

# Der Zürcher Hauseigentümer

6 | 2013



- Es wird doch noch Sommer
- | Rosen für Balkonien (S. 413)
- | Kampf dem Buchsbaumzünsler (S. 416)
- | Brennnesseln – Unkraut, Heilpflanze, Schmetterlingsfutter (S. 422)

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



**ALPHAPLAN AG**  
 Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

## Gute oder schlechte Zeiten auf dem Immobilienmarkt?

Kaum ein Tag, an dem nicht in den Medien über die «kritische» Situation am Immobilienmarkt gejammert und vor dem Platzen einer Immobilienblase gewarnt wird. Man braucht nicht Ökonom zu sein, um zu sehen, dass das niedrige Niveau der Hypothekarzinsen gepaart mit der grossen Nachfrage zu steigenden Immobilienpreisen führen muss. Und man müsste blind für die jüngere Geschichte sein, um zu bestreiten, dass auch Immobilienpreise nicht in den Himmel wachsen und die Gefahr von Preiskorrekturen besteht. Dass Immobilien gelegentlich überzahlt werden, ist allerdings keine neue Erscheinung. Fehlinvestitionen gab es immer schon – auch in «normalen» Zeiten – und werden sich auch nie ganz vermeiden lassen. Letztlich bedeutet das nämlich, dass der Markt spielt und Fantasiepreise sich nicht halten können. Zu einem Problem für die Allgemeinheit wird es erst, wenn Fehlinvestitionen überhand nehmen. Insofern ist es richtig, dass die Banken bei der Hypothekengewährung strengere Massstäbe anlegen und die Risiken nicht durch lasche Kreditvergabe erhöhen.

Dennoch scheint mir, jammern wir wieder einmal auf sehr hohem Niveau. Einstweilen spricht nichts dafür, dass die Zinsen so bald massiv ansteigen werden. Die Kapitalzinsen dürften noch auf Jahre hinaus auf ausgesprochen tiefem Niveau dahindümpeln. Und bei der Nachfrage spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Es wäre schon sehr eigenartig, wenn sich alle gleichzeitig so ändern würden, dass die Nachfrage gewissermassen implodiert und Wohnungen plötzlich massenweise leer bleiben würden. Insbesondere

**Albert Leiser,**  
 Direktor Haus-  
 eigentümerverbände  
 Stadt und Kanton  
 Zürich



dürfte der stetig wachsende Wohnflächenbedarf einen Nachfragerückgang infolge einer allfällig schwindenden Zuwanderung spürbar dämpfen.

Wir haben uns seit Jahrzehnten darum bemüht, dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz steigt. Alle Fördermassnahmen, soweit es solche überhaupt gab, blieben jedoch weitgehend wirkungslos. Nun scheint es der Markt zu richten. Sollen wir uns darüber beklagen, dass Wohneigentum gegenüber der Miete an Attraktivität zugelegt hat? Dass die Wohneigentumsquote von gut 30 Prozent gegen 50 Prozent anwächst, bedeutet doch, dass die Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum auf mehr Schultern verteilt wird. Auch wer eine aktive Wohnpolitik, wie sie in der Stadt Zürich seit Jahrzehnten praktiziert wird, unterstützt, sollte sich darüber freuen, dass ein grösserer Teil der Bevölkerung selber am Immobilienmarkt teilnimmt und nicht auf Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen ist. ■

Albert Leiser

<b>Die Seite des Direktors</b> Gute oder schlechte Zeiten auf dem Immobilienmarkt?	363
<b>Aus dem Kantonsrat</b> Kein genereller Schutz älterer Bäume	366
<b>Impressum</b>	371
<b>Energie</b> Sonnenergie für Zürich Ihre Photovoltaikanlage Leimbach im Umbruch	373 374 374
<b>Ausflug Mitgliederforum</b> Bern und sein Bundeshaus	378
<b>Steuern</b> Dürfen innerkantonale Unternehmen bald Verluste bei der Grundstückgewinnsteuer abziehen?	381
<b>Seminar/Workshop</b> Liegenschaftsverwaltung Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Der Mietzins Die Wohnungsabnahme	385 391 395 403
<b>Haustierhaltung</b> Hund & Katz; Teil 3: Das Tier in der Scheidung	386
<b>Mietrecht</b> Missbräuchliche Kündigung Referenzzinssatz sinkt (noch) nicht Erneuerungen und Veränderungen an der Mietsache durch den Vermieter	392 396 399
<b>Drucksachenverkauf</b> Zeit für die Heizkostenabrechnung Bestellformular	405 409
<b>Unser Garten</b> Rosensommer auf Balkon und Terrasse Der Buchsbaumzünsler im Frühsommer 2013 Brennnesseln – Unkraut, Heilpflanze, Schmetterlingsfutter...	413 416 422
<b>Aus den Sektionen</b> Protokollauflage HEV Zürich Neuer Präsident beim HEV Rüti und Umgebung Sektionen-Info	392 427 428
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Erneuter Griff in die sozialistische Mottenkiste	431



**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30

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

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

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



Traumhafte Rosen können auch Balkone verzaubern. Mehr dazu ab Seite 413.  
Foto:  
Elisabeth Meier-Solfrian



«Dank IC-Hauswart habe ich endlich wieder mehr Zeit für Abenteuer»

[www.ic-hauswart.ch](http://www.ic-hauswart.ch)

- └ Hauswartungen
- └ Unterhaltsreinigungen
- └ Technischer Dienst
- └ Umgebungs- und Gartenpflege

## Kein genereller Schutz älterer Bäume

**Der Kantonsrat hat eine Motion abgelehnt, welche erreichen wollte, dass ältere Bäume geschützt würden, ohne einzeln inventarisiert zu werden.**

po. 1992 stimmten die Stadtzürcher für eine Baumschutzverordnung, gemäss welcher in der Stadt keine Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (einen Meter ab Boden gemessen) ohne Bewilligung gefällt werden durften. In einem Rekursverfahren gegen diese und andere Bestimmungen bestimmte das Bundesgericht im Sommer 1996, es gehe nicht an, generell alle Bäume mit einem gewissen Minimalumfang zu schützen. Vielmehr sei gemäss zürcherischem Planungs- und Baugesetz beim Baumschutz den örtlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Seither gibt es in der Stadt Zürich keine Baumschutzverordnung.

Die Motionäre wollten nun erreichen, dass das PBG so geändert würde, dass die Gemeinden ältere Bäume generell schützen könnten – also ohne sie einzeln erfassen zu müssen.

Zwar gibt es einen Stadtzürcher Baumkataster mit rund 20500 Bäumen. Bei die-

sen handelt es sich aber ausschliesslich um auf öffentlichem Grund stehende Strassenbäume. Der Kataster dient diversen Dienstabteilungen der Stadt sowie Privaten bei Planung und Projektierung. Private Bäume werden vom Baumkataster nicht erfasst.

Dennoch können Bäume im Kanton nicht einfach so gefällt werden. So sieht § 76 PBG vor, dass die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz vorgeschrieben werden können. Zudem kann mit der Baubewilligung «wo es die Verhältnisse zulassen» der Weiterbestand oder Neupflanzung von Bäumen verlangt werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Die Gemeinden haben also schon heute durchaus Instrumente, um ältere Bäume zu schützen. Auch die Stadt Zürich ist seit der Aufhebung der Baumschutzverordnung keineswegs zur baumlosen Betonwüste verkommen. ■



# immocorner



## ist auf allen Ebenen für Sie da!

- ▣ Bewirtschaftung
- ▣ Handel und Verkauf
- ▣ Erstvermietung

Dipl.-Ing. **FUST**  
Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice  
mit Zufriedenheits-  
garantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer-  
und Installationsservice
- Garantieverlängerungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse  
und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten  
Vergleich

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

**% SALE %**

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

### Wäschetrockner

**Bauknecht** TRWP 7650

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

nur **1399.-**  
statt 2599.-  
**Sie sparen 1200.-**

**A -40%**

**Energiesparend und schonend!**



Setpreis nur **1999.-**  
statt 4598.-  
**-56%**

**A++**

nur **999.-**  
statt 1999.-  
**-50%**

### Waschmaschine

**Bauknecht** WAE 7722

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



nur **1099.-**  
statt 1199.-  
**Sie sparen 100.-**

Aktion gültig  
bis 30.06.2013

**Mit Kurzprogramm!**

Exklusivität  
**FUST**

**A+**

**A**

Auch in schwarz  
erhältlich



### Einbau-Geschirrspüler

**Electrolux** GA 555 iF

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



## 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

## Tankrevision

- Obligatorisch für Tankanlagen aller Grössen, auch ohne amtliches Aufgebot
- Gesetzeskonforme Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren aus der Region
- Empfehlung: Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank
- Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung
- Tankrevision, Tanksanierung und Heizöl – alles aus einer Hand



Weitere Vorteile:  
■ Migrol Preis  
■ Cumulus-Punkte  
■ kein Heizunterbruch

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

**MIGROL**

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Kunststoff-Fenster  
Alu-Fensterläden  
Verglasungen  
Haustüren



Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fassaden



8836 Biberbrugg  
Tel. 055 418 45 45  
www.biberbau.ch

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**

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

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

# 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**

**HEV Kanton Zürich**

## Geschäftsstelle

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



## Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07  
Online-Bestellungen: [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Telefonische Rechtsberatung

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

## Telefonische Bauberatung

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

## Impressum

### Herausgeber:

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

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

### Redaktion:

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

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Peter Wyler, Gartencenter Meier, Dürnten

**Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe  
(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.**

### Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,  
8038 Zürich, [claudia.neeracher@hev-zuerich.ch](mailto:claudia.neeracher@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.  
Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die  
Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate  
und Publiportagen ab.

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen  
werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verkaufspreis CHF 2.–, Jahresabonnement CHF 20.–  
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).**

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

**Druck: Swissprinters AG**

**oeconomic**  
Service AG

## Gartenpflege zu unschlagbaren Konditionen

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

### 1 Innenbereich

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

### 2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

### 3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

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

Hardhofstrasse 17 Tel. 043 266 40 66 [info@oeconomic.ch](mailto:info@oeconomic.ch)  
8424 Embrach Fax 043 266 40 60 [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

Division **Immocare**



**Einzigartig in der Schweiz:  
auch für Einfamilienhäuser**



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

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

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

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

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

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

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



**AWX 11**  
Luft-Wasser Wärmepumpe  
Abmessungen B/T/H: 1485/640/1395

**swisstherm**



Swisstherm AG - Energie-Systeme - [www.swisstherm.ch](http://www.swisstherm.ch)  
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00

WIR FÜHREN DEN BAU – die Bereuter-Gruppe

**UMBAU + RENOVATION**

Wir erhalten und erneuern Bestehendes für die Zukunft.

