen und damit statistische Aussagen gemacht werden.

### Rahmengesetz in Kraft

Das im Jahr 2006 in Kraft getretene eidgenössische Registerharmonisierungsgesetz (RHG) sowie die dazugehörige Verordnung (RHV) verpflichten die Kantone, die detaillierten Bestimmungen zur Ausführung der Registerharmonisierung bis Anfang 2009 in Kraft zu setzen und nötigenfalls Übergangsbestimmungen zu erlas-

sen. Auch der Kanton Zürich ist zurzeit an der Umsetzung.

### Vollzug als Herausforderung

Nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch die Vermieter und Immobilienverwaltungen sind in diesem Zusammenhang gefordert. In den Einwohnerregistern muss nämlich allen Personen die richtige Wohnung zugewiesen werden. Gemäss Art. 12 RHG besteht daher für Vermieter und Liegenschaftsverwaltungen eine Auskunftspflicht über ein- und ausziehende sowie wohnhafte Mieter.

Zudem sind künftig in den Einwohnerregistern auch der so genannte Gebäudeidentifikator sowie der Wohnungsidentifikator zu führen. Diese Nummern werden schon heute im Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamtes für Statistik geführt und sollen erlauben, jede einzelne Wohnung genau zu identifizieren. So soll der einzelne Bürger beim Gang auf die Einwohnerämter künftig nicht nur seine genaue Wohnadresse bekanntgeben, sondern anhand einer Nummer auch kommunizieren können, welche Wohnung er an der entsprechenden Adresse bewohnt und bewohnt. Weil aber die Gebäude- und Wohnungsidentifikatoren sehr lange und komplexe Nummerngebilde sind, sieht Art. 8 RHG vor, dass die Kantone eine zusätzliche Wohnungsnummerierung einführen können, die dann der Kommunikation dient. Diese Wohnungsnummern sollen dann von den Bürgern beim

## 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*

Gang auf die Ämter benutzt werden. Die etwas umständlichen Gebäude- und Wohnungsidentifikatoren kämen nur beim Austausch zwischen den Registern zur Anwendung.

Künftig müssten deshalb auch die Wohnungsnummern auf den Mietverträgen abgebildet und von den Vermietern in ihren Mieterlisten geführt werden. Im RHG ist gar die Rede von so genannt physischen Wohnungsnummern. Eine solche physische Wohnungsnummer würde bei den Briefkästen, der Sonnerie oder an der einzelnen Wohnungstüre angebracht.

#### Vereinheitlichung angestrebt

Die Diskussionen innerhalb der Arbeitsgruppe des Bundesamtes für Statistik, die versuchte, mit Merkblättern und Orientierungshilfen die kantonale Umsetzung möglichst zu vereinheitlichen, legten die verschiedenen Knackpunkte offen. Auch der HEV Schweiz war in der Arbeitsgruppe vertreten, besteht doch auch aus Verbandssicht ein Interesse an einer Vereinheitlichung. Gerade für Vermieter, welche über Liegenschaften in verschiedenen Gemeinden und Kantonen verfügen, dürfte der Prozess besonders arbeitsintensiv werden, wenn jeder Kanton eine völlig eigenständige Lösung vorantreibt und einführt. In der erwähnten Arbeitsgruppe versuchte der HEV Schweiz aber auch, seine Forderungen nach einem möglichst effizienten Ablauf mit einem begrenzten Aufwand für die betroffenen Vermieter durchzubringen. Der HEV Schweiz hat dort auch gegenüber dem Bundesamt für Statistik explizit festgehalten, dass ein überbordender Aufwand seitens der Liegenschaftsverwaltungen und Immobilieneigentümern nicht akzeptiert werden kann. Es kann nicht angehen, dass zwar die einzelnen Bürger durch Wegfall der herkömmlichen Volksbefragung

nicht mehr belangt werden, stattdessen aber einzelnen Gruppen – hier den Vermietern und Immobilienverwaltern – ein enormer Extraaufwand überbürdet wird. Die Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen von Mehrfamilienhäusern dürfen nicht zur Informations- und Datenerhebungsstelle der öffentlichen Hand gemacht werden.

#### Keine flächendeckende physische Wohnungsnummer

Der HEV hat sich in diesem Zusammenhang von je her auch gegen eine flächendeckende Einführung einer physischen, also an Türrahmen und Briefkästen tatsächlich angebrachten, Wohnungsnummerierung gewehrt. Nur wo die Komplexität der Gebäude dies allenfalls erfordert, sollten physisch angebrachte Wohnungsnummern eingeführt werden. Allerdings besteht in vielen Fällen bereits heute ein physisches Nummerierungssystem, das der Vermieter oftmals schon bei Erstellung der Gebäude eingeführt hat. Wo bereits ein solches physisches Nummerierungssystem besteht, ist dieses selbstverständlich zu übernehmen, auch wenn es nicht genau der vorgesehenen Logik des Bundesamtes für Statistik entspricht. Es wäre für die Vermieter, Bewohner, Post und andere unzumutbar, wenn eine bestehende Nummerierung aufgehoben und durch eine neue ersetzt werden müsste. Bei den üblichen Mehrfamilienhäusern mit nur zwei, drei Wohnungen pro Stockwerk muss es aber auch ohne angebrachte Nummerierung gehen. Eine angebrachte Wohnungsnummer dürfte gerade auch bei den Bewohnern auf Ablehnung stossen.

Auch ohne Einführung einer physischen Wohnungsnummer wird einiges auf die Vermieter zukommen. Gilt es doch nach Ansinnen der statistischen Ämter in den Mieterlisten die Wohnungsnummern (oder allenfalls

direkt die Gebäude- und Wohnungsidentifikatoren) nachzuführen und in die Mietverträge zu übernehmen. Vorab sind die Nummern den einzelnen Wohnungen und deren Bewohnern zuzuordnen. Für diese Aufgabe hat die Schweizerische Post den Kantonen ein Leistungspaket unterbreitet und wird diesen Abgleich voraussichtlich in einigen Kantonen übernehmen. Aber auch das dürfte nicht spurlos an den Vermietern vorbeigehen, denn auch die Post wird auf Mieterlisten angewiesen sein, um einen ersten Abgleich überhaupt vornehmen zu können.

#### Aufwände bündeln

Der HEV fordert in diesem Zusammenhang von den amtlichen Stellen, dass nur diejenigen Daten angefordert werden, die für die Harmonisierung der Register zwin-

gend notwendig sind. Die Vermieter sollen auch nicht mehrfach und tröpfchenweise an verschiedene Ämter Informationen übergeben müssen, sondern in möglichst einer Lieferung an eine einzige Kontaktstelle ihrer Auskunftspflicht nachkommen können.

Es ist klar, dass an statistischen Datenerhebungsmöglichkeiten auch ein gesellschaftliches Interesse besteht und für die Harmonisierung der Datenregister die Hilfe verschiedener Informanten von Nöten ist. Der HEV wehrt sich aber entschieden dagegen, dass zur Umsetzung der bisher vernachlässigten Registerharmonisierung die Vermieter und Immobilienverwalter als laufende Informationsquelle erhalten müssen und zu einer ständigen Informationsstelle im Dienste der öffentlichen Statistik gemacht werden. ■



**DIE ECHE SCHWEIZER KÜCHE**

**BRUNNER KÜCHEN BETTWIL**

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

**FUST nova casa**

Ihr Baupartner für Ihr Eigenheim

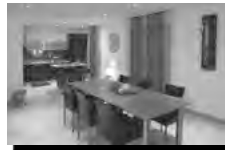
In der ganzen Schweiz

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

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

Informieren Sie sich unverbindlich bei:

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

**gammaRenax**  
services

## Wir formen und pflegen Grünflächen.

## Ihre Liegenschaftenbetreuung

gammaRenax AG, Dorfstrasse 4, 8037 Zürich  
Tel. 044 277 77 77, Fax 044 277 77 66, [info@gammarenax.ch](mailto:info@gammarenax.ch), [www.gammarenax.ch](http://www.gammarenax.ch)

## Keine Mehrheit von Hauseigentümern ohne besondere Massnahmen

**Atmen, Essen, Trinken, Schlafen sowie ein Dach über dem Kopf zu haben sind primäre Bedürfnisse des Menschen, unabhängig von der einzelnen politischen Gesinnung.**

Die einen mieten das Dach über dem Kopf, weil sie den Kauf des Eigenheims nicht vermögen. Die anderen hingegen mieten, weil sie vielleicht die Miete dem Kauf einer Liegenschaft vorziehen. Möglich wäre es, ein Haus mietzukaufen, aber diese gemischte



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

Kaufform hat eher Anklang beim Kauf von beweglichen Sachen wie Autos als beim Immobilienkauf gefunden. Tatsache ist, dass entgegen dem europäischen Trend in der Schweiz die Mehrheit mietet und eine Minderheit kauft. So ergibt sich als logische Folge, dass die Interessen der Mieterschaft ein grösseres Stimmgewicht im gesetzgeberischen Verfahren erhalten, welches durch die Stimmträgheit vereinzelter, sich in der Minderheit befindlicher Hauseigentümer verstärkt wurde. Warum das so ist und wie es in Zukunft aussehen könnte, werden uns vor allem die zukünftigen Hauseigentümer zeigen, nämlich die heutigen Mieter. Eine durchaus lohnenswerte Metamorphose, welche nicht nur für den Mieter vorteilhaft sein kann, sondern auch für die gesamte Schweizer Wirtschaft und Bevölkerung Vorteile bringt.

Auf der Suche nach den Zahlen, welche die Eigentumsverhältnisse der Hauseigentü-

mer in der Schweiz belegen, hatte ich die Gelegenheit, mit Prof. Dr. Martin Hoesli zu korrespondieren. Gemäss dem Genfer Professor, der sich mit diesem Thema vertieft auseinandergesetzt hat, sei die Zahl der Hauseigentümer in der Schweiz viel geringer im Vergleich zu den anderen europäischen Ländern. England habe zum Beispiel eine Rate von 68% und Frankreich von 55%. Deutschland weise mit 42% die zweittiefste Eigentumsrate in Europa auf. Die schweizerische Eigentümerquote sei mit 35% sehr tief im Vergleich zu Europa oder zum Rest der Welt. In den Vereinigten Staaten beträgt die Eigentümerquote 66%.

Auf die Frage, warum die Schweiz eine so niedrige Rate an Hauseigentümern habe, schilderte Prof. Dr. Martin Hösli, dass nach den geführten Analysen die hohen Immobilienpreise, das Einkommen und die Miete das Eigentümerverhalten beeinflussen. Viele Haushalte könnten es sich nicht leisten, Eigentum zu erwerben, weil sie das benötigte Eigenkapital von mindestens 20% des Kaufpreises nicht aufbringen könnten oder weil sie die Einkommenskriterien der finanzierenden Banken nicht erfüllten. Die in 6 Kantonen (ZH, BE, BL, BS, VD und GE) geführten Studien zeigten auf, dass sich 53% das Eigenheim nicht leisten können, weil sie zu wenig Vermögen oder Einkommen hätten. Diese Zahl erhöhe sich auf 91% in Genf, welcher bekanntlich zu den

mieterfreundlichsten Kantonen der Schweiz gehört. Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümergebietes Zürich, bestätigte, dass auch Zürich zu den hauseigentümergebietesarmen Kantonen gehört. Im Kanton Zürich machen die Mieter 76% der Bevölkerung aus, und die Stadt Zürich verzeichnet nur 7% Hauseigentümer und 93% Mieter.

Prof. Dr. Martin Hösli erwähnt zudem, dass das Steuersystem für das Wohneigentum nicht optimal sei. Im Gegensatz zu den Vereinigten Staaten werde die Miete dem Hauseigentümer in der Schweiz als Einkommen und bei der Eigennutzung des Hauses der Eigenmietwert besteuert. Für Prof. Dr. Martin Hösli sei der wichtigste Faktor für die Entscheidung Kauf oder Miete der Kostenvergleich. Dieser werde wiederum beeinflusst durch den Preis und die Steuerlast für Wohneigentum. Zudem würden das Einkommen und der Wohlstand der Bevölkerung zu den wichtigsten Eigentumsförderungsfaktoren zählen.

Die Studien haben zudem gezeigt, dass verheiratete Paare eher Eigentum kaufen und dass die Zahl der Hauseigentümer mit der Zahl der Kinder wachse. Auf die Frage, ob in der Zukunft mehr Eigentümer oder mehr Mieter in der Schweiz sein werden, erwartet Prof. Dr. Martin Hösli eine langsame Verschiebung in Richtung Zunahme der Wohneigentumszahlen, insbesondere beim Erwerb von Stockwerkeigentum. Viele Haushalte hegen den Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, was in Zukunft möglich sein könnte. Wohneigentum erfülle nämlich eine wichtige Sparfunktion.

Studien belegten, dass Immobilien-eigentümer den Zustand der Liegenschaft besser erhalten und die Qualität der Nachbarschaft dadurch steige. Nach Prof. Dr. Hösli sei es notwendig, Massnahmen zu treffen, um Immobilienblasen zu vermeiden,

welche erfahrungsgemäss beim Zusammenbrechen verheerende Folgen für die Wirtschaft haben können.

