

- | Lasten auf alle verteilen – gleiche Regeln für alle (S. 571)
- | Referendum gegen «Zonen für erneuerbare Energie» (S. 587)



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

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer- und Installationservice

Garantieerlängerungen

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)

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

nur  
**1099.-**  
Aktionspreis

Exklusivität  
**Fust**

### Einbau-Geschirrspüler

Electrolux GA 555 iF

- 30 Minuten Kurzprogramm
- Höhenverstellbarer Oberkorb für lange Gläser
- Mit Weltneuheit Satelliten-Sprüharm für ein noch besseres Spülergebnis
- Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 159836



Testurteil  
**sehr gut**

A+  
A  
55 cm

### Testurteil Fust:

Der neue Geschirrspüler von Electrolux besticht durch seinen neu entwickelten Satelliten-sprüharm mit Doppelrotation, der das Wasser im Innenraum noch besser verteilt. Beste Spülergebnisse sind so garantiert.



Albert Leiser,  
Direktor Haus-eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich



## Lasten auf alle verteilen – gleiche Regeln für alle

Die grossen Veränderungen, die derzeit im Gange sind, gehen nicht einfach so an den Hauseigentümern vorbei. Im Gegenteil. Bei der Energiewende ist zu befürchten, dass sie in erster Linie auf Kosten des Wohnens gehen soll (siehe S. 581) und die hilflosen Versuche, die Folgen des Zuwendungsdrucks insbesondere auf die grossen Zentren abzuwälzen, bekommen die Vermieter u. a. mit der Wiedereinführung der Formularpflicht zu spüren. Sie sind es auch, die bei Gebäudeerneuerungen die Zielkonflikte zwischen den energiesparenden Aussenhautsanierungen, dem Einsatz erneuerbarer Energien und den Zielen des Denkmalschutzes ausbaden müssen. Erneuerungswillige Hauseigentümer geraten gewissermassen zwischen Hammer und Ambos. Das Einzige, das sicher ist: Sie können es niemandem recht machen.

Die Hauseigentümer sträuben sich nicht dagegen, ihren Anteil an den notwendigen Veränderungen zu tragen: Das tun sie nämlich seit eh und je, und zwar freiwillig. Sie setzen daher auch weiterhin auf Freiwilligkeit. Sache von Bund, Kantonen und Gemeinden ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, welche alle (nicht nur die Hauseigentümer) dazu motivieren (nicht zwingen), ihr Scherflein beizutragen. Neue oder schärfere Mussvorschriften sind dagegen strikt abzulehnen – auch wenn sie sich als Kannvorschriften tarnen wie bei den Zonen für erneuerbare Energien oder für preisgünstigen Wohnraum.

Ein neues Minenfeld tut sich für die Zürcher Hauseigentümer auf. Die Stadt Zürich, in welcher sich Entwicklungen tendenziell früher und zugespitzter zeigen als anderswo,

will im Oktober eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) präsentieren. Sie soll die Weichen für die künftige Entwicklung der Stadt stellen. Meinungsunterschiede über den einzuschlagenden Weg dürften unvermeidbar sein, falls «Rot-Grün» die BZO auf Grundlage ihrer in den letzten Jahren durchgesetzten Philosophie bauen will.

Ziel der neuen BZO muss aus unserer Sicht sein, Zürichs Zentrumsfunktion zu stärken – für Wirtschaft, Wissenschaft, Wohnen, Kultur etc. Zürich ist eine Metropole und soll es bleiben. Die BZO muss dafür auf den Grundsätzen aufbauen: Wichtiges bewahren, Neues entwickeln, Mutiges wagen. Besonders Wert legt der HEV darauf, dass für alle Eigentümer und Bauherren, ob Private, Genossenschaften oder Stadt, die gleichen Rechte gelten. Und natürlich wird der HEV genau verfolgen, wie der Stadtrat mit der Verdichtung und eventuell damit verbundenen Mehrwertabschöpfungen umgeht. ■

Albert Leiser

nur  
**899.-**  
statt ~~1399.-~~  
Sparen **35%**

Nie mehr abtauen!  
**No Frost**



Exklusivität  
**Fust**

### Gefriertruhe

- Electrolux ECF 2340 FW No Frost
- 230 Liter Nutzinhalt
- Art. Nr. 161812

nur  
**1599.-**  
statt ~~1999.-~~  
Sparen **400.-**

A  
A



### Waschtrockner-Kombi

- Electrolux WT SL 4 E
- Hohe Schleuderdrehzahl von 1600 U/Min. • Startzeitvorwahl bis zu 20 Std. • Fassungsvermögen: Waschen 9 kg / Trocknen 7 kg
- Art. Nr. 159389

Einführungspreis  
**2190.-**  
statt ~~3690.-~~  
Sparen **1500.-**

Fust-Rabatt Fr. 1400.- / „Beste Effizienz“ Vorteil Fr. 100.-\*



A+++  
A




### Waschmaschine

- Electrolux WA SL6 E
- Mit grosser 9 kg Schontrömmel
- Mengenautomatik • Silence-Motor • Riesige Türöffnung
- Art. Nr. 159340

\* Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKlimawatt unter der Leitung des Bundesamts für Energie.

Der Zürcher **Hauseigentümer** 9/2013 | 72. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Lasten auf alle verteilen – gleiche Regeln für alle	571
<b>Vom Bauen</b> Neue Bau- und Zonenordnung für die Stadt Zürich?	574
<b>Impressum</b>	577
<b>Energiewende</b> Energiewende auf dem Buckel des Gebäudeparks Trotz «Sieg» keine Freude Referendum gegen «Zonen für erneuerbare Energie»	581 582 587
<b>Energie</b> «Machen Sie Ihr Haus startklar für die Zukunft!»	590
<b>Mitgliederforum</b> Sichere Bäume	594
<b>Publireportage</b> Aluminium im Dach- und Fassadenbau – leicht, langlebig und individuell	597
<b>Haustierhaltung</b> Hund & Katz; Haustierhaltung und Tierhalterhaftung	599
<b>Seminar/Workshop</b> Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Liegenschaftsverwaltung	607 617
<b>Mietrecht</b> Referenzzinssatz sinkt auf 2 Prozent Anfangsmietzins – Beweislast Befristete und unbefristete Mietverträge Installation von Parabolantennen durch den Mieter	574 609 611 614
<b>Drucksachenverkauf</b> Wohnen und geniessen ab 50; Erben und Schenken; Ratgeber «Pensionierung» Bestellformular	619 621
<b>Unser Garten</b> Narzissen, Pflanzen mit Geschichte Gartenhortensien: Farben- und formenreich	626 631
<b>Aus den Sektionen</b> HEV Dübendorf & Oberes Glattal HEV Küsnacht und Umgebung Sektionen-Info	634 635 636
<b>Die Seite des Präsidenten</b> Einfach nur unnötig!	639



**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)



Der Zürcher **Hauseigentümer** 2013  
1. Jahrgang  
2013 (Jahrgang 72)  
© Hauswart AG  
ISSN 1661-8809

Schamhaft errötend oder tiefblau, kugelförmig oder kegelspitz – Hortensien. Mehr dazu ab Seite 631.  
Foto: E. Meier-Solfrian



«Dank IC-Hauswart kann ich meine Kräfte wieder zum Klettern brauchen!»

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

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

## Neue Bau- und Zonenordnung für die Stadt Zürich?

### Rechtzeitig reagieren

po. Noch in diesem Herbst will der Zürcher Stadtrat eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) präsentieren. Die Vorlage soll dem Vernehmen nach kein eigentliches Vernehmlassungs-, sondern nur ein Einwendungsverfahren durchlaufen. Das würde bedeuten, dass Betroffene all-fällige Einwendungen innert voraussichtlich 60 Tagen einzureichen hätten. Das ist angesichts der Komplexität der Materie sehr kurz. Der HEV Zürich wird, sobald die neue BZO öffentlich ist, prüfen, in welcher Form

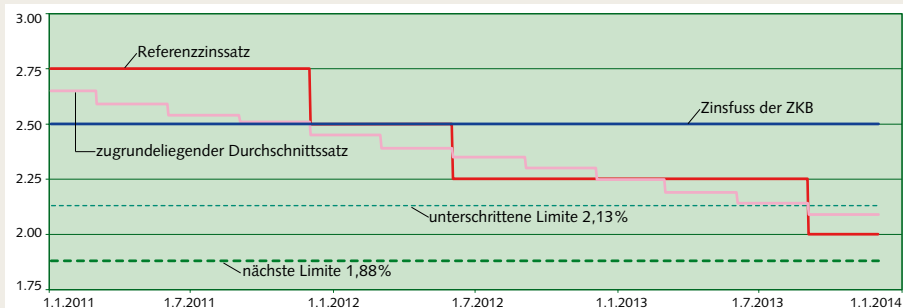
er seinen Mitgliedern behilflich sein kann. Schon heute kann man aber sagen, dass kein Eigentümer Stadtzürcher Grundstücke darum herumkommen wird, rasch zu prüfen, wie sich die Änderungen konkret auf seine Parzelle auswirken.

Die Vorschläge des Stadtrates erlangen übrigens mit der Veröffentlichung negative Voranwendung. D. h., dass sämtliche darin enthaltenen Bestimmungen – obwohl sie noch nicht in Kraft sind und vielleicht auch teilweise gar nie in Kraft treten – bei neuen Bauprojekten einzuhalten sein werden. ■

## Referenzzinssatz sinkt auf 2 Prozent

po. Was in HEV 8/13 bei der Mietzinstabelle (S. 510) als Möglichkeit mitberücksichtigt wurde, ist nun eingetreten: Der mit Stichtag 30. Juni 2013 ermittelte Durchschnittszinssatz ist gegenüber dem Vorquartal von 2,14 Prozent auf 2,09 Prozent gesunken, der hypothekarische Referenzzinssatz sinkt entsprechend auf 2,00 Prozent. In der Tabelle gelangt somit die hinterste Kolonne zur Anwendung.

