

# Der Zürcher Hauseigentümer

9 | 2009



- | Energetisch Bauen und Sanieren (S. 590 und 592)
- | Wenn die Miete ausbleibt (S. 601)



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

### Top-Waschturm

**Wäschetrockner**  
 NOVAMATIC TA 6606  
 • 6 kg Fassungsvermögen  
 • EU-Label C  
 Art. Nr. 107791

**nur 899.-**  
 Tiefpreisgarantie!

**Setpreis nur 1799.-**  
 Aktionspreis 1998.-  
 Sie sparen zusätzlich **199.-**  
 Auch einzeln erhältlich.

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

**Waschmaschine**  
 NOVAMATIC WA 1286  
 • Diverse Programme  
 • Mit Geräuschdämmung Art. Nr. 107717

**-45%**  
 A+  
 A  
 B

**Schnellreparaturdienst Tel. 0848 559 111 (Ortstarif) oder unter www.fust.ch. Blitz-Austausch speziell für Kühlgeräte Tel. 0848 559 111 (Ortstarif)**

### Stromspar-Kombischrank.

**nur 999.-**  
 vorher 1499.-  
 Sie sparen **500.-**



**Electrolux ST 291**  
 • Separates Tiefkühlfach  
 • Sehr sparsam  
 • 45% sparsamer als A!  
 Art. Nr. 153229

**A++**

**Tiefkühltruhen ab Fr. 299.-** z.B. Novamatic GT 102-IB

**Platz für grosse Teller!**

**Electrolux GA 552 F**  
 • Für 11 Massgedecke  
 Art. Nr. 159886

**nur 1199.-**  
 Hitpreis!

**Auch in Braun erhältlich!**

**A**  
**A**  
**B**

55 cm 47 dB

**Nie mehr abtauen.**

**nur 899.-**  
 vorher 1399.-  
 Sie sparen **500.-**

**Electrolux GT 230 N No Frost**  
 • Nutzinhalt 230 Liter  
 • Minimaler Energieverbrauch  
 Art. Nr. 161811

**No Frost**  
**A+**

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

**Bülach**, im Ex-Jelmoli, Marktgasse 1, 044 864 10 80 • **Bülach**, Migros Center Bülach Süd, Feldstrasse 85, 043 411 42 60 • **Dübendorf**, Wilstr. 2, 044 801 10 60 • **Dietsdorf**, Einkaufszentrum „CD“ Bahölz, Niederhaslistrasse 5, 044 854 70 10 • **Dietlikon**, im IKEA, Industriestrasse, 044 805 50 90 • **Frauenfeld**, Zürcherstrasse 305, beim Jumbo, 052 725 01 40 • **Glattzentrum**, Obere Verkaufsebene, 044 839 50 80 • **Schaffhausen**, Unterstadt 15-17, Moserstr. 14, 052 633 02 60 • **Schaffhausen**, Shopping-Center Herblingermarkt, 052 644 01 20 • **Uster**, im Ex-Jelmoli, Poststr. 14, 044 905 29 00 • **Winterthur**, Übergasse 20, 052 269 22 60 • **Winterthur-Grüze**, Rudolf-Dieselstr. 10, vis a vis Coop Grüzemarkt, 052 235 15 60 • **Winterthur-Töss**, Zürcherstr. 184, 052 269 22 70 • **Volketswil**, im Top Tip (Ex Waro), Brunnenstr. 10, 044 908 31 41 • **Volketswil**, beim Volkiland, in der Höh 36, 044 908 39 60 • **Zürich**, im Jelmoli (3. Stock), Bahnhofstrasse, 044 225 77 11 • **Zürich**, Badenerstr.109, 044 295 60 70 • **Zürich**, beim Stauffacher, Birmensdorferstr. 20, Eschenmoser, 044 296 66 63 • **Zürich**, Seefeldstr. 8, 044 267 99 55 • **Zürich**, Hottingerstr. 52, 044 269 50 70 • **Zürich**, Letzlipark, Baslerstrasse, 044 495 80 75 • **Zürich**, Sihl City, 044 205 94 84 • **ZH-Oerlikon**, (Ex-Jelmoli/ABM) beim «Sternen Oerlikon», 044 315 50 30 • **Schnellreparaturdienst und Sofort-Geräteersatz 0848 559 111 (Ortstarif), Bestellmöglichkeiten per Fax 071 955 52 44, Standorte unserer 161 Filialen: 0848 559 111 (Ortstarif) oder www.fust.ch**

## Kein Beleg – kein Abzug

Eine Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten und auch darüber hinaus in sie zu investieren, lohnt sich. Davon bin ich felsenfest überzeugt. Das muss selbstverständlich richtig geplant werden. So gilt es eine ganze Reihe von Aspekten zu berücksichtigen, wie z.B. die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Energietechnologie, die Wirtschaftslage und die eigenen finanziellen Perspektiven. Zurzeit lohnt es sich auch, sorgfältig zu prüfen, ob seitens eines der aktuellen Förderprogramme ein Zustupf erwartet werden kann, und zu einer optimalen Planung gehören nicht zuletzt steuerliche Überlegungen.

Mit dem Bezahlen der letzten Rechnung ist eine Investition in eine Liegenschaft nicht etwa abgeschlossen. Wichtig ist es vielmehr, die Investition sachgerecht zu dokumentieren und die Belege so zu sammeln, dass man auch Jahre später noch darauf greifen kann. Das betrifft einerseits alle technischen Unterlagen, sind diese doch im Zusammenhang mit der allfälligen Durchsetzung von Garantieansprüchen unerlässlich und können bei einem späteren Bauvorhaben die Planung erheblich erleichtern. Das betrifft andererseits aber auch sämtliche Abrechnungen und Zahlungsbelege. Diese sind absolut notwendig, wenn bei der Einkommenssteuer Abzüge geltend gemacht werden sollen. Nicht minder wichtig sind sie, falls es je zu einem Verkauf kommen sollte, um die Grundstücksgewinnsteuer zu optimieren. Denn während bei der Einkommenssteuer sämtliche Unterhaltskosten abgezogen werden können, sind es bei der Grundstücksgewinnsteuer die wertvermehrenden Investitionen der letzten zwanzig Jahre. Zu Letzteren

Albert Leiser,  
 Direktor Haus-  
 eigentümerverbände  
 Stadt und Kanton  
 Zürich



gehören bei Privatliegenschaften übrigens auch allfällige Baukreditzinsen. Da es nicht unwahrscheinlich ist, dass es zu Diskussionen mit dem Steuerkommissär kommt, ist es überdies sehr wichtig, dass auch die entsprechenden Beweise (Pläne, Fotos, Rechnungen etc.) für den Zustand vor einer Renovation sowie die Steuerabrechnungen aus den entsprechenden Jahren gesammelt werden. Denn was seinerzeit als Unterhalt abgezogen wurde, kann beim Verkauf nicht als Wertvermehrung anerkannt werden.

Sammeln Sie also konsequent die Belege Ihrer Liegenschaftsausgaben und -investitionen, und zwar systematisch.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 9/2009 | 68. Jahrgang

<b>Die Seite des Geschäftsleiters</b> Kein Beleg – kein Abzug	579
<b>Steuern</b> Hauseigentümer: Einmal mehr die Milchkuhe des Kantons	583
<b>Impressum</b>	587
<b>Statistik</b> Leerwohnungsbestand leicht gestiegen	588
<b>Energie</b> Unterstützung bei energetischer Sanierung Der Stand der Dinge. Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft	590 592
<b>Gebühren</b> Teuere Konzessionsgebühr für Fassadenisolation auf öffentlichem Grund	595
<b>Messeauftritte</b> Die Tätigkeiten des HEV Zürich ...	597
<b>Zum Titelbild</b> Dem Himmel etwas näher rücken	598
<b>Interview</b> Wenn der Mieter die Miete nicht mehr zahlt	601
<b>Sauberer Kanton Zürich</b> Urbane Kunst statt Vandalismus	605
<b>Arbeitsvertrag und Versicherung</b> Wenn die Putzfrau ausfällt	606
<b>Liegenschaftsverwaltung</b> Anmeldung und Abmeldung des Mieters	609
<b>Vom Bauen</b> Das Baurecht	613
<b>Mietrecht</b> Umdeutung einer ungültigen Kündigung Der Ausschluss der Erstreckung	617 621
<b>Seminar/Workshop</b> Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Liegenschaftsverwaltung	619 633
<b>Elektrosmog</b> Das WLAN und der Access Point	627
<b>Drucksachen</b> Bestellformular	637
<b>Unser Garten</b> Pflanzen mit Flügeln und andere Spielereien der Pflanzenwelt Aus dem Schatten ins Rampenlicht: Hosta – Staude des Jahres 2009	641 647
<b>Aus den Sektionen</b> Einladung zu einem Werkbesuch der Firma Geberit AG In memoriam: Kurt Bosshard	651 654
<b>Aus dem Kantonalverband</b> Sektioneninfo Wohnungen statt Formulare!	652 655



**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 1707

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17

Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18

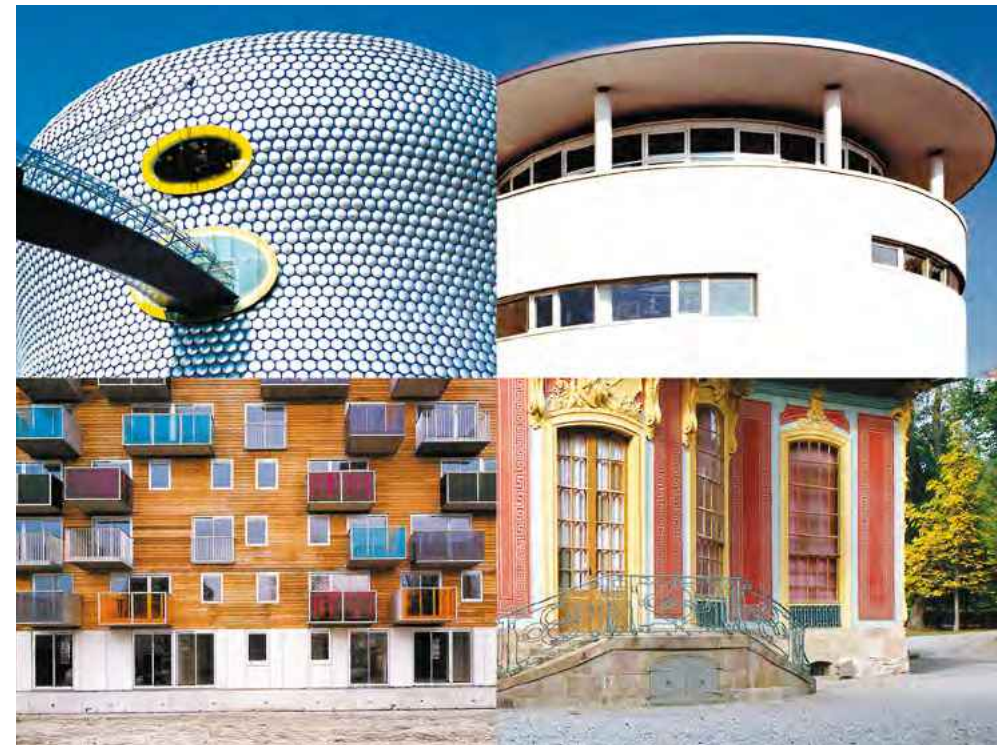
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

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



Dachgeschoss mit Holzausbau (Bild Ralph Feiner, Malans/Lignum). Mehr zum Dachausbau mit Holz auf Seite 598.

Verkaufsabsichten? Wir sind Ihr Partner.



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



Rita Eichenberger und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf die Nummer 044 487 17 80

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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





## 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

... mehr Freude am Gebäude!

### SCHLAGENHAUF

**Malen  
Umbauen  
Fassaden**

Tel. 0848 044 044  
www.schlagenhauf.ch

## DER TREPPENLIFT



**SITZLIFT**

**ROLLSTUHLLIFT**

**AUFZÜGE**

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

Weitere Infos finden Sie unter [www.hoegglift.ch](http://www.hoegglift.ch)

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

# Hauseigentümer: Einmal mehr die Milchkühe des Kantons

Medienmitteilung des HEV Kanton Zürich vom 20. August 2009

## Höhere Vermögenssteuern und Eigenmietwerte für die Steuerperiode 2009

Mit grossem Erstaunen nimmt der Hauseigentümergebund Kanton Zürich zur Kenntnis, dass der Zürcher Regierungsrat eine Erhöhung der Vermögenssteuern und Eigenmietwerte beschlossen hat. Dies geht aus der soeben publizierten Weisung 2009 hervor.

Die erhöhten Werte werden den Steuerpflichtigen im Januar 2010 zugestellt und sind erstmals im Kalenderjahr 2010 in der Steuererklärung 2009 – und damit rückwirkend – einzusetzen. Diese Erhöhung bedeutet eine weitere finanzielle Belastung. Dies in einer Zeit, in der Entlastungen einen klaren wirtschaftlichen Mehrwert bringen und Belastungen eine Verzögerung der Konjunkturerholung bedeuten können.

Der HEV Kanton Zürich ist klar der Ansicht, dass der Zeitpunkt der Einführung der Weisung 2009 falsch gewählt ist:

– Durch höhere Vermögenssteuern und Eigenmietwerte steigt die steuerliche Belastung insbesondere des Mittelstandes weiter an. Diese Mittel fehlen dann erfahrungsgemäss beim Konsum und insbesondere für Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs – welche wiederum von der öffentlichen Hand gefordert werden. In den letzten Monaten hat sich mehrfach gezeigt, dass sowohl der private Konsum wie

energetische Sanierungen einen wichtigen Beitrag zur Stützung der Wirtschaft leisten.

- Die Entwicklung der Preise im Immobilienmarkt befindet sich heute klar auf einem Kulminationspunkt. Es ist

### ANZEIGE

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, Oberdorfstr. 2, PF 460, 8024 Zürich, Tel. 044 307 79 00, [www.immoclass.ch](http://www.immoclass.ch), [info@immoclass.ch](mailto:info@immoclass.ch)

**immoclass**

BEWEGT IMMOBILIEN

Ihr

# Gärtner

jäten  
zurückschneiden  
düngen  
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](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

## Steuern

deshalb nachweislich damit zu rechnen, dass die Immobilienpreise in den kommenden Monaten und Jahren infolge einer zunehmenden Inflation und steigender Zinsen wieder sinken werden. Die Steuern werden also sehr bald auf zu hohen Werten basieren. Offen ist aber, ob und wann die Steuersätze inskünftig angepasst werden.