Um die Anzahl an Stockwerkeigentümern zu erhöhen, schlägt Prof. Dr. Martin Hösli erforderliche Massnahmen vor. Zu den wichtigsten Massnahmen zählt Prof. Dr. Martin Hösli die erleichterten Finanzierungsförderungsmassnahmen. Durch diese Massnahmen könnte der Kauf des Eigenheims allgemein zugänglich gemacht werden, um das erforderliche Eigenkapital für die Finanzierung zu beschaffen.

Zudem sei daran erinnert, dass das Pensionskassenguthaben der 2. Säule für den Kauf des Eigenheims eingesetzt werden kann. Wichtig erscheint zudem die Förderung des Baus von Stockwerkeigentum, weil Haushalte mit tieferem Einkommen sich diese Eigentumsform eher leisten könnten.

Am Rande und ohne Polemik sei angemerkt, dass die Förderung des Eigentums an der Erstwohnung seines Haushalts praktisch in jedem zivilisierten Land der Welt ein Staatsziel ist. So kommt die Eigentumsförderung in unzähligen Variationen vor. Diese lässt sich in vier grosse Gruppen einteilen:

- Steuersubventionen
- Barsubventionen
- Hypothekarkredit-Subventionen
- Beseitigung von institutionellen Hindernissen

Die Bemessung der Einkommenssteuer erscheint das beste und populärste Vehikel der Eigentumsförderung, nebst der Minderung der Grundstückgewinnsteuer oder der Abschaffung der Handänderungssteuer.

Zu den wichtigen Eigentumsförderungsmassnahmen zählt das Bausparen. Dadurch sollten der Bund und die Kantone verpflichtet werden, während einer beschränkten Zeit und für den Erwerb des Eigenheims

Bausparrücklagen von der Einkommens- und Vermögenssteuer zu befreien. Der Hauseigentümergebietesarmen führte zu diesem Thema schon im Jahr 2002 eine Befragung durch, welche ergab, dass Bausparen in der Bevölkerung sehr beliebt ist. Da der bürgerfreundliche Staat antizyklisch investiert, sollte gerade jetzt in Krisenzeiten das Bausparen gefördert werden. Bausparen darf in den Augen der Befragten den Staat durchaus etwas kosten.

Eine weitere Hauseigentumsförderungsmassnahme betrifft die Barsubventionen. Diese sind in Deutschland und Amerika bekannt und weniger in der Schweiz praktiziert. Viele Länder, krisengezwungen oder gewollt, fördern den Eigenheimbesitz indirekt via staatliche Förderung der Hypothekarkredite. So zynisch, wie das sein mag, so

hatte die Wirtschaftskrise indirekt eine Senkung der Zinssätze zur Folge, was auch zu den Förderungsmassnahmen gezählt werden kann. Schliesslich sorgt eine Vielzahl von gesetzlichen Barrieren, dass Wohneigentum errichtet wird.

Deblockierungsmassnahmen sind als Förderungsmassnahmen zu verstehen. Es sei als Beispiel erwähnt, dass es heute nach BVG möglich ist, den partiellen Rückzug von Vorsorgegeldern für den Erwerb von selbstbewohntem Hauseigentum einzusetzen.

Für Prof. Dr. Martin Hösli hätte kein wirklicher politischer Mehrheitswille bestanden, Massnahmen zu Gunsten der Wohneigentumsförderung zu treffen. Das sei nicht überraschend, weil  $\frac{2}{3}$  der Bevölkerung aus Mietern besteht, wobei dies nicht für alle Ewigkeit so bleiben muss. ■

### Es hat sich gelohnt



8813 Horgen-Arn

Telefon 044 718 17 50

www.e-fierz.ch



Besuchen Sie unsere Ausstellung



Genossenschaft

**BauPro Altburg**



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



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**



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

## Die EKZ fördern Kühl- und Gefriergeräte A++

**Viel Energie kann beim Kühlen und Gefrieren gespart werden, und zwar durch energieeffiziente Geräte. Deshalb unterstützen die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) ihre Stromkunden mit 200 Franken für den Kauf von A++-Geräten.**

Kühlschränke und Tiefkühlgeräte verbrauchen ungefähr 18 Prozent Strom eines Haushalts. In vielen Fällen lohnt es sich, den alten Kühlschrank oder die alte Kühltruhe durch neue Geräte der Energieeffizienzklasse A++ zu ersetzen. Denn neue, energieeffiziente Modelle verbrauchen nur halb so viel Strom wie ältere. Das zahlt sich schnell mit einer tieferen Stromrechnung aus. Strom-

kunden der EKZ können im Mai und Juni 2009 doppelt profitieren: Für den Kauf eines energieeffizienten A++-Kühl- respektive Gefrierschranks oder einer gleich effizienten Kühltruhe erhalten sie von den EKZ 200 Franken zurück-erstattet.



Bereits vor eineinhalb Jahren haben die EKZ ihre Umweltinitiative ins Leben gerufen. Unter dem Motto «Heute für morgen handeln» sensibilisieren sie ihre Kunden mit verschiedenen Massnahmen für den bewussten Umgang mit Energie. Dies bezwecken sie auch mit der neuen Aktion, der Förderung energieeffizienter Kühl- und Gefriergeräte. Insgesamt sollen mit der Aktion 1000 Kühl- oder Gefriergeräte gefördert werden.

**Was heisst energieeffizient?**

In der Schweiz werden Haushaltgeräte mit einer Energieetikette gekennzeichnet. Diese zeigt auf einen Blick den Stromverbrauch und die Energieeffizienzklasse an. Bei Kühl- und Gefriergeräten entsprechen die energieeffizientesten Produkte der Bezeichnung A++. Ein allenfalls etwas höhe-



rer Kaufpreis für Energieeffizienz zahlt sich schnell durch eine tiefere Stromrechnung aus. Der Ersatz eines Kühlschranks lohnt sich auf jeden Fall bei Geräten, die über zehn Jahre alt sind. Neuere Geräte sollten nur ersetzt werden, wenn die Reparaturkosten mehr als 40 Prozent des Anschaffungspreises betragen. Eine Liste aller durch die EKZ förderberechtigten Kühl- und Gefriergeräte ist unter [www.topten.ch](http://www.topten.ch) publiziert. Pro Haushalt fördern die EKZ ein Kühl- und ein Gefriergerät. Besitzer von Mehrfamilienhäusern erhalten für maximal sechs Kühl- und sechs Gefriergeräte Förderbeiträge. Die Aktion gilt exklusiv für EKZ-Stromkunden. Die Geräte müssen im EKZ-Versorgungsgebiet angeschlossen werden.

**Wie komme ich zu meinem Geld?**

Bis zum 31. Juli 2009 können Kunden ihre Kaufquittung oder den Garantieschein im Original zusammen mit einem ausgefüllten Talon an die EKZ-Energieberatung schicken. Den Talon gibt es entweder in den 32 EKZ-Eltop-Fachgeschäften oder im Internet. Förderberechtigt sind alle Kühl- und Gefriergeräte der Energieeffizienzklasse A++, die zwischen dem 1. Mai und dem 30. Juni 2009 in der Schweiz gekauft wurden. Kühlschränke werden ab 180 Litern Inhalt unterstützt.

Weitere Informationen zur Aktion Kühl- und Gefriergeräte A++ sind im Internet publiziert unter dem Link: [www.ekz.ch/umweltfoerderprogramm](http://www.ekz.ch/umweltfoerderprogramm).

**Alle kantonalen Energiefachstellen auf einen Blick: [www.endk.ch](http://www.endk.ch)**

Gehört Ihnen auch ausserhalb des Kantons Zürich eine Liegenschaft? Dann interessiert Sie vielleicht, wie man dort zu Förderbeiträgen für energetische Erneuerungen kommt. Auf der Homepage der Energiefachstellenkonferenz [www.endk.ch](http://www.endk.ch) finden Sie sämtliche Adressen der kantonalen Energiefachstellen, die gerne Ihre Fragen zu Förderbeiträgen, Auflagen, kurz allem, was mit energetischen Erneuerungen an Gebäuden zu tun hat, beantworten.

**Verkaufsabsichten? Wir sind Ihr Partner.**



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



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf.

**100 Jahre Fit in die Zukunft**

**WINKLER** SCHREINEREI INNENAUSBAU AG

**Schreinerei fürs schöner Wohnen und Arbeiten.** *Freundlich und zuverlässig [www.winkler-schreinerei.ch](http://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](http://www.winkler-schreinerei.ch)

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



Ihr  
**Hauswart**  
 wischen laubrechen  
 unterhalten reinigen  
 kontrollieren jäten  
 melden auswechseln  
 rasenmähen  
 Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**  
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravatelier

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

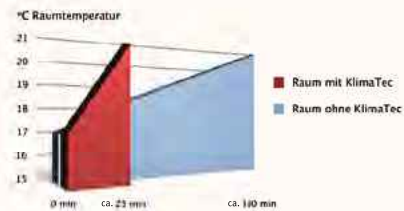
**ERFURT-KlimaTec® Pro KV 600**  
 Das innovative Energiespar-  
 Innenwandsystem

Das neue ERFURT-KlimaTec Pro KV 600 entkoppelt den trägen Kältespeicher „Wand“ vom Raum. Dadurch steht die maximale Wärme dem Aufheizen der Raumluft zur Verfügung. So werden Räume bis zu 75 % schneller erwärmt – und das mit geringerem Energieeinsatz.

- Bis zu 75 % schnelleres Aufheizen der Räume
- Schimmelpfävention
- Schallabsorbierend
- Rissüberbrückend
- Diffusionsoffen
- Allergiker geeignet



KlimaTec-Energiespar-Effekt



Erfurt & Sohn KG  
 Hugo-Erfurt-Strasse 1  
 42399 Wuppertal  
 Tel.: +49 202 61 10-0  
 Fax: +49 202 61 10-89 451

E-Mail: info@erfurt.com  
 Internet: www.erfurt.com  
 Serviceline:  
 +49 202 61 10-375



**Herausgeber:**  
 Hauseigentümergebund Zürich (HEV Zürich)  
 In Zusammenarbeit mit:  
 Hauseigentümergebund 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:**  
 Sandra Burlet, lic. rer. publ. HSG, HEV Schweiz  
 lic. iur. Giuseppe D'Amato, HEV Zürich  
 MLaw Cristina Castilla Fresnadiello, HEV Zürich  
 Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz  
 lic. iur. Thomas Oberle, HEV Schweiz  
 Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)  
 Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
 lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
 Bernhard Stotz, wohnraumTV  
 lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

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

**Auflage: 56 753 (WEMF-bestätigt)**

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

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

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

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

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

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

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

**Druck:** Swiss Printers AG, Schlieren

# masteralarm

## 044 312 12 32



Elektronischer / Mechanischer  
Einbruchschutz

Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie

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

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



## DIE «ALL-IN-ONE»-VERWALTUNG

Ein Generalunternehmer für das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Gebäude-Management mit hoher Kompetenz und Kostenverantwortung ist die beste Voraussetzung für den optimierten Betrieb von **Miet- und Stockwerkeigentümer-Liegenschaften**.

Oeconomic Service übernimmt diese Dienstleistung als alleiniger Vertragspartner in der Funktion des Generalunternehmers. Für technische und infrastrukturelle Bereiche werden ausschliesslich Partner mit einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis eingesetzt. Rahmenverträge mit ausgewiesenen Fachfirmen ermöglichen **Verwaltungs- und Nebenkosten-Einsparungen von 15–25%**.

Verlangen Sie unser Konkurrenzangebot!



**OEOCONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

po. In HEV 4/09 haben wir über den aktuellen Stand der Errichtung des Glasfasernetzes durch das EWZ in der Stadt Zürich informiert. Die Diskussion um die Glasfasernetze interessiert aber auch ausserhalb der Stadt Zürich. Wir geben deshalb hier die Position des HEV Schweiz zu dieser Frage wieder.

## Positionspapier Fiber to the Home (FTTH)

### Ausgangslage

- «Fiber to the Home» oder abgekürzt FTTH ist die Bezeichnung für ein Fernmeldenetz, welches über Glasfasern direkt bis zum Endkonsumenten in jedes Mehr- oder Einfamilienhaus bzw. Geschäftshaus geführt wird.
- Bis anhin wurde die Glasfasertechnik im Wesentlichen ausschliesslich für Verbindungen im Fernnetz bzw. für den Anschluss von vorgelagerten Netzelementen wie Verteilkästen genutzt sowie für die Erschliessung von grösseren Unternehmungen und Geschäftshäusern mit entsprechendem Infrastrukturbedarf.
- Häuser und Wohnungen von Privatpersonen waren auf dem letzten Teilstück des Netzes (letzte Meile) in der Regel nicht durch Glasfasernetze erschlossen, sondern über Kupferleitungen bzw. Koaxialkabel.
- FTTH stellt damit diejenige Ausbaustufe des Glasfasernetzes dar, in denen Glasfasern bis in die einzelnen Wohn- und Geschäftseinheiten gezogen werden.
- Der Einsatz der Glasfasertechnik erlaubt, bedeutend höhere Datenraten als bisher zu übertragen.
- In den letzten Jahren hat eine zunehmende Substituierung von analogen Übertragungstechniken durch digitale Anwendungen stattgefunden. Im Vordergrund steht dabei die Verwendung von Digitaltechnologie für zahlreiche Anwendungen (Internet, Telefon, Fernsehen etc.), die oft auf dem «Internet Protocol» (IP) basiert. (Das «Internet Protocol» ist ein Netzwerkprotokoll, das der Datenübermittlung in Computernetzwerken dient.)
- Ein Ersatz der Kupferleitungen bzw. eine Modernisierung auch der letzten Meile ist notwendig, damit die Übertragungsnetze dem wachsenden Bedarf nach höheren Übertragungsraten genügen können und die Übertragungsnetze den neuen Technologien und Dienstleistungen der Anbieter gewachsen sind.
- Zahlreiche Fernmeldedienstleister haben deshalb zwischenzeitlich begonnen, die bestehenden Netze aufzurüsten und auf FTTH umzustellen. Zurzeit findet diesbezüglich zwischen den einzelnen Anbietern ein Infrastrukturwettbewerb statt.
- Der Infrastrukturwettbewerb führt zu erheblichen Investitionen der einzelnen Anbieter in diesem Bereich.