Damit hat der Referenzzinssatz sein Allzeittief erreicht. Dass er noch weiter sinkt erscheint als unwahrscheinlich. Dazu müsste der ihm zugrunde liegende «volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz» auf unter 1,88 Prozent fallen. Angesichts der tendenziell eher wieder steigenden Zinsen ist damit kaum zu rechnen. ■



## sucht weitere Objekte an interessanten Lagen!

- Bewirtschaftung
- Handel und Verkauf
- Erstvermietung

**SCHLAGENHAUF**  
Rundum Freude am Gebäude!

**EcoColor**  
Wir verwenden EcoColor. Mensch und Umwelt zuliebe.  
www.schlagenhauf.ch

**Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.**

Malen Umbauen Fassaden



**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



**Herausgeber:**

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

**Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:**

Albert Leiser (al)

**Redaktion:**

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

**Redaktor:**

lic. iur. Paco Oliver (po)

**Autoren dieser Ausgabe:**

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
Kantonsrat Alex Gantner,  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Harald Solenthaler, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Auflage: 59 199 (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,  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
www.hev-zuerich.ch

**Inseratenverwaltung:**

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

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publireportagen ab.

**Produktebesprechungen 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



**Liftsanierung zu unschlagbaren Konditionen**

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

**1 Ersatz bestehender Liftanlagen**

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

**2 Unterhalt bestehender Liftanlagen**

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

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

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

Division Liftgroup

**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



**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 180m, 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 - Energiesysteme - [www.swisstherm.ch](http://www.swisstherm.ch)  
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00

**Geb. Knabenhans AG**

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

Fax 044 493 30 14

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

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

Ihr  
**Gärtner**  
einwintern  
zurückschneiden zudecken  
laubrechen  
auslichten  
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**  
3604 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](http://www.alphaplan.ch) • E-Mail: [info@alphaplan.ch](mailto:info@alphaplan.ch)

# Wir verkaufen für Sie!



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



Rita Eichenberger und ihr Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 80



**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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



# masteralarm

044 312 12 32



VSÖ

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

## KRT Kanal – Service AG Zürich

### Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

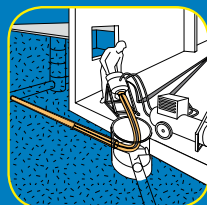
Ableitungen von  
Hausinstallationen



Ableitungen von  
Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum  
Sammelkanal



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

**Büro Zürich**

Steinackerstrasse 24, CH - 8902 Urdorf

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52

Fax: ++41 (0)44 301 52 56

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

**Dienstleistungszentrum**

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30

Fax: ++41 (0)41 462 71 35

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

## Energiewende auf dem Buckel des Gebäudeparks

HEV Schweiz

Auch in der aktuell vorliegenden Botschaft zur Energiestrategie 2050 soll der Gebäudebereich die Hauptlast der Energiewende tragen.

- Der HEV Schweiz begrüsst die geplante Verstärkung des Gebäudeprogramms von heute 300 Mio. Franken auf 525 Mio. Franken. Allerdings soll zu deren Deckung die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Fr. 84.– je Tonne CO<sub>2</sub> erhöht werden. Dies anstelle die Teilzweckbindung zu erhöhen und von den bisherigen Abgaben zu profitieren.
- Mit der Auslagerung des Gebäudeprogramms an die Kantone wird die Chance eines national einheitlichen Förderprogramms vertan. Dadurch ist trotz eidgenössischer Lenkungsabgabe kein einheitlicher Zugang zu den Fördergeldern sichergestellt.
- Auch der Netzzuschlag soll bis zu 2,3 Rp/kWh erhöht werden können. Gleichzeitig werden jedoch Industrie und Dienstleitung von der CO<sub>2</sub>-Abgabe und vom Netzzuschlag befreit. Der HEV

Schweiz wehrt sich entschieden dagegen, dass die ganze Zeche von den Mietern und Eigentümern zu bezahlen ist.

- Keine Rede mehr ist hingegen vom Vorschlag, energetische Gesamtanierungen über drei Steuerperioden vom Einkommen abziehen zu können. Eigentümer sollen möglichst Gesamtanierungen durchführen, steuerlich entlasten will man sie jedoch nicht.

Die Kosten und volkswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Energiewende werden nach wie vor ausgeklammert. Sollen die ehrgeizigen Ziele alleine über den Gebäudebereich erreicht werden, hätte dies massiv höhere Wohnkosten für alle zur Folge.

Der Gebäudepark wird zweifelsohne seinen Beitrag zur Energiewende leisten. Hierzu sind jedoch wirkliche Anreize aus finanzieller und noch mehr aus Sicht der Bewilligungsverfahren notwendig. Eigentümer benötigen fachmännische Unterstützung, nicht nur im Energiebereich, sondern auch in rechtlichen und marktwirtschaftlichen Belangen.

solplus



### Ihre Energiewende mit Solarstrom!

Sind Sie auf der KEV-Warteliste?  
Wollen Sie eine Zweitofferte für Ihre  
Solarstromanlage?

Treten Sie mit uns  
für eine Beratung in  
Kontakt unter:  
Solplus AG, 8004 Zürich  
Tel. +41 44 711 70 32  
www.solplus.ch

Wir arbeiten eng mit der  
Zürcher Kantonalbank zusammen.



*Gegenwärtig werden politisch die Weichen dafür gestellt, dass Hauseigentümer einen möglichst grossen Anteil des Energieverbrauchs von Liegenschaften durch erneuerbare Energie decken. In der Praxis zeigt sich aber, dass die Rechtslage nicht mit den hehren Absichten der Politik Schritt hält. So stossen Bauherren, die sich freiwillig für erneuerbare Energie entschieden haben, immer wieder auf unvorhergesehene juristische Schwierigkeiten. Einen solchen Fall hatte das Bundesgericht kürzlich zu beurteilen.*

## Trotz «Sieg» keine Freude

**Für den Hauseigentümer bleibt auch nach dem erfolgten Bundesgerichtsentscheid rechtlich die Unsicherheit betreffend der Umsetzbarkeit des Solarprojektes.**

### Solarschindeln auf Bootshaus

Ein Hauseigentümer möchte im Zuge der Dachsanierung seines in die Jahre gekommenen Bootshauses dieses neu decken. Dazu möchte er Solarschindeln verwenden. Der daraus gewonnene Strom soll für den Betrieb des Bootes genutzt und ein etwaiger Überschuss ins öffentliche Netz gespeist werden. Das Projekt wird von den Behörden gutgeheissen, vom Nachbarn jedoch angefochten. Daraufhin hat die Baurekurskommission des Kantons Zürich den Bewilligungsentscheid aufgehoben.

In der Folge hat das Zürcher Verwaltungsgericht letzteren Entscheid geschützt. Dagegen erhob der Hauseigentümer Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht. Die öffentliche Urteilsberatung fand am 28.08.2013 statt (1C\_311/2012).

Das Bootshaus wurde ursprünglich im Jahr 1925 aufgrund einer Ausnahmegewilligung erstellt. Diese wurde in der Folge jeweils wieder erteilt. Das erforderliche Baubewilligungsgesuch zu stellen, ging ab 1969 vergessen. Demzufolge lag formell gesehen



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

keine kommunale Baubewilligung dafür mehr vor; die erforderliche kantonale Konzessionsbewilligung war aber durchgehend vorhanden. Aufgrund des Faktums, dass der Abriss des Bootshauses während so vieler Jahre jedoch nicht verlangt worden ist, kommt diesem heute Bestandesgarantie zu. Das wiederum bedeutet, dass das Bootshaus bestehen bleiben kann und zeitgemäss unterhalten werden darf.

### Unterhalt oder Erweiterung der Baute?

Sowohl die Baurekurskommission als auch das Verwaltungsgericht haben die Solarkollektoren nicht als zeitgemässen Unterhalt qualifiziert, sondern als unzulässige Erweiterung der Baute, denn der ausschliesslich zulässige Zweck sei der Witterungsschutz des Bootes. Der Eigentümer ist anderer Ansicht, weshalb er das Bundesgericht angerufen hat.

Dieses hat anlässlich seiner öffentlichen Urteilsberatung (im Verhältnis 3 zu 2) beschlossen, die Beschwerde des Eigentümers gutzuheissen. Das Bundesgericht hat den

Entscheid des Verwaltungsgerichts aufgehoben und die Angelegenheit – insbesondere zur weiteren Abklärung noch nicht ausreichend bekannter Details – an dieses zurückgewiesen. Zur obengenannten Frage betreffend dem erlaubten zeitgemässen Unterhalt im Verhältnis zur unzulässigen Erweiterung hat sich das Bundesgericht nicht weitergehend geäussert.

### Rechtsetzung und Rechtsanwendung

Die vorliegende Konstellation ist eine Akkumulation komplexer juristischer Fragestellungen; insbesondere im Kontext des äusserst aktuellen Themas «Energiewende».

Interessant sind neben den vom Bundesgericht in casu ausgeführten verschiedenen evtl. anwendbaren rechtlichen Aspekten aber auch einige generelle Ausführungen desselben, welche zukünftig von grosser Relevanz sein können.