- Diese Erhöhungen kommen auch deshalb zum falschen Zeitpunkt, da die Steuerzahler nach wie vor auf einen Ausgleich der kalten Progression warten. Der Hauseigentümerverband ist überzeugt, dass seine Zwillingsinitiativen zur Eigenmietwertbesteuerung («Sicheres Wohnen im Alter») und Bausparen («Eig-

ne vier Wände dank Bausparen») gerade rechtzeitig lanciert wurden. Sie wollen diese steuerliche Mehrbelastung der Hauseigentümer eliminieren und das Eigentum fördern.

Die soeben publizierte Weisung 2009 zeigt klar auf, dass diese Initiativen richtig und wichtig sind. Da ein Grossteil der Hauseigentümer Liegenschaften aus Gründen der Altersvorsorge besitzt, bedeutet die Besteuerung des fiktiven Einkommens (Eigenmietwert) vor allem für Rentnerinnen und Rentner eine enorme und ungerechtfertigte Belastung.

Zur Weisung 2009 finden Sie in der Heftmitte einen Brief mit weiteren Informationen. ■

## Grosse Ausstellung in Rümlang...

...lassen Sie sich überzeugen von unseren Qualitätsprodukten!

## Samstags für Sie geöffnet...

...von 09.00 – 12.00 Uhr nehmen wir uns Zeit, nur für Sie!



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

Die halten!  
Garantiert!

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

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

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



Clever finanzieren.

**HYPOTHEKENBÖRSE AG**

## Markenküchen knallhart kalkuliert! Kein Küchenkauf ohne **FUST-Offerte!**

### LEICHT-Küche

in 20 Frontfarben nach Wahl inkl. Einbaugeräte von **ZUG!**

• inkl. Markengeräte und Montage  
Nur **Fr. 13900.-**  
vorher **Fr. 16300.-**  
Sie sparen **Fr. 2400.-**

- ✓ Kühlschrank 220 Liter Nutzinhalt
  - ✓ Edelstahl-Geschirrspüler mit Aqua-Stop und 4 Programmen
  - ✓ Multifunktionsbackofen aus Edelstahl
  - ✓ Glaskeramik-Kochfeld
  - ✓ Einbau-Dunstabzug
- Grösste Geräteauswahl der Schweiz (alle Marken!)**



Markenküche zum unschlagbaren Preis – auf jeden Raum anpassbar.

**Ausstellküchen zum 1/2 Preis!** (z.B. Modelle Largo, Orlando, Avance, Esprit usw.)

In der Internet-Fotogalerie unter [www.fust.ch](http://www.fust.ch) oder in allen Filialen

**Auch im Fust: Superpunkte sammeln!**




Rapperswil-Jona, Kläui-Center, Kramenweg 15, 055 225 37 10 • Hinwil, Wäserstrasse 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 Volkland, 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)

KÜCHEN / BÄDER  
RENOVATION

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

**Fust**  
Und es funktioniert.



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



# Spross

043 333 33 33




**PIEGA**  
SWITZERLAND

**hd**  
zürisee

HD Zürisee AG  
Ihr Fachgeschäft für HiFi, TV, Video und Satellitentechnik in Wädenswil  
Telefon 044 680 22 00, [www.hdzuensee.ch](http://www.hdzuensee.ch)

hören sehen erleben




*Der Maler ist ein Mann, der das malt, was er verkauft.  
Ein Künstler dagegen ist ein Mann, der das verkauft, was er malt. P. Picasso*

**100% WIR**



**CORTI – FELGER**  
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG

Telefon 044 784 25 88  
[www.corti-felger.ch](http://www.corti-felger.ch)



# HABEGGER IMMOBILIEN

**Beat M. Habegger**  
Vertrauen – Sicherheit – Wohlbefinden

**Natel 079 769 02 48 / [bm.habegger@hispeed.ch](mailto:bm.habegger@hispeed.ch)**

- Verkauf / Kauf von Immobilien
- Geschäfts-, Wohnungsabnahmen
- Mediation
- Liegenschaftenverwaltung
- Liegenschaftenschätzung
- Umbauten
- Beratung
- Wohn-Coaching



## Lenzlinger Metallbau



**Balkonverglasung System Lumon**



Lenzlinger Söhne AG  
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster

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

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

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

**Redaktion:**  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
[hev@hev-zuerich.ch](mailto:hev@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

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

**Autoren dieser Ausgabe:**  
MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, HEV Zürich  
Gernot Grueber, Grueber + Co. Baumschulen,  
Langnau am Albis  
Michael Meuter, Lignum, Holzwirtschaft Schweiz  
Arbene Preseva, HEV Zürich  
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich, (lr)  
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich  
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
Bernhard Stotz, wohnraumTV  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
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: 56753 (WEMF-bestätigt)**

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

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

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

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

**Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.**

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

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

**Druck:** Swiss Printers AG, Schlieren

# Leerwohnungsbestand leicht gestiegen

**Standen am 1. Juni 2008 im Kanton Zürich 3980 Wohnungen leer, sind es dieses Jahr 4310, also 8,3 Prozent mehr. Die aktuelle Leerwohnungsziffer beträgt kantonal 0,66.**

po. Nur gerade 109 Wohnungen oder 0,05 Prozent des Wohnungsbestandes standen in der Stadt Zürich leer. Von einer eigentlichen Entlastung kann daher nicht gesprochen werden. Im Unterschied zu den anderen Bezirken nahm in der Stadt Zürich der Bestand an leerstehenden Neubauwohnungen zu. Hat man da am Markt vorbei gebaut? Auf längere Sicht wohl eher nicht: Obwohl in der Stadt Zürich in den letzten zehn Jahren über 13 000 neue Wohnungen erstellt wurden, besteht nämlich nach wie

vor ein Nachfrageüberhang. Allerdings funktioniert der Markt der Statistik zum Trotz recht gut. Diese erfasst nämlich nur einen Teil der tatsächlich angebotenen Wohnungen (siehe Kästen). Die meisten stehen gar nie leer, wenn sie wieder vermietet werden, und tauchen in dieser Statistik deshalb gar nicht auf. Diese zeigt aber Tendenzen und regionale Unterschiede auf. ■

*Detaillierte Daten unter: [www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch).*

## Was erhebt die Leerwohnungszählung?

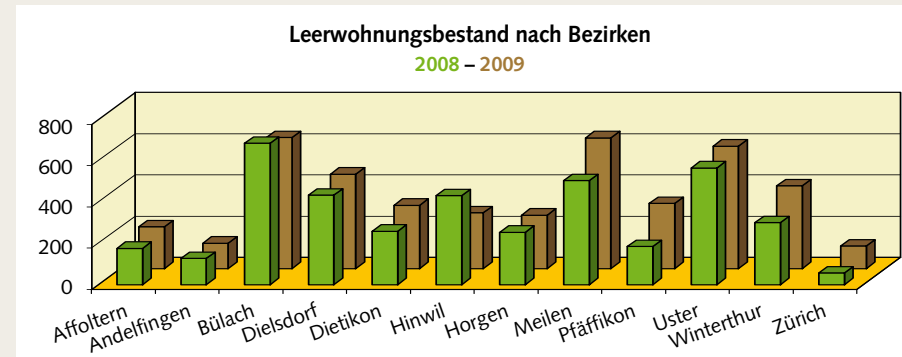
Die Leerwohnungszählung wird seit 1974 jährlich nach Vorgaben des Bundes durchgeführt und erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leerstehenden Wohnungen, die entweder zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind.

Die ausgewiesenen Leerstandszahlen umfassen also nur diejenigen Wohnungen, die während einiger Zeit zwar öffentlich ausgeschrieben sind, aber nicht vermietet oder verkauft werden können. Damit erfüllt nur ein Teil der in Presse und

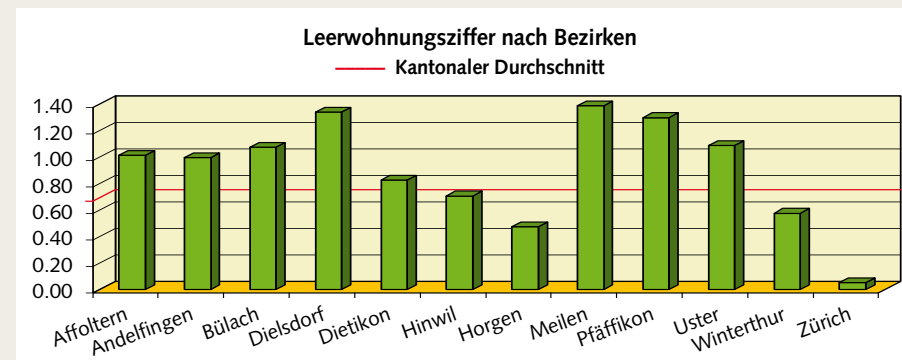
Internet ausgeschriebenen Wohnungsangebote diese Definition.

Die erhobene Leerwohnungszahl setzt sich hauptsächlich aus zwei Gruppen zusammen: aus Neubauwohnungen einerseits, andererseits aus Altbauwohnungen, die mit Mängeln behaftet sind (z.B. zu kleine, nicht mehr zeitgemässe, ungünstig gelegene, lärmbelastete oder überbeuerte Wohnungen). Die jährlichen Veränderungen dieser Zahlen geben wichtige Hinweise auf den Marktzustand und bestehende Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt.

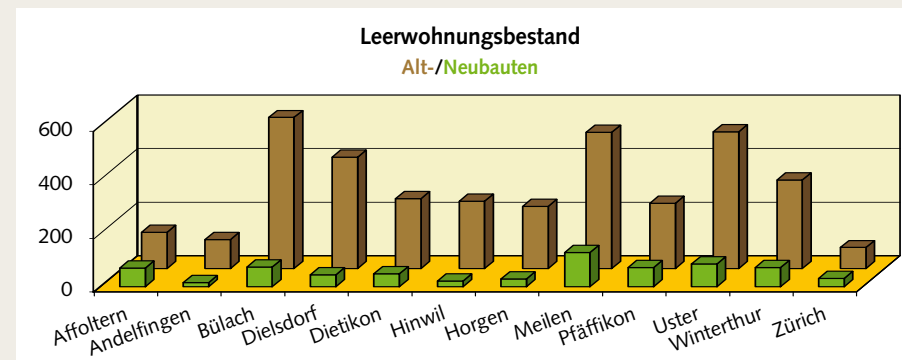
(Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)



Die Grafik macht die grossen Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken deutlich. Ein Rückgang des Leerwohnungsbestandes stellt aber die Ausnahme dar.



Der anhaltende Nachfrageüberhang in der Stadt Zürich drückt den kantonalen Durchschnitt.



Aus den Details der Statistik lässt sich herauslesen, dass Neubauten sich nach wie vor starker Nachfrage erfreuen – nur solche im Luxussegment stehen während längerer Zeit leer. Demgegenüber steigt der Bestand an leerstehenden Altbauwohnungen.

Datenquellen: Statistisches Amt Kanton Zürich  
Grafiken: HEV Zürich

# Unterstützung bei energetischer Sanierung

**Weil rund ein Drittel des gesamten Energieverbrauchs auf Kosten des Wohnens geht, kommt der energetischen Sanierung von Liegenschaften eine grosse Bedeutung zu. Mit dem Programm «Jetzt – energetisch sanieren» bietet der Kanton Zürich zusammen mit weiteren Partnern Informationen, Beratung und finanzielle Unterstützung an.**

Ihr. Das Programm will für Hauseigentümerinnen und -eigentümer klare Entscheidungsgrundlagen für eine energetische Modernisierung vermitteln. Da Situation und Zielsetzung sehr unterschiedlich sein können, bietet das Programm drei Beratungsangebote an welche teilweise durch den Kanton Zürich und/oder Energieversorger vergünstigt werden:

## Heizungersatz: Beratung für eine energetische Heizung

- Berechnung Energiekennzahl
- Empfehlung (nur klimafreundliche Heizsysteme)
- Machbarkeit der gewünschten Heizungsart
- Kostenvergleich verschiedener Heizsysteme
- Checklisten und Tipps für eine optimale Vorgehensweise

## Gebäudecheck: Überblick über zweckmässige Massnahmen an Gebäudehülle und Heizung

- Aufzeigen der energetischen Schwachstellen

- Empfehlung von Massnahmen im Bereich Gebäudehülle (Fenster, Keller, Dach, Aussenwände) und Gebäudetechnik (Heizung, Warmwasser)
- Gliederung der Massnahmen nach Prioritäten

## Gebäudemodernisierung: Überblick über Massnahmen zur langfristigen und umfassenden Modernisierung einschliesslich Kosten-Nutzen-Verhältnis

- Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK®)
- Aufzeigen der energetischen Schwachstellen
- Empfehlung von Massnahmen im Bereich Gebäudehülle (Fenster, Keller, Dach, Aussenwände) und Gebäudetechnik (Heizung, Warmwasser)
- Gliederung der Massnahmen nach Prioritäten
- objektspezifische Berechnung der Investitionskosten, Energieeinsparungen und Fördermittel

Weitere Informationen unter:  
[www.energetisch-modernisieren.ch](http://www.energetisch-modernisieren.ch)

Die Partner von «Jetzt – energetisch sanieren» sind:



**Jetzt**  
energetisch modernisieren

## Informationsanlässe in den Gemeinden des Kantons Zürich

Interessierte Hauseigentümer erfahren an Informationsanlässen in ihrer Gemeinde mehr über die energetische Modernisierung von Wohngebäuden sowie über Dienstleistungen und Produkte zum Dichten, Dämmen und klimafreundliches Heizen.

### Informationsanlässe:

- Dübendorf  
22. September
- Zumikon und Küsnacht  
29. September
- Horgen  
20. Oktober
- Wald  
28. Oktober
- Eglisau und Rafzer Gemeinden  
4. November
- Mönchaldorf  
12. November
- Bülach, Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel  
17. November

Weitere Termine sind geplant, die Veranstaltungsreihe wird 2010 fortgesetzt. Wir werden rechtzeitig darüber informieren. Aktuelle Informationen finden Sie immer unter <http://www.energetisch-modernisieren.ch/>

Ihre Immobilien. Unser Zuhause

## Umfassende Beratung im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen



Johann Geisser berät Sie gerne. Vereinbaren Sie doch gleich einen Termin.