**BAUR & CIE AG**  
Seefeldstrasse 162 | Postfach | 8008 Zürich  
Tel. + 41 (0) 44 389 60 60  
[www.bereuter-gruppe.ch/umbau](http://www.bereuter-gruppe.ch/umbau)



**Sonnenenergie für Zürich**

Gesundheits- und Umweltschutzdepartement Stdt Zürich (UGZ)

**Die Stadt Zürich bietet neu einen Internet-Stadtplan, der schnell und einfach aufzeigt, welche Gebäudedächer sich für die Nutzung von Sonnenenergie eignen. [www.solarkataster.stadt-zuerich.ch](http://www.solarkataster.stadt-zuerich.ch)**

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer erfahren mit wenigen Klicks, ob und wie gut sich ihr Hausdach eignet, um eine Solaranlage zu installieren und wie viel Solarstrom oder Warmwasser etwa produziert werden kann. Daneben erhalten sie weitere Informationen, die wichtig sind für den Entscheid, ob Sonnenenergie genutzt werden kann: Aufgezeigt wird zum Beispiel, ob das Gebäude in einem Fernwärmegebiet liegt oder ob denkmalpflegerische Auflagen bestehen.

Der Solarkataster bietet interessierten Hauseigentümerinnen und Hauseigentü-

mern eine erste Orientierungshilfe. Die fachkundige und rechtlich einwandfreie Planung einer Solaranlage kann er jedoch nicht ersetzen. Entwickelt wurde der Solarkataster vom GIS-Kompetenzzentrum des Amts für Städtebau im Auftrag des Umwelt- und Gesundheitsschutzes Zürich.

Ausschnitt aus dem Zürcher Stadtplan für Solarenergie. Im Internet lässt er sich so vergrössern, dass die Information für das konkrete Grundstück genau ablesbar wird.



## Ihre Photovoltaikanlage

Solplus AG, [www.solplus.ch](http://www.solplus.ch)\*

Wussten Sie, dass Sie für eine Photovoltaikanlage:

- bis CHF 1500.– pro kW Unterstützungsbeiträge von der Stadt Zürich erhalten?
- die Investitionskosten als Aufwand bei den Steuern abziehen können?
- bei Banken attraktive Umweltkredite erhalten?
- einen grossen Beitrag an unsere Umwelt leisten?

Eine Photovoltaikanlage ist eine Investition in die Zukunft. Wer heute in eine Anlage investiert, kann über die gesamte Lebensdauer von 30 Jahren selber gratis Strom beziehen oder die Energie verkaufen. Diese Kosten müssen Anlagenbetreiber nicht alleine tragen. Gemeinde, Kantone und der Bund fördern den Bau von Photovoltaikanlagen ganz unterschiedlich. Eine direkte Förderung besteht in Form der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) sowie durch Abnahmeverpflichtungen der Energieversorgungsunternehmen wie z. B. EKZ oder direkte Unterstützungsbeiträge bis CHF 25000 von der Stadt Zürich.

\* Solplus ist spezialisiert auf die Planung und Montage von Photovoltaikanlagen und begutachtet im Hinblick auf die Zunahme der Elektromobilität auch besondere Standorte wie ungedeckte Parkplätze für die Montage von Carports. Das datenbankbasierende Web-Portal der Solplus bietet eine übersichtliche, einheitliche und aktuelle Informationsplattform über alle Anlagen.

## Leimbach im Umbruch

An einem von Sabine Ziegler, Pawel Silberring (beide SP) und Christian Traber (CVP) angeregten Rundgang durch Leimbach nahmen am 28. Mai über 200 Personen teil.

Vom Sihlbogen, einer autoarmen Siedlung am Eingangstor von Leimbach, sind demnächst zwei Wohnblöcke mit 140 Wohnungen fertiggestellt, Ladengeschäfte, Post und weitere Wohnungen kommen nächstens hinzu. Alles nach den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Fachleute von Architektur und Bau beantworteten Fragen. Es war sogar möglich, eine neue Wohnung zu besichtigen. Der hohe Ausbaustandard

sowie die Nähe zur Natur fanden grosse Anerkennung. Informiert wurde u. a. über die Sanierung der beiden Hochhäuser Sihlweid. Deren Fassaden aus Photovoltaik-Paneele sind laut Rolf Hefti, Geschäftsführer der BG Zurlinden, einmalig auf der Welt. Sie liefern im Jahresdurchschnitt rund 30% der Verbrauchsenergie der Häuser.

Das Einkaufszentrums, im alleinigen Besitz der BG Zurlinden, soll – wie anhand von Plänen und eines Modells gezeigt wurde – erheblich einladender und zu einem attraktiven Treffpunkt werden. Am Ende war man sicher, dass Leimbach in einem positiven Wandel begriffen ist. ■



**Morf AG**  
Aspstrasse 6  
8154 Oberglatt  
[www.morf-ag.ch](http://www.morf-ag.ch)  
[info@morf-ag.ch](mailto:info@morf-ag.ch)

**Sicherheit  
auf der  
ganzen Linie!**

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

**Markierungen + Signalisationen**

- Parkplätze und Areale
- Industriehallen
- Sportplätze und Spielfelder

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



## UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

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



Die echte Schweizer  Küche

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



Wir sind vom Fach ...  
für professionelle Arbeiten  
auf dem **Dach**

**MEIER** BAUSPENGLEREI + **MARTI** BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
www.meier-marti.ch | info@meier-marti.ch

## Gourmet-Küchen traditional



  
**PFISTER KÜCHEN**  
Turbenthal

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

# Wir verwalten für Sie!



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



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



**Jubiläum!**  
**3 x 2000 Fr.**

**ROHRMAX**  
sorgt für den sauberen Abfluss

**40**  
1973 • 2013

**Reisen Sie  
in die Ferien...**

40-Jahre-Jubiläums-Wettbewerb auf [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)  
Oder telefonisch Info-Karte  
anfragen: 0848 852 856

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

**FLEXO**  
Innovative Handlauf-Systeme

**Kostenlose  
Beratung und  
Prospekte  
anfordern!**

- grosse Auswahl
- günstige Preise  
inkl. Montage

**Handläufe für jede Treppe!**

Individuelle Aus-  
führung nach  
Norm u. Gesetz.  
Mehr **Sicherheit**  
an allen Treppen  
für Sie und Ihre  
Familie.

**☎ 052 534 41 31**  
Seenerstr. 201 • 8405 Winterthur  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 Fax 044 487 17 32 [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

  
**HEV Zürich**



## Bern und sein Bundeshaus

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

 **Donnerstag, 26. September 2013**

Anreise/Rückreise individuell

### Programm

	<b>Bern</b>
9.30 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
10.00 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Egloff
12.15 Uhr	Apéro und Mittagessen im Hotel Bellevue Palace
14.30 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

### Kosten

pro Person: Mitglieder CHF 180.–, Nichtmitglieder CHF 200.–

Inbegriffen sind: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

### Anmeldung

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Anmeldeschluss: Mittwoch, 17. Juli 2013.**

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 30% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

*Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer*



### Anmeldung

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	
Rechnung geht an	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	
Strasse	
<input type="text"/>	
PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

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

# Dürfen innerkantonale Unternehmen bald Verluste bei der Grundstückgewinnsteuer abziehen?

**Bisher konnten Unternehmen mit Sitz im Kanton Zürich bei der Veräusserung einer Liegenschaft Geschäftsverluste bei der Grundstückgewinnsteuer nicht zur Verrechnung bringen. Dies im Unterschied zu ausserkantonalen Unternehmen. Der Zürcher Regierungsrat will das Steuergesetz nun entsprechend anpassen.**

Bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich der Natur nach zwar um eine Einkommenssteuer. Ausgestaltet ist sie aber als Objektsteuer, was sich dadurch zeigt, dass nur der bei der Handänderung erzielte Gewinn besteuert wird, ohne Berücksichtigung der übrigen Einkommensbestandteile<sup>1</sup>. Historisch wurde dies mit der Ausgleichsfunktion der Steuer begründet, nämlich mit der Besteuerung des durch die Gemeinden geschaffenen Mehrwerts.

Die Besteuerung der Grundstückgewinne ist in den Kantonen nicht einheitlich geregelt. Gemäss dem im Kanton Zürich geltenden System unterliegen alle Gewinne aus einer Handänderung der Grundstückgewinnsteuer (monistisches System). Dies gilt somit auch für Liegenschaften von Unternehmen (juristische Personen, Selbständigerwerbende und Personengesellschaften). Demge-



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

genüber werden in zahlreichen anderen Kantonen die Grundstückgewinne von Unternehmen gemeinsam mit den übrigen Einkommensbestandteilen der Gewinnsteuer unterworfen, was es ermöglicht, Gewinne mit Geschäftsverlusten zu verrechnen (dualistisches System).

### Vorgeschlagene Änderung

Die durch die unterschiedlichen Systeme entstandene rechtswidrige Behandlung führte dazu, dass ausserkantonale Unternehmen bei der Veräusserung einer Liegenschaft im Kanton Zürich Geschäftsverluste bei der Grundstückgewinnsteuer zur Verrechnung bringen konnten, den innerkantonalen Unternehmen jedoch eine Verlustverrechnung verwehrt wurde. Das Bundesgericht hat diese unbefriedigende Situation bisher als zulässig erklärt.

Der Regierungsrat erachtet die heutige Regelung als Standortnachteil für den Kanton Zürich und möchte in seiner Vorlage an den Kantonsrat das Steuergesetz

<sup>1</sup> Gilt auch für die Erbschafts- und Schenkungssteuer.

**Stockwerkeigentum und Vermietung**

Wir verwalten seit 15 Jahren mit Freude und vollem Einsatz. Kompetent und zuverlässig.

Verlangen Sie unsere Offerte  
044 318 70 70  
www.simtra.ch

Stockwerkeigentum  
Vermietung  
Verkauf

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

**ALPHAPLAN AG**  
8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch

Wind-/Sonnenschutz  
einrollbar demontabel

**Fenster & Türen**  
Die Spezialisten für  
**EgoKiefer**  
Fenster und Türen  
A leading brand of AFG

**Küchen & Bäder**

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

SHREINEREI INNENAUSBAU ANKLEIDE-/SCHIEBETÜR-SYSTEME GARTENMÖBEL SCHATTENLÖSUNGEN

entsprechend anpassen. Er schlägt vor, dass inskünftig auch innerkantonale Unternehmen Geschäftsverluste mit Gewinnen bei der Grundstückgewinnsteuer verrechnen können<sup>2</sup>. Die Alternative, nämlich der Übergang zum dualistischen System, lehnt der Regierungsrat ab, da dies nach Ansicht des Regierungsrats für die Gemeinden Steuerausfälle im Umfang von 70 Mio. Franken zur Folge hätte.

### Kommentar

Die Vorlage des Regierungsrats ist aus steuerlicher Sicht konsequent und trägt der immer stärkeren interkantonalen Verflechtung Rechnung. Der Preis für die

Schaffung von Rechtsgleichheit besteht jedoch darin, dass die zürcherischen Gemeinden bei Vorliegen von innerkantonalen Verlusten Steuerausfälle hinnehmen müssen.

Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass Immobilienfirmen bereits heute die Verrechnung von Geschäftsverlusten durch geschickte Steuerplanung sicherstellen können, indem sie ihren Sitz in einen Kanton mit einem dualistischen System verlegen, was für den Kanton Zürich einen Standortnachteil bedeutet. Der vom Regierungsrat verworfene Wechsel zum dualistischen System hätte dazu geführt, dass inskünftig Landverkäufe von Unternehmen nicht mehr der kommunalen Grundstückgewinn-, sondern der kantonalen Gewinnsteuer unterlägen. Damit wäre den politischen Gemeinden ein erhebliches Steuersubstrat entzogen worden<sup>3</sup>.

Das heute geltende monistische System ermöglicht es zudem, dass nicht nur Private, sondern auch Unternehmen von der – eigentlich systemwidrigen, aber gesetzlich gewollten – Besteuerungslücke profitieren können, welche dadurch entsteht, dass nur diejenigen Gewinne besteuert werden, welche in den letzten 20 Jahren vor der Handänderung eingetreten sind. ■

<sup>2</sup> Medienmitteilung vom 8.05.2013 in [www.steuern.ch](http://www.steuern.ch) unter Aktuell/Medienmitteilungen.

<sup>3</sup> Gemäss Schätzungen des kantonalen Steueramtes für 2009 ständen den Mehreinnahmen bei den allgemeinen Gemeindesteuern Minder-einnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer gegenüber, was für die Gemeinden einen jährlichen Steuerausfall von insgesamt über 70 Mio. Franken ergäbe.

## Sämtliche Fassaden-, Maler- und Gipserarbeiten

in Schweizer Qualität  
inkl. Garantie und evtl. WIR

☎ **Telefon 079 626 68 51**  
oder **079 297 45 82**

## Holzpellets – jetzt zum Vorzugspreis

Jahresbedarf von 3 bis 22 Tonnen



**Rabatt**

CHF 20.-/t  
(1.5. – 31.8.2013)

## Jetzt bestellen?

Gratisnummer 0800 173 173

### Sie erhalten ENplus-Holzpellets:

- aus Ihrer Region
- zum Festpreis für zwei Jahre inkl. Siloreinigung
- schnell und sauber geliefert

### Rund um die Uhr online bestellen:

[www.erdgaszuerich.ch/holzpellets](http://www.erdgaszuerich.ch/holzpellets)

**holzpellets**  
von Erdgas Zürich



## Schlossartige Villa in Bad Zurzach

Einzigtages Anwesen aus dem letzten Jahrhundert, eingebettet in eine Parklandschaft mit etwa 20'000 Quadratmeter. Hohe, grosszügige Räume und florale Wand- und Deckenstückmalereien schmücken die Prachtbaute. Ob männlich dominanter Turm oder markantes Jugendstilfenster aus feinsten Glaskunst, Entdeckungen und Geschichte warten auf Sie!

**Lage** Der Bezirkshauptort Bad Zurzach liegt im Norden des Kantons Aargau, direkt am Rhein. Die Villa Himmelrych befindet sich in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns. Bahnhof, Post und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Miterwerb** Mit der Villa können zwei Mehrfamilienhäuser und zwei Landparzellen miterworben werden.

**Verkaufspreis** Villa: CHF 7'000'000.– / Gesamtpaket: 18'000'000.–

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

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



**Claudia Spalinger**  
 Leiterin Anlageimmobilien  
 eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
 Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)



**Stéphanie Terrier**  
 Junior-Beraterin  
 Direktwahl 044 388 58 44  
[stephanie.terrier@intercity.ch](mailto:stephanie.terrier@intercity.ch)

# Liegenschaftsverwaltung

Freitag, 15. und 29. November 2013 (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr  
 Seminarort: Kongresshaus Zürich

**Aus dem Seminarinhalt:**

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

**Anmeldeschluss:**

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

**Anmeldung**

**für Seminar/Workshop**

**«Liegenschaftsverwaltung»**

**vom 15. und 29. November 2013**

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Seminarkosten inklusiv ausführlicher**

**Dokumentation und Stehlunch an beiden**

**Kurstagen**

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

Wenn eine Ehe geschieden wird, müssen die Vermögenswerte unter den Ehegatten aufgeteilt werden. Ebenso muss geregelt werden, wer die gemeinsamen Tiere betreut.

# Hund & Katz

## Teil 3: Das Tier in der Scheidung

### Rechtslage

Seit der Einführung von Art. 641a ZGB vor etwas mehr als zehn Jahren gelten Tiere im schweizerischen Recht nicht mehr als Sachen. Dennoch sind gemäss Art. 641a Abs. 2 ZGB mangels anderer spezieller Regelungen die Bestimmungen über Sachen auf Tiere anwendbar. Bei einer Ehescheidung müssen wie eingangs erwähnt die Vermögenswerte aufgeteilt resp. zurückgenommen werden (Art. 205 ZGB). Dies geschieht nach den Regeln des Ehegüterrechts, es sei denn, die Ehegatten hätten etwas anderes vereinbart.

Ist ein Ehegatte Alleineigentümer eines Tieres, sei es, weil es diesem ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch dient oder weil es ihm bereits vor der Ehe gehörte, er es später geerbt hatte oder es ihm sonstwie unentgeltlich, z. B. durch Schenkung, zugefallen war (vgl. Art. 198 ZGB), so kann der andere Ehegatte daran keinen Rechtsanspruch geltend machen. Das bedeutet, dass Ersterer Alleineigentümer bleibt und das Tier mitnimmt.

Anders stellt sich die Rechtslage dar, wenn die Ehegatten sich das Tier während der Ehe zugelegt haben (und kein Fall von Art. 198 Ziff. 1 ZGB vorliegt). Dann wird gemäss Art. 200 ZGB vermutungsweise von Miteigentum ausgegangen. Dies ist



lic. iur.  
Sandra Heinemann,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

insbesondere dann naheliegend, wenn sich die Ehegatten die Versorgung und Pflege des Tieres geteilt haben. Die Ehegatten haben dann grundsätzlich denselben Anspruch auf das Tier. Bei einer Trennung und in der Folge bei der Zuweisung eines Tieres kommt es weniger darauf an, wer als Eigentümer des Tieres eingetragen ist, sondern viel mehr auf die soziale Bindung zwischen Mensch und Tier.

### Aufteilung bei Miteigentum

Nach Art. 651a Abs. 1 ZGB werden Tiere, welche weder zu Vermögens- noch zu Erwerbszwecken gehalten werden, im Streitfall durch das Gericht derjenigen Partei zugesprochen, welche in tierschützerischer Hinsicht besser für das Tier sorgen kann.

Haben in der Ehe Kinder mit den Tieren zusammengelebt, so ist dies bei der Zuteilung der Tiere zu berücksichtigen. Dies, zumal es für das Kindeswohl in dieser schwierigen Situation ganz entscheidend ist, dass die emotionale Bindung zwischen den Kindern und den Tieren erhalten werden kann. Dies ist der Grund, weshalb manchmal derjenige Ehegatte, welcher das Sorgerecht der Kinder hat, das Tier zugesprochen bekommt, obgleich er aus tierschützerischer Sicht an sich weniger ge-

eignet wäre, das Tier zu betreuen. Anders verhält es sich, wenn der Verlust des Tieres für das Kindeswohl verschwindend klein wäre.

Daher muss immer unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalles objektiv vom Gericht entschieden werden.

### Unterhalt

Sollte es notwendig sein, so kann das Gericht denjenigen Ehegatten, welchem das Tier nicht zugesprochen wurde, verpflichten, dem anderen Ehegatten, welcher sich um das Tier kümmert, einen angemessenen Betrag an die Unterhaltskosten zu bezahlen.

### Entschädigung

Das Gericht kann derjenigen Partei, welche auf das Tier verzichten muss, eine angemessene Entschädigung zusprechen.

### Besuchsrecht

Aufgrund der emotionalen Bindung zwischen dem Tier und demjenigen Ehegatten, dem dieses in der Scheidung nicht zugesprochen wird, kann ein Besuchsrecht festgehalten werden.

### Scheidungskonvention

Sollten die Ehegatten gemeinsam eine Scheidungskonvention ausarbeiten, können sie darin festhalten, welche Regelungen betreffend das gemeinsame Tier gelten sollen.

### Eingetragene Partnerschaft

Alles bisher Erwähnte gilt selbstverständlich nicht nur für die Ehe und deren Auflösung, sondern auch betreffend die Beendigung einer eingetragenen Partnerschaft.

## Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



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

### Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

- 45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür
- 35%** kommen durch ein Fenster
- 10%** bevorzugen eine Eingangstür
- 4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch! Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
www.quadragard.ch





Max Bertschinger

## Verkauf von sieben Wohnungen in einer umgebauten Tresorfabrik in Horgen

«Wir haben Walde & Partner mit dem Verkauf von eher unkonventionellen Wohnungen betraut – eine anspruchsvolle Aufgabe. Walde & Partner hat die Aufgabe mit Elan angepackt und dank ihrer guten Vernetzung die richtigen Käufer gefunden.»



Walde & Partner Immobilien AG  
Gotthardstrasse 50  
CH-8800 Thalwil  
+41 44 722 61 00  
www.walde.ch



GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER **200m<sup>2</sup>**



### BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, www.bostadel.ch

### Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

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

### Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

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

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

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

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

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

## Aus dem Seminarinhalt:

### Grundlagen

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

### Immobilien

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

### Steuern und Steuerplanung

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

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

### Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»  
vom 20. September 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name

Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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



Wir beraten - verlegen - pflegen.



Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG  
pt@lenzlinger.ch, www.lenzlinger.ch

**Ausstellung Brunau**  
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich  
Tel. 058 944 58 68

**Ausstellung Mühle Niederuster**  
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster  
Tel. 058 944 58 88



8032 Zürich  
8132 Egg

Hansruedi Grimm  
Dipl. Gipseremeister

Rütistrasse 30  
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08  
Fax 044 251 56 04

www.grimm-hansruedi.ch

info@grimm-hansruedi.ch

Gipsarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze  
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen  
Muster • Patentabriebe • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten  
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

ZunftHaus zur Zimmerleuten  
«Haus zum Roten Adler»  
Limmatquai 40  
8001 Zürich

NACH DEM  
BRAND 2007 GING  
ES AN DEN WIEDER-  
AUFBAU. UNSER  
BEITRAG: DIE ELEK-  
TRISCHE TOTAL-  
SANIERUNG.

Infos über Referenzobjekte:  
[elektro-compagnoni.ch](http://elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## Missbräuchliche Kündigung

**Erweist sich der Kündigungsgrund als Vorwand, ist die Kündigung missbräuchlich, weil vermutet werden muss, dass sich dahinter ein Grund verbirgt, der nicht schützenswert ist.**

Gemäss Art. 271 OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Eine missbräuchliche Kündigung liegt vor, wenn der Vermieter eine solche ausspricht, die keinem schützenswerten Interesse entspricht. Das Bundesgericht hat in zwei Fällen, in welchen der Vermieter wegen Eigenbedarf gekündigt hat, die Kündigungen als nicht schützenswert betrachtet.