Das Bundesgericht hat dem Grundsatz der Gewaltentrennung Rechnung getragen. Es hat ausgeführt, dass aufgrund des derzeitigen Willens des Gesetzgebers die Solarenergie mit allen denkbaren Möglichkeiten gefördert werden soll. Diesbezüglich sind aktuell auch Bestrebungen im Gange, entsprechende Normen zu erlassen resp. bestehende anzupassen. Das Bundesgericht möchte diesem Prozess nicht durch diesen Entscheid vorgeifen. Da, wie bereits erwähnt, gemäss der Ansicht des Bundesgerichts die Entscheidungsgrundlagen im Moment nicht vollständig vorliegen. Im Grundsatz wurde allerdings ebenfalls zum Ausdruck gebracht, dass, entsprechende Gesetzesgrundlagen vorausgesetzt, es nicht darum gehen soll, den Privaten das Leben schwer zu machen.

Unangenehm ist, dass die Hauseigentümer und andere Bauherren diesbezüglich weiterhin im Ungewissen sind. ■



Textilbeschattung



**Schauen Sie  
unseren Produkten  
in die Augen.**

[www.wolf-storen.ch](http://www.wolf-storen.ch)

**wolf-storen.ch**

**Wolf Storen AG**

CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88  
Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



**Besuchen Sie unsere  
attraktive Ausstellung  
in Wädenswil**



**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



**WERU**  
Fenster und Türen fürs Leben

**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 sicherheitsbeschlag



**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



**COMEDY CHRISTMAS**

Mit der neuen Show zurück!



Die etwas andere Weihnachtsshow mit SWISSPÄCK & BAND, MICHEL GAMMENTHALER, SUSANNE KUNZ, WALTER ANDREAS MÜLLER und TRIO EDEN als Heilige Drei Könige

26.11.–31.12.2013 MAAG HALLE ZÜRICH WWW.COMEDYCHRISTMAS.CH

**20% SPEZIALANGEBOT FÜR MITGLIEDER DES HEV**

Besuchen Sie die etwas andere Weihnachtsshow und profitieren Sie von **20% Mitglieder-Rabatt auf folgende Vorstellungen bis 15.12.2013**: Di-Do 19.30 Uhr und So 15.00 Uhr. Bitte beachten Sie für die genauen Spielpläne den Spielplan unter comedychristmas.ch. Der Rabatt ist nicht mit anderen Vergünstigungen kumulierbar und gilt für höchstens 6 Tickets. **Kindertickets**: Jugendliche bis 16 Jahre profitieren von 50% Rabatt. Ticket ist nur gegen Vorweisen der Identitätskarte beim Theatereingang gültig.

**Ticketpreise** (exkl. Verkaufs- und Bearbeitungsgebühren)

**Di. bis Do. 19.30 Uhr, So. 15.00 Uhr**

Kat. 1: CHF 79.20 statt 99.00

Kat. 2: CHF 71.20 statt 89.00

Kat. 3: CHF 63.20 statt 79.00

Kat. 4: CHF 55.20 statt 69.00

Premium: CHF 87.20 statt 109.00

Galatisch (inkl. Cüpli): CHF 95.20 statt 119.00

**Buchen Sie Ihre Tickets online unter [www.comedychristmas.ch/angebot](http://www.comedychristmas.ch/angebot) mit dem Promocode HEV20CC13**

**Günstigste Buchungsvariante:** Online buchen, mit Kreditkarte bezahlen und Ticket als print@home ausdrucken oder direkt auf Ihr Mobiltelefon laden.

Buchen Sie die Tickets auch direkt über die **ticketportal-Hotline 0900 101 102 (CHF 1.19/Min. ab Festnetz)** ebenfalls mit dem **Stichwort HEV** oder mit dem nebenstehenden Coupon bis 3 Wochen vor dem gewünschten Vorstellungsdatum an:

ticketportal AG, Rorschacher Strasse 294,  
CH-9016 St. Gallen

Oder per Fax auf 071 282 28 29

**Bestellcoupon für Mitglieder des HEV**

Ich bestelle Tickets mit 20% Rabatt für «Comedy Christmas». Spielplan unter: [www.comedychristmas.ch](http://www.comedychristmas.ch)

Vorstellung vom: , Showbeginn um:  Uhr

Anzahl Tickets:  \*Kategorie:

\*Sollte die gewünschte Kategorie ausverkauft sein, so bin ich mit einer Umteilung in die  nächst höhere oder  nächst tiefere Kategorie einverstanden.

Name:  Vorname:

Adresse:  PLZ/Ort:

Tel. tagsüber:  E-Mail:

Ich wünsche eine Rechnung\*  Kreditkarten

Kreditkarten-Nr.  CVV/CVC-Nr.  gültig bis

Datum:  Unterschrift:


\* Ticketbestellung in einem verschlossenen Kuvert einsenden. Je nach Art der Zahlung fallen zusätzliche Gebühren an.

# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**  
erneuerbare Energien und Erdgas

## Referendum gegen «Zonen für erneuerbare Energie»

### Diktat vs. Freiwilligkeit bei der Energiewende

Die Parlamentarische Initiative «Sonnenenergie auf den Gebäuden nutzen» der Kantonsräte Martin Geilinger (Grüne), Thomas Hardegger (SP, heute Nationalrat) und Gerhard Fischer (EVP) wollte das Planungs- und Baugesetz (PBG) dahingehend ändern, dass der Kanton und die Gemeinden in dafür geeigneten Gebieten Anordnungen zur Nutzung von Sonnenenergie erlassen können. Von Anfang an war klar, dass über Anordnungen die Liegenschaftsbesitzer zur Nutzung von erneuerbarer Energie gezwungen werden sollten. Die Subventionsmaschinerie im Energiebereich sollte über raumplanerische Festsetzungen zusätzliche Nahrung erhalten. Unverständlich aus bürgerlicher und liberaler Sicht warf im Verlaufe der Beratungen der Regierungsrat einen wesentlich weitergehenden Gegenvorschlag in die Runde:

### Zwang zu erneuerbaren Energien auf kommunaler Ebene?

Obwohl die «Kann»-Formulierung beibehalten worden ist, sind Anordnungen für sämtliche erneuerbare Energien möglich. Faktisch können Städte und Gemeinden neu «Zonen für erneuerbare Energien» schaffen und vorschreiben, dass dort zwingend nur noch erneuerbare Energien verwendet werden dürfen, im Extremfall flächendeckend. Dies ist vor allem ein Steilpass für links-grün dominierte Städte und Gemeinden.

Der Kantonsrat hat vor einigen Wochen knapp dem Gegenvorschlag gegen die

Stimmen der FDP, SVP, EDU und BDP zugestimmt und damit bekräftigt, dass die Energiewende im Kanton Zürich vorerst mit raumplanerischen Zwangsmassnahmen umgesetzt werden soll. Das ist der absolut falsche Weg. Die Eigeninitiative und Freiwilligkeit der Hauseigentümer werden mit einem Diktat und einer Bevormundung ausgehebelt.

Fristgerecht ist nun das Behördenreferendum zustande gekommen. Somit erhält das Zürcher Volk erstmalig die Möglichkeit, darüber abzustimmen, ob staatlicher Zwang oder Freiwilligkeit bei der Nutzung von erneuerbaren Energien den Ton angeben soll.

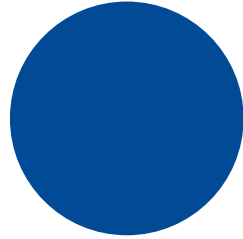
Am 1. April 2013 ist die Umsetzung der FDP-Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften» in Kraft getreten. Dabei sind bürokratische Hürden zur Nutzung erneuerbarer Energien abgebaut worden. Dies ist der zielführendere und effizientere Weg, gerade aus Sicht der Haus- und Wohneigentümer, die in die Zukunft zu investieren gedenken. Die ideologische Zwängerei einer Mehrheit des Kantonsrates, die die Eigentumsrechte und Entscheidungsfreiheit einschränken will, ist strikte abzulehnen. ■



**Alex Gantner**  
FDP Kantonsrat, Maur  
Mitglied der Kommission für Energie,  
Verkehr und Umwelt

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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



**Morf AG**  
Aspstrasse 6  
8154 Oberglatt  
www.morf-ag.ch  
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**



## Bauherrentreuhand und Beratungen

Objektanalysen, Bauabnahmen, Projektbetreuungen, Terminüberwachung

ARNO GIOVANOLI, Vorbühlstrasse 3, 8425 Oberembrach  
044 865 32 17, a.giovanoli@swissonline.ch, www.bhtb.ch



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



Das Programm «starte!» ist in Zürcher Gemeinden unterwegs

## «Machen Sie Ihr Haus startklar für die Zukunft!»

**Müssen Sie Ihre Heizung ersetzen? Sind Ihre Fenster, das Dach oder gar die Fassade sanierungsbedürftig? Oder möchten Sie ganz einfach Energie sparen? Wie das geht, was Sie unbedingt beachten sollten und mit welcher Unterstützung Sie im Kanton Zürich rechnen können, wird Ihnen an einer der kostenlosen Info-Veranstaltungen «starte!» aufgezeigt, die zurzeit in verschiedenen Gemeinden im Kanton Zürich angeboten werden.**

Langfristig steigende Energiepreise und die Klimaveränderung setzen uns unter Druck, nach Lösungen zu suchen. Nicht zuletzt geht es auch darum, unsere Wohnbauten – 40% des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen fallen im Gebäudebereich an – für die Zukunft fit zu machen. Der Energieverbrauch eines durchschnittlichen Schweizer Wohnhauses kann mit einer umfassend und richtig geplanten Modernisierung problemlos um bis zu 70% reduziert werden. Zudem werden der Komfort verbessert und der Wert einer Immobilie langfristig gesteigert.