**Position HEV Schweiz**

- In der Schweiz besteht ein zunehmender Bedarf nach schnellen Datenleitungen. In den letzten Jahren ist die Zahl der Breitbandanschlüsse in der Schweiz von 43 000 (2000) auf 2 312 000 (2007) angestiegen (Quelle: Bakom).
- Der Bedarf nach grossen Bandbreiten wird durch die fortschreitende technische Entwicklung weiter wachsen. Der HEV Schweiz begrüsst den Aufbau eines FTTH-Netzes in der Schweiz.
- Der HEV Schweiz unterstützt Erschliessungsmodelle, die die Investitionskosten pro angeschlossene Einheit tief halten, damit die einzelnen Wohn- und Geschäftseinheiten zu möglichst günstigen Preisen an das Glasfasernetz angeschlossen werden können.
- Der HEV Schweiz lehnt (Infrastruktur-)Verträge ab, welche von den Hauseigentümern nur unter erschwerten Bedingungen beziehungsweise praktisch gar nicht wieder gekündigt werden können und eine übermässige Bindung an einen Netzanbieter zur Folge haben.
- Der HEV Schweiz setzt sich für die Wahlfreiheit der Konsumenten ein: Anbieterwechsel müssen rasch und einfach möglich sein.
- Der HEV Schweiz ist überzeugt, dass ein gesunder Wettbewerb zwischen den einzelnen Fernmeldediensteanbietern für die Konsumenten attraktive Preise zur Folge haben wird.
- Der HEV Schweiz begrüsst die laufenden Anstrengungen, einheitliche technische Standards für die verschiedenen Fernmeldediensteanbieter zu erreichen.

# Light Emotion Design

**K** LED-Spotlampen Test  
**KAUFTIPP**  
vom 13.01.2009  
KASSENSTURZ



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



Typ 12 Volt - 3 Watt  
Lichtleistung 3 W (20W), Sockel Gy 5,3

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



**NOSERLIGHT**

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

# MALER FEURER

KILCHBERG

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

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

# HUUS + GARTE

Hauswartungen und Gartenpflege

Unsere Spezialität:  
**Hauswartungen**  
auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

**Gartenpflege**  
individuell und flexibel.

Unsere Leistungen sind  
bedarfsgerecht und kostengünstig.

Willi Brenner • 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 39 76 • Fax 044 715 39 91  
[www.huus-und-garte.ch](http://www.huus-und-garte.ch)

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](http://www.morf-ag.ch) | [info@morf-ag.ch](mailto:info@morf-ag.ch)

# Meister-Küchen erster Wahl



**PFISTER KÜCHEN**  
**Turbenthal**

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

# Den ganzen Sommer ohne Spinnweben



## ADESECTIN

Die garantiert wirksame Lösung gegen lästige Spinnweben

Zufriedenheit oder Geld zurück Garantie!

- mit **Langzeitwirkung (3-6 Monate)**
- gegen Spinnen, Mücken und Fliegen
- tausende zufriedene Kunden
- geruch- und farblos
- einfache Anwendung
- wirkt überall
- 100 ml Konzentrat ergeben 2 Liter Spritzflüssigkeit und reichen für die Behandlung von ca. 50 m<sup>2</sup>

100 ml für ca. 50 m<sup>2</sup> nur **39.90**



Insektizide sicher verwenden. Vor Gebrauch stets Kennzeichnung und Produktinformationen lesen.

### Bestellung



JA, senden Sie mir bitte gegen Rechnung:

Bestellnummer	Artikel	Menge	Preis	Total
136.100.376	100 ml AdeSectin mit Sprühflasche		39.90	
136.250.376	250 ml AdeSectin mit Sprühflasche		69.90	
	Versandkostenanteil			7.95
	Total			

Name/Vorname: \_\_\_\_\_  
 Str./Nr.: \_\_\_\_\_  
 PLZ/Ort: \_\_\_\_\_  
 Tel.: \_\_\_\_\_  
 Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_

Tel. 043 388 31 31 Fax 043 388 31 33 [www.adesectin.ch](http://www.adesectin.ch)  
**B&R** Bosshard & Ruch GmbH, Alte Landstr. 23, Postfach 214, 8942 Oberrieden

# Holz macht wohnlich

Michael Meuter\*

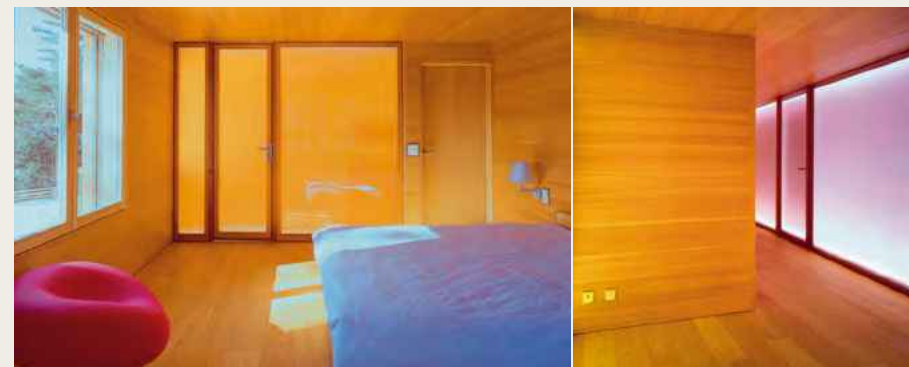
**Für die Auskleidung von Innenräumen, für Einbauten, Küchenfronten, Regale, Trennwände und alle anderen Bedürfnisse im Innenausbau gibt es heute eine riesige Palette an enorm vielseitig einsetzbaren und optisch unglaublich variantenreichen Holzwerkstoffen.**

Dazu zählen ein- und mehrlagige Massivholzplatten, Sperrholz mit verschiedensten Oberflächen oder furnierte, beschichtete, belegte oder auch mineralisch gebundene Spanplatten – selbst Oriented Strand Board (OSB), ein Werkstoff, der aus grossflächigen, gerichteten Spänen aufgebaut ist und eigentlich vor allem im Baubereich zum Einsatz kommt, wird manchmal sichtbar belassen. Dazu kommen bunt durchgefärbte oder oberflächenveredelte Faserplatten wie zum Beispiel das breit bekannte MDF, Schichtstoff- oder Leichtbauplatten. Schichtstoffplatten bestehen aus mehreren mit Harzen imprägnierten Zellulosefaserbahnen, die fest miteinander verpresst sind. Leichtbauplatten dagegen basieren auf einer

Wabenkonstruktion auf der Basis von Altpapier. Die rohe Wabenplatte lässt sich mit verschiedenen Deckschichten belegen und veredeln.

Der auf dem Titelbild gezeigte Innenausbau in Crans-Montana von Bonnard-Woeffray Architectes, Monthey (weitere Bilder finden sich auf dieser Seite), setzt auf ein einziges Material für den Boden, die Wände und die Decken: Sperrholz mit einer Decklage aus geöltem Lärchenfurnier.

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



Innenausbau in Crans-Montana. Architekten: Bonnard-Woeffray Architectes, Monthey. Bilder Hannes Henz, Zürich/LIGNUM



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

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

**QUADRAGARD<sup>®</sup>**  
**EINBRUCHSCHUTZ**

**Martin Eichholzer AG**

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



**e. weiss**

**Neu: Ausstellung  
8352 Rätterschen**

• Alu-Jalousieläden

• Sonnenstoren

• Rollläden

• Lamellenstoren

• Fensterzargen

• Fensterbänke

• Garagentore

• Torantriebe

• Insektenschutz

• Wetterschutz

• Schlosserarbeiten

www.weissbau.ch

www.sandsteinsanierungen.ch

**8352 Rätterschen**

**Tel. 052 337 37 10**

## Bauabnahme – vier Augen sehen mehr als zwei



TV-Interview von Bernhard Stotz, wohnraumTV, mit Giorgio Giani, Leiter/Baumanagement HEV Zürich

*Trotz der Finanzkrise sieht man in unserer Gegend immer noch viele Baukräne stehen, und es werden überall Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Lohnt es sich jetzt, in Wohneigentum zu investieren, zumal die Hypothekenzinsen tief sind?*

Wenn es die persönliche Situation erlaubt, ist der Moment sicher gut für den Kauf von Wohneigentum. Vorsicht ist insofern geboten, als in den letzten Jahren die geplanten Objekte oft sehr schnell und unter entsprechend grossem Zeitdruck realisiert werden mussten. Das führte dazu, dass der Arbeitsmarkt austrocknete und es gelegentlich an qualifizierten Handwerkern mangelte bzw. noch immer mangelt. Die Bauführung ist unter diesen Umständen oft überfordert. Zudem wird sehr oft mit Subunternehmern gearbeitet. All das hat leider zur Folge, dass die Ausführungsqualität darunter leidet und das Risiko auf Baumängel zunimmt.

*Wie kann sich ein Käufer vor solchen Missständen schützen?*

Als Baulaie ist man natürlich oft überfordert. Wir empfehlen daher eindringlich, einen neutralen Baufachmann beizuziehen. Das kann man auch nur für eine bestimmte Bauphase oder sonst je nach Bedarf tun. Wichtig scheint mir auf jeden Fall, dass bei der Übergabe des Objektes eine ausgewiesene Fachperson zur Unterstützung dabei ist. Das ist übrigens eine beim Baumanagement des HEV Zürich sehr gefragte Dienstleistung.

*Auf was muss man bei einer Wohnungsübergabe besonders achten?*

Wichtig ist, dass man sich genügend Zeit lässt und sich für die Abnahme nicht unter Zeitdruck setzen lässt. Denn alles, was bei der Abnahme als Mangel hätte erkannt werden können, aber nicht bemängelt wurde, kann nachträglich nicht mehr geltend gemacht werden. Schon darum unsere Empfehlung, einen Fachmann beizuziehen. Ganz wichtig ist, dass sämtliche Mängel schriftlich festgehalten werden, das Abnahmeprotokoll gegenseitig mit Datum und Unterschrift versehen wird

## Interview

und jede Partei ein Exemplar des Protokolls erhält.

*Wie wird ein Mangel überhaupt beurteilt?*

Es ist grundsätzlich auf folgende zwei Kriterien zu achten:

- Entspricht die Ausführung den vertraglichen Abmachungen?
- Sind die entsprechenden Normen von Fachverbänden oder vom SIA eingehalten worden?

Wenn man unsicher ist, sollte man sich bei den verschiedenen Fachverbänden oder einem neutralen Baufachmann erkundigen.

*Was hat der Käufer überhaupt für Mängelrechte?*

Er kann die Verbesserung des Mangels oder einen Minderwert verlangen. Er kann unter

Umständen aber auch vom Vertrag zurücktreten.

*Wie sieht es mit den Garantieansprüchen aus?*

Ohne hier auf juristische Details einzugehen, kann man sagen, dass für sichtbare Mängel die Garantie zwei Jahre beträgt. Für die anderen, also verdeckten Mängel dauert die Garantie in der Regel fünf Jahre. Danach sind die Garantieansprüche verjährt.

Ein ganz entscheidender Punkt: Bei der 2-Jahres-Garantie liegt die Beweispflicht beim Unternehmer, bei der 5-Jahres-Garantie aber beim Eigentümer. Für absichtlich verschwiegene Mängel, wo es also schon in Richtung Betrug geht, gilt eine Garantiefrist von 10 Jahren. ■



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

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

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

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

# GEGEN ROTE KÖPFE UND ROTE ZAHLEN.

**Trinkwasserleitungen innensanieren. Bestellen Sie gratis unsere Infobroschüre.**

Rosthaltiges Trinkwasser ist ungesund. Auch für die Buchhaltung. Ersparen Sie sich das aufwändige Herausreißen alter Leitungen und vertrauen Sie auf LSE-System, die weltweit einzigartige, patentierte Methode zur Innensanierung von Trinkwasserleitungen. Ohne Schutt, Lärm und teure Neuinstallation werden Ihre Leitungen von innen regeneriert und geschützt. Schnell, zuverlässig und sauber. Für gesund sprudelndes Trinkwasser bereits tausendfach bewährt.

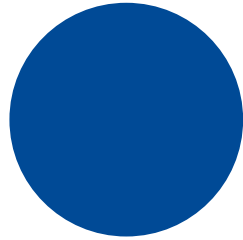


SANIEREN STATT ERSETZEN.