Im ersten Fall musste sich das Bundesgericht mit der Kündigung eines rund 19-jährigen Mietverhältnisses über eine Wohnung im 2. Stock befassen. Der Vermieter, welcher im gleichen Haus wohnte, gab als Begründung an, er benötige die Wohnung für seine betagten Schwiegereltern. Eigenbedarf ist zwar grundsätzlich ein einleuchtender Kündigungsgrund. Doch zeigte sich bei genauerer Prüfung, dass sich die Wohnung für die Schwiegereltern nicht eignete. Ein Elternteil sass im Rollstuhl. Das Haus hatte aber keinen Lift. Gemäss



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

den Zeugenaussagen eines Architekten war es auch nicht möglich, einen Lift einzubauen. Damit war der geltend gemachte Eigenbedarf als Vorwand betrachtet worden. Die Kündigung wurde als ungültig erklärt (BGer 4A\_629/2010 vom 2.2.2011).

Der zweite Fall wurde ebenfalls mit Eigenbedarf begründet. Angeblich sollte die Nichte der Vermieterin die gekündigte Wohnung benötigen. Doch wurde eine andere freierwerbende Wohnung im gleichen Haus nicht der Nichte zugehalten,

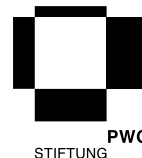
obwohl sie dafür durchaus geeignet gewesen wäre. Zudem stellte sich heraus, dass der frühere Ehemann der Vermieterin im gleichen Haus gleich drei Wohnungen angemietet hatte, obwohl er sich seit 1996 in Saudi-Arabien aufhielt und keine dieser Wohnungen benutzte. Für die Vorinstanzen und das Bundesgericht war daher klar: Der geltend gemachte Eigenbedarf war ein vorgeschobener Grund (BGer 4A\_623/210 vom 2.2.2011).

## Protokollauflage



Das Protokoll über die Generalversammlung vom 25. April 2013 liegt vom Montag, 5. August, bis Freitag, 16. August 2013, während der Geschäftszeiten in unserer Geschäftsstelle, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen, zur Einsichtnahme durch die Mitglieder des HEV Zürich auf.

Als Ausweis zur Einsichtnahme dient der Mitgliederausweis.



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

## WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

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

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



## Auf Tuchfühlung.

Als kompetenter Partner für Sonnen- und Wetterschutz sorgen wir dafür, dass es klappt rafft rollt. Mehr unter: [www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)

[www.renova-roll.ch](http://www.renova-roll.ch)



Renova Roll AG  
Weberrütistrasse 1  
CH-8833 Samstagern  
T 044 787 30 50

**RENOVA**  **ROLL**

## Der Mietzins

Freitag, 30. August 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr

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

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

### Aus dem Seminarinhalt:

**Wirtschaftliche Betrachtungsweise/  
Renditefragen**

Verschiedene Bewertungsmethoden | Beispiele

**Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und  
deren Anfechtung**

Verschiedene Methoden | Formalitäten

### Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen  
| Wegen Mängeln am Mietobjekt

### Spezialfälle

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

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

«Der Mietzins»

vom 30. August 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

UNVERBINDLICHE UND  
KOSTENLOSE MARKTWERTANALYSE



Ihr Partner für Verkauf und  
Verwaltung von Stockwerkeigentum

Foris Immobilien GmbH | Seestrasse 42 | 8802 Kilchberg

Telefon 043 810 84 63 | [info@foris-immobilien.ch](mailto:info@foris-immobilien.ch) | [www.foris-immobilien.ch](http://www.foris-immobilien.ch)

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.  
Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!



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

**ASTOR**  
KÜCHEN

### ASTOR Küchen AG

Ausstellung Luzern	6030 Ebikon	Telefon 041 420 22 23
Ausstellung Hauptsitz	8840 Einsiedeln	Telefon 055 418 75 20
Ausstellung Zürich	8050 Zürich	Telefon 043 333 57 47

# Referenzzinssatz sinkt (noch) nicht

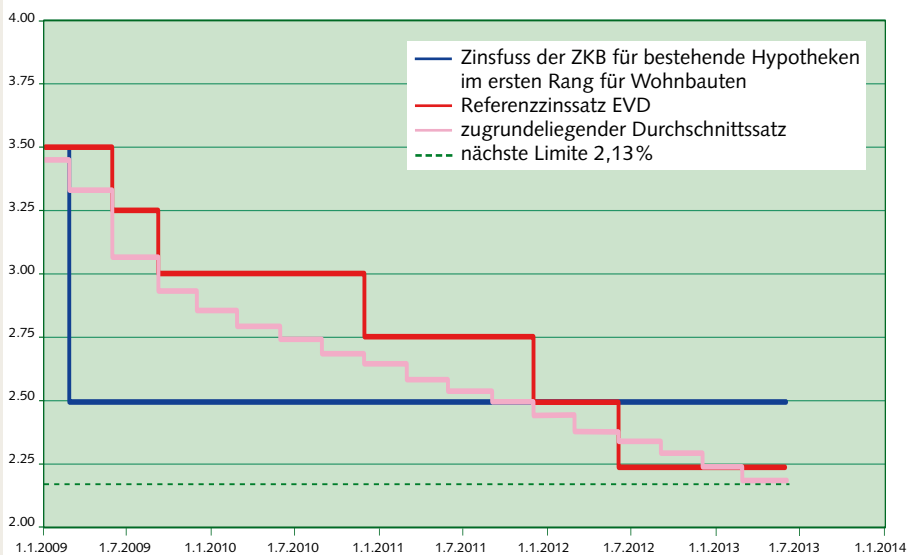
**Der mit Stichtag 31. März neu berechnete hypothekarische Referenzzinssatz verharnt unverändert bei 2,25 Prozent.**

po. Der vierteljährlich erhobene volumengewichtete Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank gemäss Mitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) per Ende März von 2,19 auf 2,14 Prozent.

Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit kaufmännisch gerundet 2,25 Prozent. Um auf 2 Prozent zu sinken, müsste der Durchschnittzinssatz 2,13 Prozent unterschreiten.

## Mietzins

Bei der in HEV 5/13, S. 325, abgedruckten Tabelle kommt nun also die zweithin- terste Kolonne zur Anwendung. Dabei ist einmal mehr darauf hinzuweisen, dass es bei den Mietzinsen keinen Automatismus gibt, vielmehr ist jeder Fall individuell zu prüfen. Ein Senkungsanspruch besteht nur, wenn die Senkung des Referenzzinssatzes dazu führt, dass der bestehende Mietzins zu einem mietrechtlich missbräuchlichen Ertrag



## Erwartung des HEV Schweiz zur Zinsentwicklung

Es bleibt abzuwarten, wie stark der vom Bundesrat am 13. Februar 2013 beschlossene Eigenkapitalpuffer für Wohnbauhypotheken die künftigen Neuabschlüsse verteuert. Da die meisten Neuabschlüsse zurzeit dennoch günstiger sind als die abgelösten Althypotheken, sinkt der durchschnittliche Zinssatz vorerst weiter. Dies könnte bei der nächsten Publikation des mietrechtlichen Referenzzinssatzes im September 2013 zu einem Absinken des Satzes auf 2% führen.

führt. Vermieter, die keinen kostendeckenden Ertrag erzielen, müssen nach fester Praxis des Bundesgerichtes die Mietzinsen nicht senken.

## Korrigendum

Bei der Tabelle «Mietzinsgestaltung bei dreimonatiger Kündigungsfrist» in HEV 5/13, Seite 125, wurde bedauerlicherweise die Beschriftung der beiden letzten Kolonnen vertauscht.

In der Mietzinsberechnung bewanderte Mitglieder haben sofort gemerkt, dass der niedrigere Referenzzinssatz zur grösseren Mietzinssenkung führen muss. Wir danken denjenigen Mitgliedern, die uns darauf aufmerksam gemacht haben, und entschuldigen uns in aller Form für den Fehler.

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



### Video

www.casarep.ch



### CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



Seit 1982

Einsiedlerstrasse 535, 8810 Horgen  
Telefon 044 718 17 50 www.e-fierz.ch



Haus Doktor



Rat & Tat bei  
Bauschäden,  
Hauskauf oder  
Umbau.

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

## Beim Bioabfall gilt: Gut sortiert ist halb gewonnen.

Für eine saubere Zukunft: Seit Januar sammelt die Stadt Zürich Bioabfall, aus dem wertvoller Kompost und Biogas gewonnen wird. Machen Sie mit! **Wir sagen Ihnen, wie Sie Bioabfall richtig sammeln** und so mithelfen, den sinnvollen Kreislauf zu schliessen.

### 4 Tipps zum richtigen Bioabfallsammeln:

1. In Ihren Bioabfall gehören ausschliesslich pflanzlicher Gartenabfall, organischer Küchenabfall und Speisereste aus privaten Haushalten.
2. Wenn Sie Beutel benutzen wollen: Bitte nur zu 100% kompostierbare Bioabfallbeutel, die Sie am Gittermuster erkennen. Im Detailhandel erhältlich.
3. Achten Sie darauf, dass der Deckel des Containers immer gut schliesst.
4. Stellen Sie den Container für jede Abholung bereit.

**Noch kein Abo?** Sprechen Sie mit Ihrer Hausverwaltung.

Mehr Fragen? Antworten und Merkblätter finden Sie auf [www.erz.ch/bioabfall](http://www.erz.ch/bioabfall)  
Persönliche Bioabfallberatung: **+41 44 645 77 77**, Mo. – Fr., 7–17 Uhr



## Erneuerungen und Veränderungen an der Mietsache durch den Vermieter

**Gemäss Art. 260 OR kann der Vermieter Änderungen an der Mietsache vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Darunter fallen Arbeiten, die weder reine Unterhaltsarbeiten des Vermieters noch Mängelbehebungsarbeiten des Mieters sind: also solche, die über den Erhalt der Sache hinausgehen und mit einem Eingriff in die Substanz des Gebäudes verbunden sind; sie können zudem wertvermehrenden Charakter haben.**

Daraus sowie aus der Pflicht des Vermieters, das Mietobjekt zu unterhalten, ergibt sich, dass der Mieter auch werterhaltende Änderungsarbeiten an noch gebrauchsfähigen, nicht mangelhaften Gebäudeteilen zu dulden hat. Der Vermieter ist also nicht auf die Genehmigung durch den Mieter angewiesen, sondern kann solche Arbeiten auch gegen dessen Willen durchführen, sofern sie zumutbar und das Miet-

verhältnis ungekündigt ist. Der Mieter hat dann allenfalls Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses während der «Bauzeit» und auf Schadenersatz. Führen die Veränderungen zu einer Schlechterstellung des Mieters, müssen sie mit dem amtlichen Formular angezeigt werden.