Energie und Luft), die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich und die Zürcher Kantonalbank in einer Programmpartnerschaft zusammengeschlossen.

«starte!» ist als Informations- und Dienstleistungsangebot nicht ganz neu. Das Aktionsprogramm wurde im Kanton Zürich bereits in den Jahren 2009–2012 unter

### «starte!» – jetzt energetisch modernisieren

Rund 300 000 Häuser im Kanton Zürich sind energetisch sanierungsbedürftig – jährlich werden aber nur gerade 1% der bestehenden Liegenschaften erneuert. «starte!» als Auslöser für die Modernisierung des Gebäudeparks hat also erhebliches Potenzial.

Als Organisatoren und Veranstalter haben sich das AWEL (Amt für Abfall, Wasser,



dem Namen «Jetzt» erfolgreich durchgeführt.

### Informieren – aktivieren – profitieren

Das Programm umfasst eine unverbindliche Info-Veranstaltung mit Themenreferaten, welche die Vorteile und eine optimale Vorgehensweise für eine energetische Modernisierung von Wohnbauten aufzeigen. Vor und nach den Referaten präsentieren sich neben den drei Programmpartnern weitere Fachpartner (4B, Flumroc, Hoval, Schweizer, Soltop und weitere) im Rahmen einer Ausstellung.

Bei Bedarf erfolgt im Anschluss an den jeweiligen Informationsanlass für interessierte Hauseigentümer eine individuelle Energieberatung, die mit dem Programm «starte!»

vergünstigt angeboten wird. Weitere Informationen zu den Energieberatungs-Möglichkeiten und rund um das Programm «starte!» finden Sie unter [www.starte-zh.ch](http://www.starte-zh.ch) oder per Telefon 043 259 57 00.

### Die nächsten

#### «starte!»-Info-Veranstaltungen

Mittwoch, 25. September 2013, 18.00 Uhr  
Seuzach (Gemeindesaal Zentrum Oberwis)

Donnerstag, 24. Oktober 2013, 18.15 Uhr  
Richterswil (Chüngensaal)

Samstag, 26. Oktober 2013, 10.00 Uhr  
Knouau (Mehrzweckgebäude Stampfi)

Mittwoch, 6. November 2013, 18.15 Uhr  
Höri

## Machen Sie Ihr Haus startklar für die Zukunft!

**starte!**  
jetzt energetisch modernisieren

Besuchen Sie eine der kostenlosen Info-Veranstaltungen zur **Förderung von energiebewusster und klimafreundlicher Modernisierung** von Wohnbauten.

Informationen zum Programm und zu den Terminen im Kanton Zürich finden Sie im Internet.



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

Ein Programm von:  Baudirektion Kanton Zürich  Zürcher Kantonalbank Wir bringen Energie  EKZ

KÜCHEN FENSTER ANKLEIDEN GARTENMÖBEL WIND-/SONNENSCHUTZ



Die Spezialisten für  
**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

A leading brand of AFG

einrollbar  
demontabel

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

## 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

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

Öko-Reinigungsservice

**Gartenservice –  
Ihr ökologischer Gärtner  
in der Nähe**

Für die Gartenpflege  
und den Gartenneubau

ausserdem...  
reinigen und pflegen wir  
Ihre Liegenschaft

Sozialfirma  
für Menschen mit und ohne  
Beeinträchtigung

Öko-Reinigungsservice GmbH  
Albisriederstrasse 232  
8047 Zürich  
Tel. 043 931 72 17  
[www.oeko-reinigungsservice.ch](http://www.oeko-reinigungsservice.ch)  
[info@oeko-reinigungsservice.ch](mailto:info@oeko-reinigungsservice.ch)

## Jetzt Stromfresser aufspüren und Geld sparen

Ob Glühlampen, Fernseher, Set-Top-Box, Modem, Kühlschrank, Computer, Handy-ladegerät – es ist nicht einfach, die versteckten Stromfresser aufzuspüren. Doch das Sparpotenzial im Haushalt ist gross. Es beträgt bis zu 20 Prozent der Stromrechnung!

### Ein Fall für den EKZ Stromdetektiv

Der EKZ Stromdetektiv kostet nur 50 Franken. In rund 45 Minuten analysiert er bei den Kunden zuhause die Stromrechnung, misst den Standby-Verbrauch einzelner Geräte, zeigt verschiedene energieeffiziente Leuchtmittel und gibt konkrete Tipps zum Stromsparen. Es lohnt sich!



Bis zu 20 Prozent sparen! Mit dem EKZ Stromdetektiv schneiden Sie ein grosses Stück aus Ihrer Stromrechnung.

Bestellen Sie jetzt den EKZ Stromdetektiv für nur 50 Franken zu sich nach Hause. Kontaktieren Sie uns per Post, via E-Mail oder telefonisch:

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich  
Energieberatung  
Dreikönigstrasse 18  
Postfach 2254  
8022 Zürich

E-Mail: [stromdetektiv@ekz.ch](mailto:stromdetektiv@ekz.ch)  
Telefon: 058 359 11 13  
[www.ekz.ch/energieberatung](http://www.ekz.ch/energieberatung)



Wir bringen Energie

**EKZ**



## Sichere Bäume

Wetterextreme sind eine gehäuft auftretende Erscheinung und können für den Baumbestand eine erhebliche Gefahr bedeuten. Im Siedlungsgebiet haben Elementarschäden spürbar zugenommen. Umso wichtiger ist es für Baumbesitzer, das Gefahrenpotenzial richtig einschätzen zu können, um gegebenenfalls Pflegemassnahmen in die Wege zu leiten, bevor nur noch Fällen in Frage kommt. Moderne Messgerä-

te und -methoden eröffnen ganz neue Möglichkeiten.

**Matthias Brunner, Forstingenieur ETH, Inhaber der Matthias Brunner AG**, den Sie als Autor interessanter Fachartikel aus unserer Monatsschrift kennen, hat langjährige Erfahrung im Beurteilen der Sicherheit von Bäumen. Zusammen mit seinem Mitarbeiter Matthias Nussbaumer, Forstingenieur FH, referiert er zu den Themen:

- > Wie kann man die Baumsicherheit von Auge einfach überprüfen?
- > Was sieht der Ultraschall im Baum?
- > In welcher Jahreszeit soll man Bäume schneiden lassen?
- > Was ist beim Lichttraumprofilschnitt über Gehwegen und Strassen zu beachten?
- > Wann darf das Kapprecht angewandt werden?
- > Wie kann man Elementarschaden-Risiken (Sturm, Blitz, Schneedruck etc.) finanziell absichern?

## ☞ Donnerstag, 31. Oktober 2013 14.00 Uhr – ca. 15.30 Uhr

HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich Wollishofen

2 Min. ab Tramhaltestelle Post Wollishofen (Nr. 7), 2 Min. ab Tram-, Bushaltestelle Morgental (Nr. 7, 33 oder 66, 10 Min. ab Bahnhof Wollishofen [S8])

**Es stehen keine HEV-Parkplätze zur Verfügung!**

> Eintritt frei

## Anmeldung

**Schriftliche Anmeldung bis spätestens Mittwoch, 2. Oktober 2013, erforderlich.**

Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 5. Oktober 2013, keine schriftliche Bestätigung von uns erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

### Anmeldung

#### «Sichere Bäume», 31. Oktober 2013

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<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

# 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](http://www.migrol.ch)

**MIGROL**

**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)



## Aluminium im Dach- und Fassadenbau – leicht, langlebig und individuell

Bei der Sanierung eines Einfamilienhauses erweisen sich die bewährten PREFA-Dach- und -Fassadensysteme aus Aluminium als optimale Lösung. Der Wunsch der Bauherrschaft nach einem individuellen Erscheinungsbild konnte – unterstützt durch einen lokalen Fachbetrieb – schnell, unkompliziert und budgetgerecht umgesetzt werden.

Das Einfamilienhaus von Erich Burgermeister unterschied sich kaum von den anderen Gebäuden der Siedlung im Thurgauischen Schönenberg an der Thur. Klassisch, praktisch, grau.

Als das knapp fünfzigjährige Eternitdach ersetzt werden musste, informierte sich Erich Burgermeister auf der Webseite von PREFA Schweiz über die Produktpalette des führenden Anbieters für Dach- und Fassadensysteme aus Aluminium. Auf der Datenbank für PREFA-Fachbetriebe hatte er seinen lokalen Spenglereibetrieb dann schnell ausfindig gemacht. Nach einem detaillierten Gespräch war für Georg Rossi, diplomierter Spenglermeister der Franz Rossi AG in Oberbüren, schnell klar, wie sich die Wünsche von Erich Burgermeister am besten umsetzen lassen.

### Aluminium: Stabiles Leichtgewicht

Mit einem Gewicht von nur 2,3 Kilogramm pro Quadratmeter erwiesen sich die Aluminium-Dachmaterialien von PREFA als ideale Lösung für die bestehende Dachkonstruktion. Dem Wunsch des Auftraggebers nach einer Prise Individualität konnte entsprochen werden, indem die anthra-

zitfarbenen Dachplatten mit einer in Rot gehaltenen Fassadenverkleidung kombiniert wurden.