GRATIS-INFOLINE: 0800 48 00 48  
WWW.LSE-SYSTEM.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.

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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

**Tel. 044 313 1344**  
**Fax 044 311 9135**  
E-Mail:  
[home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

## Blumen im Haar – Rechtliche Aspekte des Frühlings

**Der Frühling ist doch noch gekommen und mit ihm werden unsere Sinne wieder aktiv. Wir erwachen voller Tatendrang aus dem Winterschlaf. Der Frühling bringt wieder Schwung und Bewegung in unser Leben – auch in das Leben von Eigentümern und Mietern.**

Anhand einiger exemplarischer Protagonisten und Protagonistinnen sollen hier einige rechtliche Aspekte dazu erläutert werden.



### Die gute Hausfrau

Sie begeht ihren leidenschaftlichen Frühlingsputz, fegt und schrubbt, lüftet die

Winterkleidung sowie die dicken Daunendecken der ganzen Familie, bevor alles auf dem Estrich verstaut wird, und klopft, soweit vorhanden, unermüdlich Teppiche. Dies alles natürlich vorzugsweise an der frischen Luft auf dem Balkon, den es anschliessend ebenfalls zu schrubben gilt. Kleine braungraue Bächlein rinnen die helle Fassade hinunter und sammeln sich in Lachen auf Nachbars Sitzplatz.

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

len Garten? Es wird getopft und gegossen, dass die Blätter nur so spriessen. Ganze Dschungel entstehen auf Balkonen und Terrassen. Die wollen dann bis in den Herbst gehegt und gepflegt sein. Da wird wieder kräftig gegossen, geschnitten, entblättert, entsorgt, gedüngt, gespritzt. Dann und wann «preicht» es halt auch die lieben Nachbarn auf dem unteren Balkon. Kann es sein, dass diese gerade am Essen oder Sonnenbaden sind?

### Der passionierte Grillmeister

Das Hobbycenter und die Grossverteiler haben es mit bunten Prospekten bereits angekündigt: Die Grillsaison ist da! Kugelgrille, flache Grille, Kohlegrille, Gas- oder Elektrogrille in jeder Grösse und jedem Design, für jedes Budget – Hauptsache, es grillt. Nichts wie los, aus- und zugepackt! Raus an die frische Luft, auf dass sie nach Feuer, Kohle, Gas und gebratenem Fleisch zu duften beginne!

### Die Kinder

Ach die Kinder – endlich ist die Leidenschaft vorbei, wo man die Nachmittage vor dem Computer mit Gamen verbringen oder stundenlang vor dem Flatscreen sitzen musste – eingeschlossen in der Stube die energiegeladenen Beine nicht ordentlich

### Der Hobbygärtner

Wenn Spaniens Blüten blühen, geht sein Herz auf, sein Daumen grünt. Jetzt gibt es keinen Halt mehr. Töpfe, Säcke mit Erde, Blumen und Kräuter, ja ganze Bäume werden angeschleppt, im Schweisse des Angeichts. Braucht nicht jeder seinen individuel-

## Nachbarrecht

bewegen durfte. Raus geht's, mit Lachen und Schreien, Quietschen und Krähen, Räuber und Poli, rauf aufs Riitiseili, rein in den Sandhaufen, die kleinen Indianer schreien sich die Seele in die ewigen Jagdgründe, kleine Cowboys schiessen das Magazin des (imaginären) Revolvers leer.

### Theorie und Praxis

In der Praxis des Zusammenlebens heisst das, dass ein Richter nicht ohne Weiteres auf Übermässigkeit erkennen kann, selbst wenn sich jemand über das erträgliche Mass hinaus belästigt fühlt. Und selbst wenn der Richter so handeln würde und ein Urteil fällte, was tun, wenn die Gegenpartei darauf anders reagiert als erwartet? Noch mehr Gerichtsverfahren, noch mehr Streit, noch weniger Ruhe? Nachbarschaftliche Beziehungen können sehr schwierig sein, da so viele verschiedene Bedürfnisse und Ansprüche, Ansichten, Vorstellungen und Lebensstile sich kreuzen und unter einem Dach ausgelebt werden wollen. Um das in den Griff zu bekommen, braucht es in erster Linie nicht noch mehr oder striktere Gesetze, sondern gegenseitige Rücksichtnahme und Respekt. Es braucht vor allem Kommunikation: Reden Sie mit dem Nachbarn. Erklären Sie ihm, was sie stört, wecken Sie sein Verständnis. Vielleicht fehlt es ja gar nicht am guten Willen, sondern bloss am Bewusstsein der Bedürfnisse der anderen. Vielleicht ist die gute Hausfrau zwar ein Putzteufel, hat aber selber keinen grünen Daumen, weshalb sie insgeheim neidvoll manchmal Seifenwasser in Nachbars Gärtli rinnt lässt.

Was das alles soll? Oben genannte Beispiele zeigen ganz einfach alltägliche Situationen aus dem Leben von Mietern, Vermietern, Haus- und Stockwerkeigen-

tümern. Sie mögen überzeichnet sein, aber kommen vor und werden täglich an die Juristinnen und Juristen der telefonischen Rechtsauskunft herangetragen. Nachgefragt wird die Klärung der Rechtslage und einer juristischen Lösung. Es sind Anwendungsfälle des Nachbarrechts, und es geht immer um Immissionen: akustische, olfaktorische, visuelle oder gar materielle. Laut Gesetz hat aber der Betroffene nur dann einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch, wenn diese übermässig sind. Und dabei ist man bei dem angelangt, was allgemein als «Gummiparagraph» bezeichnet wird. Zum Begriff Übermässigkeit gibt es viele rechtstheoretische Ausführungen des Bundesgerichts – mit Betonung auf theoretisch. An dieser Stelle soll denn auch nicht näher auf sie eingegangen werden.

Der Hobbygärtner hat zwar die schönsten Blumen und redet mit seinen Pflanzen, aber hat keine Ahnung vom Grillieren. Die Kinder wollen sich nach der Schule austoben, und der Manager will sich nach Feierabend erholen. Die persönliche Freiheit des einen findet ihre Grenze dort, wo sie diejenige des anderen beeinträchtigt. Dieser Grenze muss sich aber jeder selber bewusst werden. Ohne eine gewisse gegenseitige Toleranz wird allerdings nichts aus einer gutnachbarlichen Beziehung.

Bekanntlich macht der Mai alles neu. Fassen Sie sich also ein Herz, nehmen Sie mit Ihren Nachbarn Kontakt auf, wenn Sie etwas stört. Es sollte doch möglich sein, dass Putzfrauen, Hobbygärtner, Grillmeister und Kinder über-, neben- und miteinander in Frieden leben können. Es gibt doch Platz genug für frisch geklopfte Teppiche, selbstgezogene Tomaten, tobende Kinder und nach Würsten riechende Grille, wenn man das nur will. ■



**maler müller**

Das Malergeschäft für anspruchsvolle Hauseigentümer

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



**Automower**

Bis 1800 m<sup>2</sup> täglich frisch gemäht

**NEU**

Wetterfest - auch bei Regen  
Mäht am Hang bis 35%  
Perfekter Schnitt  
Leichte Bedienung

Geräuscharm  
Ungefährlich für Haustiere  
Diebstahlschutz

**Permanente Ausstellung**

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

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

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

## Teppich Bühler

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



Wintergarten . . .

... wohl fühlen, entspannen, geniessen.

**MTM** Metall-Technik Mätzlingen AG  
Tel. 052 366 32 68  
www.mtm-ag.ch

- Metall- und Apparatebau
- Wintergärten/Verglasungen
- Treppen
- Aluminium-Konstruktionen
- Edelstahl-Verarbeitung

## Sind Sie am Erwerb von vier modernen Mehrfamilienhäusern in Teufenthal AG 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](http://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. Immobilientreuhänderin, 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](http://www.intercity.ch)



Mitglied der Schweizerischen  
Maklerkammer SMK

## Mit Mietzinsanpassungen bis nach dem 2. Juni zuwarten!

po. Am 2. Juni wird der neue Referenzzinssatz publiziert, der dann sofort gültig ist. Er gelangt daher für Mietzinsänderungen, die per 1. Oktober 2009 ausgesprochen werden, zur Anwendung. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass er von gegenwärtig 3,5% auf 3,25% gesenkt wird. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten.

Damit Sie für diese Eventualität gewappnet sind, haben wir sie in unserer Mietzinsberechnungstabelle (Seite 336) bereits vorweggenommen. Diese enthält daher unter «Mietzinsänderung per 1. Oktober 2009» zwei Kolonnen. Zur Anwendung gelangt nur diejenige, welche dem am 2. Juni in den Medien veröffentlichten neuen Referenzzinssatz entspricht.

Das Mietzinstool auf der Homepage des HEV Kanton Zürich ([www.hev.zh.ch/](http://www.hev.zh.ch/) Mietzins/) wird am 2. Juni unverzüglich nach der Bekanntgabe aktualisiert.



## Dreimonatige Kündigungsfrist

(siehe Tabelle auf der nächsten Seite)

- Mietzinsänderungen nach Art. 269.a lit. b und e OR unter Berücksichtigung
- der Hypothekarzinsänderungen<sup>1</sup>
  - der Teuerung des risikotragenden Kapitals<sup>2</sup>
  - der Kostensteigerungen<sup>3</sup>

**Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfall nicht ersetzen. Bei Mietverträgen mit besonderen Abmachungen, wie z.B. Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.**

**Berechnet am 7. Mai 2009**

(halbjährlich aktualisierte Tabelle unter [www.hev-zh.ch/Mietzins](http://www.hev-zh.ch/Mietzins))

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Berechnungsgrundlagen			Mietzinsänderung per 1. Oktober 2009	
	Hypothekarzinssatz/Referenzzinssatz <sup>1</sup>	Indexstand <sup>2</sup>	Hypothekarzinssatz/Referenzzinssatz <sup>1</sup>	Teuerung des risikotragenden Kapitals <sup>2</sup> April 2009 bis Ende April 2009 Pte	Kostensteigerungen <sup>3</sup> bis Ende April 2009	Referenzzinssatz <sup>1</sup> 3.5%	Referenzzinssatz <sup>1</sup> 3.25%
per <sup>4</sup>	%	Punkte	Monat	Mietzinsänderung im Detail			Total
				%	%	%	%
1. 4.2004	3.25	102.9	10.03	3.00	-	2.25	10.75
1.10.2004	3.25	103.6	4.04	3.00	-	1.97	9.97
1. 4.2005	3.25	104.3	10.04	3.00	-	1.69	9.19
<sup>5</sup> 1.10.2005	3.25	105.0	4.05	3.00	-	1.41	8.41
<sup>6</sup> 1.10.2005	3.00	105.0	4.05	6.00	3.00	1.41	11.41
1. 4.2006	3.00	105.7	10.05	6.00	3.00	1.14	10.64
1.10.2006	3.00	106.2	4.06	6.00	3.00	0.94	9.94
1. 4.2007	3.00	105.9	10.06	6.00	3.00	1.06	9.56
<sup>7</sup> 1.10.2007	3.00	106.6	4.07	6.00	3.00	0.79	8.79
<sup>8</sup> 1.10.2007	3.25	106.6	4.07	3.00	-	0.79	5.79
<sup>9</sup> 1. 4.2008	3.25	107.3	10.07	3.00	-	0.52	2.79
<sup>10</sup> 1. 4.2008	3.50	107.3	10.07	-	-2.91	0.52	5.02
1.10.2008	3.50	109.1	4.08	-	-2.91	0.52	2.02
1. 4.2009	3.50	110.1	10.08	-	-2.91	0.50	0.85
							-0.01
							-2.92

- <sup>1</sup> Seit 1.1.08 ist für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. (Näheres dazu siehe Seite 335 «Mit Mietzinsanpassungen bis nach dem 2. Juni zuwarten». Hintergrundinformationen in HEV 10/08.)
- <sup>2</sup> 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.
- <sup>3</sup> Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z.B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehrlicht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.
  - In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 bis 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.
  - Wird eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, das heisst ohne Beleg, nur 0,25-0,5% pro Jahr akzeptiert werden.
  - Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.
- <sup>4</sup> Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde, oder - falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist - der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen bzw. berechnen zu lassen.
- <sup>5</sup> Falls die Hypothekarzinssenkung von 3,25 auf 3% noch nicht auf den 1.10.2005 berücksichtigt wurde.
- <sup>6</sup> Falls die Hypothekarzinssenkung von 3,25 auf 3% bereits auf den 1.10.2005 berücksichtigt wurde.
- <sup>7</sup> Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3 auf 3,25% noch nicht auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.
- <sup>8</sup> Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3 auf 3,25% bereits auf den 1.10.2007 berücksichtigt wurde.
- <sup>9</sup> Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3,25 auf 3,5% noch nicht auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.
- <sup>10</sup> Falls die Hypothekarzinserhöhung von 3,25 auf 3,5% bereits auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

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

Feuchte Wände unter Kontrolle!



Unser Thermohygrometer ist nicht mit einem herkömmlichen Gerät vergleichbar. Es ist vielmehr ausschliesslich darauf ausgelegt, beim Überschreiten der kritischen Grenze zu warnen.