### Hauseigentümerverband Zürich

Albisstrasse 28, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 40  
Fax 044 487 17 32  
[johann.geisser@hev-zuerich.ch](mailto:johann.geisser@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail [kontakt@decapitanibau.ch](mailto:kontakt@decapitanibau.ch)

## Der Stand der Dinge. Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft

**Vorträge, Debatten, Führungen und eine Ausstellung über nachhaltiges Bauen in Zürich und anderswo. 5. bis 22. November 2009 ewz-Unterwerk Selnau, Selnaustrasse 25, Zürich**

Ir. Die 2000-Watt-Gesellschaft ist als Ziel in der Zürcher Stadtverfassung niedergelegt und der Kanton Zürich hat die Anforderungen an Energieeffizienz verschärft. Doch was heisst das für die Bauwirtschaft? Für Hauseigentümer? Für die Bevölkerung?

Vom 5. bis 22. November steht Zürich im Zeichen des nachhaltigen Bauens. Im ewz-Unterwerk Selnau diskutieren Fachleute und das Publikum über ganz unterschiedliche Aspekte des Bauens für die 2000-Watt-Gesellschaft. Welche Probleme im Betrieb und in der Nutzung von effizienten Gebäuden entstehen (6. November) oder was Bauen nach grünen Standards bedeutet (16. November), wird ebenso diskutiert wie architektonische Aspekte («Dicht und kompakt?», 13. November) und gesellschaftspolitische Fragen («Peak Oil», 9. November; Zürich als effiziente Stadt am 10. und 19. November). Der holländische Stararchitekt Winy Maas (MVRDV Rotterdam) erläutert am 17. November seine Sicht der Dinge.

Im Zentrum der Halle des ewz-Unterwerks steht eine Ausstellung: Sie gibt den Blick frei auf die Architektur der 2000-Watt-

Gesellschaft. 27 Beispiele aus dem Raum Zürich, der Schweiz und sechs weiteren Ländern zeigen, wie unterschiedlich die Wege sind, die zu nachhaltigem Bauen führen.

Die Ausstellung ist täglich von 11 bis 23 Uhr geöffnet. Der Eintritt ist frei. Von Montag bis Freitag, jeweils um 17.30 Uhr, werden Führungen durch die Ausstellung angeboten.

Neben einer internationalen Fachtagung – sie findet am 17. und 18. November im Swiss Re Centre for Global Dialogue in Rüslikon statt – können Interessierte an Führungen durch fortschrittliche Gebäude teilnehmen oder abends Filme und die Bar im ewz-Unterwerk besuchen. Die Veranstaltungen werden vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich organisiert. Gastgeber im ewz-Unterwerk Selnau ist ewz.

*Ausstellung:* täglich von 11 bis 23 Uhr, Eintritt frei; *Debatten:* jeweils ab 18.30 Uhr, Eintritt frei; *Bar:* täglich Montag bis Samstag, 17 bis 23 Uhr; *Filme:* an einzelnen Tagen ab 21.30 Uhr

*Weitere Informationen:*

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

### Tag der Hauseigentümer: «Energetisch sanieren konkret»

Informationen aus erster Hand bietet die Veranstaltung für Hauseigentümerinnen und -eigentümer am Sonntag, 15. November, von ca. 9 bis 15 Uhr. Sie erhalten detailliert Auskunft über Vorgehensweisen, über Fördergelder sowie über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die einer Gebäudesanierung zu Grunde liegen. Diese kostenlose Veranstaltung organisiert der HEV Zürich. Weitere Details dazu in der nächsten Ausgabe.

# 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)



BRUNNER  
KÜCHEN  
BETTWIL

swiss made

BRUNNER KÜCHEN AG  
CH-5618 Bettwil  
Tel. 056 676 70 70

Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil  
Und in der Baumuster-Centrale Zürich und Emmen

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

## Wertvorstellungen? Wir sind Ihr Partner.



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



Thomas Rinderknecht und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf die Nummer 044 487 17 25

### Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 25 Fax 044 487 17 18 thomas.rinderknecht@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## Teure Konzessionsgebühr für Fassadenisolation auf öffentlichem Grund

po. Wer heute sein Gebäude sanieren will, aber dafür auf den öffentlichen Grund angewiesen ist, zum Beispiel für das Anbringen der Fassadenisolation, braucht dafür heute in der Stadt Zürich eine Konzessionsbewilligung und bezahlt – neben der Bewilligungsgebühr – eine einmalige Konzessionsgebühr.

So kostet zum Beispiel die Nutzung von 1.70 m<sup>2</sup> Fläche über 5 Stockwerke satte Fr. 10 600.–, zuzüglich einer Bearbeitungsgebühr für die Konzessionserteilung von ca. Fr. 1500.–. Das ist alles andere als ein Anreiz für Grundeigentümer/innen, welche ihre Gebäude energetisch sanieren

wollen. Gleichzeitig wird derzeit mit Beiträgen und Subventionen aller Art sowie mit dem Bekenntnis zur nachhaltigen Entwicklung genau dieses gefördert. Einerseits Förderbeiträge auszuführen, die auf der anderen Seite wieder mittels Gebühren einkassiert werden, macht keinen Sinn, auch wenn es unterschiedliche staatliche Kassen betrifft.

Vertreter der KMU-Gruppe des Gemeinderats haben unter der Leitung von Albert Leiser deshalb im Zürcher Parlament eine Motion eingereicht, in der sie fordern, dass in diesen Fällen auf die Erhebung der Konzessionsgebühr verzichtet wird. ■

### Hauseigentümerversband Limmattal

Seefeldstrasse 9 • 8032 Zürich • Tel. 044 250 22 20 • Fax 044 250 22 01



EINLADUNG

Referat von Regierungsrat Markus Kägi mit anschliessender Podiumsdiskussion unter Leitung von Bruno Hofer – Standortförderer Limmattal

### Limmattal 2020 – Wohn- und Wirtschaftsraum

• **Donnerstag, 22. Oktober 2009, 19.30 Uhr**

Parlamentssaal des Stadthauses Dietikon, Bremgartnerstr. 22, 8953 Dietikon

Das Limmattal als Lebensmittelpunkt gewinnt stets an Attraktivität. Wir möchten mit Ihnen für den Erhalt des schönen Lebensraumes an der Limmat sorgen und diese Veranstaltung dazu nutzen, um die Wohnattraktivität und Arbeitsplatzansiedlung zu fördern. Es stehen Themen wie der Verkehr (Gubristtunnel, Limmattalbahn, Gateway) und die Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsraumes (Silberquartier Dietikon) im Vordergrund. Nutzen Sie die Gelegenheit das Limmattal 2020 mitzugestalten!

**Teilnehmer:** Regierungsrat **Markus Kägi** Baudirektor des Kantons Zürich  
Kantonsrat **Willy Haderer** Präsident der Zürcher  
Planungsgruppe Limmattal (ZPL)  
Dipl. Kultur-Ing. **Heinz Schröder** Planer der ZPL

Der Eintritt ist frei.

Der Hauseigentümerversband Limmattal lädt Sie herzlich zu dieser Veranstaltung ein.



**ALPHAPLAN AG**  
Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

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

## Die Tätigkeiten des HEV Zürich ...

Auch dieses Jahr haben sich viele Besucherinnen und Besucher der Messen «Bauen und Modernisieren» und «Eigenheimmesse» für das breite Dienstleistungsangebot des Hauseigentümergeverbandes interessiert und unsere Stände besucht. Dabei konnten sie sich aus erster Hand über unsere Tätigkeiten der Abteilungen Baumanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung, Verkauf/Vermittlung, Bewertung/Expertisen und Rechtsberatung informieren. Besonderen Anklang fand auch dieses Jahr der Wettbewerb. Die Siegerinnen und Sieger werden in einer der nächsten Ausgaben vorgestellt.



## Dem Himmel etwas näher rücken

Michael Meuter\*

Der Ausbau des Dachgeschosses erweitert bestehende Bauten auf intelligente Weise. Indem man die verborgenen Reserven eines Hauses aktiviert, gewinnt die Immobilie ohne Grundstücks- und Erschliessungskosten an Wert. Dieser Ansatz ist besonders dann bestechend, wenn andere Wege zum Raumgewinn – Anbauen oder Aufstocken – aufgrund der Beschränkungen im Bestand keine Aussicht auf Erfolg bieten. Der Dachausbau stopft infolge der neu eingebrachten Dämmung aber auch vielfach

\*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)

ein beachtliches Energieleck – ein angenehmer Nebeneffekt angesichts der heutigen Heizölpreise.

Holz hilft dabei, unterm Dach ein Umfeld zu gestalten, in dem man dem Himmel buchstäblich ein bisschen näher ist. Es ist

leicht und tragfähig zugleich und hilft bei Einbauten im Dachstock Gewicht sparen. Zudem lassen sich damit auch unter kniffligen konstruktiven, räumlichen und gestalterischen Gegebenheiten ästhetisch gelungene Resultate erzielen. Ein schönes Beispiel dafür ist das Dachgeschoss eines Anbaus in Bad Ragaz (Titelbild; Architekt: Pablo Horváth, Chur; Mitarbeit: Gabriela Walder, Michaela Holzwarth).

Zur Ausführung gehört ein Dachausbau auf jeden Fall in die Hände einer qualifizierten Unternehmung. Bei komplexeren Vorhaben – nicht zuletzt bezüglich Bauphysik – und hohen gestalterischen Ansprüchen ist der Beizug eines Architekten zu empfehlen. ■

Mit einem Ausbau kommen Licht und Luft unters Dach.

Bild: Roland Brunner, Dietikon/Lignum



## cablcom Kabelanschluss powered by Fiber

Der Kabelanschluss von cablecom ist Ihre Eintrittskarte für eine neue Welt der Unterhaltung und Kommunikation. 200 digitale TV-Kanäle (inklusive High Definition), über 100 digitale Radioprogramme, analoges Fernsehen und Radio, superschnelles Internet, günstiges Telefonieren – alles gleichzeitig und in jedem Raum: Mit dem Kabelanschluss von cablecom erleben Sie die multimediale Zukunft schon heute.

Mehr über den cablecom Kabelanschluss erfahren Sie unter **0800 900 210** oder [www.cablecom.ch](http://www.cablecom.ch)

  
cablecom  
tv | internet | phone

## Eine Infrarotkabine für Ihre Gesundheit Das Wellness-Center für zuhause.

Schwitzen bei angenehmer Temperatur mit Farb-, Aroma- und Musiktherapie.

Tiefenwärme hilft bei Verspannungen, fördert Konzentration und guten Schlaf, braucht wenig Platz -> eine Steckdose genügt.



### Das Physiotherm Prinzip



Niedertemperatur-Infrarottechnik  
patentierte Lavasand-Technologie  
sanfte Tiefenwärme ohne Unterbrechung

Grosse Auswahl für jedes Budget!

Physiotherm Beratungszentrum Zürich  
Tel. 044 480 13 31 - zuerich@physiotherm.ch  
www.physiotherm-zuerich.ch

Verlangen Sie Produktunterlagen  
Besuchen Sie unsere Ausstellung

**PHYSIO THERM**<sup>®</sup>  
Infrarotkabinen

Spezialangebot für HEV-Mitglieder

## Wenn der Mieter die Miete nicht mehr zahlt



TV-Interview von  
Bernhard Stotz, wohntraumTV,  
mit lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, Leiter Rechtsauskunft und  
Prozessführung HEV Zürich

*Wie muss der Vermieter vorgehen, wenn der Mieter mit seinen Mietzinszahlungen im Rückstand ist?*

Er muss dem Mieter eine schriftliche Zahlungsaufforderung zukommen lassen, per Einschreibebrief. Dieser muss nach Art. 257d OR eine Zahlungsfrist von 30 Tagen enthalten sowie die Androhung der Kündigung für den Fall, dass innert dieser Frist die ausstehende Miete nicht beglichen würde. Mit dieser Zahlungsaufforderung dürfen nur fällige Mietzinsen sowie ausstehende Nebenkosten gemahnt werden, nicht aber ein allenfalls noch nicht bezahltes Mietzinsdepot oder andere Forderungen. Die 30-tägige Zahlungsfrist beginnt mit dem der Zustellung folgenden Tag.

*Für Familienwohnungen gelten besonders strenge Vorschriften, nicht wahr?*

Das ist richtig. Bei Familienwohnungen müssen sowohl das Schreiben mit der Androhung der Kündigung als auch die Kündigung selber an beide Ehegatten separat adressiert

und in separaten Couverts zugestellt werden. Dient die gemietete Sache einer registrierten Partnerschaft als Wohnung, kommen ebenfalls die Vorschriften über Familienwohnungen zur Anwendung. Bei Mietergemeinschaften genügt dagegen sowohl beim Schreiben mit der Androhung der Kündigung als auch bei der Kündigung ein Schreiben an alle Mieter, wobei die Adresse alle Mieter, die im Vertrag bezeichnet sind, beinhalten muss.

*Was muss der Vermieter tun, wenn die eingeschriebenen Mahnschreiben wieder zurückkommen?*

Kann das Schreiben dem Mieter nicht zugestellt werden, gilt der letzte Tag der postalischen Abholfrist als Empfangsdatum. Die Frist von 30 Tagen beginnt am darauf folgenden Tag. Eine Wiederholung des Schreibens ist also nicht erforderlich. Aber retournierte Couverts unbedingt zu Beweis-zwecken ungeöffnet aufbewahren.

Faustregel: Wenn der Mieter 40 Tage nach Aufgabe des Schreibens den ausste-

**Ginesta**  
IMMOBILIEN  
Wir lieben das Besondere

[Exklusivität]

LEADING REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD svit  
8700 Küsnacht · www.ginesta.ch  
Telefon 044 910 77 33

**wohnraumTV wird zu folgenden Sendezeiten ausgestrahlt:**

**auf TeleZüri:** Montag–Freitag 17.30 h/Samstag 11.00 h + 17.30 h/Sonntag 11.00 h + 17.30 h

**auf TeleTop:** Montag–Freitag 17.40 h/Samstag 11.40 h + 17.40 h/Sonntag 11.40 h + 17.40 h

**auf TSO:** Mittwoch 17.30 h/20.30 h + 22.30 h/Donnerstag 07.30 h/09.30 h/13.30 h/15.30 h + 16.30 h

henden Betrag nicht bezahlt hat, ist in der Regel die Frist gewahrt und das Mietverhältnis kann mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden. Endet die Zahlungsfrist an einem Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der darauf folgende Werktag der letzte Tag der Frist. Auf keinen Fall darf man vor Ablauf der Zahlungsfrist kündigen!