### Hochwertig und individuell

Heute – nach kurzer Umbauzeit – präsentiert sich das Einfamilienhaus als schmuckes Bijou mit unverwechselbarem Touch. Rückblickend weiss Erich Burgermeister heute, dass er auf die richtigen Partner gesetzt hat. PREFA steht nicht nur für Lösungen auf dem aktuellsten technischen Stand, sondern garantiert auch die Beständigkeit der eingesetzten Materialien während insgesamt 40 Jahren.

### PREFA – 65 Jahre Kompetenz

Wie kein anderes Unternehmen hat sich die PREFA Aluminiumprodukte GmbH in den letzten 65 Jahren mit der Entwicklung, Produktion und Vermarktung von Dach- und Fassadensystemen aus Aluminium einen Namen gemacht. Das Unternehmen ist heute in 16 europäischen Ländern erfolgreich am Markt vertreten. PREFA Schweiz hat ihren Firmensitz im St. Gallischen Flawil.

Das Produktportfolio der PREFA Aluminiumprodukte GmbH lässt sich in vier Gruppen unterteilen: Dach, Dachentwässerung, Fassade und Solar. Nahezu jedes der über 4000 angebotenen Produkte kann für die Dach- und die Fassadengestaltung eingesetzt werden.



Wir übernehmen gerne sämtliche Dienstleistungen im Immobilienbereich:

**Architektur  
Bautreuhand  
Expertisen  
Verwaltungen**

**SUNDS**

**Schellenberg & Schnoz AG**  
Architekten  
Liegenschaftsverwaltung

Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 368 88 00  
info@sunds.ch [www.sunds.ch](http://www.sunds.ch)

**Jubiläum!**  
**3 x 2000 Fr.**

**ROHRMAX**  
sorgt für den sauberen Abfluss



**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**



Marlies und Lukas Peyer

## Verkauf eines Einfamilienhauses in Herrliberg

«Dass Walde & Partner Profis sind, das haben sie uns beim Verkauf von A bis Z bewiesen. Man spürt die Erfahrung, das persönliche Engagement und das grosse Know-how. Der Verkauf war sowohl in Bezug auf die Dauer als auch auf den Preis praktisch eine Punktlandung.»



Walde & Partner Immobilien AG  
 Alte Landstrasse 107  
 CH-8702 Zollikon  
 +41 44 396 60 60  
 www.walde.ch

Weil ein Tier durch sein Verhalten gefährlich werden und andere schädigen kann, obliegt dem Halter eines Tieres eine Sorgfaltspflicht in Bezug auf die Tierhaltung. Wenn durch das Tier ein Schaden verursacht wird, muss dieser daher in der Regel dafür eintreten. Diese Tierhalterhaftung rechtfertigt sich auch dadurch, dass der Tierhalter meistens aus dem Tier einen Nutzen oder Vorteil zieht.

## Hund & Katz

### Haustierhaltung und Tierhalterhaftung

#### Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 56 Abs. 1 OR haftet der Tierhalter für den Schaden, welchen sein Tier widerrechtlich verursacht hat. Dabei handelt es sich um eine Kausalhaftung. Das bedeutet, dass ein Verschulden des Tierhalters nicht vorausgesetzt wird. Dieser kann sich aber von der Haftung befreien, indem er nachweist, dass er alle nach den Umständen gebotene Sorgfalt in der Haltung und Beaufsichtigung des Tieres angewandt hat oder dass der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt eingetreten wäre. Der Tierhalter hat eine Regressmöglichkeit für den Fall, dass sein Tier durch eine andere Person oder das Tier einer anderen Person gereizt worden ist (Art. 56 Abs. 2 OR).

#### Definitionen und grundsätzliche Haftungsvoraussetzungen

##### Tier

Art. 56 OR ist nur auf jene Tiere anwendbar, die auch gehalten werden können. Das sind z. B. Hunde.

##### Tierhalter

Da derjenige, der zur Zeit der Schädigung Halter ist, haftbar ist, muss definiert werden, wer Tierhalter (=Haftungssubjekt) ist. Entscheidendes Kriterium, dass jemand



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

als Tierhalter gilt, ist nicht etwa das Eigentum, sondern die Verfügungsgewalt über das Tier. Nicht jede noch so kurzandauernde Verfügung über ein Tier ist jedoch schon per se als Tierhalterschaft anzusehen. Die konkreten Umstände des Einzelfalles sind für die Qualifikation und damit auch für die Haftung für den vom Tier verursachten Schaden ausschlaggebend.

Grundsätzlich ist derjenige als Tierhalter anzusehen, welcher über das Tier bestimmen darf und für die Haltung sowie den Unterhalt des Tieres besorgt ist. Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Tieres dafür Hilfspersonen engagiert. Im Schadenfall würde der Eigentümer dann in gewissen Konstellationen dennoch, alleine oder zusammen mit der Hilfsperson, haftbar gemacht werden können. Ebenso kann die Hilfsperson, welche direkt für das Tier zuständig war, zusammen mit dem Eigentümer oder auch alleine haftbar sein. Damit kann auch jemand, der nicht Eigentümer eines Tieres ist, das einen Schaden verursacht, dafür als Tierhalter (mit)einstehen müssen.

Der Grad der Vertrautheit mit dem Tier, die damit verbundene Kenntnis der Eigenart des Tieres und die Möglichkeit, tatsächlich die Herrschaft resp. den Gewahrsam über

das Tier auszuüben sowie die damit erforderliche Sorgfalt anzuwenden, sind entscheidend in Bezug auf die Qualifikation und damit die Haftung des Tierhalters. Grundsätzlich muss eine Hilfsperson, um als Tierhalter zu gelten, über so viel Erfahrung verfügen, dass sie in der Lage ist, andere vor einer Schädigung durch das Tier zu bewahren. Das bedeutet, dass der Eigentümer dann unter Umständen nicht haftet, also nicht als Tierhalter angesehen wird, wenn er sich nach Treu und Glauben darauf verlassen darf, dass die Hilfsperson die im Umgang mit dem Tier gebotene Sorgfalt beachtet wird. Gegebenenfalls muss er dafür noch besondere Weisungen oder Warnungen erteilen. Denn die Tierhaltereienschaft der Hilfsperson kann unter Umständen, unter Berücksichtigung der Art des Tieres, von

den Befugnissen und dem Verhalten der Beteiligten abhängen, d.h. durch eine Unsorgfalt des Eigentümers aufgehoben werden. (Siehe zum Ganzen auch BGE 104 II 23.)

### Schaden

Damit eine Haftung eintritt, muss ein bezifferbarer (Vermögens-)Schaden vorliegen. Werden persönliche Güter wie z.B. der menschliche Körper verletzt, liegt dann ein Schaden vor, wenn dadurch eine wirtschaftliche Auswirkung verursacht wird, so u.a. beispielsweise die anfallenden Arzt- und/oder Spitalkosten.

### Kausalzusammenhang

Der Kausalzusammenhang ist dann gegeben, wenn ein Geschehen als rechtlich relevante Ursache eines Schadens zu

betrachten ist. Beim natürlichen Kausalzusammenhang wird danach gefragt, ob die Schadensursache auch tatsächlich den Schaden verursacht hat. Das bedeutet, dass es abzuklären gilt, ob der Schaden auch dann eingetreten wäre, wenn der betreffende Umstand sich nicht verwirklicht hätte. Der natürliche Kausalzusammenhang ist dann gegeben, wenn das in Frage stehende Ereignis eine notwendige Bedingung für den Schaden darstellt, wenn also die Ursache nicht weggedacht werden kann, ohne dass damit auch der eingetretene Erfolg entfällt (sog. *conditio sine qua non*). Zur Verdeutlichung kann angebracht werden, dass wenn A keinen Hund gehalten hätte, B nicht gebissen worden wäre. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass ein Ereignis als adäquate Ursache eines Erfolges

zu gelten hat, wenn es nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und nach der allgemeinen Lebenserfahrung an sich geeignet ist, einen Erfolg von der Art des Eingetretenen herbeizuführen, der Eintritt des Erfolges also durch das Ereignis als begünstigt erscheint (BGE 123 III 110 ff. E. 3a). Wie z.B. die mangelnde Beaufsichtigung eines Hundes nach der allgemeinen Lebenserfahrung und dem gewöhnlichen Lauf der Dinge geeignet ist, einen Schaden herbeizuführen.

### Widerrechtlichkeit

Widerrechtlichkeit liegt dann vor, wenn das schädigende Verhalten einen objektiven Verstoß gegen eine Norm darstellt, d.h. wenn die Schädigung gegen eine allgemeine gesetzliche Pflicht verstösst und dadurch ein absolutes Recht des Geschädigten wie z.B.

## «Neue» Vorschriften der Tierschutzverordnung

po. Dass am 1. September dieses Jahres eine ganze Reihe von Vorschriften der Tierschutzverordnung (TSchV) in Kraft treten, dürfte kaum jemandem entgangen sein, der eine Zeitung liest oder fern sieht. Genau genommen sind diese Normen alles andere als neu. Die TSchV trat nämlich schon am 1. September 2008 in Kraft. Sämtliche «Neuerungen» sind also seither bekannt oder sollten es sein. Für eine ganze Reihe galten aber Übergangsfristen. Für die Pflicht, innerhalb eines Jahres nach Erwerb eines Hundes den Sachkundenachweis zu erbringen, dass der Hund in Alltagssituationen kontrolliert geführt werden kann, galt beispielsweise eine Übergangsfrist von 2 Jahren. Sie ist demnach schon drei Jahre in Kraft. Ob das alle Hundehalter wissen und sich daran halten, ist eine andere Frage.