Der Einsatz eines elektronischen Thermohygrometers an kritischen Stellen lohnt sich, wenn man bereit ist, auf das Warnlicht zu reagieren und sich die Mühe zu nehmen, kurz zu lüften oder die Heizung besser einzustellen.

Flauschiger Bademantel!



Bademantel aus reiner Baumwolle, angenehm zu tragen, hochwertige Qualität. Grosszügig geschnittenes Einheitsmodell mit aufgenähten, praktischen Taschen.



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

Senden Sie mir [ ] Hygrometer à je Fr. 48.-
[ ] Bademäntel Verlängerte Aktion Fr. 50.- (solange Vorrat)

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

Mitglieder-Nr.: [ ] (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
Name: [ ] Vorname: [ ]
Strasse: [ ]
PLZ, Wohnort: [ ]
Datum: [ ] Unterschrift: \_\_\_\_\_

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine.

# www.homegate.tv



Sabrina Knechtli

Präsentiert von:



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

**X homegate.ch**

Das Immobilienportal

**Mietverträge über Liegenschaften in der Schweiz mit Auslandsbezug und ausserkantonale Immobilien**

## Wo und bei wem Klage einreichen?

**In der Regel können Auseinandersetzungen mit dem Mieter gütlich und ohne Hilfe von Behörden oder Gerichten gelöst werden. Wenn aber alle Bemühungen um eine gütliche Lösung scheitern, ist es wichtig zu wissen, welches Gericht oder welche Behörde für die Streitigkeit aus dem Mietverhältnis zuständig ist. Das gilt besonders dann, wenn sich die betroffene Liegenschaft in einem anderen Kanton befindet und Information und Kommunikation durch eine fremde Sprache erschwert werden.**

Hauseigentümer mit Zweitliegenschaften oder -wohnungen in anderen Kantonen sind keine Seltenheit. Viele von ihnen benützen sie nur für den Eigengebrauch, nicht zuletzt weil sie Streitigkeiten und Prozesse mit Mietern scheuen. Aber nicht jeder kann oder will sich diesen Luxus leisten und vermietet seine Objekte.

Tauchen dann mit einem Mieter Meinungsverschiedenheiten auf, kann sich die Frage nach der zuständigen Behörde und dem anwendbaren Recht stellen.

### Der Mietvertrag einer Liegenschaft in der Schweiz mit Auslandsbezug

Mietet der Mieter mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland in der Schweiz, so besteht ein Auslandsbezug, und es liegt ein internationaler Sachverhalt vor.

### Welches Gericht ist zuständig?

Beim Vorliegen eines internationalen Sachverhaltes bestimmt das Lugano-Übereinkommen (LugÜ) vom 16. November 1988 (SR 0.275.11) innerhalb der Vertragsstaaten die gerichtliche Zuständigkeit in Zivil- und Handelssachen. Nebst der Schweiz sind die-



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

sem Abkommen auch Deutschland, Frankreich und Italien beigetreten.

Bei Mietverhältnissen mit einer maximalen Laufzeit von 6 Monaten kann unter Umständen der Gerichtsstand am Wohnsitz des Beklagten als zuständig erklärt werden (vgl. dazu Art. 16 Ziff. 1 lit. b LugÜ), wobei das LugÜ nichts

über die Behandlung der anderen Mietverhältnisse vorsieht.

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist Art. 23 des Gesetzes über den Gerichtsstand in Zivilsachen vom 24. März 2000 (GestG) analog anwendbar.

Bezieht sich das internationale Mietverhältnis auf eine in der Schweiz gelegene Liegenschaft, so sind die Schlichtungsbehörde und die Gerichte am Ort der gelegenen Sache zur Beurteilung einer Streitigkeit zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft zuständig, unabhängig von Nationalität und Wohnsitz der Parteien. Abweichende Gerichtsstands-

vereinbarungen sind nichtig. Mietet zum Beispiel eine Person mit Wohnsitz in Italien als Ferienwohnung ein Haus am Zürichsee oder in Ascona, so kann ein solches Mietverhältnis die Anwendbarkeit von italienischem Recht vorsehen. Mietet die gleiche Person ein Geschäft dauerhaft in Zürich oder in Genf, so sind die Schweizer Gerichte ausschliesslich zuständig, und eine davon abweichende Gerichtsstandsklausel wäre ungültig.

Liegt ein internationaler Sachverhalt vor, aber betrifft dieser einen Staat, der Nichtmitglied des LugÜ ist, dann ist das Lugano-Übereinkommen nicht anwendbar. Der internationale Gerichtsstand wird grundsätzlich durch das Bundesgesetz über das internationale Privatrecht (IPRG) bestimmt. Demnach ist bei der Immobiliarmiete das Gericht am Wohnsitz des Beklagten zuständig, wobei auch am Ort der gelegenen Sache als Erfüllungsort geklagt werden könnte.

#### Welches Recht ist anwendbar?

Auf der Suche nach einer Antwort auf die Frage des anwendbaren Rechtes und beim Vorliegen eines internationalen Sachverhaltes bei der Vermietung einer Liegenschaft in der Schweiz ist das Bundesgesetz über das Privatrecht (IPRG) zu konsultieren und dabei ist zu unterscheiden, ob sich die Liegenschaft in der Schweiz befindet oder nicht.

Befindet sich die Liegenschaft in der Schweiz, so ist grundsätzlich das Recht am Ort der gelegenen Sache, also schweizerisches Recht anwendbar (Art. 119 IPRG) und somit das schweizerische Mietrecht (Art. 253 ff. OR). Die Parteien können in Abweichung zu Art. 119 IPRG den Vertrag einem anderen Recht unterstellen, was wenig Sinn macht. Zudem ist eine Vertragsbestimmung nichtig, welche die Anwendung eines anderen Rechtes vorsieht, wenn sie gegen eine zwingende Regel der öffentlichen

Ordnung verstösst oder wenn das ausländische Recht zwingenden Bestimmungen des OR widerspricht.

In Bezug auf Streitigkeiten über missbräuchliche Mietzinse, Kündigungsschutz oder Mängel ist die Anwendung von fremdem Recht ausgeschlossen, es sei denn, das ausländische Recht sei für die Mieterschaft günstiger.

Befindet sich die Liegenschaft im Ausland, so können die Parteien die Anwendung des schweizerischen Rechts vorsehen (Art. 119 Abs. 2 IPRG), sofern nicht eine Bestimmung des ausländischen Rechts dies untersagt.

#### Der Mietvertrag einer ausserkantonalen Liegenschaft in der Schweiz ohne Auslandsbezug

Wenn kein internationaler Sachverhalt vorliegt, so regelt grundsätzlich das Gesetz über den Gerichtsstand in Zivilsachen vom 24. März 2000 die Zuständigkeit der Gerichte (Gerichtsstandsgesetz, GestG).

Für Klagen aus Miete unbeweglicher Sachen sind hingegen einzig die Schlichtungsbehörde und das Gericht am Ort der gemieteten Sache zuständig (Art. 23 GestG). Diese werden grundsätzlich durch das kantonale Recht bestimmt.

Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist einzig auf dem Wege einer Gerichtsstandsvereinbarung möglich, wobei diese erst nach Entstehung einer Streitigkeit möglich ist. Auch ausgeschlossen ist die Einlassung der mietenden Partei einer Wohnung oder eines Geschäftes.

Unabhängig davon, ob es sich um einen Mietvertrag mit oder ohne Auslandsbezug handelt, ist bei der Vermietung von Liegenschaften in der Schweiz zu empfehlen, den Vertrag des jeweiligen kantonalen Hauseigentümergeverbandes zu verwenden. Beim Vertrag vom Hauseigentümergeverband Zürich

wird zum Beispiel vereinbart, dass wenn nichts anderes vereinbart wird, die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 OR) gelten und für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag der Gerichtsstand des Ortes der gemieteten Sache gilt.

Somit werden mögliche Streitigkeiten am Ort der gelegenen Sache unter Anwendung des schweizerischen Rechtes ausgetragen.

#### Ist der Zürcher Mietvertrag des HEV auch bei der Vermietung einer ausserkantonalen Liegenschaft anwendbar?

Grundsätzlich kommt der Mietvertrag mündlich zustande. Bei Unklarheiten kann

der Ortsgebrauch als Auslegung für unklare Vertragsklauseln dienen und zur Anwendung kommen, wenn das Gesetz ausdrücklich darauf verweist. Das ist zum Beispiel der Fall bei der Festlegung der Zahlungstermine nach Art. 257c OR, der kleinen Reinigungen und Ausbesserungen zu Lasten der Mieterschaft, der Kündigungstermine nach Art. 266b–266d OR oder beim üblichen Ansatz bei den Verwaltungskosten (Art. 4 Abs. 3 VMWG).

Der Zürcher Mietvertrag für Wohnungs- oder Geschäftsräume eignet sich auch für die Vermietung von Liegenschaften in anderen Kantonen. ■

## Nasse Wände? Feuchte Keller?



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

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

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

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

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

# 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](http://www.jakober.info) Partner 

ISS Schweiz



[www.bug-ag.ch](http://www.bug-ag.ch)



[info@bug-ag.ch](mailto:info@bug-ag.ch)



Baum + Garten AG

## Spezialfällarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

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

**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



## E. Jetzer

**Inhaber:  
Hans Müller**

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

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

## 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

#### Mietzinssenkungen

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](mailto: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:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine



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

 **Spross**

043 333 33 33

## ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement



## Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

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

## Die Leistung der Mietkaution

**Mit der Vermietung einer Sache geht die Vermieterschaft regelmässig ein gewisses Risiko ein. Indem sie nämlich der Mieterschaft den Besitz an der Mietsache überträgt, gibt sie damit einen nicht unerheblichen Teil ihrer Sachherrschaft vorübergehend auf. Im Gegensatz dazu verbleiben ihr der Mieterschaft gegenüber nur persönliche, obligatorische Rechte. Aus diesem Grunde besteht aus Sicht der Vermieterschaft im Bereich der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ein reges Bedürfnis nach Sicherheit. Eine in der Praxis oft vorkommende Art von Sicherheitsleistung stellt die in Art. 257e OR geregelte Mietzinskaution dar.**

### Vereinbarung

Die Leistung einer Kautionsleistung ist nicht von Gesetzes wegen geschuldet. Das bedeutet, dass die Mieterschaft nur dann zur Leistung einer Mietzinskaution verpflichtet ist, wenn sie dies mit der Vermieterschaft im Mietvertrag vereinbart.

Die Parteivereinbarung gibt in der Regel auch Auskunft darüber, welche Ansprüche der Vermieterschaft aus dem Mietverhältnis gesichert werden sollen. Sofern die Parteien nichts Besonderes vereinbaren, ist davon auszugehen, dass alle Vermieterforderungen aus dem Mietverhältnis durch die Mietzinskaution gedeckt sind.

Ist die Leistung einer Kautionsleistung im Mietvertrag nicht vorgesehen worden oder ist die Aufnahme einer solchen bei Vertragsabschluss schlicht vergessen worden, so kann sie die Vermieterschaft auch einseitig erst im Laufe des Mietverhältnisses einführen.



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

Sie muss dabei aber ein amtlich genehmigtes Formular verwenden und die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine einhalten (vgl. Art. 269d OR). Dieselbe Vorgehensweise hat die Vermieterschaft im Übrigen auch einzuhalten, wenn sie die ursprünglich vereinbarte Mietzinskaution erhöhen will.

### Hinterlegung

Die Vermieterschaft kann von der Mieterschaft die Leistung der Kautionsleistung in Geld oder Wertpapieren verlangen. Hierfür hat sie ein Depot für Wertchriften oder ein zinstragendes Sparkonto, beides lautend auf den Namen der Mieterschaft, bei einer Bank ihrer Wahl einzurichten. Bei persönlicher Übergabe ist die Vermieterschaft verpflichtet, das Geld oder die Wertpapiere möglichst bald bei der Bank zu hinterlegen. Auf keinen Fall darf sie die von der Mieterschaft geleistete Sicherheit in ihr eigenes Vermögen überführen.

Erfolgt die Hinterlegung nicht in gesetzeskonformer Weise, kann die Mieterschaft wahlweise ihren Anspruch klageweise durchsetzen, die geleistete Sicherheit

## Mietrecht

zurückfordern oder diese sogar ausnahmsweise mit Mietzinszahlungen verrechnen. Kommt hinzu, was durchaus gravierender sein dürfte, dass sich die Vermieterschaft unter Umständen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung wegen Veruntreuung gemäss Art. 138 des Schweizerischen Strafgesetzbuches aussetzt.

Weigert sich hingegen die Mieterschaft nach Übergabe der Mietsache trotz vertraglicher Vereinbarung, die Mietzinskaution zu leisten, kann die Vermieterschaft eine Betreibung einleiten mit dem Zweck, die Sicherheit zu hinterlegen, sofern diese in Bargeld zu leisten ist. Ferner kann sie einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag ordentlich kündigen. Ob eine ausserordentliche Kündigung zulässig ist, wird in der Literatur höchst unterschiedlich beantwortet. Einig ist sich die herrschende Lehre einzig darüber, dass eine Kündigung wegen Zahlungsverzug (vgl. Art. 257d OR) ausgeschlossen ist.