*Wenn der Mieter innerhalb dieser Frist keine Mietzinszahlung getätigt hat, wie hat der Vermieter vorzugehen?*

Dann kann mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werden. Das kann man übrigens auch, wenn ein Teil, aber eben nicht der ganze gemahnte Betrag bezahlt worden ist. Für die Kündi-

gung ist das amtliche Formular zu verwenden.

*Trotz Kündigung zieht der Mieter nicht aus dem Mietobjekt aus. Was muss der Vermieter unternehmen?*

Er muss ein Ausweisungsbegehren stellen, im Kanton Zürich beim Einzelrichter.

*Nehmen wir an, das Gericht hat das Begehren des Vermieters geschützt, der Mieter zieht aber immer noch nicht aus. Wie hat der Vermieter dann vorzugehen?*

Zunächst muss er beim Gericht eine Rechtskraftbescheinigung einholen. Dann kann er mit einem Vollstreckungsbegehren an das Gemeinde-/Stadtammannamt gelangen. ■



Industriestrasse, Glattbrugg

Das aneinander gebaute Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohnungen konnten wir an einen unserer Kunden verkaufen, den wir schon vor Jahren beim Aufbau seines Portefeuilles beraten durften. Dank der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit ihm erhielten wir auch das Mandat für die Bewirtschaftung dieser Liegenschaft. Dass der Auftraggeber, der seit über 30 Jahren mit der Verwaltung betraut war, mit der Abwicklung mehr als zufrieden ist, freut uns natürlich doppelt.

«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



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

**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)



Jetzt bauen  
und vom  
historisch  
tiefen  
Zinsniveau  
profitieren.  
Mit der Nr. 1  
klappts.

Mehr dazu in jeder ZKB Filiale,  
direkt bei Ihrem ZKB Kundenbe-  
treuer: Telefon 0800 801 041 oder  
[www.zkb.ch/hypotheken](http://www.zkb.ch/hypotheken).



**e. weiss**

Neu: Ausstellung  
8352 Rätterschen

• Alu-Jalousieläden

• Sonnenstoren

• Rollläden

• Lamellenstoren

• Fensterzargen

• Fensterbänke

• Garagentore

• Torantriebe

• Insektenschutz

• Wetterschutz

• Schlosserarbeiten

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

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

8352 Rätterschen

**Tel. 052 337 37 10**

## Urbane Kunst statt Vandalismus



po. Mit diesem Anspruch wurde in diesem Sommer das internationale Graffiti-Event «Meeting of Styles» in der roten Fabrik Zürich durchgeführt. Während dreier Tage wurden etwa 1000 m<sup>2</sup> Mauer von geladenen Künstlern und Künstlerinnen, offenbar nationale und internationale Profis, welche in Galerien ausstellen und ihr Geld mit Leinwand- und Auftragsarbeiten verdienen, besprayed. Ziel der Veranstaltung war «die urbane Kunst und Graffiti unter dem Motto «Farbe statt grau, Kunst statt Vandalismus!» einem breiten Publikum vorzustellen».

Jenseits jedes zum vorneherein fruchtlosen Wertungsversuchs, ob es sich bei den gesprayten Werken nun um Kunst handelt oder nicht, muss anerkannt werden, dass diese ihren Reiz haben. Ein Vergleich mit den leidigen Schmierereien, welche zum Leidwe-

sen von Hauseigentümern und Öffentlichkeit immer wieder Gebäude verunzieren, erübrigt sich. Entscheidend ist, dass sie legal gesprayed wurden. Die Organisatoren, übrigens unterstützt von der Graffiti-Beauftragten der Stadt Zürich, legen denn auch Wert auf eine klare Unterscheidung zwischen legalen und illegalen Graffiti.

Ob solche Versuche, die Graffiti-Kultur von der Illegalität wegzuführen, von Erfolg gekrönt sind, ist offen. Wir gehen jedenfalls davon aus, dass sich das eine oder andere Mitglied von den hier abgebildeten Werken angesprochen fühlt, ohne sich zu unüberlegt illegalen Aktionen hinreissen zu lassen.



## Wenn die Putzfrau ausfällt

**Die Anstellung einer Putzfrau wurde im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Massnahmen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (BGSA) im Artikel in HEV 4/2008 ausführlich behandelt. Doch stellt sich immer wieder die Frage, welche Vorkehrungen zu treffen sind, sollte die Putzfrau krankheits- oder unfallbedingt ausfallen.**

Oft wird eine Putzfrau für ca. 3 Stunden pro Woche angestellt. Zwar ist ein schriftlicher Vertrag nicht zwingend notwendig, doch wurde mit der Putzfrau kein schriftlicher Vertrag vereinbart, gilt der Normalarbeitsvertrag (NAV) für hauswirtschaftliche Arbeitnehmer im Kanton Zürich, der in der kantonalen Gesetzgebung geregelt ist. Wurde also kein spezieller Vertrag abgeschlossen, sind die Bestimmungen des NAV massgebend.



lic. iur.  
Harald Solenthaler,  
Rechtsanwalt,  
Rechtsberatung  
und Prozessführung,  
HEV Zürich

Auszahlung der Krankentaggeldversicherung hat der Arbeitgeber die gleichen Leistungen wie die Versicherung zu bezahlen. Die Prämien dieser Krankentaggeldversicherung sind von beiden Parteien zu gleichen Teilen zu tragen. Wird diese Krankentaggeldversicherung nicht abgeschlossen, ist der Arbeitgeber tatsächlich verpflichtet, den Lohn für maximal zwei Jahre zu entrichten.

Um die Schwierigkeiten im Zusammenhang mit einer Krankentaggeldversicherung zu verhindern, empfehlen wir Ihnen, mit der Putzfrau einen schriftlichen Vertrag abzuschliessen, der sich grundsätzlich nur auf die Bestimmungen des Obligationenrechts stützt. Mit diesem Vertrag wird das Arbeitsverhältnis zwischen Arbeitnehmender und Arbeitgeber klar geregelt. Zur Darstellung einer derartigen Vereinbarung zeigen wir Ihnen einen Mustervertrag, der in ähnlicher Form auch bei diversen Organisationen erhältlich ist.

Energie

### Einführungsaktion des Bundes ausgebucht!

po. Der Ansturm auf die Förderaktion des Bundes, den GEAK (Gebäudeenergieausweis) für die ersten 15 000 Gebäude um je 1000 Franken zu senken, war so gross, dass schon nach drei Wochen mehr als 15 000 Bestellungen eingegangen waren.

Selbstverständlich macht ein GEAK aber auch nach Ablauf der Einführungsaktion Sinn. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Energieeffizienz/Beratung».

## Mustervertrag

Arbeitsvertrag zwischen  
Arbeitgeber (Name und Adresse)  
und  
Arbeitnehmerin (Name und Adresse)

### 1. Tätigkeit

Frau ..... wird als Putzfrau im Stundenlohn angestellt.

### 2. Beginn und Arbeitspensum

Das Arbeitsverhältnis am ..... und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Das Arbeitspensum beträgt ..... Stunden pro Woche.

### 3. Dauer und Beendigung des Anstellungsverhältnisses

Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen: Während der Probezeit kann das Arbeitsverhältnis von beiden Seiten jederzeit mit einer Frist von sieben Kalendertagen gekündigt werden.  
Nach Ablauf der Probezeit kann das Arbeitsverhältnis von beiden Seiten jeweils per Ende Monat mit den folgenden Fristen gekündigt werden: 1. Dienstjahr: 1 Monat, 2. Dienstjahr: 2 Monate und ab dem 3. Dienstjahr: 3 Monate.

### 4. Lohn

Der Bruttostundenlohn setzt sich wie folgt zusammen:

Fr.	/ Stunde
Fr.	/ Stunde
Fr.	/ Stunde

Grundlohn (inkl. 13. Monatslohn)  
+ Ferien- und Feiertagsentschädigung\*\*  
Bruttolohn inkl. Ferien- und Feiertagsentschädigung

### 5. Unfallversicherung

Die Arbeitnehmerin ist während ihres Arbeitseinsatzes und auf dem Arbeitsweg gegen Berufsunfall versichert. Sofern der Arbeitseinsatz nicht mehr als 8 Stunden pro Woche beträgt, ist die Arbeitnehmerin gegen Nichtbetriebsunfall nicht versichert.

### 6. Lohnfortzahlung

Sofern das Arbeitsverhältnis mehr als 3 Monate gedauert hat oder für mehr als 3 Monate eingegangen worden ist, beträgt die Lohnfortzahlung bei Abwesenheiten gemäss den Kriterien von Art. 324a OR (Zürcher Skala) wie folgt:

Dauer des Arbeitsverhältnisses:  
- im 1. Anstellungsjahr  
- im 2. Anstellungsjahr  
- im 3. Anstellungsjahr  
- nach jedem weiteren Jahr steigt die Lohnzahlungspflicht um 1 Woche

Lohnfortzahlung (bei unverschuldeter Abwesenheit):  
3 Wochen  
2 Monate  
9 Wochen

Im Weiteren sind die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts massgebend.

Ort und Datum: .....

Arbeitgeber:

Arbeitnehmerin:

.....  
.....  
\*\* je nach Alter: 8,33% vom Grundlohn für vier Wochen Ferien pro Jahr, 10,64% vom Grundlohn für fünf Wochen Ferien pro Jahr und 13,03% vom Grundlohn für sechs Wochen Ferien pro Jahr

# ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.

Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



Schweizer Produktion

**ASTOR**

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

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

Ein Muss für das Bewirtschaftungsteam

## Anmeldung und Abmeldung des Mieters

**Das eingespielte Bewirtschaftungsteam hat viele Aufgaben zu bewältigen. Eine davon ist die An- und Abmeldung des alten bzw. des neuen Mieters.**

Aus juristischer Sicht ist die Pflicht, sich an- und abzumelden, in § 32 des Gesetzes über das Gemeindegewesen (Gemeindegewesengesetz) für den ganzen Kanton Zürich verankert. Nach dieser Bestimmung muss sich der Mieter zur Niederlassung anmelden, wenn er in einer politischen Gemeinde Wohnsitz nimmt.

Wenn er sich daneben auch noch in einer anderen Gemeinde zum Wohnen aufhält, hat er sich dort zusätzlich zum Aufenthalt anzumelden. Die Anmeldepflichtigen haben sich bei Beendigung der Niederlassung oder des Aufenthalts abzumelden. Wenn der Mieter Räume in einer politischen Gemeinde für die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit bezieht, ohne persönlich meldepflichtig zu sein, untersteht er dafür gleichfalls der Meldepflicht. Meldepflichtig ist er auch, wenn er eine meldepflichtige Person aufnimmt. Demnach haben Beherbergungsbetriebe eine Gästekontrolle zu führen. Der Meldeschein ist der



Arbene Preseva  
Verwaltung/  
Bewirtschaftung  
HEV Zürich

Polizei zur Verfügung zu stellen. Die Meldefrist beträgt nach § 33 des Gemeindegesetzes 8 Tage seit Umzug resp. Benutzung der Räume. Nicht anmeldepflichtig ist der Aufenthalt für weniger als drei Monate in einer Gemeinde und der vorübergehende Aufenthalt zur Pflege in einem Heim oder Krankenhaus. Nach Art. 9 der Verordnung über Einwohner- und Fremdenkontrolle der Stadt Zürich obliegt die Meldepflicht für Ein- und Auszug von Mietern auch dem Vermieter bzw. dem Verwaltungsteam. Die gleiche Meldepflicht obliegt dem Vermieter von Geschäftslokalen. Die Meldung durch den Vermieter ersetzt die persönliche Anmeldepflicht des Mieters nicht.

Bei einer professionellen Verwaltung ist die An- und Abmeldung Aufgabe des Bewirtschaftungsteams. Mit Hilfe einer modernen Infrastruktur kann der Verwalter oder der Sachbearbeiter mit dem Internet die An- und Abmeldung erledigen. Diese Aufgabe obliegt in der Regel dem Sachbearbeiter. Die An- und Abmeldung durch die Vermieterschaft erfolgt grundsätzlich beim Versand des gegengezeichneten Mietvertrags, sofern die neue Adresse bereits

**Folgende Links stehen in der Stadt Zürich für eine bequeme Online-An- und -Abmeldung zur Verfügung:**

**Stadt Zürich:** [www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/bevoelkerungsamt/personenmeldeamt.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/bevoelkerungsamt/personenmeldeamt.html)

**EWZ:** [www.stadt-zuerich.ch/content/ewz/de/index/services/online-services.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/ewz/de/index/services/online-services.html)

## Liegenschaftsverwaltung

bekannt ist, oder spätestens 10 Tage vor der Schlüsselübergabe.

Je nach Stadt, Gemeinde und Elektrizitätswerk kann eine Umzugsmeldung, schriftlich oder online erfolgen. Und wenn infolge eines technischen Ausfalles das Personenmeldeamt der Stadt Zürich keine

Adressänderungen online entgegennehmen kann, dann kann die Anmeldung in der Regel auch persönlich dem zuständigen Kreisbüro gemeldet werden. Die Liegenschaftsverwaltung des HEV Zürich denkt an unsere Umwelt und bevorzugt daher die Online-An- und -Abmeldung. ■

## Wohlfühlkunst

Leisten Sie sich ein neues Ambiente in Ihrem Heim. Jedes Kunstwerk ist ein Unikat mit Echtheitszertifikat.



[www.galerie-habegger.ch](http://www.galerie-habegger.ch) - [info@galerie-habegger.ch](mailto:info@galerie-habegger.ch)



## ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

### Mehr Raum und Licht in einem Tag.

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

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

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau**

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

## Alles aus einer Hand



F.H. Wärmetechnik  
F. Häseker, P. Häseker  
Gerlisberg, 8302 Kloten  
Tel. 044 813 49 40 / Fax 044 813 49 42  
[www.fhwaerme.ch](http://www.fhwaerme.ch) / [fh@fhwaerme.ch](mailto:fh@fhwaerme.ch)

## Ihr sicherer Partner für

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

## LIEGENSCHAFTENUNTERHALT NACH MASS



**Erwin Jakober AG**  
Liegenschafts-Unterhalt  
Dietikon • Stäfa • Windisch • [www.jakober.info](http://www.jakober.info)

Silbernstrasse 12  
8953 Dietikon  
Tel. 044 744 60 70  
Fax 044 744 60 89

Partner 

ISS Schweiz 

## 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

Neroag AG

Ihr Partner für Ihr Heim

Herbst  
Rabatt bis  
15%



Unsere Dienstleistungen:

- »Renovationen »Küchen/Bäder »GU - Aufträge
- »Gartenanlagen»Kunstharz Innovationen

Kontaktieren Sie uns für eine Gratis Offerte  
[www.neroag.ch](http://www.neroag.ch) - [info@neroag.ch](mailto:info@neroag.ch)



## Hausverkauf? Yes we can!

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

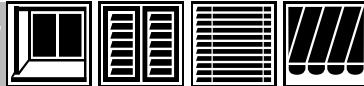
Lamellenstoren

Rollläden

Sonnenstoren

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

Typisch Tschanz!