Letztlich ist aber egal, wann genau eine Bestimmung in Kraft getreten ist. Halter von Haustieren – oder Heimtieren, wie es in der Verordnung heisst – müssen sich bewusst sein, dass in der TSchV nicht nur geregelt wird, was Kälbern verfüttert werden darf. Sie schreibt, um nur ein Beispiel zu nennen, für Wellensittiche, Kanarienvögel oder Meerschweinchen die Gruppenhaltung vor, erlaubt aber für Goldhamster die Einzelhaltung.

Oder wussten Sie, dass es Mindestmasse und Mindestausstattung für die Katzenhaltung gibt? Auf der Homepage des Bundesamtes für Veterinärwesen ([www.bvet.admin.ch](http://www.bvet.admin.ch)) finden sich unter dem Stichwort Heimtiere eine Menge von Informationen, Merkblätter und Broschüren dazu.

## Hauswartungen

## Gartenunterhalt

### à la carte



### Video

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



## CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

[www.certum.ch](http://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

## Haustierhaltung

sein Eigentum/Besitz oder sein Körper beeinträchtigt wird.

### Sorgfaltspflicht

Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Haltung eines Tieres potenziell gefährlich, weshalb den Tierhalter die damit erforderliche Sorgfaltspflicht trifft. Gelingt dem Tierhalter der Beweis, dass er die erforderliche Sorgfalt beachtet hat, kann er sich von der Haftpflicht befreien. Dies ist dann der Fall, wenn er nachweisen kann, dass er alles nach den Umständen Notwendige bei der Verwahrung und Beaufsichtigung des Tieres unter Berücksichtigung der ihm eigenen Eigenschaften getan hat – also richtig und zweckmässig mit ihm umgegangen ist –, um den Schadenseintritt zu vermeiden, oder wenn dieser auch bei der Beachtung aller Aufmerksamkeit unabwendbar gewesen wäre, spricht die Sorgfaltspflichtverletzung für den Schadenseintritt nicht relevant war. Der Sorgfaltsmassstab wird streng gehandhabt. Es kommt dabei auf die objektiv

gebotene Sorgfalt an. Das bedeutet, dass ein subjektiv entschuldbares Verhalten nicht relevant ist und auch die üblichen Vorkehrungen nicht ausreichend sind, um sich von der Haftung zu befreien. Die konkreten Umstände bestimmen das erforderliche Mass der Sorgfalt.

Da die Tierhalterhaftung und dabei insbesondere der Nachweis der genügenden Sorgfalt in der Praxis ausserordentlich streng gehandhabt wird resp. die Gerichte sehr hohe Anforderungen an den Nachweis der eingehaltenen erforderlichen Sorgfalt bzw. notwendigen Sicherheitsmassnahmen stellen (welcher zweifelsfrei erstellt sein muss, vgl. dazu auch BGE 110 II 136), wird Tierhaltern grundsätzlich und besonders Haltern von potenziell gefährlichen Hunden empfohlen, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen oder von der bestehenden Haftpflichtversicherung zusichern zu lassen, dass solche Schäden an sich und auch bei leichtem oder mittlerem Verschulden seitens des Tierhalters gedeckt sind. ■



## Cooler Sauna-Ideen ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als Box (Bild), als Blockhaus und Gartensauna oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.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 Lieferservice
- 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 Lieferservice  
und Heimservice: 044 824 49 49

[teppich-reinigungen.ch](http://teppich-reinigungen.ch)

Innovativ seit 40 Jahren



**BUERKI**

SAUNABAU AG  
D. + U. WINKLER

**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Ausstellung:  
Kilchbergstr. 33  
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77  
[info@saunabau-buerki.ch](mailto:info@saunabau-buerki.ch)  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Auf die Zukunft setzen: mit unseren Finanzierungs-  
lösungen für ein nachhaltig gebautes Eigenheim.

Wir sind Ihre Nummer 1. Zum Beispiel, wenn es um Umweldarlehen  
für klimafreundliches Bauen und Sanieren geht.

[www.zkb.ch/eigenheim](http://www.zkb.ch/eigenheim)

Die nahe Bank  Zürcher  
Kantonalbank

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

Besuchen Sie  
unsere  
Ausstellungen



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

**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

**ASTOR**  
K Ü C H E N

**SOMMER  
RABATT  
5%**

## Sanfte Fenster- renovation!

Das revolutionäre Sanierungssystem erlaubt eine **sanfte und schnelle Renovation ohne Baustelle**. Sparen Sie bis zu 75% Heizkosten mit dem Schweizer Qualitäts-Fenster.

Info Tel.: 044 955 25 25

**RENOVAFENSTER**  
Fenster sanft ersetzen

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

**Koster** AG 

Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

 **Bänninger  
Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
[www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) | [info@bzheizung.ch](mailto:info@bzheizung.ch)

 **Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der  
Interessen  
Gemeinschaft 



Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau

 **Lenzlinger**  
Metallbau

**Lösung. Leistung. Leidenschaft.**

Lenzlinger Söhne AG  
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster  
Tel. 058 944 58 58, [www.lenzlinger.ch](http://www.lenzlinger.ch)



## Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus im Kreis 4

Das renovationsbedürftige Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1887 verfügt über drei Vollgeschosse, ein nicht ausgebauteres Untergeschoss und ein zum Teil ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnungen sind durch ein zentral angeordnetes und gegen den Innenhof ausgerichtetes Treppenhaus erschlossen.

- Lage** Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Langstrasse und dem Kasernenareal an der ruhigen Tellstrasse. Sowohl der Hauptbahnhof Zürich wie auch die Zürcher Innenstadt sind zu Fuss in 10 Minuten erreichbar. Ebenfalls ist die Liegenschaft gut ins ÖV-Netz eingegliedert und das Angebot an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten ist sehr gut.
- Mieteinheit** EG - 2. OG: je 1 x 4 1/2-Zimmer-Wohnung (ca. 75 m<sup>2</sup>), DG: 1 x 2 1/2-Zimmer-Wohnung (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Bemerkung** Das Grundstück ist nicht voll ausgenutzt. Aufgrund der heutigen Bau- und Zonenvorschrift ist bei einem Neubau eine theoretische Hauptnutzfläche von 585.6 m<sup>2</sup> möglich.
- Richtpreis** CHF 3'100'000.-
- Verfahren** Schriftliche Angebote bis Freitag 27. September 2013 an die Intercity Zürich AG.

## Oder möchten Sie Ihre Liegenschaft 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)



**Robert Künzler**  
Leiter Vermarktung Wohnen  
Direktwahl 044 388 58 60  
robert.kuenzler@intercity.ch



**Stéphanie Terrier**  
Beraterin  
Direktwahl 044 388 58 44  
stephanie.terrier@intercity.ch

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 25. Oktober 2013, 8.15 bis 12.00 Uhr  
Referenten: Elio Pola, Projektleiter | lic. iur. Sandra Heinemann  
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

### Aus dem Seminarinhalt:

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

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

### 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 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 25. Oktober 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.

**NICOLE DIEM**   
und Sie profitieren!



Maya Brunner  
trägt NICOLE DIEM Lesebrille Modell Golf

**NICOLE DIEM Lesebrillen sind erhältlich:**

- in allen Apotheken und Drogerien (mit Pharmacode Galaxis + Voigt)
- in unseren Filialen: MEILEN - RAPPERSWIL - WÄDENSWIL - HORGEN und weiteren ausgewählten Optikfachgeschäften (siehe Webseite)
- in unserem Onlineshop: nicolediem.ch


**NICOLE DIEM BRILLENMODEN**

Bergstrasse 121, 8704 Herrliberg, Tel. 044 991 66 99



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



**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



**Konzept und Umsetzung durch  
den dipl. Baumpflegespezialisten  
mit eidg. Fachausweis**

**Baumart AG**  
8500 Frauenfeld T 052 722 31 07  
9000 St. Gallen T 071 222 80 15

**Baumart Luzern GmbH**  
6004 Luzern T 041 410 83 63  
info@baumart.ch  
[www.baumpflege-baumart.ch](http://www.baumpflege-baumart.ch)

## Anfangsmietzins – Beweislast

Das Bundesgericht modifiziert in einem neueren Entscheid die Beweislastverteilung bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses (BGer. 4A\_491/2012 vom 6. Dez. 2012).

Der Mieter muss grundsätzlich die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses beweisen. Dies gilt auch dann, wenn dafür die Ortsüblichkeit oberstes Kriterium ist (gilt bei Liegenschaften, bei denen bereits seit mehreren Jahrzehnten keine wirtschaftliche Handänderung mehr stattgefunden hat). Gemäss dieser neuen Rechtsprechung trifft den Vermieter eine Mitwirkungspflicht, wenn sich die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses einzig nach dem Kriterium des ortsüblichen Mietzinses beurteilt. Gemäss einem früheren Entscheid des Bundesgerichtes (BGer. 4A\_250/2012 vom 28. August 2012) genüge es, wenn der Mieter die Tatsachen beweise, aus denen sich die Missbräuchlichkeit des angefochtenen Mietzinses ableiten lasse.

Dem Sachverhalt nach, welcher dem neueren Entscheid zugrunde lag, erhöhte der Vermieter den Mietzins bei Mieterwechsel um 43%, wobei er sich für den Anfangsmietzins auf eine Anpassung an die ortsüblichen Mietzinse berief. Das Bundesgericht hielt



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

grundsätzlich fest, dass den Mieter, welcher den Anfangsmietzins anfechte, die Beweislast für dessen Missbräuchlichkeit treffe. Das Bundesgericht liess es im vorliegenden Fall, um die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses anzunehmen, genügen, dass aufgrund der relativen Anpassung an die aktuellen Kostenstände angesichts der moderaten Teuerung und des seit letzter Mietzinserhöhung von 4,5% auf 2,25% gesunkenen Referenzzinssatzes für Hypotheken dies zu einer Senkung des Mietzinses führen würde.