Vor Übergabe des Mietobjekts kann die Vermieterschaft nach den allgemeinen Verzugsregeln von Art. 107/109 OR vorgehen. Unter Umständen ist auch eine Verweigerung der Übergabe des Mietobjektes gestützt auf Art. 82 OR denkbar.

### Höhe der Mietzinskaution

Was die Höhe der Sicherheit anbelangt, ist zu unterscheiden:

- Bei der Miete von Wohnräumen darf die Vermieterschaft höchstens drei Monatsmietzinse verlangen. Mit dem Monatsmietzins ist der Bruttomietzins, das heisst der Nettomietzins plus allfällige vereinbarte Nebenkostenpauschalen oder -akontobeiträge, gemeint. Die Einschränkung auf drei Monatsmietzinse gilt allerdings, allfällige kantonale Bestimmungen vorbehalten, nur im Hinblick auf Sicherheitsleistungen, die in Geld oder Wertpapieren geleistet werden.
- Bei der Miete von Geschäftsräumen hingegen sind die Sicherheitsleistungen in beliebiger Höhe zulässig. Demnach gilt hier die zwingende Begrenzung wie bei der Miete von Wohnräumen nicht. Gleichwohl verlangt ein Teil der Lehre, ohne dies jedoch genauer zu begründen, dass auch bei Geschäftsmieten die Sicherheit in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Vermieterschaft stehen muss. Anzumerken bleibt, dass der Vermieterschaft von Geschäftsräumlichkeiten zusätzlich ein Retentionsrecht zusteht (vgl. Art. 268 OR).

**WIR INSTALLIEREN  
ZUKUNFT**  
www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

**Hauswartungen  
Gartenunterhalt**

*à la carte*

Unterhaltsarbeiten  
Reparaturen

Pikettdienst  
Schilderdienst  
Winterschnitt

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

**Toll renoviert von  
Opti-Maler-Partner!**

Aus- und einräumen, putzen  
und saugen. Wir mussten uns wirklich  
um nichts kümmern. Diesen tollen  
Service können wir nur empfehlen!

E-Mail: maler@corti-felger.ch,  
Homepage: www.corti-felger.ch  
Seefeldstrasse 329, CH-8008 Zürich,  
Breitenstr. 10, CH-8805 Richterswil,  
Tel. 044 784 25 88, Fax 044 687 26 75

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

**Ungestört schlafen  
mit  
INSEKTENSCHUTZ-  
ROLLOS**

Rollos – Türen – Spannrahmen

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

Rufen Sie an!

Martin Keel  
Insektenschutznetze  
Schwerzenbach  
Tel. 044 826 08 17

**Maler-Service**

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.

**Schaub  
Maler AG**

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

# GLAS- UND FASSADENPFLEGE



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

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

ISS Schweiz

## Hausverkauf ohne Sorgen

**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](http://www.wintsch-arch.ch)

Über 190 verkaufte Immobilien.  
Honorar nur bei Erfolg!

**Alu-Zargen**

**Fensterläden**

**Lamellenstoren**

**Rollläden**

**Sonnenstoren**

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



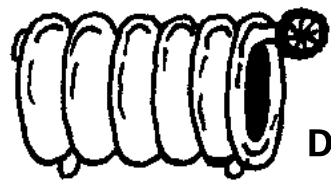
Termingerecht. Preisgünstig. Professionell.

# TSCHANZ AG

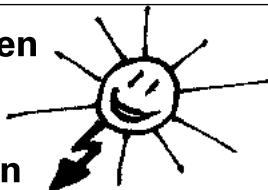
**Sonnen- und Wetterschutz**

8306 Brüttisellen · Telefon 044 833 70 66

## Die problemlose Heizung für Radiatoren



- ohne Öl
- ohne CO<sub>2</sub>
- ohne Kamin



**Die ganze Wärme aus der Aussenluft**

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

## Vermietung von Ferienwohnungen – Was ist zu beachten?

**Ferienwohnungen werden immer mehr als Alternative zu Hotelferien betrachtet. Was sollten die Parteien beim Abschluss eines Ferienwohnungsmietvertrages beachten, um späteren Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen?**

Vorab ist festzuhalten, dass bei der kurzfristigen Vermietung von Ferienwohnungen (Mietdauer von höchstens drei Monaten) die Schutzbestimmungen des Mietrechtes bezüglich der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht zur Anwendung gelangen (Bestimmungen betreffend Kündigungsschutz und Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen).



lic. iur.  
Thomas Oberle,  
HEV Schweiz

### Befristete Mietverträge

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei der kurzfristigen Vermietung von Ferienwohnungen stets befristete Mietverträge abgeschlossen werden, die automatisch mit Zeitablauf enden, also keiner Kündigung durch den Vermieter bedürfen. Kurzfristige Mietverhältnisse können nicht erstreckt werden; eine Verlängerung der Mietdauer ist nur nach Absprache möglich, bedarf also stets der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

### Mietzins und Bezahlung

Um Missverständnissen vorzubeugen, ist im Mietvertrag klar zu regeln, was im

Mietzins inbegriffen ist und was nicht und auf wie viele Benutzer sich der Mietzins bezieht. Nebst der Wohnungsbenutzung samt Inventar können die Bettwäsche, die Heiz- und Warmwasserkosten, der elektrische Strom sowie die Kosten der Schlussreinigung im Mietzins enthalten sein. Kurtaxen und allfällige Telefntaxen sind in der Regel separat geschuldet. Zu regeln ist sodann die allfällige Möglichkeit der Miete eines Autoabstellplatzes bzw. einer Garage unter Angabe des Mietpreises.

Kann der Vermieter einer Ferienwohnung keine Autoabstellplätze zur Verfügung stellen, sollte er im Mietvertrag darauf hinweisen. Zu regeln sind schlussendlich auch die Modalitäten der Bezahlung (z.B. Anzahlung bei Reservation, Fälligkeit der Restzahlung 20 Tage vor Antritt der Ferien).

### Ausstattung, Inventarverzeichnis

Im Mietvertrag sollte auf die Ausstattung der Wohnung hingewiesen werden (TV-Apparat, Radio, Telefon, Internetanschluss, Waschmaschine, Geschirrspüler, Kochherd, Kühlschrank, Bettwäsche). Zudem sind Hinweise auf Lage der Ferienwohnung, Anzahl und Grösse der Zimmer, Balkon/Terrasse und eine mögliche Gartenbenutzung (mit oder ohne Gartenmöbel) sinnvoll. In einem separaten Inventar-

## Mietrecht

verzeichnis sollten Betten, übriges Mobiliar, Geschirr, Bettwäsche und allfällige Badezimmer- und Küchenwäsche, Schlüssel aufgelistet werden.

### Bezug, Rückgabe und Schlussreinigung

Im Mietvertrag sind die Zeiten des Bezuges und der Rückgabe der Ferienwohnung zu regeln. Wenn der Mieter die Schlussreinigung selber besorgen soll, sollte dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Um Streitigkeiten über Reinigungsfragen vorzubeugen, empfiehlt sich allerdings bei Ferienwohnungen die Schlussreinigung durch den Vermieter (bzw. durch von diesem beauftragtes Personal). Die Kosten der Schlussreinigung können in diesem Fall dem Mieter im Mietvertrag über den Mietzins oder in Form eines Pauschalbetrages weiterverrechnet werden.

### Rücktritt vom Vertrag?

Häufig wird festgehalten, dass bei Nichteintreffen der Anzahlung innert einer bestimmten Frist der Vermieter die Ferienwohnung anderweitig vermieten

kann, ohne ersatzpflichtig zu werden. Der Mieter hat grundsätzlich nach Zustandekommen des Vertrages keine rechtliche Möglichkeit mehr, vom Vertrag zurückzutreten, es sei denn, das Mietobjekt entspreche in wesentlichen Punkten nicht den vertraglichen Vereinbarungen.

Wichtige persönliche Gründe, die einem Mieter die Ferien verunmöglichen (Todesfall eines Angehörigen, Unfall, Krankheit, Scheidung), räumen diesem keinen kostenlosen Rücktritt vom Mietvertrag ein. Reist der Mieter verspätet an oder verfrüht ab, schuldet der Mieter ebenfalls stets den gesamten vereinbarten Mietzins. Es wird dem Mieter empfohlen, für solche Fälle eine Reise-Annulationsversicherung abzuschliessen. Ungünstige Wetterausichten berechtigen ebenfalls nicht zu einem kostenlosen Rücktritt vom Vertrag; derartige Gründe lassen sich zudem nicht versichern. ■

Ein fertig formulierter Ferienmietvertrag kann beim Drucksachenverkauf des HEV bezogen werden. Bestellformular auf S. 361 oder [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

**WEBER**  
Seit 1902

Dächer planen · erstellen · sanieren · unterhalten · reparieren

**WEBER DACH AG SEESTRASSE 355 8038 ZÜRICH**  
Tel. 044 482 98 66 FAX 044 482 98 67 E-Mail [weberdach@bluewin.ch](mailto:weberdach@bluewin.ch)

## Wo ist Ihr Vermögen noch sicher?

...Richtig - bei Ihnen zu Hause!

## Voraussetzung?

...Richtig - geschützt in einem sicheren Tresor!



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

**Die halten!  
Garantiert!**

WALDIS Tresore AG | 8153 Rümlang | Tel. 043 / 211 12 00 | [info@tresore.ch](mailto:info@tresore.ch)

**schädeli**  
**gartenbau –**  
**gartenpflege**

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

Wir arbeiten am Lebensraum  
der Zukunft und empfehlen uns für:

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



# 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

Seminar/Workshop

## 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 | Garantiearbeiten

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

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

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

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

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

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

Parkplatz, Autonummer:

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:  Unterschrift:

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

## Illegale Hausverlosung

**Frau K. verlor im Internet ihr 1250 m<sup>2</sup> grosses Anwesen. Insgesamt wurden 7000 Lose à 99 Euro online an Interessenten verkauft. Der Gewinner durfte sich über ein Haus freuen, welches auf über eine halbe Million Euro geschätzt wurde, und die Eigentümerin konnte so ihr Anwesen gewinnbringend verkaufen, was sie zuvor über ein halbes Jahr lang mittels eines Maklers ergebnislos versucht hatte.**

Die oben erwähnte Verlosung fand in Österreich statt und ist seit kurzer Zeit in aller Munde. Ein solches Vorgehen ist in der Schweiz jedoch nicht erlaubt. Lotterien sind nämlich gemäss Artikel 1 des Lotteriegesetzes (LG) grundsätzlich verboten.



MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, tel. Rechtsberatung HEV Zürich

nahmen vom Lotteriemonopol können bewilligt werden, wenn sie einem gemeinnützigen oder wohltätigen Zweck dienen (Art. 3 LG). Dies ist bei einer Hausverlosung jedoch nicht der Fall und eine solche somit *illegal*. Wer es trotzdem tut, riskiert gemäss Art. 38 LG drei Monate Gefängnis oder eine Busse von 10 000 Franken.

Lotterien von lediglich regionaler oder kantonaler Bedeutung (z.B. Tombolas oder Bingos) können von den kantonalen Bewilligungsbehörden in Eigenregie, also ohne Zulassungsbewilligung der Comlot, bewilligt werden. Solche Lotteriespiele («Kleinlotterien») werden üblicherweise von kleineren Veranstaltern bei speziellen Anlässen durchgeführt und dienen der finanziellen Unterstützung eines Projekts oder Vereins. Jeder Kanton verfügt über eine begrenzte Plansumme (Bruttoeinnahmen), für welche er in seinem Kantonsgebiet Kleinlotterien bewilligen darf. Dieses Kontingent wird pro Kanton nach dessen Einwohnerzahl vergeben. Zudem sind die weiteren Bedingungen der kantonalen Lotterieverordnungen zu beachten.

### Die kantonale Bewilligungspflicht bei «Kleinlotterien»

Das Lotterieverbot erstreckt sich gemäss Art. 2 LG nicht auf Lotterien, die bei einem Unterhaltungsanlass eines Vereins veranstaltet werden, deren Gewinne nicht in Geldbe-

### Die Regelung in der Schweiz

Als Lotterie gilt jede Veranstaltung, bei der gegen Leistung eines Einsatzes oder bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes ein vermögensrechtlicher Vorteil als Gewinn in Aussicht gestellt wird, über dessen Erwerbung, Grösse oder Beschaffenheit planmässig durch Ziehung von Losen oder Nummern oder durch ein ähnliches auf Zufall gestelltes Mittel entschieden wird. In der Schweiz herrscht ein *Lotteriemonopol*. Lotterien dürfen somit nur von den beiden Schweizer Lotteriegesellschaften veranstaltet werden. Dies sind die Swisslos, welche das Gebiet der deutsch- und italienischsprachigen Schweiz abdeckt, und die Loterie Romande, die in der Westschweiz tätig ist. Beide Gesellschaften bieten verschiedene Lotterierprodukte an, welche vorgängig jeweils von der Lotterie- und Wettkommission (Comlot) bewilligt werden müssen. Aus-

**bauwerk**  
DESIGNED TO LIVE  
CleverWood, Eiche geräuchert

**LS Lenzlinger**

Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

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

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

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

## Mal was anderes

trägen bestehen und bei denen die Ausgabe der Lose und die Ziehung in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Unterhaltungsanlass erfolgen (sog. Tombolas). Gemäss Art. 3 LG bezieht sich das Verbot auch nicht auf Lotterien, deren Ertrag gemeinnützigen und wohltätigen Unternehmen im Kanton zufällt. Diese Lotterien *unterstehen kantonalem Recht* und können vom Kanton zugelassen, beschränkt oder untersagt werden. Im Kanton Zürich ist bei der Sicherheitsdirektion vorgängig eine Bewilligung einzuholen (§ 2 der kantonalen Lotterieverordnung). Bewilligungsfrei sind eintägige Veranstaltungen, deren Plansumme Fr. 20.000.– nicht übersteigt und die in geschlossener Gesellschaft durchgeführt werden.