Termingerecht. Preisgünstig. Professionell.

# TSCHANZ AG

Sonnen- und Wetterschutz

8306 Brüttisellen · Telefon 044 833 70 66



[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

## Das Baurecht

Die Einräumung eines Baurechts stellt eine Alternative zum üblichen Kaufvertrag dar. Die Abgabe von Land im Baurecht erfolgt oft durch das Gemeinwesen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder auch als Mittel der Wohneigentumsförderung, indem das Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum aufgeteilt wird. Reduzierter Finanzbedarf oder Vermeidung der Grundsteuern wie bei der Veräusserung eines Grundstücks sind Vorteile, welche zum Aufschwung dieses Instituts beigetragen haben. Doch was ist genau ein Baurecht und welche Vor- und Nachteile bringt es mit sich? Im Folgenden soll in Kürze auf die wichtigsten Punkte eingegangen werden.

Ein Grundstück kann so mit einer Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 ZGB). Der Dienstbarkeitsberechtigte wird damit Eigentümer des auf fremdem Grundstück errichteten Bauwerks. Der Baurechtsgeber verzichtet beim Abschluss eines Baurechtsvertrags langfristig auf jede eigene Nutzungsmöglichkeit. Nach Abschluss der Bebauung liegt die Bewirtschaftung ausschliesslich beim Baurechtsnehmer. Dieser trägt auch das volle unternehmerische Risiko, während der Baurechtsgeber im Gegenzug ein zum Voraus bestimmtes jährliches Entgelt, den Baurechtszins, erhält.

Das Baurecht bedarf zur Begründung und Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und kann für eine Dauer von höchstens 100 Jahren errichtet werden. Der



MLaw Cristina Castilla Fresnadillo, tel. Rechtsberatung, HEV Zürich

Ablauf des Vertrags fällt im Idealfall mit dem Abbruch der Liegenschaft zusammen, sodass der Baurechtsgeber wieder ein unbebautes Grundstück zurückerhält und über dessen Nutzung neu disponieren kann. Noch bestehende Bauwerke fallen dem Grundeigentümer heim, indem sie Bestandteile seines Grundstücks werden.

### Das selbständige und dauernde Baurecht

Die in der Praxis am häufigsten vorkommende Art des Baurechts ist das so genannte selbständige und dauernde Baurecht, welches als eigenes Grundstück im Grundbuch eingetragen wird.

Nur dieses Baurecht ermöglicht die Belastung des Baurechtsgrundstücks mit Grundpfandrechten, insbesondere die Mitfinanzierung der Baurechtsbauten durch eine Bank, die Belastung des Grundstückes mit Dienstbarkeiten und die Errichtung von Stockwerkeigentum. Selbständig bedeutet, dass das Baurecht weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks noch aus-

## Vom Bauen

schliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet wird. Dauernd ist das Baurecht bei einer Mindestdauer von 30 Jahren.

### Der Baurechtszins

Der Baurechtszins ist die Gegenleistung des Bauberechtigten an den Grundeigentümer für die Einräumung des Baurechts. Die Regelung der Höhe des Baurechtszins stellt meistens den heikelsten Punkt bei der Abfassung von Baurechtsverträgen dar. Gängig ist die Koppelung des Baurechtszinses an einen Zinssatz, der sich in der Regel am Verkehrswert der baurechtsbelasteten Liegenschaft orientiert. Verbreitet ist auch die Verknüpfung des Anfangsbaurechtszinses mit dem Landesindex für Konsumentenpreise. Häufig ist die Kombination von Zinsfuß und Teuerungsindex, indem z.B. festgelegt wird, dass sich der Anfangsbaurechtszins periodisch je hälftig den Veränderungen des Zinsfußes und des Lebenskostenindexes anpasst. Anzutreffen sind jedoch noch viele weitere Möglichkeiten. Der Baurechtszins sollte stets in regelmässigen Abständen angepasst werden. Im Rahmen der Teuerung würde dieser nämlich im Verlauf der Zeit ohne Anpassung weitgehend entwertet.

### Vor- und Nachteile eines Baurechts

Das Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er sein Land nicht endgültig aus der Hand geben muss und daher allfällige Wertsteigerungen alleine realisieren kann. Zudem wird die Entstehung von Grundstückgewinnsteuern verhindert. Durch die Einräumung des Baurechts, hat er dafür keine Verfügungsmöglichkeit mehr über das Grundstück.

Für den Baurechtsnehmer hingegen besteht der grosse Vorteil darin, dass er nur geringe bzw. keine Anfangsinvestitionen für das Grundstück tätigen muss. Der um die Landerwerbskosten reduzierte Finanzbedarf reizt viele, vom Baurecht Gebrauch zu machen. Der Baurechtsnehmer sollte sich jedoch stets bewusst sein, dass er nebst der Zahlung von Baurechtszinsen oft auch wird Amortisationsleistungen für die auf der Baurechtsparzelle lastenden Grundpfandrechte leisten müssen. Zudem muss auch die Möglichkeit der Baurechtszinssteuerung beachtet werden. Steigt der Landwert, steigt auch der Zins. Der Baurechtsnehmer sollte sich deshalb stets sorgfältig beraten lassen, ob ein Baurecht finanziell tatsächlich die bessere Variante als ein Kauf darstellt. ■

## Infrarot-Wärmekabinen\* und Saunen mit Garantievorteil

- Wärmeelemente der Extraklasse\*
- Saunen in Bündler Fichte oder Hemlock mit Top-Montage vom Profi-Schreiner

Langmoosstrasse 66, 8135 Langnau a. A.  
Telefon 044 713 00 77, Fax 044 713 00 67  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Beliebt. Begehrt. Behaglich.  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

25  
Jahre  
\*Garantie



**BUERKI**

SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER

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

## UNSERE KERNKOMPETENZ!

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

**OMIT**  
IMMOBILIEN AG

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

**gammaRenax**  
services

**Wir erbringen vielseitige  
Dienstleistungen für den  
Werterhalt Ihrer Liegenschaften.**

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)



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

0844 **heizoel**  
oder 052 235 12 12

www.kuebler.ch, 8400 Winterthur

Sicherheit  
auf der  
ganzen Linie!



### Markierungen und Signalisationen

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

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

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

Morf AG | Aspstrasse 6 | 8154 Oberglatt

www.morf-ag.ch | info@morf-ag.ch

## Die Bautenschutz Profis

Sanieren – Abdichten –  
Schützen von:

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

- Injektionen  
System SUTER



### SUTER – Bautenschutz AG

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

www.suterbautenschutz.ch  
e-mail: info@suterbautenschutz.ch



## Umdeutung einer ungültigen Kündigung?

**Ist eine vom neuen Eigentümer eines Mietobjektes ausgesprochene vorzeitige Kündigung mangels Erfüllung der Voraussetzungen unwirksam, kann sie der Richter nicht in eine später wirksame gültige ordentliche Kündigung umwandeln.**

Erweist sich ein Vertrag als nichtig oder unwirksam, darf der Richter die Vereinbarung in ein anderes juristisches Gewand kleiden, das dem tatsächlichen Willen der Beteiligten auch entspricht und vom Gesetz zugelassen wird. Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist dagegen ein sogenanntes Gestaltungsrecht, das von einem der beiden Vertragspartner allein – durch eine einseitige Willenserklärung – ausgeübt wird.

Darauf stützend entschied kürzlich das Bundesgericht (Urteil 4A\_89/2009 vom 1.5.09) Folgendes: Gemäss Art. 261 OR kann der Erwerber (= neue Eigentümer) einer Liegenschaft bzw. einer Wohnung mit der gesetzlichen Frist (Wohnung: 3 Monate; Geschäftsraum: 6 Monate) auf den nächsten gesetzlichen Termin (örtliche Termine) kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht. Diese Art der Kündigung kann hingegen nur auf den nächstmöglichen Termin (nach Erwerb der Liegenschaft oder Wohnung; Eintragung im Grundbuch ist entscheidend) ausgesprochen werden. Unterlässt er die Kündi-



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

gung auf den nächstmöglichen gesetzlichen Termin, so verwirkt er diesen Kündigungsanspruch und kann (später) das Mietverhältnis nur unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine auflösen.

Erweist sich nun eine vom neuen Eigentümer eines Mietobjektes ausgesprochene vorzeitige Kündigung als unwirksam, weil kein dringender Eigenbedarf nachgewiesen werden konnte (Art. 261 OR), dann hat der Richter die ungültige ausserordentliche Kündigung nicht einfach in eine später wirksame gültige ordentliche Kündigung umzuwandeln. Als Begründung führte das oberste schweizerische Gericht u. a. an, dass, erklärt der neue Eigentümer, den Vertrag wegen Eigenbedarfs vorzeitig zu kündigen, der Mieter nicht damit rechnen muss, dass der Richter den dringenden Eigenbedarf verneint und das Ganze in eine ordentliche Kündigung, welche auf einen späteren Zeitpunkt wirksam wird, umwandelt.

Mit diesem Umwandlungsverbot, so das Bundesgericht weiter, soll gewährleistet sein, dass damit nicht der Irrtum des einen durch die Modifikation der rechtlichen Basis des Streits zum Nachteil des anderen korrigiert wird. Einzig wenn die Frist verpasst wurde, sieht das Gesetz vor, dass die Kündigung für den nächstmöglichen Termin gilt (Art. 266a OR).

# Jonsered

So einfach sind die  
neuen Sägen zu  
starten!

NEUHEIT



**CS 2141 S / CS 2145 S**  
mit SPIN-Start  
Ausgezeichnete  
Allroundsägen –  
starten wie ein Jo-Jo.

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



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

## schädli 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**



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

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

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

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

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



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



**OECONOMICSERVICEAG**  
Hauseigentümer Reparatur- und Einkaufszentrale

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

## Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 23. Oktober 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 | Projektie-  
rung | Kostenvoranschlag | Terminplanung |  
Submission | Auftragsvergabe | Mieter-  
orientierung | Ausführung (konkrete Beispiele  
anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkon-  
trolle | Abrechnung | Garantiarbeiten

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten |  
Bauverzögerung oder -verhinderung durch  
Mieter | Mietzinsreduktion während der Bau-  
arbeiten | Umfassende Überholung und Wert-  
vermehrung | 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 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 4871777, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 23. Oktober 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

## Sind Sie am Erwerb dieses Geschäftshauses in Zürich West 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.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)

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 Geschäftshaus 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.

**Konrad Landolt**, Betriebsökonom HWV, ist ein ausgewiesener Kenner des Immobilienmarktes für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser in und um Zürich und freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme:

**SPG Intercity Zurich / Investment Consulting, Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich**  
konrad.landolt@spgintercity.ch oder Direktwahl 044 388 58 46

Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)



## Der Ausschluss der Erstreckung

**Wenn ein Vermieter das Mietverhältnis kündigt, möchte er das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt hin wiedervermieten. zWegen der Möglichkeit des Mieters, eine Erstreckung zu verlangen, kann der Vermieter aber kaum abschätzen, wann das Mietverhältnis dereinst definitiv beendet und das Objekt wieder verfügbar sein wird.**

Laut Art. 272 OR kann der Mieter in Härtefällen eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Der Mieter hat die Kündigung innert 30 Tagen ab Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsstelle anzufechten. Im Falle der Gültigkeit der Kündigung, sofern also keine Missbräuchlichkeit vorliegt, wird geprüft, ob und wie lange das Mietverhältnis erstreckt werden kann. Eine Erstreckungsmöglichkeit gibt es selbst bei befristeten Mietverhältnissen, welche ohne Kündigung durch Zeitablauf enden. In diesem Fall müsste der Mieter das Begehren mindestens 60 Tage vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses stellen.



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

Das Mietrecht sieht aber gesetzliche Ausschlussgründe vor. In abschliessend fünf Fällen ist vorgesehen, dass das Mietverhältnis nicht erstreckt werden kann (Art. 272a OR):

**Zahlungsverzug des Mieters**  
Der erste und wohl klarste Ausschlussgrund ist der Zahlungsrückstand des Mieters. Hier wird vorausgesetzt, dass der Vermieter unter Einhaltung der Voraussetzungen von Art. 257d OR wegen Zahlungsverzugs des Mieters das Mietverhältnis

ausserordentlich gekündigt hatte. Wenn der Vermieter eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters ausspricht, ohne die strengen Vorgaben von Art. 257d OR einzuhalten, wie etwa die Kündigungsandrohung, besteht kein Erstreckungsausschluss. (Zum korrekten Vorgehen inkl. Musterbrief bezüglich einer Zahlungsverzugskündigung vgl. HEV 4/07, zu lesen unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch).)

### Schwere Pflichtverletzung des Mieters

Ein weiterer Ausschlussgrund ist die schwere Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f. OR). Die Anforderungen an die Pflichtverletzung sind allerdings hoch, die Pflichtverletzung muss schwerwiegend sein. Zur Prüfung, ob diese erfüllt sind, und zum korrekten Vorgehen empfiehlt sich in jedem Fall der Beizug eines erfahrenen Spezialisten. Anderenfalls läuft der Vermieter nämlich Gefahr, dass die Kündigung im Anfechtungsfall als ungültig erkannt wird. Zu den zu erfüllenden Voraussetzungen gehört insbesondere die schriftliche Abmahnung des Mieters, es sei denn, es ergäbe sich aus den konkreten Umständen, dass eine Abmahnung sinnlos wäre.

### Konkurs des Mieters

Fällt der Mieter nach Mietantritt in Konkurs, so hat der Vermieter aufgrund von

## Mietrecht

Art. 266h OR ebenfalls eine ausserordentliche Kündigungs-berechtigung, welche eine Erstreckung ausschliesst.