### Zumutbarkeit

Der Begriff der Zumutbarkeit wird vom Gesetz nicht definiert und ist nach objektiven Kriterien zu beurteilen. Das ist in der Praxis schwierig. Subjektives, sei es aus der Sicht des Mieters oder der des Vermieters, ist jedenfalls nicht relevant. Ein starkes Indiz



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

für die Berechtigung des Vermieters ist sicher, ob die zu ersetzenden Einrichtungen mehr oder weniger abgeschrieben sind. Es muss im Einzelfall eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Dabei gilt es zwar die Eigentumsfreiheit des Vermieters zu berücksichtigen, aber auch, dass seine Verfügungsfreiheit durch die Vermietung eingeschränkt ist. Einige Kriterien für die Zumutbarkeit sind: die Länge der Vertragsdauer, der

Anteil dringender Unterhaltsarbeiten, Art, Dauer, Zeitpunkt und Intensität des Eingriffs, die Nützlichkeit für den Mieter, die Akzeptanz durch den Mieter, auch im Bezug auf nachfolgende Mietzinserhöhungen oder das Angebot des Vermieters betreffend Mietzinsreduktion während des Umbaus. Immer zulässig sind Arbeiten, die aufgrund von Auflagen durch die Behörden ausgeführt werden müssen. Offensichtlich unnütze Erneuerungen sind nicht zumutbar.

Damit sich der Mieter ein Bild über die bevorstehenden Arbeiten machen und man eine einvernehmliche Lösung finden kann, ist es unabdingbar und vor allem im eigenen

Interesse des Vermieters, das Vorhaben rechtzeitig anzukündigen. So fühlt sich der Mieter nicht überrumpelt und kann gegebenenfalls rechtzeitig Dispositionen treffen, wie z.B. Ferienpläne an die Situation anpassen.

### Ungekündigtes Mietverhältnis

Die Voraussetzung, dass das Mietverhältnis ungekündigt sein muss, ist zwingend, und unabhängig davon, welche Partei gekündigt hat. Es soll dem Mieter nicht zugemutet werden, Unannehmlichkeiten und Einschränkungen zu ertragen, von denen er im Anschluss keinen Nutzen hat. Deswegen muss er dann auch keine Umbauten dulden, selbst wenn sie zumutbar wären. Umgekehrt formuliert ist es in der Regel dem Vermieter zuzumuten, bis zum Auszug des Mieters zuzuwarten. Da der Vermieter gehalten ist, den Umbau rechtzeitig anzukündigen, kann es auch sein, dass sich der Mieter entscheidet, zu kündigen und den Umbau und eine allfällige Mietzinserhöhung nicht zu erdulden. Der Mieter sollte allerdings seinen Kündigungsentschluss umgehend mitteilen und nicht erst kurz vor Baubeginn. Eine nach Beginn der Bauarbeiten ausgesprochene Kündigung mag diese nicht mehr zu verhindern. Spricht der Mieter eine Kündigung nachweislich mit der Absicht, das Bauvorhaben zu verhindern, verstösst die Kündigung gegen Treu und Glauben, und dem Mieter ist der Schutz nach Art. 260 OR verwehrt. Sodann ist zu erwähnen, dass nur ordentliche Kündigungen der Parteien Erneuerungs- und Änderungsarbeiten zu verhindern mögen; bei ausserordentlichen Kündigungen, insbesondere wegen Zahlungsverzugs, kann trotzdem umgebaut werden.

Des Weiteren stellt sich die Frage, inwieweit im erstreckten Mietverhältnis Art. 260

OR greift. Es gilt nicht als «gekündigtes» Mietverhältnis, und die Arbeiten sind nach herrschender Lehre grundsätzlich zulässig. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit ist aber der Aspekt, dass der Mieter am Ende keinen Nutzen hat, zu erwägen. Andererseits ist bei der Interessenabwägung auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter durch die Erstreckung in seiner Verfügungsfreiheit schon stark eingeschränkt ist. Somit dürfte dem Mieter, der das Objekt über das Mietende hinaus benützen kann, betreffend Einschränkungen mehr zugemutet werden können, immer vorausgesetzt, es ist nicht schikanös.

### Rücksichtnahme auf den Mieter

Zwingend ist bei den Renovationsarbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Dies wiederum ist nach den konkreten Umständen und nach objektiven Kriterien zu beurteilen. So sollte beispielsweise die Heizung – Notfälle ausgenommen – nicht im Winter erneuert werden. Bei einer Vielzahl von Mietern und möglicherweise unterschiedlichen Interessen dürfte es allerdings in der Praxis schwierig sein, alle Interessen unter einen Hut zu bringen. Zur Rücksichtnahme gehört die bereits erwähnte rechtzeitige Ankündigung durch den Vermieter. Rechtzeitig bedeutet, dass der Mieter in der Lage ist, gegebenenfalls eigene Dispositionen zu treffen, um die Einschränkungen möglichst gut zu ertragen. Dass der Vermieter alle zumutbaren Massnahmen veranlasst, um Dauer und Intensität der Störungen möglichst zu minimieren, erscheint als selbstverständlich. Dazu gehört zum Beispiel das Zur-Verfügung-Stellen von Räumlichkeiten zum Einstellen von Möbeln oder von provisorischen Nasszellen. Oft können dazu leer stehende Räumlichkeiten in der gleichen Liegenschaft benutzt

werden. In diesem Zusammenhang hat der Vermieter eine Züglequipe zur Verfügung zu stellen.

### Rechte und Pflichten des Mieters

Der Mieter hat zwar die grundsätzliche Pflicht, die Arbeiten zu dulden, diese dürfen aber nicht auf seine Kosten oder zu seinem Schaden erfolgen. Daneben hat der Mieter eine Mitwirkungspflicht, wie notwendige und zumutbare Vorbereitungsarbeiten zu erbringen, zu räumen, zugänglich zu machen etc. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, hält z.B. die Wohnung für Handwerker

nicht offen, kann er unter Umständen schadenersatzpflichtig werden.

Auf der anderen Seite hat der Mieter Anspruch auf Herabsetzung des Mietzins. Dafür wird auf die allgemeinen Grundsätze der Mängelrechte verwiesen. Die Herabsetzung ist nach objektiven Massstäben zu beurteilen. Es empfiehlt sich, dass der Vermieter bei grösseren Renovationsarbeiten mit massiven Beeinträchtigungen die Reduktion frühzeitig ankündigt, wirkt sich dies doch erfahrungsgemäss positiv auf die Toleranz der Mieter gegenüber den Störungen durch die Umbauarbeiten aus. ■

**Leben** unter Dach - **Wohnen** und geniessen - **Umwelt schonen** und Energiesparen

**WEBER**

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren*

**WEBER DACH AG**

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

**Zürich**

**www.weberdach.ch**

**044 482 98 66**

**weber@weberdach.ch**

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

Ihre professionelle Reinigung für:

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

**B O N**

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

**10% Rabatt**

auf Ihren nächsten  
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)



**Hotline für Lieferdienst  
und Heimservice: 044 824 49 49**

**teppich-reinigungen.ch**



## horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschluss



### geschäftssitz

sumpfstrasse 32  
6300 zug

### büro

leimbachstrasse 19  
8134 adliswil

### produktion & werkstatt

holzhäusernstrasse 18  
6313 menzingen

tel 044 710 97 06  
fax 044 710 24 54  
tel 079 662 90 68  
email horstkleinag@hispeed.ch

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**



**Hürlimann Bautenschutz AG**  
Tel. 052 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**

... macht Ihr Haus trocken!

## Die Wohnungsabnahme

Freitag, 6. September 2013, 8.00 bis 12.00 Uhr

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

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

### Grundlagen/Rechtliches

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

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

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

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

Bitte beachten Sie:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

#### «Die Wohnungsabnahme»

vom 6. September 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name

Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

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

www.certum.ch



**Sicherheit.**

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,  
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,  
Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,  
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre  
Liegenschaft und  
verkaufen sie zum  
besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77  
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau  
www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT  
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

**ABSS**  
SCHWARZ ARCHITEKTEN AG

**Stephan A. Schwarz**  
Dipl. Architekt FH/SIA

Hölzliwisenstrasse 5  
CH 8604 Volketswil  
T +41 43 444 94 94  
info@abss.ch

www.ABSS.ch

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

Ihr kompetenter Ansprech-  
partner für Umbauten,  
Fassadenrenovation und  
Kundenarbeiten.

**DE CAPITANI**  
BAUGESCHÄFT

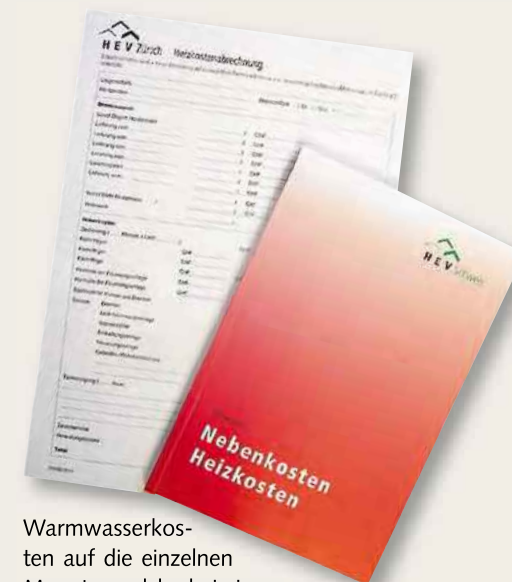
Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch

## Zeit für die Heizkostenabrechnung

Man kann es kaum glauben, aber das Ende der rechnerischen Heizperiode steht vor der Tür. Selbst wenn die Heizung noch nicht abgestellt worden sein sollte, wird man sich um die Abrechnung kümmern müssen.

Die gravierendsten Folgen haben Fehler, die schon beim Ausfüllen des Mietvertragsformulars passiert sind: schlimmstenfalls weit in die Vergangenheit zurückreichende Rückforderungsansprüche von Mietern. Der Ratgeber erklärt, wie die mietvertragliche Auseinandersetzung der Nebenkosten vorgenommen werden soll, und bietet einen Überblick über die verschiedenen Arten von Nebenkosten. Welche Kosten darf man überhaupt neben dem Mietzins verlangen? Wie soll man vorgehen, wenn die vereinbarte Regelung nicht mehr befriedigt? Die Antworten auf solche Fragen und vieles mehr sind in der Publikation des HEV Schweiz enthalten.

Der zweite Teil des Buches widmet sich den Heiz- und Warmwasserkosten. Das Heizen des Mietobjekts zählt zu den Pflichten des Vermieters. Die Herstellung sowie die Unterhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustands sind Bestandteil der Gegenleistung für den vom Mieter bezahlten Mietzins. Im Heizkostenteil sind zudem nützliche Zahlenangaben enthalten, so z. B. die prozentuale Verteilung der Heizungs- und



Warmwasserkosten auf die einzelnen Monate, welche bei einem Mieterwechsel während einer laufenden Abrechnungsperiode von Bedeutung sind.