Das höchste schweizerische Gericht gestand dem Vermieter den Gegenbeweis zu, was letztlich nichts anderes als eine Beweislastumkehr bedeutet. Die dem Vermieter überbindende Rolle bei der Beweislastverteilung leitet das Bundesgericht aus der Pflicht des Vermieters ab, bei der Beweisführung redlich mitzuwirken. Diese Pflicht treffe ihn ganz besonders, wenn er bei einem Mieterwechsel den Mietzins über 10% erhöht.

Da der Vermieter den angeforderten Gegenbeweis nicht erbringen konnte, rechtfertigte es sich nach dem Bundesgericht, den Mietzins im zu beurteilenden Fall auf den Betrag zu reduzieren, den der Vermieter bezahlt hatte.

### Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Zwar hat sich der Regierungsrat bis Druckbeginn noch nicht zur Wiedereinführung der Formularpflicht geäussert, aber aufgrund des neuen Paragraphen 229b des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) hat er eigentlich gar keinen Spielraum. Es ist daher – wie schon in HEV 8/13 mitgeteilt – davon auszugehen, dass ab dem 1. November bei Neuvermietungen das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses wieder zu verwenden ist. Es kann beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich bezogen werden. Bestellformular siehe Seite 621.



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Qualität heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. Seit über 100 Jahren. +41 44 929 61 61, www.gadola-bau.ch



Geräte mit bis zu 30% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte  
 MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel. 044 711 70 29 info@mwkuechen.ch

## Befristete und unbefristete Mietverträge

In der telefonischen Rechtsberatung taucht immer wieder die Frage auf, ob ein Mietvertrag befristet oder unbefristet abgeschlossen werden soll. Die folgenden Ausführungen sollen daher einen kurzen Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten der Vertragsdauer geben.

Laut Art. 255 OR ist ein Mietverhältnis befristet, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll. Alle übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet. Es gibt somit die beiden Grundvarianten «befristet» und «unbefristet», welche aber in sich auch noch variieren können:



lic.iur.  
Daniela Fischer,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

31. März und der 30. September. In den meisten Bezirken des Kantons Zürich gilt der 30. Juni ebenfalls als ortsüblicher Termin.

### Unbefristeter Mietvertrag mit Mindestvertragsdauer (unecht befristetes Mietverhältnis)

Hier handelt es sich ebenfalls um einen unbefristeten Mietvertrag, bei dem jedoch zusätzlich eine Mindestmietdauer vereinbart wurde. Während dieser ist das

### Unbefristeter Mietvertrag mit unbestimmter Dauer

Beim unbefristeten Mietvertrag ist die Vertragsdauer nicht zum vornherein bestimmt. Das Vertragsverhältnis dauert an, bis es vom Mieter oder vom Vermieter gekündigt wird. Der unbefristete Mietvertrag kann von den Parteien jederzeit unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist auf einen vertraglich vereinbarten Kündigungstermin ordentlich gekündigt werden. Sofern die Parteien weder Kündigungsfristen noch Kündigungstermine vertraglich geregelt haben, sind die gesetzlichen Bestimmungen über die Kündigungsfristen und die ortsüblichen Kündigungstermine anzuwenden. Nach Gesetz betragen die Kündigungsfristen für Wohnungen mindestens 3 Monate und für Geschäftsräume mindestens 6 Monate. In der Regel bestehen ortsübliche Kündigungstermine, diese sind in der Stadt Zürich der

Mietverhältnis unkündbar wie beim befristeten Mietvertrag, nach Ablauf dieser Mindestdauer läuft der Vertrag als unbefristeter Mietvertrag weiter. Das Mietverhältnis kann frühestens auf den Ablauf der Mindestvertragsdauer gekündigt werden. Eine Formulierung in einem Wohnungsmietvertrag könnte beispielsweise wie folgt lauten: «Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende März und Ende September gekündigt werden, jedoch frühestens auf 31. März 2014.» Sinn und Zweck dieser Vereinbarung wäre, dass das Mietverhältnis doch eine gewisse Zeit dauert und man nicht gleich wieder einen Mieterwechsel hat. In der Praxis nützt diese Abmachung dem Vermieter aber nicht allzu viel, hat doch der Mieter laut Art. 264 OR die Möglichkeit, die Mietsache vorzeitig zurückzugeben. Er haf-

tet dann zwar für den Mietzins bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, also bis zu diesem vereinbarten frühesten Kündigungstermin.

Von der Mietzinshaftung kann sich der Mieter aber befreien, indem er einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter findet, der bereit ist, das Vertragsverhältnis zu den gleichen Bedingungen, also mit der gleichen Mindestvertragsdauer-Klausel, zu übernehmen. De facto nützt die Mindestvertragsdauer daher nur dem Mieter etwas, ihm kann bis dann sicher nicht ordentlich gekündigt werden. Eine ausserordentliche Kündigung des Vermieters (z.B. wegen Zahlungsverzugs i.S.v. Art. 257d OR oder Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme i.S.v. Art. 257f OR) ist jedoch immer auch schon vor Ablauf der Mindestdauer möglich. Zu erwähnen ist noch, dass der Vermieter frühestens auf diesen ersten möglichen Kündigungstermin eine Mietzinserhöhung aussprechen kann (Ausnahme: Index- oder Staffelmiete) und dass auch der Mieter frühestens auf dieses Datum hin ein Mietzinsherabsetzungsbegehren stellen kann.

#### **Befristeter Mietvertrag mit vereinbarter Dauer und vereinbartem Endtermin**

Beim befristeten Mietvertrag wird das Vertragsende bereits beim Abschluss des Vertrages festgelegt. Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Eine Formulierung im Vertrag könnte lauten: «Dieser Vertrag ist unkündbar und endet ohne Weiteres am 30. September 2014.» (Andere Formulierungen wie z.B. «feste Vertragsdauer bis...» könnten missverständlich sein; man könnte meinen, es handle sich um ein unbefristetes Mietverhältnis mit Mindestdauer.) Es müssen also

weder Vermieter noch Mieter den Vertrag kündigen, er läuft einfach ab. Zu erwähnen ist, dass auch ein solches Mietverhältnis im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf Begehren des Mieters erstreckt werden kann. Setzen die Parteien nach Ablauf der vertraglich festgelegten Dauer das Mietverhältnis stillschweigend fort (der Mieter bleibt im Mietobjekt und bezahlt Mietzins, der Vermieter nimmt den Mietzins an), so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

#### **Befristeter Mietvertrag mit Maximaldauer und vorherigen Kündigungsmöglichkeiten**

Die Parteien können auch eine Höchstdauer vereinbaren und gleichzeitig für die Zeit bis zu diesem absoluten Endtermin Kündigungsmöglichkeiten vereinbaren. Die Formulierung könnte lauten: «Das Mietverhältnis dauert längstens bis zum 30. September 2018, es kann vorher von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende März und Ende September gekündigt werden.» Es ist auch zulässig, für eine relativ kurze Dauer ein befristetes Mietverhältnis zu vereinbaren, z.B. für ein Abbruchobjekt, und nur dem Mieter eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit einzuräumen. Eine mögliche Formulierung wäre: «Dieser Vertrag endet ohne Kündigung am 30. November 2013. Dem Mieter steht das Recht zu, unter Einhaltung einer Monatsfrist auf jedes Monatsende das Mietobjekt vorzeitig zu verlassen.»

#### **Befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsoption**

Eine Verlängerungsoption für den Mieter ist häufig bei befristeten Geschäftsmietverträgen anzutreffen, kann aber auch bei Wohnungsmietverträgen vereinbart werden. In einer solchen Optionsklausel wird

dem Mieter das Recht eingeräumt, den Mietvertrag durch eine entsprechende Erklärung an den Vermieter um eine bestimmte Dauer zu verlängern. Beim Optionsrecht ist zwischen echter und unechter Option zu unterscheiden. Eine echte Option setzt voraus, dass eine Einigung über alle wesentlichen Elemente (Mietobjekt, Mietzins) zwischen den Vertragsparteien bereits stattgefunden hat. Die Optionserklärung des Berechtigten bewirkt somit die Fortsetzung des Mietverhältnisses zum bisherigen oder bereits im Zeitpunkt der Optionsausübung bekannten Vertragsinhalt. Wenn die vertraglichen Konditionen, insbesondere die Höhe des Mietzinses, nicht im Voraus bestimmt sind, liegt eine unechte Option vor.

Scheitern die Einigungsgespräche über den neuen Mietzins, wird das Mietverhältnis grundsätzlich beendet.