### Bevorstehender Abbruch oder Umbau

Wurde schliesslich der Mietvertrag im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen, ist eine Erstreckung ebenfalls ausgeschlossen. Es wird allerdings verlangt, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits ein konkretes Bau- oder Abbruchprojekt besteht. In diesem Fall handelt es sich gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung um einen befristeten Vertrag, welcher durch Eintreten des zuvor ausdrücklich bestimmten Ereignisses – sei es das Vorliegen der Baubewilligung oder der Beginn der Bauarbeiten – ohne Weiteres beendet wird. Eine förmliche Kündigung erübrigt sich daher.

Das Gesetz regelt nicht klar, ob der Abschluss nur dann gelten soll, wenn das Mietverhältnis als befristeter Vertrag abgeschlossen wurde. Nach dem Gesetzeswortlaut scheint nicht ausgeschlossen, dass der Vertrag auch unbefristet ausgestaltet werden kann, allerdings müssten dann die gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten werden. Dann könnte sich zudem die Frage stellen, ob das Mietverhältnis nicht gleichwohl erstreckt werden könnte, sofern die Ausschlussbedingung noch nicht eingetreten ist.

Aus diesen Gründen empfiehlt es sich in jedem Fall, einen bis zum vorgesehenen Baubeginn befristeten Vertrag auszustellen und diesen mit dem klaren Hinweis auf den Umbau oder Abbruch zu versehen. Sollte sich der Baubeginn wider Erwarten verzö-

gern, kann erneut ein befristeter Vertrag angeboten werden.

### Ersatzangebot des Vermieters

In kleiner Abweichung von den vier oben genannten Gründen ist in diesem Fall die Erstreckung nur «in der Regel» ausgeschlossen. Und zwar, wenn der Vermieter dem Mieter nach der Kündigung einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet. Ob ein gleichwertiges Ersatzobjekt vorliegt, muss die Schlichtungsbehörde oder der Richter nach Ermessen beurteilen. Ein Objekt gilt als gleichwertig, wenn es bezüglich Grösse und Lage den Bedürfnissen des Mieters und dessen finanziellen Verhältnissen entspricht. Dabei sind auch die Marktverhältnisse zu berücksichtigen.

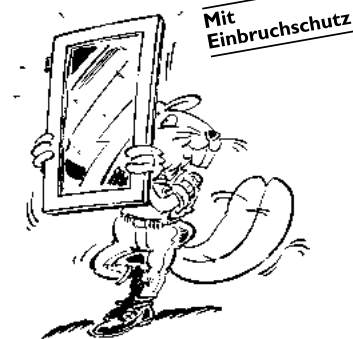
Das Ersatzobjekt muss dem Mieter rechtzeitig angeboten werden und grundsätzlich auf den Vertragsablauf verfügbar sein. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter selber über das Objekt verfügt, es kann auch einem Dritten gehören. Der Nachweis, dass der Vermieter des angebotenen Ersatzobjekts mit dem Mieter einen Vertrag geschlossen hätte, genügt.

Wird ein an sich zumutbares Ersatzobjekt vom Mieter abgelehnt, ist die Erstreckung «in der Regel» ausgeschlossen. In Ausnahmefällen ist eine Erstreckung also trotzdem zulässig. Es müssten aber besonders gewichtige Gründe beim Mieter vorliegen.

Es ist daher zu betonen, dass der Vermieter erst dann Gewissheit über die Wiederverfügbarkeit seines Mietobjekts hat, wenn entweder die Eingabefrist des Mieters unbenutzt verstrichen ist oder Schlichtungsbehörde bzw. Mietgericht festgestellt haben, dass der Mieter das Ersatzobjekt hätte annehmen müssen. ■

## Kunststoff-Fenster

Fensterläden Balkonverglasungen Wintergärten



Verlangen Sie unsere Unterlagen

# biberbau

Industriestr. 2 8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45 Fax 055 418 45 46  
www.biberbau.ch

124-313 801

Ungestört schlafen  
mit

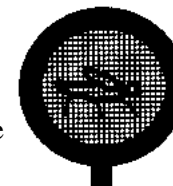
## INSEKTENSCHUTZ- ROLLOS

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



## 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\* 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

# 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



## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.  
Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**

044 308 80 40 · [www.franzpfister.ch](http://www.franzpfister.ch)  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

**24<sup>h</sup>  
Service**

## 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

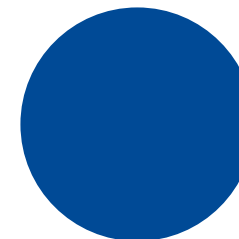
eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur  
und Feuerungsfachmann

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



# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



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

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

# www.homegate.tv



Präsentiert von:



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

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal

## Das WLAN und der Access Point

**In der heutigen multimedialen vernetzten Welt gibt es bereits Hotels, welche WLAN-strahlenfreie Räume vermieten. Auch gibt es Menschen, die in Ortschaften ziehen, welche durch ihre geografische Lage Schutz vor Handy- und sonstigen Strahlen bieten. Vielleicht werden solche Angebote in Zukunft immer mehr Absatz finden.**

Stellen Sie sich vor: Frisch eingezogen und den Internetzugang aufgeschaltet, sucht der neu eingezogene Eigentümer oder Mieter mit seinem Computer das Netzwerk, um im Internet zu surfen. Plötzlich findet der Computer unzählige Netzwerke: die einen sicher mit einer Verschlüsselung ausgestattet, und die anderen offen und somit für jedermann zugänglich. Wirtschaftlich betrachtet mag dies für den WLAN-Verkäufer eine durchaus sinnvolle Entwicklung sein.



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

Wobei sich durchaus die Frage stellt, ob eine Bündelung der Netzwerke nicht sinnvoller wäre und ob das vermehrte Ausbreiten von Funkanlagen im Privatgebrauch nicht auch Gefahren für die Gesundheit bergen könnte.

### Was ist ein WLAN und welche gibt es heute auf dem Markt?

Beim WLAN werden Computer und Laptop untereinander drahtlos mit Peripheriegeräten wie zum Beispiel Drucker, Scanner, Telefon und/oder Überwachungskameras über einen Funkzugangsknoten (Access Point) vernetzt, welcher wiederum

den Datenverkehr zwischen den Geräten und zugleich den Zugang ins Internet ermöglicht. Moderne elektronische Geräte beinhalten in der Regel schon einen eingebauten WLAN-Chip. Ältere Geräte können hingegen mit einer WLAN-Karte oder -Stick nachgerüstet werden und ins WLAN integriert werden. WLAN-fähige Handys und Schnurlostelefone werden für die Internettelefonie mit VoIP (Voice over IP) verwendet und können über den Access-Point auf das Internet zugreifen. Hybrid-Modelle können sogar mehrere Funktechnologien nebeneinander nutzen.

Der internationale Berufsverband IEEE (Institute of Electrical and Electronics Engineers) hat für WLAN verschiedene Standards der Familie 802.11 mit den folgenden Strahlungseigenschaften aufgestellt: *Tabelle siehe nächste Seite oben.*

Der am häufigsten verwendete Standard ist zur Zeit 802.11g. Die Frequenzbereiche des a- und h-Standards werden in der Schweiz (und Europa) auch für andere Dienste und in Gebäuden mit reduzierter Leistung genutzt. Die Standards 802.11 a, g und h weisen hohe Datenraten auf, wobei wenn mehrere Geräte zu einem Access Point eine Verbindung aufnehmen, wird die Übermittlungskapazität der Verbindung aufgeteilt, und die Datenrate für die einzelnen Teilnehmergeräte sinkt.

IEEE Standard	802.11a	802.11b	802.11g	802.11h
Max. Sendeleistung (mW)	200	100	100	200/1000
Gemittelte Sendeleistung Beacon (mW)	1	0,5	0,5	0,5
Gemittelte Sendeleistung max (mW)	< 200	< 100	< 100	< 200
Frequenz (MHz)	5150–5250	2400–2483,5	2400–2483,5	5150–5350 5470–5725
Reichweite (m)	50	bis 200	50	50
Leistungsregelung	nein	nein	ja, statisch	ja, dynamisch
Max. Bruttodatenrate (MBit/s)	54	11	54	54
Verbreitung	wenig	veraltet	am weitesten	wenig

Grundsätzlich wird beim h-Standard die Sendeleistung automatisch geregelt. Bei den Standards g und h kann die Sendeleistung in der Regel über die Software gesteuert werden.

**Senden WLANs Strahlen aus?**

WLANs strahlen, wobei die tatsächlich abgestrahlte Leistung in erster Linie vom Datenverkehr abhängt. Wenn kein Datenverkehr stattfindet, dann sendet der Access Point ein regelmässiges Signal (Beacon) aus, damit sich die Geräte mit ihm synchronisieren können. Bei Messungen dieses Signals wurden Strahlungsleistungen von 0,5 mW gemessen. Bei Access Points in vollem Einsatz wurden auch schon bis zu 70 mW gemessen. Die ausgesendete Strahlung nimmt mit der Distanz ab und wird durch Hindernisse abgeschwächt oder reflektiert. Aus diesen Gründen kann bei längeren Distanzen zwischen Access Point und vernetzten Geräten oder bei Hindernissen die Datenrate stark sinken, wobei noch bei sehr kleiner vorhandenen Strahlung die verbundenen Geräte sich miteinander vernetzen können.

**Wie werden die Strahlen gemessen?**

Die menschliche Exposition wird am besten in der Praxis durch den SAR-Wert (Specific Absorption Rate) gemessen. Der SAR-Wert misst sich in W/kg und sagt aus, welche Menge der Strahlungsleistung (W) vom menschlichen Körper (kg) aufgenommen wird, wobei der SAR-Wert auch von der Stärke des elektrischen Feldes ausgerechnet werden kann.

In einer im Auftrag des Bundesamts für Gesundheit durchgeführten Studie wurden bei verschiedenen Access Points, PC-Karten und einem PDA das elektrische Feld und der SAR-Wert gemessen. Für jeden Standard sind der maximal gemessene SAR-Wert und die verwendete Datenrate angegeben. SAR-Werte wurden in einem Körperphantom gemessen und ausgewertet.

Alle Messungen wurden mit maximaler Sendeleistung und maximaler Datenrate durchgeführt und ergaben folgende Werte: *Tabelle siehe nächste Seite unten.*

**Wo liegen die Grenzwerte?**

Der von ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection)

empfohlene Grenzwert beträgt 2 W/kg, so dass die SAR-Werte jedes einzelnen gemessenen Gerätes unterhalb dieser Grenzwerte sind. Bemerkenswert ist, dass die elektrischen Felder mit dem Abstand zum Sender stark abnehmen. Im Abstand von 20 cm schöpfte keines der Geräte mehr als 10% der ICNIRP-Grenzwertempfehlung aus, bei 1 m nicht einmal 2,5%. Die Interaktion von verschiedenen Geräten wurde in dieser Studie nicht berücksichtigt.

**Wie gefährlich sind WLANs für die Gesundheit?**

Wie sich die drahtlose Technologie im menschlichen Körper auswirkt, ist noch nicht bis ins letzte Detail erforscht. Nach heutigem Kenntnisstand erscheint die durch drahtlose Netzwerke erzeugte hochfrequente Strahlung zu schwach, um durch Absorption über eine Erhöhung der Temperatur nachweisbare, akute gesundheitliche Wirkungen auslösen zu können, wobei langzeit- und nichtthermische Auswirkungen zurzeit noch ungenügend erforscht sind. Bedenken bestehen entstehen schon heute über den andauernden körpernahen Einsatz von einzelnen WLAN-fähigen Laptops, Handys und PDAs. Im Zusammenhang mit der Handystrahlung laufen zur Zeit internationale Forschungsuntersuchungen. Mit geeigneten Vorsorgemassnahmen

kann auch diese Strahlungsbelastung minimiert werden.

**Müssen WLANs aus juristischer Sicht geduldet werden?**

Wie auf der Internetseite des Bundesamtes für Gesundheit nachgelesen werden kann, unterstehen W-LANs der schweizerischen Verordnung über Fernmeldeanlagen (FAV), in der grundlegende Anforderungen bezüglich des Schutzes der Gesundheit und der Sicherheit der Benutzenden und anderer Personen gestellt werden. Die den anwendbaren Normen zu Grunde liegenden Grenzwerte entsprechen den ICNIRP-Grenzwertempfehlungen. Sie werden beispielsweise vom europäischen Komitee für elektrotechnische Normung CENELEC herausgegeben.

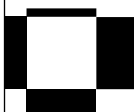
Öffentlich zugängliche drahtlose Internet-Zugangspunkte (Hotspots) sind stationäre Sendeanlagen und fallen in den Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Da die maximal erlaubte Sendeleistung von WLAN Access Points unterhalb von 6 Watt ERP liegt, sind sie von einer vorsorglichen Emissionsbegrenzung ausgenommen, d.h., sie müssen keinen zusätzlich reduzierten Anlagegrenzwert einhalten. Hingegen müssen bei Hotspots die weniger strikten Immissionsgrenzwerte der NISV

maximale SAR-Werte			
Standard	Gerät	Datenrate (Mb/s)	SAR (W/kg)
802.11a	Access Point	30	0,54
	PC-Karte	13,3	0,07
802.11b	Access Point	6	0,73
	PC-Karte	6,3	0,43
	PDA	3,8	0,067
802.11g	Access Point	26	0,27
	PC-Karte	21,5	0,11

## Elektrosmog

dann eingehalten werden, falls der ganze menschliche Körper gleichmässig mit der Strahlung exponiert ist. Falls sich bei Hot-spots Menschen so nahe an den Antennen aufhalten, dass der Körper nicht mehr gleichmässig bestrahlt wird oder nur Teile des Körpers exponiert werden, ist der Immissionsgrenzwert der NISV nicht mehr anwendbar. In diesem Fall gelten die Anforderungen der Verordnung über Fernmeldeanlagen (FAV) bzw. der ICNIRP-Grenzwert von 2 W/kg für die spezifische Absorptionsrate.

Soweit die Grenzwerte eingehalten werden, erscheint der Gebrauch eines WLANs aus juristischer Sicht als unbedenklich und lässt auch keinen Platz für Ansprüche auf Mietzinsreduktion zu Gunsten des Mieters.