Auch in Österreich gilt das Verlosungsrecht nicht unbeschränkt. Das österreichische

Justizministerium könnte ein Urteil für eine private Hausverlosung nach Paragraph 168 Strafgesetzbuch mit bis zu sechs Monaten Freiheitsstrafe erlassen, sofern das zu verlosende Haus weniger Wert besitzen würde als die tatsächlich durch die private Hausverlosung erhaltenen Einnahmen. Es ist anzumerken, dass auch in Österreich das neue Phänomen der Hausverlosungen umstritten ist.

Die Hausverlosung könnte eine lohnende Alternative zum traditionellen Verkauf sein. Weitere Kosten wie z.B. anfallende Steuern werden jedoch oft ausser Acht gelassen und müssten ebenfalls berücksichtigt werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieser neue Trend in Zukunft entwickeln wird und ob er allenfalls auch in der Schweiz Eingang findet. ■

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [produktion@bostadel.ch](mailto: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 Junc- 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](http://www.bostadel.ch).

## Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

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

**Spaltenstein GartenBau AG**

8303 Bassersdorf, Tel. 044 836 57 72

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  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53

SBW

ZÜRICH

[sbw@stora.ch](mailto:sbw@stora.ch)

Sanitär  
Heizung  
Reparaturen

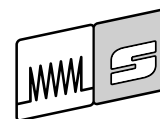
044 438 80 30



**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

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



**elektro scherzinger ag**  
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80

• installation • telecom • edv-netzwerke • laden  
• reparaturservice • [www.scherzinger-ag.ch](http://www.scherzinger-ag.ch)



## Bauliteratur – Alles, was der interessierte Laie wissen möchte

### Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Ratgeber mit vielen anschaulichen Abbildungen und Tabellen.

Neubearbeitung durch: Hans Stoller, 2007

163 Seiten

Mit einem sorgfältigen und systematischen Vorgehen dafür sorgen, dass das Bauvorhaben nicht zum Alptraum gerät. Das Buch zeigt Risiken auf und weist auf Massnahmen hin, mit welchen diese Risiken reduziert werden können.

### Aus Bauschäden lernen

Dr. Jürgen Blaich

166 Seiten, 2008

Rund 200 Bilder und Tabellen

Anschauliche Darstellung von Schadensfällen an Fassadenkonstruktionen, Dächern, Dachterrassen, Balkonen, Fussböden, Innenwänden und Fenstern. Schwerpunkte bilden Algen auf Fassaden, Schimmel in Wohnungen, Risse, Wasserdurchtritte, Ausblühungen, optische Mängel und Korrosion. 43 repräsentative Fallstudien mit Darstellung des Sachverhalts, Erläuterung der Schadensursache, Sanierungsempfehlung und Hinweisen auf die Regeln der Baukunde sowie Angaben zu Messmethoden.

### Unterhalt, Renovation und Sicherheit

Bruno Ehrensperger, Guy Lanfranconi, Urs Wiederkehr

118 Seiten, 2002

Praktische Hilfestellungen und Ratschläge zu Fragen rund um Unterhalt, Renovation und Sicherheit des eigenen Heims mit kompakten und verständlichen Informationen über Leitungsdefekte, nicht funktionierende Heizungen, fehlerhafte Flachdächer, Algen an der Fassade, Hausschwamm bis hin zu Sicherheitsanlagen für Einfamilienhäuser.

Bestellformular siehe Seite 361

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

## Bestellformular

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



Bestellnummer	Anzahl	Preise	
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.
<b>Diverse Formulare und Merkblätter</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	16.–	20.–
20040	Mietzinsänderungsformular (blau) Set à 2 Stk.	1.20	1.80
20070	Tabelle für Mietzinsenerhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen	9.–	11.–
20130	Heizkostenabrechnung Set à 2 Stk.	2.30	2.80
20011	Waschküchenstromtabelle	1.80	2.30
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung!»	1.20	1.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.20	1.80
20003	Richtiges Lüften	1.80	2.30
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,4% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.–	32.–
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1997)	13.50	15.–
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (Auflage 07)	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (2008)	25.50	29.50
40055	Erben und Schenken (2007)	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 (2006)	32.50	37.50
40053	Heizen und Lüften im Wohnhaus (2004)	32.–	37.–
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2002)	24.–	28.–
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2001)	6.80	7.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (2007)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.–	40.–
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	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 (2006)	28.–	32.–
40085	Stockwerkeigentum (2009)	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 (2006)	24.50	28.50
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40093	Wohntraum Wintergarten (2004)	28.–	32.–

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

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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!**

**SSPPEICCHH** Die Kopier- und Printprofis

Selnau (Hauptsitz)  
Brandschenkestrasse 43, 8027 Zürich  
Tel. 044 206 22 88  
[www.speich.ch](http://www.speich.ch), [info@scp.ch](mailto:info@scp.ch)



**PWG**  
STIFTUNG

WIR SUCHEN  
HABEN SIE EINE WOHN- ODER  
GEWERBELIEGENSCHAFT ODER  
BAULAND IN DER STADT ZÜRICH  
ZU VERKAUFEN?

WIR GARANTIEREN  
EINE RASCHE KAUFABWICKLUNG ZU  
MARKTPREISEN, ERHALT DER BESTEHENDEN  
MIETVERHÄLTNISSE UND PREISGÜNSTIGE  
MIETZINSE.

ANGEBOTE RICHTEN SIE BITTE AN:  
STIFTUNG PWG  
POSTFACH, 8026 ZÜRICH  
TELEFON 043 322 14 14  
[LEITUNG@PWG.CH](mailto:LEITUNG@PWG.CH), [WWW.PWG.CH](http://WWW.PWG.CH)



**RELLER GRUPPE**

**G e s u c h t**  
**Liegenschaftsverwaltung**

Für zwei MFH in 8953 Dietikon (Mietzins/ Jahr ca. Fr. 450 000.–) suchen wir auf 1. Januar 2010 eine Liegenschaftsverwaltung.  
Bedingung ist, den Sitz in eine der beiden Liegenschaften zu verlegen.

Angebote schriftlich an:  
**RELLER AG, Oberdorfstrasse 51**  
**8953 Dietikon**



Scheinbare Gegensätze, die Dorfgefühl mit kleinstädtischer Infrastruktur verbinden, erfüllen Bedürfnisse von Menschen, die im Alltag bunte Akzente setzen. In diesem kürzlich verkauften 5-Zimmer-Eckhaus in Zürich-Grünau fanden die Käuferinnen ein neues Zuhause, das Privatsphäre sowohl drinnen wie draussen ermöglicht – sie geniessen mehr als die leicht erhöhte Lage am Waldrand. Dass einmal mehr unser Auftritt in den Medien zu diesem Kontakt verhalf, bestätigt unser Bestreben, unterschiedliche Interessen wahrzunehmen und scheinbare Gegensätze zu verbinden. Mit anderen Worten: Kleines steht oft für Grosses.

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

Andrea Flüeli  
Sachbearbeiterin Immobilien



## Rhododendron, ein Fremdling im Garten

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

Ein Blütentraum –  
wenn alles zusammenstimmt.

Um es gleich vorwegzunehmen: Ich denke nicht daran, unsere Rhododendren, die bereits seit fünfundzwanzig Jahren in unserem Garten wachsen, zu entfernen, denn auf die Blütenpracht im Spätfrühling möchte ich ungern verzichten. Gleichwohl habe ich Zweifel, ob der damalige Entscheid, einen Teil des angrenzenden Waldsaums mit den Rosenbäumen – wie sie auch heissen – zu bepflanzen, richtig war, sind doch die meist immergrünen Gehölze, deren Hauptverbreitungsgebiet Ostasien ist, nicht für unsere meist kalkhaltigen Böden geeignet. Wer allerdings schon einmal durch die Rhododendrenwälder in

Grossbritanniens Waldgärten gegangen ist und die bis zwanzig Meter hohen blühenden Bäume gesehen hat, wird verstehen, dass wir damals – als Gartennovizen und Englandfans – nicht auf diese Pracht verzichten wollten. Ja, wir dachten sogar daran, unseren Garten nur mit Rhododendren zu bepflanzen, quasi als Konkurrenz in miniature zum Seleger Moor.

Unterdessen haben wir die Leiden und Freuden eines Rhododendrengärtners kennen gelernt. Die meisten Rhododendren brauchen bekanntlich nicht nur einen Platz im Halbschatten oder Schatten, sondern durchlässigen, humosen, feuchten und sau-

ren Boden mit einem pH-Wert von 4 bis 5,5. Deshalb gilt es, den Boden richtig vorzubereiten. Im Zürcher Weinland genauso wie in den meisten Teilen der Nordschweiz bedeutet dies, dass ein besonderes Beet hergerichtet werden muss, da unser Boden im besten Fall neutral, meist aber stark kalkhaltig ist. Hat man früher ein ausgehobenes oder mit Hilfe von Mauern erhöhtes Beet mit Torf gefüllt, sucht man seit einigen Jahren nach Alternativen, da der Torfabbau aus Umweltschutzgründen fragwürdig geworden ist. Wir haben damals ohne Skrupel Torf verwendet und dabei erfahren, wie schwierig es ist, diesen zu befeuchten, was zu langen Sessionen mit kalkhaltigem Hahnenwasser (!) im Rhododendronbeet führte. Später folgten Versuche mit «Toresa», einem aus Holzfasern gewonnenen natürlichen Material, das als Torfersatz angeboten wurde, sich aber als alleiniges Substrat nicht eignete, da es sich ebenfalls nur mit Mühe befeuchten liess. Heute findet man im Handel spezielles Rhododendrons substrat, das mit wenig oder gar ohne Torf hergestellt wird.

Das Pflanzen der prachtvollen Gehölze ist einfach, denn als Flachwurzler haben sie sehr kompakte Wurzelstöcke. Diese Eigenschaft haben wir oft genutzt, wenn wir zwi-

schen Herbst und Frühling einige Sträucher umpflanzen wollten, da uns beispielsweise die Farbkombination nicht gefiel. Bis zwei Meter hohe «Ungetüme» hat mein Mann ohne Hilfe umgepflanzt. Nach gutem Eingiessen sind sie problemlos weitergewachsen.

Mit dem Etikett «Pflegeleicht» werden die Blütenwunder im Frühjahr jeweils überall angeboten. Diese Eigenschaft stimmt, sofern man nicht vergisst, die Gehölze im März und im Juni nach der Blüte mit einer Düngergabe (spezieller Rhododendrondünger) zu versehen, im Sommer darauf achtet, dass sie nicht zu trocken stehen, und sie – falls nötig – mit kalkfreiem Regenwasser giesst. Fleissige Gärtnerinnen und Blumenfreunde entfernen zudem nach der Blüte die verwelkten, bräunlichen Blütenstände, damit die Pflanze wieder ordentlich aussieht und keine Energie für die Bildung der Samen verschwendet. Wenn der Boden wegen des Einschwemmens von kalkhaltiger Erde zu basisch geworden ist, muss das Beet erneuert werden. Dies merkt man schnell an den Blättern, die wegen Mangelerscheinungen gelblich werden.

Wer keine Rhododendronzikaden oder Dickmaulrüssler im Garten hat, kann mit

gesunden, blühfreudigen Pflanzen rechnen und sich an ihren Gehölzen während vielen Jahren freuen.

Einen Befall von Rhododendronzikaden erkennt man meistens, wenn die Knospen, statt aufzublühen, braun und dürr sind. Dies ist ein Zeichen, dass die hübschen, grünorangenen Insekten ihre Eier im Vorjahr in die Knospen gelegt haben. Im Frühjahr findet man dann die gelblichen Larven, die gemütlich an der Unterseite der Blätter saugen. Gelbtafeln sollen ein gutes Mittel sein, um die Zikaden zu vernichten.

Einen Besuch der Dickmaulrüssler erkennt man an den halbrunden Frassstellen an den Blättern. Diese Schäden sind zwar unschön, aber für die Pflanze nicht schädlich. Wer sich gern als Jäger betätigt, kann die etwa 7 bis 12 mm langen schwarzen Käfer in der Dämmerung ablesen und vernichten. Allerdings fressen die Käfer nicht immer dort, wo sie nachher ihre Eier ablegen, aus denen die grosse Schäden verursachenden Larven schlüpfen. Es kann vorkommen, dass eine Pflanze ganz ohne Frassstellen an den Blättern plötzlich ihre Blätter hängen lässt und sich auch nach kräftigen Wassergaben nicht erholt. Gräbt man diese aus, findet man die hässlichen

weissen Larven mit den braunen Mäulern häufig im Wurzelbereich, wo sie sich in grosser Zahl tummeln. Sie fressen ausser den Wurzeln Knollen und Rhizome anderer Pflanzen ab und bringen sie zum Absterben. Die Larven können mit dem Ausbringen von Nematoden zwischen April und Juni und im September und Oktober erfolgreich bekämpft werden.