Die Verwendung des bewährten Heizkostenabrechnungformulars des HEV Zürich reduziert sodann das Fehlerpotenzial und erleichtert erst noch die Arbeit.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Nebenkosten/Heizkosten</b> Thomas Oberle, HEV Schweiz, 5. überarbeitete Auflage 2012, 176 Seiten; Artikel-Nr. 40098	CHF 29.50	CHF 33.50
<b>Formular Heizkostenabrechnung</b> Set à 2 Stück, Artikel-Nr. 20130	CHF 3.00	CHF 4.50

**Bestellformular siehe Seite 410** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Gratis-Vorführung zuhause



### Badelift

Keine Montage nötig!

Kein Umbau  
des Badezimmers!



**Aufsitzen, langsam nach unten fahren,  
Vollbad geniessen und wieder langsam nach oben fahren.**

**Beratung:** Tschanner Fritz & Eva | Langfurrenstrasse 9  
8623 Wetzikon | Telefon 044 930 55 23 | Natel 079 649 28 23  
E-Mail: tschanner.fritz.eva@gmail.com

## 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

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

**spaltenstein**  
**holzbau**

**MINERGIE®**  
FACHPARTNER

www.spaltensteinholzbau.ch  
044 838 57 80

- ▶ 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**

### Wollen Sie Ihr Unternehmen verkaufen?

Wir begleiten Unternehmer seit über 12 Jahren  
erfolgreich beim Verkauf ihrer Firma.  
Dank unserer umfangreichen Erfahrung  
finden wir die beste Lösung für Sie.  
Das grosse Beziehungsnetz,  
verbunden mit einer hohen Kompetenz,  
ist unser Erfolgsrezept.  
Wir garantieren absolute Diskretion und  
eine professionelle Abwicklung.  
**Wir arbeiten auf reiner Erfolgsbasis.**

**PARTNERINVEST AG**  
c/o Citecs AG, Dr. Jean-Luc Cornaz,  
Lägerweg 10, 8185 Winkel  
Telefon 044 862 31 51  
www.partnerinvest.ch –  
www.cornaz.net – cornaz@cornaz.net

**PARTNERINVEST**  
IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE

Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau

**L** **Lenzlinger**  
Metallbau

**150**

**Lösung. Leistung. Leidenschaft.**

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



**www.homegate.tv**  
**Ihre Immobiliensendung**  
**im TV: Jede Woche neue**  
**Tipps, Trends und Talks**  
**rund ums Wohnen.**



## Bestellformular

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>			
30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	6.50	8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>			
40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>			
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. 6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00



Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsänderung aufgrund wertmehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012)	29.00	29.00
40056	<b>Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)</b>	<b>25.00</b>	<b>25.00</b>
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	<b>Handwerkerverzeichnis (2013/2014)</b>	<b>4.00</b>	<b>5.00</b>
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	6.00	9.00
40088	<b>Vermietung von Geschäftsräumen (2013)</b>	<b>22.50</b>	<b>27.50</b>
	<b>Subskriptionspreis bis 30.6.2013</b>		
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

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

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



**HÖGG**  
LIFTSYSTEME

HÖGG Liftsysteme AG  
CH-9620 Lichtensteig  
Telefon 071 987 66 80

## Treppenlifte

Rollstuhllifte  
Sitzlifte  
Aufzüge

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



Perspektive:  
Voller Genuss.

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

[www.herzog-kuechen.ch](http://www.herzog-kuechen.ch)  
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



**rund ums grün ag**

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Graben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen

Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH  
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

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

14505



**GROB METALLBAU AG**  
 SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43  
 www.grobmetallbau.ch



**FLÜCKIGER & CORVAGLIA**

Immobilien



Was wünschen Sie? Zeit zum Leben  
 Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch



**Wasser ist auch unser Element.**



**Müller Sanitär**  
 8048 Zürich-Altstetten

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

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

## Rosensommer auf Balkon und Terrasse

Text und Fotos: GPP/Kordes

### Haben Rosen in Pflanzgefässen besondere Bedürfnisse?

Im Prinzip haben Rosen, die in Gefässen stehen, die gleichen Ansprüche wie die, die direkt in den Gartenboden gepflanzt werden. Allerdings gilt es zu bedenken, dass der Wurzelraum vergleichsweise eingeschränkt ist. Deshalb spielt die Grösse des Pflanzgefässes eine wichtige Rolle. Das Volumen sollte mindestens 10 Liter, besser noch 20, 30 oder bei sehr wüchsigen Sorten sogar 40 Liter betragen. Zum Eintopfen kann man handelsübliche Pflanzerde oder auch eine speziell gemischte Rosenerde erwerben. Trotz fachgerechter Düngung ist aber in jedem Pflanzgefäss die Erde nach einer gewissen Zeit ausgelaugt. Aus diesem Grund sollte man der Rose nach zwei, spätestens aber nach drei Standjahren frische Erde gönnen. Dann schüttelt man im Frühjahr, wenn die Pflanze ohnehin zurückgeschnitten wird, den Ballen aus und topft neu ein.

### Rundumpflege für die Königin

Bei der Standortwahl gilt der Spruch: «Rosen sind Sonnenkinder». Mindestens 5 bis 6 Stunden Sonne pro Tag sind vonnöten, wenn man einen guten Wuchs und eine üppige Blüte er-

Die sehr reichblühende «Rosenfee» verzaubert mit nostalgisch geformten, stark gefüllten Blüten und einem frischen Duft.

wartet. Eine Rose im Kübel bietet gegenüber einer ausgepflanzten den Vorteil der Mobilität. So kann man sie bei extrem heissem Wetter auch aus der Sonne nehmen und vor dem Austrocknen schützen.

Öfter blühende Rosen sind «Hochleistungssportler», die für ihr dauerhaftes Blühen zusätzliche Nahrung benötigen. Verwendet man handelsübliche Mineraldünger, so sollte dieser jeweils vor den Hauptblütenflore, also im April und Juni, verabreicht werden. Greift man zu sogenannten Vorratsdüngern, so reicht in der Regel eine Gabe im März. Da Rosen im Topf häufiger gewässert werden als im herkömmlichen



## Zum Titelbild

Gartenboden, können auch mehr Nährstoffe ausgewaschen werden. Sollte die Königin der Blumen also Mangelerscheinungen zeigen, so benötigt Ihre Majestät noch einen Düngemittel-Nachschlag.

Dem richtigen Wässern kommt bei Rosen in Pflanzgefässen eine Schlüsselfunktion zu. Gegossen werden sollte gleichmässig, denn zu viel Wasser ist der Rose ebenso abträglich wie zu wenig. In zu nasser Erde sterben die Wurzeln ab und können die Pflanze dann nicht mehr optimal versorgen. Es ist wichtig, dass überschüssiges Giess- und Regenwasser immer zügig abfliessen kann. Eine Schicht Kieselsteine oder Tonscherben am Boden des Topfes können als wirkungsvolle Drainage dienen.

Was den Schnitt betrifft, so werden Rosen in Töpfen nicht anders behandelt als solche im Gartenboden. Der Hauptschnitt findet zur Forsythienblüte im Frühjahr statt, und bei den meisten Sorten wird auf etwa ein Drittel der Wuchshöhe zurückgeschnitten. Der Sommerschnitt ist eigentlich nur ein kontinuierliches Ausputzen während der Sommermonate.

Dem Winterschutz kommt bei Rosen in Gefässen eine besondere Rolle zu. Wie bei Pflanzen im Gartenboden sollte man zunächst anhäufeln, um die Basis der Rose mit der empfindlichen Veredlungsstelle vor zu kalten Temperaturen zu schützen: Dazu kann abgelagerter Kompost oder einfache Gartenerde verwendet werden.

### Welche Rosensorten sind kübeltauglich?

Im Prinzip eignen sich alle Gartenrosen für grosse Pflanzgefässe. Natürlich bieten sich für «Rosenverrückte» die besonders reichblühenden Sorten mit einem harmonischen Wuchsbild an. Hier wird man auf jeden Fall im Sortiment der Beetrosen (z.B. «Garden of Roses» «Rosenfee») oder Zwergrosen (z.B. «Pepita», «Roxy», «Zwergenfee 09», «Out of Rosenheim») fündig. Diese blühen bis zum Frost immer wieder und zeigen sich selten ganz ohne Farbe. Auch mit Sorten aus der Gruppe der Kleinstrauchrosen (z.B. «Eskimo», «Knirps») kann man attraktive Kompositionen in Pflanzkübeln gestalten, da diese mit ihrem meist breitbuschigen Wuchs reizvoll über den Topfrand hängen.



Die Kletterrose «Amadeus» besticht durch die grossen, leuchtend roten Blüten, die nach Wildrose duften.

### Können auch Kletterrosen im Topf gedeihen?

Prinzipiell ja, nur sollte man bedenken, dass die meisten Sorten sich sehr üppig gebärden. Deshalb sollte ein Pflanzgefäss mit angemessenem Volumen gewählt werden. Ausserdem

bilden Kletterrosen entsprechend ihrer unbändigen Wuchsfreude eine grosse Blattmasse aus und verdunsten viel Feuchtigkeit. Hier ist eine ausreichende und gleichmässige Bewässerung besonders wichtig. Zudem zeichnen sich viele Kletterrosen durch relativ weiche, biegsame Triebe aus – eine gut im Topf verankerte Kletterhilfe aus Holz oder Metall ist in jedem Fall empfehlenswert. ■



**Brenner**  
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30

## 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 Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis



## «Das beste Rezept für eine perfekte Küche heisst Schneebeli.»

Roland und Evelyn Brüniger  
8913 Ottenbach

[www.schneebeli.ch](http://www.schneebeli.ch), T 043 322 77 77

**SCHNEEBELI**  
SCHREINERHANDWERK



Weil es vor dem Haus im Windschatten der Bise diesen Frühling milder war, kann die zweite Generation um mindestens 2 bis 3 Wochen früher zu fressen beginnen. Und dies unabhängig vom Standort, weil die Falter der zweiten Generation ja überall die Buchspflanzen mit «Nachwuchs» versorgen. Deshalb ist es wichtig, alle Buchspflanzen wöchentlich mindestens einmal sorgfältig auf Zünlerraupen zu kontrollieren, so dass selbst kleine Raupen von 1 bis 2 cm Länge schon erkannt werden. Mit den Händen «sanft baggernd» sich um den Buchs herum bewegen und bis ins Innere der Pflanze sämtliche Blätter inspizieren – so werden die zu Beginn im Innern fressenden Jungraupen wesentlich früher entdeckt.

Buchspflanzen an und breitet sich nun «parallel zum Zünlerrass» ganz massiv aus. Bei genauen Inspektionen ist festzustellen, dass vom Buchsbaumzünsler angegriffene Buchspflanzen mit grosser Wahrscheinlichkeit sehr rasch auch vom Buchstriebssterben befallen werden.

Diese Pilzkrankheit dringt in offene Gewebe der Jungtriebe ein und bringt zuerst die grün beblätterten Jungtriebe, später auch ganze Feinstpartien zum Absterben. Das Tückische am Buchstriebssterben ist: Stellen wir einen Befall fest, ist die Krankheit im Innern der Triebe schon länger am Wirken. Deshalb müssen sichtbar befallene Triebe frühzeitig ganz ins gesunde Holz herausge-

**Buchstriebssterben, bitte genau hinschauen**

Das Buchstriebssterben richtet schon einige Jahre länger als der Zünsler Schäden an

Erwin Meier-Honegger im Schaugarten vom Gartencenter Dürnten bei der Befallskontrolle. Im Hintergrund Buchs-Ersatzpflanzung der Beetumrandungen mit Lavendelpflanzen.