**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, WWW.PWG.CH

## Es hat sich gelohnt



8813 Horgen-Arn  
Telefon 044 718 17 50  
www.e-fierz.ch



Besuchen Sie unsere Ausstellung

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

**Architekt**  
oder als  
**Generalunternehmer**  
oder als  
**Bautreuhänder**

Ihr Spezialist in Baufragen:

**S und S**  
**Schellenberg & Schnoz AG**  
Architekten  
Bautreuhand, Expertisen  
Scherrstrasse 3  
**8006 Zürich**  
044 368 88 00  
info@sunds.ch, www.sunds.ch



**bauwerk**  
DESIGNED TO LIVE  
Megapark Akazie gedämpft, Trendpark  
Eiche geräuchert, Unopark Eiche

**Lenzlinger**

Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

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

Ausstellung Mühle Niederuster:  
Montag-Freitag 9-12/13-18 Uhr  
Samstag 9-13 Uhr

**NEU - Ausstellung Brunau Zürich:**  
Montag-Freitag 13-17 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Ausstellung Brunau Zürich:  
Lenzlinger Söhne AG  
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich  
Tel. 058 944 58 68, Fax 058 944 58 69  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch



- Tankrevisionen
- Tanksanierungen
- Neutankanlagen
- Boilerentkalkungen

Tel. 052 235 12 22

www.kuebler.ch, 8400 Winterthur

## Feinste Küchen traditional



wym WA

## PFISTER KÜCHEN Turbenthal

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

## WIR INSTALLIEREN ZUKUNFT

[www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)



**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte

Unterhaltsarbeiten

Reparaturen



Pikettdienst  
Schilddienst

Winterschnitt



## CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice

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

Egg ZH - Rüschlikon - Winterthur - Rapperswil SG

# Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 13. und 27. November 2009 (2-Tages-Kurs)

Seminarort: Kongresshaus Zürich

### Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Der Werkvertrag und weitere baurechtliche Aspekte
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 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 044 487 17 77, Tel. 044 487 17 03,  
E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*	Einzel:	Fr. 650.-
	Ehepaar:**	Fr. 1200.-
Nichtmitglieder	Einzel:	Fr. 750.-
	Ehepaar:**	Fr. 1400.-

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Liegenschaftsverwaltung» vom 13. und 27. November 2009

mit Ehepartner

Name:

Vorname:

Firma (falls Rechnung über Firma läuft):

Strasse:

PLZ/Ort:

Tel. privat:

Tel. Geschäft:

E-Mail:

Mitglied-Nr.:

Datum:

Unterschrift:



▶ Fällarbeit  
 ▶ Hackarbeit  
 ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig



**Gutschein**

  
**ERA**  
 Immobilien

**Kostenlose Beratung**

Gerne führen wir mit Ihnen ein kostenloses Bewertungsgespräch

**0848 372 669**  
www.era-partner.ch

Immobilienverkauf mit ServiceGarantie!



**NUR BEI WERU!**

**WERU secur**

Der neue Fenster-Standard mit Alu-Funktion...

Neues Design  
wärmedämmend • schall- und einbruchhemmend

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

  
 alles unter einem Dach

**horst klein AG**  
 industriestrasse 4 6345 neuheim  
 leimbachstrasse 19 8134 adliswil

**weru**  
 Fenster und Türen fürs Leben

tel 041 755 23 26 tel 044 710 97 06  
 fax 044 710 24 54 fax 044 710 24 54  
 mobile 079 662 90 68 email horstkleinag@bluewin.ch



**maler müller**

Das Malergeschäft für anspruchsvolle Hauseigentümer

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

**HUUS + GARTE**  
Hauswartungen und Gartenpflege

Unsere Spezialität:

**Hauswartungen**  
auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

**Gartenpflege**  
individuell und flexibel.

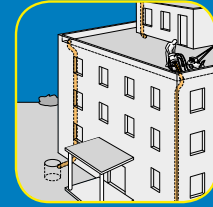
Unsere Leistungen sind bedarfsgerecht und kostengünstig.

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

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

**schnell • einfach • sauber • sicher**

Ableitungen von Hausinstallationen  
 Ableitungen von Dach und Terrassen  
 Kanalisation bis zum Sammelkanal


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

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

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

Wir sind das Holz

**KÜCHLER**



## Besuchen Sie die KÜCHLER-Parkettausstellung



Grosse Musterflächen  
Umfassende Auswahl  
Kompetente Beratung

### Öffnungszeiten

Mo – Do 7:00 – 18:00  
Fr 7:00 – 16:00  
Sa 9:00 – 12:00

Küchler AG Industriestrasse 3 CH-8952 Schlieren Telefon +41 44 738 31 06  
Fax +41 44 738 31 76 info@kuechler.ch www.kuechler.ch



Drucksachen

## Bestellformular

Bestellnummer	Anzahl	Preise		
		Mitglied Fr.	Nicht-Mitglied Fr.	
<b>Mietverträge und Zusätze</b>				
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.20	1.80
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.20	1.80
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10008	Mietvertrag für möblierte Zimmer inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	4.50	5.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	1.80	2.30
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	1.80	2.30
20001	Hausordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	1.80	2.30
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	_____	4.50	5.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	_____	4.50	5.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10501	Zusatz über Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. _____	3.50	4.50
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen</b>				
30000	Kündigungsformular	Set à 2 Stk. _____	1.20	1.20
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.20	1.80
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach _____	2.80	3.80
30040	Protokoll über Mieterwechsel	5-seitig, Garnitur 3-fach _____	5.50	6.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 S.)	_____	2.80	3.80
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach _____	3.20	4.–
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach _____	3.20	4.–
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach _____	2.80	3.50
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen	_____	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung</b>				
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	1.70	2.30
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben	Set à 2 Stk. _____	7.50	8.50
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung	_____	3.50	4.30
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach _____	1.80	2.30
<b>Diverse Verträge</b>				
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen	Set à 2 Stk. _____	5.50	6.50
10071	Checkliste zur Ausschreibung von Verwaltungsmandaten STWE	_____	7.–	9.–
10072	Checkliste zu Funktion & Aufgaben eines Revisors	<b>Neu!</b> _____	5.–	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 (2007)	35.–	45.–
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft) (2009) <b>Neu!</b>	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
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009) <b>Neu!</b>	29.–	29.–
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 effektive Portokosten)  
 Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



# Wenn's ums Bauen geht

www.lerch.ch

Lerch AG Bauunternehmung

# Lerch

150 Jahre

## 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)**



... macht Ihr Haus trocken!



**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


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



**GRAF**  
Gartenbau AG  
8952 Schlieren / Urdorf

Tel. 044 730 47 21  
Fax 044 730 48 80  
info@grafgartenbau.ch  
www.grafgartenbau.ch

empfiehlt sich für

- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement

**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)



Statize

## Pflanzen mit Flügeln und andere Spielereien der Pflanzenwelt

Text: Gernot Grueber, Grueber & Co Pflanzenschule, Langnau am Albis  
Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich-Witikon

Korkflügel und Korkleisten an Pflanzen haben Sie sicher auch schon wahrgenommen. Eine der auffälligsten Pflanzen in dieser Richtung ist das geflügelte Pfaffenkäppchen, *Euonymus alatus*, das aus dem Fernen Osten stammt. Es wird ca. 1,7 Meter hoch. Am Schatten noch etwas mehr. Es gibt in den Baumschulen auch eine Klein- ausgabe, *Euonymus alatus Compactus*.

Offenbar eignen sich beide sehr gut für die Bonsaikultur. Die heimische Wildform, das europäische Pfaffenkäppchen, das mit seinen karminrosa Fruchtkapseln und den intensiv orangefarbenen Samenkernen ab und zu in Gärten (naturnahe Pflanzungen) verwendet wird, hat es nicht ganz so weit gebracht. Mit einer Andeutung von vier Kanten kann man zwar die Anlage zu Kork-

flügeln erkennen, aber weiter ist es nicht gekommen. In Aussaatnuzuchten von Feldahorn (*Acer campestre*) findet man ab und zu Exemplare mit korkigen Ästen und sparrigerem Wuchs als die Stammform. Eine der bekanntesten Korkpflanzen ist die mediterrane Korkeiche (*Quercus suber*), deren Rinde zur Herstellung von Korkzapfen geerntet wurde. Ob wir die Waldföhre



Onopordon



Rosa Omeiensis

(*Pinus sylvestris*) auch dazu rechnen können? Jedenfalls haben wir als Buben im Wald Rinde geholt, um daraus Minischiffchen zu schnitzen. Die wurden dann im Wöschzuber mit Zahnstocher als Segelmast vom Stapel gelassen.

Möglicherweise haben Sie schon in botanischen Gärten die Flügeldistel, *Onopordon*, gesehen. Hier könnte ich mir vorstellen, dass mit verkleinerter Blattfläche mittels dieser Flügelleisten eine Verbesserung der Assimilationsfläche und damit die Verbesserung des artgemässen Brutto-sozialproduktes erreicht wird. Unter den einjährigen Beetpflanzen gibt es eine *Stactice*, deren Zweige geflügelt verbreitert sind. Gibt es im Rahmen des Überlebenszwanges der Pflanzen eine Art spielerischen Umgangs mit Möglichkeiten? Dass Pflanzen durch geflügelte Zweige ihr Assimilationspotenzial zu verbessern suchen, ist zwar verständlich, aber wie kommen sie dazu, auf ihren Kanten Korkleisten zu entwickeln? Ob die überlebenswichtig sind, ob sie einen gewissen Frassschutz gewähren?

Gestatten Sie mir jetzt eine philosophische Betrachtung über die Pflanzen und ihre Überlebensstrategien. Pflanzen sind Pragmatiker, d.h., sie passen sich den gegebenen Umständen an. Da ist der Konkurrenzdruck durch eigene Artgenossen und durch die Mitbewerber um den Standort. Da ist die selektive Wirkung, die die standörtlichen Bedingungen bieten. Woran da zu denken ist? Der Boden, der in Kanada ganz anders ist als in der Lüneburger Heide oder im Jura. Die Niederschläge in ihrer Menge und ihrer Verteilung über das Jahr hinweg. Nährstoffreichtum oder -armut. Die Höhe über Meer und, daran gebunden, die Temperaturen. Aus allen Einflüssen ergibt sich dann eine Mischung der Standortfaktoren, und jene Pflanzen, die sich am



Verbena Bonariensis



Euyonimus Planines (Pfaffenhütchen)

besten daran anpassen, können diesen Standort dominieren. Wenn am Hohen Rohren die Fichten vorherrschen (der Pflanzensoziologe sagt dieser Gesellschaft heidelbeerreicher Fichtenwald, *Piceetum myrtillosum*), ist das eine Folge der Anpassung der Fichten an die Gegebenheiten des Standortes, dort besonders des Bodens und der Niederschlagsmenge.

Ob die Entwicklung von Korkleisten eine Laune, eine Spielerei der Natur ist oder ob *Euonymus alatus* irgendetwas erreicht, was sein Überleben oder seine Konkurrenzstärke verbessert? Darüber wage ich nicht zu spekulieren. Dass wir damit auch die schwierigen Gedankengänge über langzeitliche Veränderbarkeit von Erbanlagen, die selektive Wirkung von Konkurrenz und Überleben angetönt haben, ist mir bewusst. Angesichts der Länge bzw. Kürze eines Menschenlebens können wir diesen gedanklichen Nebenweg ausklammern. Bei der Flügeldornrose (*Stacheldrahtrose*), *Rosa omeiensis pteracantha*, ist die Schutzfunktion offensichtlich. Eigentlich sollte sie Flügeldornrose heißen, denn Rosen haben keine Dornen, sondern Stacheln: Dornen sind in Spitzen auslaufende Kurzweige.

Andeutungen von Flügelleisten gibt es bei Ginstern und Heidelbeeren. Die Tendenz, Flügelleisten zu entwickeln, steigt mit zunehmender Niederschlagsarmut eines Standortes. Die Blattfläche wird vermindert und mit (grünen) Flügelleisten schafft die Pflanze einen standortgerechten Ersatz für das verminderte Assimilationspotenzial. Möglicherweise ist auch ungünstiger Boden (Säure- oder Basengehalt), der die Wurzelentwicklung hemmt, schuld an einem Reaktionsdruck in dieser Richtung. ■



Euyonimus Alata Compactus

# 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



**DHG – Die Handwerker GmbH**  
Bodenbeläge – Malerarbeiten – Sanitär – Hausdienste

**Wir schaffen  
Werte**

Handwerklich sauber und schnell renovieren wir die Wohnung für Sie. Ob es sich um einen Serviceauftrag (Kleinauftrag), eine Renovation, ein Um- oder Neubau handelt, Qualität und Einhaltung der allgemeinen Normen und Termine ist für uns eine Verpflichtung!

**Wir verwirklichen Ihre Wohnträume ...**

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

## ISOTECH

Spezialabdichtungen AG

**Ihre Abdichter und Sanierer**

www.spezialabdichtungen.ch

ISOTECH Spezialabdichtungen AG

Industriestrasse 18, 8108 Dällikon - Tel 043 - 411 60 40

Betonsanierungen - Weisse Wannen - Injektionen - Klebearmierungen  
Geklebte Bänder - Flüssigkunststoffe - Wasserdichte Spezialputze

## Energie sparen und Kosten vermeiden

Wir erstellen für Sie  
Wärmebilder von Gebäuden  
und elektrischen Anlagen

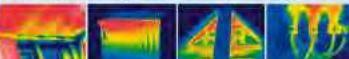
- Schwachstellenanalysen
- Leckortungen
- Bestandesaufnahmen



## ADC

Advanced Datacommunication Consulting AG

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



# 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

## CRAMER Abfall- und Laubsauger

Kompakt, einfachste Bedienung  
Benzinmotor HONDA 4,0 PS  
Arbeitsbreite 80 cm

Promotion Fr. 1 750.–



Testen Sie jetzt auch unsere Rückenbläser,  
sowie tragbare Sauger-Bläser, Benzin oder Elektro

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

## stiftung altried

 ZENTRUM FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Wir erledigen für Sie, nebst vielen anderen,  
folgende Arbeiten in hoher Qualität, prompt,  
unkompliziert und kostengünstig:

- Gravuren aller Art, Türschilder etc.
- Mailings
- Verpacken / Einschrumpfen
- Folienschweissen
- Versände
- Zusammenstellen von Dossiers
- Lettershop / Gesamtlösungen

Mit unserer begleiteten Einsatzgruppe sind wir  
zudem mobil und führen einfachere manuelle  
Arbeiten direkt bei Ihnen aus.