Nun, trotz all dem möglichen Ärger freuen wir uns an unseren Rhododendren, von denen uns weisse, rosa- und lilafarbene am besten gefallen. Die gelben, orangefarbenen oder roten sind in unserm Garten, wo ich zurückhaltende Farben bevorzuge (Ausnahmen sind immer erlaubt!), weniger passend. Überdies habe ich die Erfahrung gemacht, dass die immergrünen Arten und Sorten bei uns weniger anspruchsvoll sind als die Laub abwerfenden, die im Volksmund Azaleen heissen. Letztere haben aber den Vorteil, dass viele betörend duften. Dieser süsse Duft, der an einem Maiabend den ganzen Garten zu füllen vermag, hat uns veranlasst, drei gelb blühende Rhododendron luteum, eine Wildform aus dem Kaukasus und dem Balkan, zu pflanzen. Sie haben sich als robust und unproblematisch erwiesen und wachsen sogar ohne beson-



## Unser Garten

deres Moorbeet. Alle drei dienen ausserdem als Kletterhilfen für die im Sommer blühenden Clematis<sup>1</sup>. Damit erreiche ich quasi eine zweite Blüte.

Neben der Blütenpracht im Frühjahr freue ich mich zudem über den immergrünen Waldsaum im Winter und die Möglichkeit, verschiedene Farne und Stauden mit den gleichen Bedürfnissen zu den Rhododendren zu pflanzen. Auch stelle ich mit Freude fest, dass der Bärlauch (*Allium ursinum*), der uns von allen Seiten bedrängt, im Moorbeet weniger üppig wächst.

Auf eine Empfehlung von besonders blühwilligen, wüchsigem, unproblematischen Rhododendren verzichte ich bewusst, denn es gibt eine riesige Zahl von Arten und Sorten, vom hohen Baum bis zum flach wachsenden Zwerg, vom winterharten Strauch bis zur Zimmerpflanze. Am einfachsten kauft man Rhododendren im Mai und Juni, wenn sie blühen. Es lohnt sich dabei, das Etikett zu lesen oder – noch besser – sich von Fachleuten beraten zu lassen, denn ein unscheinbares kleines Pflänzchen kann sich nach ein paar Jahren als wüchsiger, grosser Rhododendron entpuppen. Gut geeignet sind viele Arten als Topfpflanzen. Damit erspart man sich die Mühe, ein spezielles Moorbeet anzulegen. Allerdings sollte man nicht vergessen, dass man besser mit kalkfreiem Wasser giesst und Topfpflanzen ebenfalls Dünger brauchen.

Würde ich nochmals einen Garten anlegen, wovon ich immer noch träume, würde ich vermutlich auf Rhododendren verzichten oder einen Versuch mit den Inkahro-



Sorten wagen, die als kalkverträgliche Sorten gezüchtet werden und im Fachhandel erhältlich sind. Vielleicht würde ich aber auch einfach im Frühjahr nach Grossbritannien reisen und dort durch die Rhododendrenspaziergärten spazieren oder das Seleger Moor besuchen. Ob ich mir sogar meinen Traum, Rhododendren am Wildstandort, beispielsweise im Himalayagebiet, zu besuchen, erfüllen würde, weiss ich nicht.

NB: Bekanntlich liegt das Gute oft so nah: Die Schweiz hat ja ihre eigenen Rhododendren, die einheimischen Alpenrosen. Die zwei immergrünen Arten *Rhododendron hirsutum* und *Rhododendron ferrugineum* und ihre Kreuzung *Rhododendron x intermedium* findet man an vielen Orten in unseren Alpen. Sie alle benötigen saure Böden, die sie in den dünnen Humusaufgaben über den kalk- oder dolomithaltigen Böden finden. Leider ist es nicht einfach, die einheimischen Arten in unseren Gärten zu kultivieren. Wie zu erwarten, ist es einerseits schwierig, die Bodenverhältnisse zu imitieren, und andererseits sind ihnen unsere Sommertemperaturen eher zu hoch. Am besten macht man im Juni eine Wanderung und freut sich am rosa bis roten Alpenrosenmeer. Fotografieren ist selbstverständlich erlaubt, Pflücken eine kurze, fragwürdige Freude und Ausgraben ist verboten. ■

<sup>1</sup> Sorten der Clematis *texensis* und der Clematis *viticella* haben sich besonders bewährt, da sie sich im Frühjahr bis auf eine Höhe von etwa 30 cm zurückschneiden lassen und dadurch die Blüte der Rhododendren nicht beeinträchtigen.

# Wenn's ums Bauen geht

www.lerch.ch

Lerch AG Bauunternehmung

# Lerch

150 Jahre

### Bäder zum Wohlfühlen – schnell und sauber umgebaut mit

# FUST!

**Auch im Fust: Superpunkte sammeln!**

#### Duschen *und* baden ohne Hürdenlauf!



Artweger Twinline – jetzt in 20 Varianten!

#### Designmöbel von burgbad in über 100 Modellen und Farben!



**NEU auch als Whirpool!**

**Ausstellküchen zum 1/2 Preis!** (z.B. Spiegelschrank Diago, Modell Setup usw.) In der Internet-Foto-Galerie unter: [www.fust.ch](http://www.fust.ch) oder in allen Filialen.

#### Ihr neues Bad in 4 Phasen:

1. **Sicher entscheiden!** Testcenter für alle Bäder- und Duschsysteme. Reservation 0848 559 111
2. **Passgenau planen!** Gratis-Ausmessung mit anschliessender 3D-Planung und Offerte!
3. **Tiefpreisgarantie FUST!** Inner 5 Tagen – nirgendwo günstiger!
4. **Wir organisieren alle Handwerker!** Inkl. Übernahme der Gesamtgarantie!

**KÜCHEN / BÄDER RENOVATION**

**Und es funktioniert.**

36 Küchen- und Badstudios sowie 10 Test-Center ganz in Ihrer Nähe: • Rapperswil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 • Hinwil, Wässerstrasse 40, 044 938 38 65 • Horgen, Seestrasse 149, vis-à-vis Migros, 044 718 17 67 • Spreitenbach, Tivoli-Center, 056 418 14 20 • Volketswil, beim Volkiland, In der Höh 36, 044 908 31 51 • Winterthur, Obergasse 20, 052 269 22 69 • Wohlen, Zentralstrasse 52a, 056 619 14 70 • Zürich, im Jelmoli (3. Stock), 044 225 77 17 Weitere Studios Tel. 0848 844 100 (Ortstarif) oder unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

368 HEV 5 | 2009

## Generalversammlung 2009 des HEV Zürich

**Noch nie in der jüngeren Geschichte des HEV Zürich konnte der Präsident Dr. Christian Steinmann eine so grosse Zahl von Mitgliedern begrüßen. Die Generalversammlung musste aufgrund des regen Interesses – rund 350 Mitglieder und über 100 Gäste nahmen heuer teil – kurzfristig in den Gartensaal verlegt werden, der anschliessende Imbiss fand dann wie vorgesehen im Panoramasaal des Zürcher Kongresshauses statt.**

Ir. Die Mitglieder sind mit ihrem Verband offensichtlich zufrieden, denn die statutarischen Geschäfte gaben zu keinen Diskussionen Anlass, und Jahresbericht, Erfolgsrechnung, Bilanz sowie Revisorenbericht wurden einstimmig angenommen.

Die Jahresrechnung sieht wie in den letzten Jahren sehr erfreulich aus, auch wenn die Geschäftsstelle 2008 nicht mehr ganz so hohe Erträge erwirtschaften konnte wie in den Jahren davor. Der Verband ist damit weiterhin gut gewappnet für die Sache der Hauseigentümer.

### Vorstand bestätigt und erweitert

Als Zeichen der Zufriedenheit ist auch die Tatsache zu werten, dass sowohl der bisherige Vorstand wie der bisherige Präsident im Amt bestätigt und für eine weitere Dauer von drei Jahren gewählt wurden.

Als neues Vorstandsmitglied wurde – ebenfalls ohne Gegenstimme – Bruno Graf gewählt. Er ist noch bis Mitte Jahr als Statthalter des Bezirks Zürich tätig.

Ebenfalls für drei weitere Jahre wurde die bisherige Revisionsstelle gewählt. ■



Dr. Christian Steinmann, Präsident des HEV Zürich, heisst die Teilnehmenden willkommen.



Stadtrat Andres Türlér begrüsst die Anwesenden.



Direktor Albert Leiser lässt das Geschäftsjahr 2008 Revue passieren.



Bruno Graf anlässlich seines Referats nach seiner Wahl in den Vorstand des HEV Zürich.

## 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.



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

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

## 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

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

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

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

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

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

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

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

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

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten – Schützen von:

Betonmauerwerk, Fassaden, Böden aller Art, Mauerentfeuchtung, Grundwasser-einbruch.

• Injektionen System SUTER



**SUTER – Bautenschutz AG**

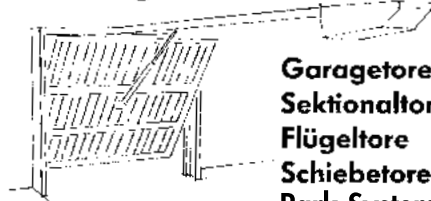
Einsiedlerstrasse 525, CH-8810 Horgen  
Tel.: 044 725 44 82, Fax: /03

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

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

**SUTER**

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore  
Sektionaltore  
Flügel-tore  
Schiebetore  
Park-Systeme**

### Tor- und Türautomation

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



Technische Produkte Dällikon

**E. Meier GmbH**

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

Aus dem Kantonalverband

## Quantität ist auch Qualität!

Erst gut die Hälfte der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Kanton Zürich ist Mitglied in unserem Verband. Noch immer gibt es also viele Wohneigentümer, die die Vorteile einer Mitgliedschaft nicht nutzen. Wir sind stets bestrebt, für weitere Mitglieder noch attraktiver zu werden. Das politische Umfeld für Hauseigentümer muss verbessert werden. Das ist unter anderem dann möglich, wenn unser Verband wächst. Sie sind höflich eingeladen, um weitere Mitglieder zu werben. Vielleicht verschicken Sie gerade diese Monatsschrift an Freunde oder Bekannte. Besten Dank für Ihr Engagement. ■

**Hans Egloff,**  
Präsident  
Hauseigentümer-  
verband  
Kanton Zürich



## Beitrittserklärung

Der/die Unterzeichnete, als Eigentümer(in) von Anzahl

- \_\_\_\_\_ Einfamilienhaus/Eigentumswohnung     \_\_\_\_\_ Mehrfamilienhaus  
 \_\_\_\_\_ Geschäftsliegenschaft     \_\_\_\_\_

erklärt hiermit den Beitritt zum Hauseigentümerverband Sektion (X Zutreffendes ankreuzen!)

- |  |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Adliswil                      | <input type="checkbox"/> Horgen      | <input type="checkbox"/> Thalwil – Rüslikon – Oberrieden |
| <input type="checkbox"/> Albis                         | <input type="checkbox"/> Kilchberg   | <input type="checkbox"/> Uster                           |
| <input type="checkbox"/> Birmensdorf – Uitikon – Aesch | <input type="checkbox"/> Kloten      | <input type="checkbox"/> Wädenswil                       |
| <input type="checkbox"/> Bülach                        | <input type="checkbox"/> Küsnacht    | <input type="checkbox"/> Wallisellen + Umgebung          |
| <input type="checkbox"/> Dielsdorf                     | <input type="checkbox"/> Meilen      | <input type="checkbox"/> Weiningen                       |
| <input type="checkbox"/> Dietikon – Urdorf             | <input type="checkbox"/> Richterswil | <input type="checkbox"/> Wetzikon                        |
| <input type="checkbox"/> Dübendorf                     | <input type="checkbox"/> Rüti        | <input type="checkbox"/> Winterthur + Umgebung           |
| <input type="checkbox"/> Engstringen                   | <input type="checkbox"/> Schlieren   | <input type="checkbox"/> Zürich                          |

Wird keine Sektion angekreuzt, gilt die der Wohnadresse entsprechende Sektion als gewünscht.

**Einsenden an: HEV Kanton Zürich, Kathrin Attinger, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich**

Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_ Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

PLZ, Wohnort: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Bitte Angaben in Blockschrift oder mit Schreibmaschine

**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](http://www.silentag.ch)

## Kunststoff-Fenster

Fensterläden Balkonverglasungen Wintergärten



Mit Einbruchschutz

Verlangen Sie unsere Unterlagen

**biberbau**

Industriestr. 2 8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45 Fax 055 418 45 46  
[www.biberbau.ch](http://www.biberbau.ch)

124-313.801

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

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

**GARTENUNTERHALT**

**SCHNEERÄUMUNG**

**REINIGUNG**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**TECHNISCHER DIENST**

**home service®**

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

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