## Der Buchsbaumzünsler im Frühsommer 2013

Peter Wyler, Gärtnermeister, Gartencenter Meier, Dürnten

**Die erste Frassphase des Buchsbaumzünslers begann diesen Frühling je nach Standort und kleinräumigen Temperaturen schon um den 12. April bis erst um Anfang Mai. Die Falterentwicklung und die darauffolgende zweite Frassgeneration lassen sich daher zeitlich unmöglich genau bestimmen. Leider behandeln nach wie vor etliche Gartenbesitzer – ja selbst viele Gemeinden – befallene Buchspflanzen gar nicht oder mit zu grossen Zeitabständen. Die Falter des Buchsbaumzünslers können deswegen immer wieder heranfliegen und einen neuen Befall mit Zünlerraupen bringen.**



## Unser Garten

schnitten und entsorgt werden. Am gleichen Tag sollten die betroffenen Buchspflanzen mit den Mitteln «Switch» (Sachets für kleine Spritzmengen) oder «Play» (Packung für grössere Mengen Spritzbrühen) vollständig nassgespritzt werden.

Da das Buchstriebssterben auch beim normalen Jahresschnitt in die Buchspflanzen gelangen kann, empfiehlt es sich, in einem passenden Gefäss die Spritzbrühe zum Tauchen der Heckenschere bereitzuhalten und diese immer wieder nach ein paar Schnitten in die Spritzbrühe zu tauchen. Dieses Vorgehen verhindert, dass das Buchstriebssterben über das Schnittwerkzeug weiter verbreitet wird.

### Zünlerraupen und Buchstriebssterben gleichzeitig behandeln

Wenn ein Buchsbaum von Zünlerraupe «bewohnt» ist und damit das Buchstriebssterben «auf den Schritt» folgt, empfiehlt es sich, bei jeder Behandlung dem Mittel gegen die Zünlerraupe zugleich auch das Mittel gegen das Buchstriebssterben beizumischen. Diese Mischbarkeit mit «Switch» oder «Play» – immerhin dies eine gute Botschaft – funktioniert bei allen zugelassenen Mitteln gegen den Buchsbaumzünsler: mit den Bio-Mitteln «Delfin», «Biospritzmittel Sanoplant gegen Schädlinge» und «Pyrethrum» genauso wie mit den chemischen Mitteln «Kendo» und «Calypso».

### Wirkstoffe/Mittel abwechseln

Bei chemischen Pflanzenschutzmitteln besteht eine erhöhte Gefahr, dass bei Gebrauch desselben Wirkstoffs/Mittels über längere Dauer die Zünlerraupe dagegen resistent werden. Deshalb ist es sehr empfehlenswert, mit zwei oder drei verschiedenen Wirkstoffen/Mitteln abzuwechseln.

weise zu arbeiten. Zur Kontrolle ist das Nachführen eines Spritzprotokolls mit Datum und verwendeten Mitteln sinnvoll.

### Kontrolle, Kontrolle und wieder Kontrolle – Wiederholung von Spritzungen

Da es keinen Sinn macht, gegen den Buchsbaumzünsler ständig vorbeugende Spritzungen zu machen, ist es besonders wichtig, die empfohlenen Kontrollen mindestens einmal wöchentlich durchzuführen. Behandelt wird im Grundsatz erst, wenn die ersten Raupen am Fressen sind. Nach der Erstbehandlung einer Zünlergeneration empfiehlt es sich dringend, je nach Mittel nach 8 bis 12 Tagen die Spritzung zu wiederholen. Danach wird eine «Spritzpause» eingelegt, bis man wieder die ersten neuen Jungrauen der Folgegeneration entdeckt.

Eine Ausnahme ist vor den Ferien angesagt: Wollen Sie sichergehen, dass während Ihren Vorsommer- oder Sommerferien kein Kahlfrass durch Zünlerraupe geschieht, ist die Spritzbehandlung mit «Calypso» kurz vor der Ferienabreise nötig. Die Wirkung hält zirka drei Wochen an. Wollen Sie die Wirkung wegen längerer Ferienabwesenheit auf bis 6 Wochen verlängern, spritzen Sie den Buchs nicht nur, sondern giessen «Calypso» am gleichen Tag auch im Wurzelbereich der Pflanze. Ein Hinweis: Der Bund schreibt vor, dass «Calypso» maximal zweimal pro Jahr an den gleichen Zierpflanzen verwendet werden darf.

### Fragen?

Das Gartencenter Meier in Dürnten hat einen speziellen Buchs-Newsletter Service bereitgestellt. Über die Internetseite <http://www.meier-ag.ch> kann man sich für diesen Newsletter anmelden und erhält dann immer rechtzeitig die aktuellen Pflgeratschläge. ■

## Wir entsorgen für die Welt von morgen

### Mulden / Transporte

Muldenservice, Abfallcontainer, Grüngut-Container und Baustoffe

### Entsorgung / Recycling

Kehrichtabfuhr, Privat- und Industrieentsorgung, Abfall-Logistikzentrum

**BADER** *Transporte* bewegt und entsorgt  
[www.bader-regensdorf.ch](http://www.bader-regensdorf.ch), Tel. 044 840 22 33

## Rasenmäher

Die Weltneuheit **HONDA** von HONDA: **POWER EQUIPMENT**

«4 in 1»:

**Aufnehmen – Mulchen – Auswerfen, Laub shreddern**

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



Beratung  
Verkauf  
Service

Permanente  
Ausstellung

[www.voegeli-berger.ch](http://www.voegeli-berger.ch) – E-Mail: [info@voegeli-berger.ch](mailto:info@voegeli-berger.ch)



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

**SCHERRER**

## DACHGENERALIST.

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

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

**044 208 90 60**

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

## Jetzt blühende Rosen pflanzen

- über 300 Sorten
  - mehr als 80 Duftrosen
  - 60 Sorten Stammrosen
  - verschiedene Solitärrosen
  - Rosenbögen, Rosenkugeln, Rosenobelisken usw
- ... und alles für die Pflege

**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

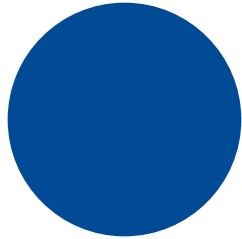
Rafz · Zürich · Baar  
[www.hauenstein-rafz.ch](http://www.hauenstein-rafz.ch)

**BOTANICA**  
RESTAURANT

**SUISSE GARANTIE**

# 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  
www.home-garden-ag.ch

# LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich  
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

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

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen,  
chemischen oder Hochdruckreinigungs-  
Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und  
Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice



## jetzer storen.

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: [jetzer-storen@bluewin.ch](mailto:jetzer-storen@bluewin.ch)

Wir übernehmen gerne  
sämtliche Dienstleistungen  
im Immobilienbereich:

Architektur  
Bautreuhand  
Expertisen  
Verwaltungen

S  
p  
S

Schellenberg & Schnoz AG  
Architekten  
Liegenschaftenverwaltung  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 368 88 00  
info@sunds.ch www.sunds.ch

## GLAS MÄDER

DESIGN, KUNST & BAU SEIT 1887

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · [info@glas-maeder.ch](mailto:info@glas-maeder.ch)

Erfahrung bürgt für Qualität,  
testen Sie uns!  
Glasarbeiten im Innen-  
und Aussenbereich.



# GLAS

044 299 20 00

# bruch

[www.glas-maeder.ch](http://www.glas-maeder.ch)

## Brennnesseln – Unkraut, Heilpflanze, Schmetterlingsfutter...

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, Alten

**Gewiss haben alle Gärtnerinnen und Gärtner Erfahrung mit Grossen Brennnesseln (*Urtica dioica*) und wissen, wie schmerzhaft die Begegnung mit diesen sein kann.**

Vielleicht erinnern sich einige daran, wie sie als Kinder besonders mutig sein wollten, eine Brennnessel mit blosser Hand abrissen (was wegen des faserigen Stängels gar nicht einfach ist) und diese triumphierend oder auch drohend, mit der Bemerkung, es brenne überhaupt nicht, in die Höhe hielten. In unserem Dorf kursierte eine Brennnessel-Geschichte, die wir Kinder als besonders spannend empfanden, weil es sich beim Betroffenen um den mindestens 120 Kilogramm schweren Gemeindepräsidenten handelte: Da der kugelrunde Herr unter Rheuma und Gicht litt, setzte er sich jeweils am Sonntagmorgen, wenn die andern Gemeindeglieder in die Kirche und zum anschliessenden Fröhschoppen gingen, während einer halben Stunde nackt (!) in ein Beet mit Brennnesseln, um seine Schmerzen zu lindern.

Ob die Geschichte wahr ist, weiss ich nicht, wenngleich meine ältere Schwester noch heute behauptet, ihn während einem ihrer sonntäglichen Ausritte beobachtet zu haben. In Heilpflanzenbüchern aber findet man den Hinweis, dass eine äusserliche Anwendung des Krautes u.a. bei Gicht, Arthritis und Neuralgien wirksam sei, aber dass man sich dazu gleich in ein Brennnesselmeer setzen müsse, habe ich nirgends gelesen. Als Heilpflanze wird die Brennnessel

seit dem Altertum verwendet, beispielsweise bei Blasenentzündungen, Krankheiten der Harnwege, Hautkrankheiten und Furunkeln. Heute weiss man, dass die Stauden Flavonoide, ätherische Öle, Vitamine, Mineralien und Steroide enthält und in den Brennhaaren neben anderen Wirkstoffen Histamin und Serotonin stecken. Da ich in diesem Bereich keine Fachfrau bin, kann ich keine Empfehlungen für Heilmittel abgeben.

Hingegen weiss ich, dass die Brennhaare, eigentlich lange einzellige Röhren, ein faszinierender Schutzmechanismus gegen Frassfeinde sind. Wird das Haar oder eben die Röhre berührt, bricht das obere feine Ende ab, und der untere harte Teil der Röhre sticht in die Haut des Feindes/Menschen, entleert den Ameisensäurehaltigen Inhalt und verursacht den brennenden Schmerz und die nachfolgende Schwellung. Will man die Brennnesseln anfassen, ohne sich zu brennen, sollte man sie von unten nach oben überstreichen, da die Härchen nach oben gerichtet sind. Obwohl ich dies von der einstigen «Mutprobe» her weiss, bevorzuge ich Handschuhe.