Urs Vonnrüti | Telefon 044 325 44 50  
Ueberlandstrasse 424 | 8051 Zürich  
uvonnrueti@altried.ch | www.altried.ch

## Mario Cunti



Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16  
Natel 079 402 22 21  
Telefax 044 910 90 29  
mcutigipser@bluewin.ch

**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

Unser Garten



## Aus dem Schatten ins Rampenlicht: Hosta – Staude des Jahres 2009

Text: CMA, Bonn; Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian, Zürich-Witikon

**Glücklich, wer ein Schattenbeet sein Eigen nennen kann, bietet ein solches doch den idealen Standort für die Funkie – botanisch Hosta.**

Die herausragende Stärke der Funkie ist ihr dekoratives Laub. In halbschattigen und schattigen Beeten und an Gehölzrändern entwickelt sie eindrucksvolle Blattschöpfe. Hosta bieten ein ausserordentlich breites Spektrum an Blattformen und -farben. Sie haben kleine oder grosse, breite herzförmige oder schmale Blätter und unterschiedliche Farben und Musterungen.

### Schattenschönheit

Die Funkie fühlt sich an kühlen und luftfeuchten Plätzen im Garten wohl. Der Boden sollte ebenfalls feucht und im besten Fall lehmig und humusreich sein. Ihr Bedürfnis nach Licht – beziehungsweise

Schatten – hängt von der Blattfarbe der Funkien ab. Nach dieser lassen sie sich auch einteilen. Grünblättrige Arten wie die Lilien-Funkie (*Hosta plantaginea*) kommen mit mehr Sonne und trockeneren Böden zurecht und eignen sich somit für helle Lagen. Auch viele Gelbblatt-Funkien, die sich mit einer gelbgrünen oder goldgelben Musterung schmücken, vertragen sonnige Standorte. Zum Beispiel ist die zierliche Sorte «Golden Tiara» mit ihren hellgrünen, gelbrandigen Blättern sehr robust und verträgt recht viel Sonne. Weissgrün gemusterte Arten und Sorten würden hingegen in sonnigen Lagen verbrennen, deshalb stehen sie optimal an feuchten Stellen im

## Unser Garten

Halbschatten. Durch die Leuchtkraft ihrer weissen Panaschierung hellen diese Funkien dunkle Gartenecken elegant auf. Auch die mit einer Wachsschicht überzogenen Blaublatt-Funkien stehen am liebsten im kühlen und luftfeuchten Schatten und färben sich hier am intensivsten blau. Die Sorte «Elegans» hat sich beispielsweise im Halbschatten bewährt und bildet hier schöne stahlblaue, bis zu 60 Zentimeter hohe Blattschöpfe.

### Partnerwahl

Da Funkien hohe Luftfeuchte lieben, fühlen sie sich in Teichnähe besonders wohl. Für den Gehölzrand sind sie ideal, denn sie kommen gut mit sommerlicher Beschattung und herbstlichem Laubfall klar. Am besten pflanzt man Funkien zusammen mit Frühlingsblüchern in ein Beet. Balkan-Anemonen (*Anemone blanda*), Lerchensporen (*Corydalis solida*) oder Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) blühen bereits, bevor die Staude des Jahres austreibt. Wenn sich ihre dekorativen Blätter dann entfalten, verstecken sie das wel-

kende Laub der Frühlingsboten unter sich. Im Sommer und Herbst steht die Funkie dann wunderbar neben blühenden Glockenblumen (*Campanula*), Astilben (*Astilbe*), Eisenhut (*Aconitum*) oder Silberkerzen (*Cimicifuga*). Aber auch Farne, Gräser wie Segge (*Carex*) und Waldmarbel (*Luzula*) und schattenverträgliche Boden-decker wie Schaumblüte (*Tiarella*), Frauenmantel (*Alchemilla*) oder Storchschnabel (*Geranium*) eignen sich als Partner.

### Unterschätzte Blüten

Obwohl das abwechslungsreiche Laub dieser beliebten Blattschmuckstaude bei ihrer Verwendung im Vordergrund steht, sind ihre zarten glockenförmigen Blüten ebenso erwähnenswert. Von Juli bis August bildet sie lange Stiele mit Trauben von zart violettblauen bis weissen Blüten, von denen einige sogar duften. Besonders die Sorten der Lilien-Funkie (*Hosta plantaginea*) wie «Grandiflora» und die Hybriden «Honeybells» oder «Royal Standard» sind wuchskräftig und duften lieblich und frisch. ■



## bär-gerber immobilien

AG für modernes Immobilien Management

Kompetenzzentrum und unabhängige Partnerin für:

- Immobilien-Bewirtschaftung
- Immobilien-Treuhand
- Vermittlung / Verkauf
- Schätzungen und Expertisen
- Bautreuhand
- Beratung in allen Immobilienfragen
- Erbschaftsangelegenheiten



Seit über 25 Jahren sind wir kompetent, effizient und dynamisch! Fragen Sie uns unverbindlich nach einer Offerte. Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

**Bär-Gerber Immobilien AG**  
Bramenring 1  
CH-8302 Kloten

Tel. +4144 804 87 87  
www.baer-gerber.ch  
immobilien@baer-gerber.ch

Mitglied des SVIT – Verband der Schweiz, Immobilienwirtschaft



## Grösste Auswahl

vom Bodendecker bis zum Solitärbaum

- Über 3'500 winterharte Pflanzen
- 'Normales', Spezialitäten, Raritäten
- Solitärgehölze bis 12 Meter Höhe
- Formgehölze inkl. Gartenbonsai
- Professioneller Lieferservice in den Garten

**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN GARTEN-CENTER

Rafz · Zürich · Baar  
Tel. 044 879 11 22 · Fax 044 879 11 88  
www.hauenstein-rafz.ch · info@hauenstein-rafz.ch



## Die Energiespar-Fenster der Schweiz

Moderne Fenster senken Verbrauch und Kosten. Wir zeigen Ihnen gern, womit Sie rechnen können.

**SWISS WINDOWS**  
kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 [www.swisswindows.ch](http://www.swisswindows.ch)

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

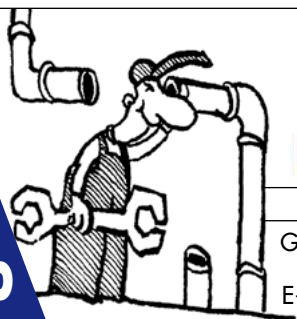
## Schätzung und Immobilienverkauf

- 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.

**Sanitär  
Heizung  
Reparaturen**

**044 438 80 30**



**ROBERT BLUM**

Blum Haustechnik AG

Girhaldenstrasse 28, 8048 Zürich  
www.blum-haustechnik.ch  
E-Mail: info@blum-haustechnik.ch



**Edwin Höhn**

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

**E. Jetzer**

Inhaber:  
Hans Müller

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

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

## Einladung zu einem Werkbesuch der Firma Geberit AG

**Donnerstag, 8. Oktober 2009**

Die Firma Geberit entwickelt seit über 125 Jahren hochleistungsfähige, intelligente Systeme und Produkte in der Sanitärtechnik. Mit ihren innovativen Produktelösungen kann, z.B. beim Wunsch eines neuen Badezimmers, die Schönheit mit Anwendbarkeit und Eleganz mit der Hygiene verbunden werden. Überzeugen Sie sich bei diesem Werkbesuch selbst von den Möglichkeiten.

### Programm

08.45 Uhr	Besammlung beim Treffpunkt im Geberit Informationszentrum (GIZ) Jona (Schachenstrasse 71, 8645 Jona, Tel. 055 221 63 00)
09.00 Uhr	Begrüssung, Video-Unternehmenspräsentation
09.30 Uhr	Demo Abwasserturm
10.00 Uhr	Werksrundgang
11.00 Uhr	Apéro
11.30 Uhr	Verabschiedung

### Lage und Anfahrt

Das GIZ befindet sich neben dem Hauptsitz der Geberit in Jona. Hinter dem Gebäude stehen gelb markierte Kundenparkplätze zur Verfügung.

### Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Mit dem Zug bis Bhf. Rapperswil oder Jona. Von dort den Bus bis Haltestelle «Geberit» oder mit Zug Richtung Schmerikon-Uznach bis Haltestelle «Blumenau» oder auch zu Fuss (ca. 15 Min.) vom Bhf. Jona.

**Kosten pro Person: CHF 10.–** (Inkasso vor Ort)

Bitte beachten Sie, dass die Teilnahme auf **45 Personen** beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum **1. Oktober 2009** erforderlich ist. Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von Fr. 8.–/Person erhoben.

**Einsenden an:** Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel./Fax 044 918 26 29, lilo.rieder@sunrise.ch

### Anmeldung für den Werkbesuch der Firma Geberit AG Jona vom 8.10.09

Personenzahl:  Mitgliedernummer:   
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:

PLZ und Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:

(Bitte in Blockschrift ausfüllen)

## 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 Zottelle  
R: *keine tel. Auskünfte;*  
*pers. Auskünfte am 1. Mo jeden Monats*  
*im Gemeindehaus, 2. Stock*

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

P: Richard Cathrein  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
R: *Christoph Lerch lic. iur. RA*  
*Tel. 044 210 11 55*  
*E-Mail: [rechtsberatung@hev-rueti.ch](mailto:rechtsberatung@hev-rueti.ch)*

### 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](mailto:rechtsdienst@hev-wetzikon.ch)*  
*Eugen Iten*  
*Tel. 043 488 20 20*  
*[rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch](mailto: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*

## In memoriam

## Kurt Bosshard

Kurt Bosshard, Präsident der Sektion HEV Uster und Mitglied des Vorstands des Kantonalverbandes, hat uns am 2. September 2009 nach tapfer ertragener Krankheit verlassen.



Kurt Bosshard wurde bereits 1982 zum Präsidenten des Hauseigentümergebietes Uster und 1994 in den Vorstand des Hauseigentümergebietes Kanton Zürich gewählt. Beide Funktionen hatte er bis zu seinem Hinschied inne. Sein politisches Engagement verstärkte sich noch nach seiner Wahl in den Zürcher Kantonsrat 1997. Sein unermüdliches Eintreten für die Sache unseres Verbandes machte ihn ab 1998 zu einem für uns wichtigen Mitglied der kantonsrätlichen Gruppe Wohn- und Grundeigentum. Ab 2001 gehörte er auch deren Ausschuss an. Am 24. August dieses Jahres gab Kurt Bosshard

wegen seines verschlechterten Gesundheitszustandes den Rücktritt aus dem Kantonsrat bekannt.

Als Inhaber des Notarpatents und als langjähriger Bau- bzw. Werkvorstand der Stadt Uster konnte er bei sämtlichen Themen in unserer Verbandsarbeit sein fundiertes Wissen und wichtige Erfahrung einbringen. In allen Gremien war Kurt Bosshard wegen seiner offenen, gradlinigen Art und seiner unverbrüchlichen Kollegialität geschätzt. Seine stets konstruktive, wenn auch nicht unkritische Mitarbeit bereicherte jede Diskussionsrunde. Gewissenhaft führte er die Finanzen unseres Verbandes. Auf ihn konnte man in jeder Situation zählen.

Wir danken Kurt für seinen unermüdlichen und wertvollen Einsatz für die Interessen der Hauseigentümer. In stiller Trauer um einen liebenswerten und treuen Freund

Vorstand und Geschäftsstelle  
HEV Kanton Zürich

In dieser Rubrik berichtet der Präsident des Kantonalverbandes, Kantonsrat Hans Egloff, über Aktuelles aus dem HEV Kanton Zürich.

## Wohnungen statt Formulare!

Das Mietrecht soll einfacher werden, die Gerichte weniger beschäftigen und Investoren ermuntern, ihr Geld in Wohnungen anzulegen. Dieses eigentlich kleine Wunder bringen Politiker auch mit dem besten Willen nicht zu Stande.

Umfragen attestieren eine sehr hohe Mieterzufriedenheit. Die zunehmende Wohnungsknappheit in den Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und weniger Bürokratie wäre genau das Richtige. Just in dieser Situation fordert der linksgrün dominierte Gemeinderat der Stadt Zürich mit einer Behördeninitiative die Wiedereinführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln.

Schon von 1995 bis 2003 bestand im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Auf einem speziellen amtlichen Formular musste der Vermieter die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekannt geben. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren sehr selten: 1999 waren es neun, 2000 gar nur sechs und 2001 zehn. Oder als Richtgrösse in Prozenten: 0.0075% der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an. Gebracht hat die Formularpflicht nichts, ausser viel Papier und Leerlauf. Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich nämlich rund 80 000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt – unter anderem – dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen Bürgerinnen und Bürgern kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Zwei mündige und urteilsfähige Personen sollten doch auch ohne staatlichen Einfluss

Hans Egloff,  
Präsident Hauseigentümergebiet  
Kanton Zürich



durchaus in der Lage sein, einen Vertrag nach ihrem Gutdünken abzuschliessen. Bereits verabschiedet sich einzelne Investoren aus diesem Anlagebereich, nicht zuletzt auch zum Nachteil der Mieterschaft. Stattdessen müsste das Motto «Wohnungen statt Formulare» lauten.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone hat deshalb auf die Formularpflicht verzichtet. Sämtliche Verdicte des Volkes in den vergangenen Jahren brachten ein deutliches NEIN. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bundesgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist.

Der Kantonsrat hatte sich vor gut fünf Jahren mit 88 zu 41 Stimmen deutlich für die Abschaffung der Formularpflicht ausgesprochen. SP-Regierungsrat Markus Notter sagte anlässlich der Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Trotz dieser klaren Verdicte und überzeugenden Argumentation hielt die Ratslinke an ihrem Vorstoss fest und unterstützte diesen mit 60 Stimmen vorläufig. Eine Kommission wird die Initiative nun zu beraten haben, bevor der Rat nochmals zu entscheiden hat. Das sture Festhalten der Ratslinken ist nicht mehr als eine verspätete Sommerposse. Als einziger Trost bleibt: In der Schlussabstimmung wird das Ansinnen wohl keine Chance haben. ■

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich

**REINIGUNG**

**TECHNISCHER DIENST**

**SCHNEERÄUMUNG**

**PIKETTDIENST**

**HAUSWARTABLÖSUNG**

**SPEZIALARBEITEN**

**GARTENUNTERHALT**

**www.homeserviceag.ch**

**homeservice®**

**FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG**

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