Wer allerdings frei von Furcht sein möchte und kühlen Verstand bewahren will, muss laut einem alten Brauch fünf Brennnesselblätter in der nackten Hand halten. Wer sich zudem mit frischen Brennnesseln auspeitschen lässt, soll zum «feurigen Liebhaber» oder zur «feurigen Liebhaberin» werden. Ganz ähnliche Wirkung wird einem andern Brauch nachgesagt: Zur Zeit der Sommersonnenwende muss sich ein Paar gegenseitig mit uringetränkten Brennnesselsprossen schlagen, um nicht nur gesund, sondern auch fruchtbar zu bleiben. Vergessen ist der Brauch, den Urin eines Patien-



Die Taubnessel ist keine Verwandte



Tagpfauenauge

ten über eine Brennnessel zu giessen, um zu sehen, ob dieser bald genese oder sterbe. Bleibt die Staude grün, ist es ein gutes Zeichen, welkt sie, ist der baldige Tod des Kranken zu erwarten. Na ja. Ob dies alles stimmt, müssen Sie am besten selber ausprobieren. Vielleicht setzen Sie jedoch lieber Brennnesseljauche an und bekämpfen damit Schädlinge im Garten.

Eine weitere Anwendung der Pflanze war mir nicht bekannt, nämlich die Verarbeitung zu Nesseltuch: Aus den Fasern der Stängel der Grossen Brennnessel (*Urtica dioica*) wurden bis im 17. Jahrhundert Schiffstaue, Fischernetze, Garn oder eben Nesseltuch hergestellt. Als dann im Ersten Weltkrieg Baumwolle rar wurde, erinnerte man sich der alten Kunst und baute Brennnesseln an, um daraus Stoff herzustellen. Obwohl besonders faserreiche Sorten gezüchtet wurden, war das Verfahren so teuer, dass es kurz nach dem Krieg eingestellt wurde.

Die Kultivierung von Brennnesseln ist nicht einfach, denn die mehrjährige, einheimische Staude wächst nicht überall: Stick-

stoffreiche, feuchte Böden und Sonne bis Halbschatten sind nötig, wenn man Brennnesseln durch Aussaat oder Wurzelstecklinge im Frühling kultivieren will.

Ich beabsichtige nicht, in unserem Garten Brennnesseln, von denen es rund 45 Arten gibt (nur in der Antarktis wachsen keine), anzusiedeln, denn einerseits fürchte ich noch heute den brennenden Schmerz nach einer Berührung, und andererseits brauche ich glücklicherweise kein Heilmittel gegen Gicht oder Rheuma. Wenn ich also beim Jäten auf eines dieser (Un)kräuter treffe, grabe ich es aus und ärgere mich dabei über das reich verzweigte Wurzelsystem. Gleichzeitig bin ich mir bewusst, dass die Staude eine wichtige Futterpflanze für einige Schmetterlingsarten wie z.B. das Tagpfauenauge ist.

Die Raupen des auffallenden Edelfalters ernähren sich ausschliesslich von Brennnesseln. Mit meiner «Jäterei» stehle ich also diesen Schmetterlingen die Nahrung, aber da unser Garten an Landwirtschaftszone und Wald angrenzt, wachsen rundherum Brennnesseln in Hülle und

Fülle, ein Schlaraffenland für die dekorativen Raupen.

Auch wenn Sie kaum an die Weissagungen der Brennnessel glauben und die Brennhaare der Brennnessel unangenehm finden, sollten Sie die Staude mit Respekt behandeln und ihr womöglich einen Platz im Garten zuweisen, denn sie ist nicht nur eine Heilpflanze, sondern findet auch in der Küche Verwendung.

Sind die grünen Blätter noch zart und klein, ernte ich – gut geschützt mit Hand-

schuhen – die oberen Spitzen der austreibenden Pflanze, um unsere Gäste mit verschiedenen Gerichten zu überraschen. Brennnesseln können nämlich ähnlich wie Spinat als Suppe und Gemüse zubereitet werden, und Knödel oder Gnocchi lassen sich mit Brennnesseln anreichern. Auch Brennnesselsalat wird in einigen Kräuterbüchern als gesundes Frühlingsgericht empfohlen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Brennhaare beim Mischen mit der Salatsauce zerstört werden. ■

## Brennnessel-Panna-Cotta



Ganz besonders stolz bin auf mein Rezept einer Brennnessel-Panna-Cotta, die ich mit Flaacher Spargeln serviere:

- 100 g Brennnesselspitzen (gut gewaschen!) und leicht gehackt
- 250 ml Vollrahm
- 100 g Yoghurt nature
- 1½ Blatt Gelatine
- Salz und Pfeffer

- Gelatine in kaltem Wasser einweichen.
- Brennnesseln im Rahm weichkochen.
- Mit dem Mixstab pürieren und anschliessend durch ein Sieb streichen.
- Gelatine dazugeben. Dazu je nach Bedarf die Rahm-Brennnesselmischung nochmals erwärmen.
- Yoghurt darunterziehen und die Masse mit Salz und Pfeffer aus der Mühle abschmecken.
- Die Panna-Cotta-Masse in Gläser abfüllen und mindestens während sechs Stunden im Kühlschrank fest werden lassen.
- Zu weissen Spargeln, zu gebratenen Jakobsmuscheln auf Barba di Frate (Mönchsbar) oder mit Morchelragout servieren.
- Variante: Statt Brennnessel 100 g Bärlauch (nur kurz im Rahm blanchieren) und 1 Knoblauchzehe verwenden.





**Häring**  
Elektro-Security

**DRAHTLOSE FUNKALARM-SICHERHEITSSYSTEME**



sowie Video- und Brandmeldeanlagen für Privat und Gewerbe.

T. 052 624 68 00  
www.esh-shop.ch

**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann**

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



**Heinz Eggenberger**  
eidg. dipl. Kaminfegermeister, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann



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

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

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

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

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

**Damit Sie den Boden unter den Füßen nicht verlieren.**

Renovationen / Unterhaltsarbeiten / Facility Service  
Wand- und Bodenbeläge / Maler- und Gipserarbeiten  
Sanitär- und Elektroanlagen / Küchen / Fenster / Türen



 Die Handwerker GmbH  
Alles unter einem Dach.

Die Handwerker GmbH  
CH-8050 Zürich, Tel 044 310 22 65  
info@dhg.ch, www.dhg.ch

## Neuer Präsident beim HEV Rüti und Umgebung



Der neue Präsident, Thomas Hardegger.

**Richard Cathrein übergibt lic. iur. Thomas Honegger, Rechtsanwalt und Inhaber des Zürcher Notarpatentes.**

Der HEV Rüti und Umgebung (Bubikon, Dürnten, Fischenthal und Wald) wurde 14 Jahre lang vom Rütener Richard Cathrein präsiert.

An der Generalversammlung vom 24. Mai wurde er nicht nur von stolzen 340 Mitgliedern, sondern auch vom Präsidenten HEV Schweiz und HEV Kanton Zürich, Nationalrat Hans Egloff, dem Direktor des HEV Schweiz, Ansgar Gmür, sowie dem

Direktor HEV Zürich und HEV Kanton Zürich, Gemeinderat Albert Leiser, verabschiedet.

Zu seinem Nachfolger wurde der Waldener Thomas Honegger gewählt – aus Krankheitsgründen in Abwesenheit. ■

Von links: Ansgar Gmür (Dir. HEV Schweiz), NR Hans Egloff (Präs. HEV Schweiz/HEV Kt. Zürich), Richard Cathrein (scheidender Präsident HEV Rüti und Umgebung), Albert Leiser (Direktor HEV Stadt und Kanton Zürich)



## Sektionen-Info

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

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

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

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

P: René Homberger  
R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,  
Tel. 044 763 70 80

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

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

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

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

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

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

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

### Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

GS: Baumgartner Immobilien AG,  
Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,  
Tel. 044 725 21 14  
P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
Mediatorin SVM  
Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

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

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

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

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
P: Jürg Egger  
R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
mail@egger-immobilien.ch,  
Birchwilstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
Telefon 044 803 03 04,  
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

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

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

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

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

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

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

### Wallisellen und Umgebung

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

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

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

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

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

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

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

GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch  
8401 Winterthur,  
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
P: Markus Hutter  
R: Mo–Fr: 9.00–11.30  
pers. Beratung nach Vereinbarung

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

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

	<b>Rota AG</b> Naturstein- und Keramikbeläge Rütliwiesstrasse 3 Postfach CH - 8820 Wädenswil
T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch	

# Maler-Service



**Schaub  
Maler AG**

Hofackerstrasse 33  
8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33  
Fax 044 381 33 34

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.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 Dachlukarne werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

**Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau Tel. 062 822 37 23 • [www.zdl.ch](http://www.zdl.ch)**

## Erneuter Griff in die sozialistische Mottenkiste

Im Kanton Zürich sind für zwei brandgefährliche Volksinitiativen genügend Unterschriften gesammelt worden. Die Initiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum» verlangt eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach für ganze Zonen und Gebiete ein Mindestanteil festgelegt werden kann, der nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu vermieten ist.

Die zweite Initiative mit dem nicht weniger verhänglichen Titel «Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich» verlangt die Schaffung eines Wohnraumfonds im Kanton und allenfalls auch in den Gemeinden, der zinsgünstige Darlehen oder Abschreibungsbeiträge an den gemeinnützigen Wohnungsbau vergibt, um die Kosten von Bauland und Liegenschaften zu vergünstigen. Schliesslich sollen die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden, damit der Kanton geeignete Liegenschaften nicht mehr an den Meistbietenden verkauft, sondern an gemeinnützige Bauträger, und zuletzt soll den Gemeinden ein Vorkaufsrecht gewährt werden.

Auf Bundesebene nutzen die Mieterverbände und die vereinigte politische Linke die Diskussion zu Migration und Personenfreizügigkeit, um nach staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt zu rufen. Für die Immobilien- und Grundeigentümer ist die staatliche Wohnraumförderung nota bene fast immer mit Eingriffen in ihre Eigentumsrechte verbunden.

Der Staat ist weder im Wohnungsbau noch in der Bewirtschaftung von Liegenschaften besser oder günstiger. Vor rund 25 Jahren glaubte Bundesbern schon ein-

mal, Wohnbaupolitik und Wohnraumförderung betreiben zu müssen. Weil die subventionierten Wohnungen nicht kostendeckend vermietet werden konnten, musste der Bund in den folgenden Jahren Hunderte von Millionen Franken abschreiben. In Nachachtung des Wohnraumförderungsgesetzes übernimmt der Bund noch heute Risiken von gemeinnützigen Wohnbauträgern oder erleichtert die Finanzierung. Zur Sicherung von Bürgschaften wurden 2011 Eventualkredite von 1,4 Milliarden (1400 Millionen!) Franken bewilligt.

Nach diesen – kostspieligen und damit schmerzlichen – Erfahrungen erscheinen die neuen Vorstösse nicht mehr als ein erneuter Griff in die sozialistische Mottenkiste. Wohnungsbau wird durch gute Markt- und Investitionsbedingungen gefördert. Hilfreich wären etwa die seit langem geforderten Anreize über höhere Ausnutzung von bestehenden Bauzonen. ■



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



# HAUSWARTUNG SO INDIVIDUELL WIE IHRE LIEGENSCHAFT

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

**home service**®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

**id-group.org**®

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)