#### **Fazit**

Es gibt also ganz verschiedene Möglichkeiten, die Vertragsdauer auszugestalten. Wichtig ist, im Vertrag genau festzuhalten, was man vereinbaren will. Beim HEV Zürich sind vorgedruckte Mietverträge für Wohn- und Geschäftsräume erhältlich, welche die Varianten «unbefristet», «unbefristet mit Mindestdauer» und «befristet» enthalten. Das Nichtpassende ist eindeutig zu streichen (und das Passende zu unterstreichen), und weitere Vereinbarungen sind klar und deutlich zu ergänzen. ■



Seit 1982

Einsiedlerstrasse 535, 8810 Horgen  
Telefon 044 718 17 50 [www.e-fierz.ch](http://www.e-fierz.ch)



#### **DACHGENERALIST.**

Lose Dachziegel, undichtes 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)

Der Vermieter ist oft mit der mieterseitiger Installation von Parabolantennen konfrontiert, wenn der Mieter einen internationalen Fernsehempfang wünscht, der mit dem angebotenen Kabelempfang nicht erfüllt werden kann. Demzufolge stellt der Mieter die Forderung, eine derartige Antenne an die Balkonbrüstung oder an die Aussenfassade zu montieren. Was muss der Vermieter in diesem Zusammenhang beachten? Welche Pflichten hat der Mieter zu befolgen?

## Installation von Parabolantennen durch den Mieter

Bei Änderungen an der Mietsache ist der Mieter gemäss Art. 260a Abs. 1 OR verpflichtet, vorgängig beim Vermieter die schriftliche Zustimmung einzuholen. Demzufolge ist die Anbringung einer Parabolantenne an Balkonbrüstung oder Aussenfassade vom Vermieter bewilligen zu lassen.

Installiert ein Mieter eine Parabolantenne ohne die entsprechende Zustimmung des Vermieters, stellt dies eine Vertragsverletzung dar. Zwar wäre aus rechtlichen Gründen eine Kündigung möglich, doch wird der Vermieter in der Regel diese Variante sehr zurückhaltend anwenden und den Mieter zunächst abmahnen, indem er ihn auffordert, die Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Vielmals wird vom Mieter argumentiert, er habe ein Recht auf Empfang eines bestimmten Senders. Diesem Irrtum ist insofern vorzugreifen, als der Mieter auch gestützt auf die Informationsfreiheit keinen Anspruch auf Installation einer Parabolantenne hat, wenn der von ihm gewünschte Kanal nicht mittels Kabelanschluss eingespeist werden kann. Somit kann ein Vermieter die Zustimmung ohne Weiteres



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

verweigern. Zwar ist eine entsprechende Begründung nicht unbedingt notwendig, doch ist es empfehlenswert, bei der Ablehnung einen sachlichen Grund anzugeben, indem man beispielsweise auf die Erhaltung des bisherigen äusseren Erscheinungsbildes der Liegenschaft hinweist.

Möchte der Vermieter dem Mieter die Installation einer Parabolantenne erlauben, sollte dies in Form einer schriftlichen Vereinbarung geschehen, schon um spätere Streitigkeiten zu verhindern. In dieser sollte sich der Mieter insbesondere ausdrücklich dazu verpflichten, bei seinem Auszug aus dem Mietobjekt die vorgenommenen Änderungen wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen. Entsprechende Formulare gibt es beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich. Gibt der Vermieter schriftlich seine Zustimmung, ohne darin die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands festzuhalten, kann er diese zu gegebener Zeit nicht mehr verlangen.

Auch bei Zustimmung des Vermieters zur Installation einer Parabolantenne ist die ört-

liche Bau- und Zonenordnung zu konsultieren. Denn je nach Gemeinde ist für die Montage allenfalls eine Baubewilligung erforderlich.

Der Mieter kann dieser Problematik aus dem Weg gehen, indem er eine Parabolantenne so auf dem Balkon aufstellt, dass

sie das Balkongeländer nicht überragt und das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft nicht verändert. Dabei darf der Mieter allerdings für die Kabelführung keine Löcher bohren. Dazu ist nämlich wiederum die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. ■

### Der HEV Schweiz rät von der Bewilligung von Fahnen mit politischer, religiöser oder kommerzieller Werbung im Aussenbereich von Liegenschaften ab.

Die Jungsozialisten wollen für ihre Volksinitiative mittels 10000 Fahnen mit dem Logo «1:12» Werbung machen. Sympathisanten sollen demgemäss die Fahnen auf ihren Balkons oder an ihren Fenstersimsen aufhängen. Der HEV macht darauf aufmerksam, dass die Brüstung eines Balkons sowie die Hausfassade nicht zur Mietsache bzw. nicht zum Sonderrecht zählen.

Für den Aushang von Fahnen im Aussenbereich einer Liegenschaft ist grundsätzlich eine Bewilligung des Vermieters respektive der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig. Zudem bedürfen Reklamen an der Hausfassade unter Umständen einer behördlichen Bewilligung. Während der Aushang von Fahnen am 1. August oder während Sportereignissen in der Regel toleriert werden sollte, rät der HEV Schweiz von der Bewilligung politischer, religiöser oder kommerzieller Werbung im Aussenbereich von Liegenschaften ab. Bewilligt ein Vermieter oder eine Stockwerkeigentümergeinschaft den Aushang im Fall der 1:12-Initiative, so müssten ähnliche Aktionen anderer politischer Gruppierungen ebenfalls hingenommen werden. Das würde über kurz oder lang zu einem missliebigen Wildwuchs führen, der dem optischen Eindruck einer Liegenschaft abträglich ist, und könnte zu Streitigkeiten unter Mietern und Stockwerkeigentümern führen. Hält ein Mieter trotz erfolgter schriftlicher Abmahnung an einem nicht bewilligten Fahnenaustrang fest, riskiert er die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

### Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG  
Zürich

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.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

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



**BENZ**

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage [www.benz-cie.ch](http://www.benz-cie.ch)

## Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat.

Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

### Unser Service beinhaltet Folgendes:

- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle, ob Luft in der Anlage
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle des Ölstandes
- Sichtkontrolle im Heizraum (EFH im ganzen Haus)
- Kontrolle der Heizkörperventile (nur EFH)
- Kontrolle der Gasleitung

**Kosten für ein EFH Fr. 90.- pro Haus**  
**Kosten für ein MFH Fr. 130.- pro Haus**

Wir beraten Sie gerne.  
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

**BENZ + CIE. AG****8006 Zürich**

Universitätstrasse 69 / Tel. 044 368 31 91 / Fax 044 368 31 92

**8700 Küsnacht**

Freihofstrasse 20 / Tel. 044 910 71 02 / Fax 044 910 71 50

[www.benz-cie.ch](http://www.benz-cie.ch) • E-Mail: [info@benz-cie.ch](mailto:info@benz-cie.ch)

### Wohnen und geniessen ab 50

*Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem VZ VermögensZentrum; Hans Bleuer*  
Der HEV-Ratgeber wendet sich an Personen, die sich rechtzeitig und auf unkomplizierte Weise mit der Zeit nach der Pensionierung auseinandersetzen möchten. Er zeigt auf, wie man seine persönliche Situation und die finanziellen Verhältnisse analysiert, und gibt Tipps für das Vererben und Schenken von Vermögenswerten. Auch die gesundheitliche Seite des Älterwerdens und deren Folgen für die Wohnsituation werden eingehend behandelt. Zahlreiche Abbildungen, Grafiken, Tabellen, Checklisten und Musterbeispiele. (2005; 70 Seiten)

### Erben und Schenken

*Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem VZ VermögensZentrum; Giulio Vitarelli und Serge Lutgen*

Verantwortungsvolle Erblasser entlasten ihre Hinterbliebenen wirkungsvoll, indem sie rechtzeitig die notwendigen Schritte einleiten. Der Ratgeber erklärt die Grundbegriffe des Erbrechts anhand vieler hilfreicher Beispiele und gibt praktische Tipps für eine umsichtige Erbschaftsplanung. Auch steuerrechtliche Aspekte sind berücksichtigt. Beispielsrechnungen helfen, den Sachverhalt besser zu verstehen. Grafiken und Tabellen veranschaulichen die Zusammenhänge. (2012; 114 Seiten)



### Ratgeber «Pensionierung»

*Herausgeber VZ VermögensZentrum*

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen. Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2011; 136 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Wohnen und geniessen ab 50</b> 70 Seiten; Artikel-Nr. 40095	CHF 29.50	CHF 36.50
<b>Erben und Schenken</b> 114 Seiten; Artikel-Nr. 40055	CHF 29.–	CHF 29.–
<b>Ratgeber «Pensionierung»</b> 136 Seiten; Artikel-Nr. 40089	CHF 29.–	CHF 29.–

**Bestellformular siehe Seite 622** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

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

**CORTI - FELGER** Telefon 044 784 25 88  
www.corti-felger.ch  
MALERGESCHÄFTE GMBH, ZÜRICH-RICHTERSWIL-GLATTBRUGG  
seit 1936

Massgeschreinert?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · [www.weiss-kuechen.ch](http://www.weiss-kuechen.ch)

**KÜCHEN-AUSSTELLUNG**  
Besuchen Sie unsere neue Ausstellung!

**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](http://www.flueckigercorvaglia.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](http://www.eggenberger.ch)

**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
20100	<b>Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses</b>	<b>1.50</b>	<b>2.50</b>
10006EN	Übersetzung 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)	Set à 2 Stk. _____	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	Set à 2 Stk. _____	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	_____	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. _____	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
40025	<b>Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)</b>	<b>NEU</b> _____	<b>40.00</b>	<b>45.00</b>
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 Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	_____	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung 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	Hauschädlinge (2006)	_____	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	_____	18.50	21.50
40054	<b>Mietrecht heute (2013) Subskriptionspreis bis 30.9.2013</b>	<b>NEU</b> _____	<b>24.50</b>	<b>30.50</b>
40057	Nachbarrecht (2007)	_____	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	_____	29.50	33.50
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>27.50</b>	<b>32.50</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:

## 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](mailto:info@dhg.ch), [www.dhg.ch](http://www.dhg.ch)



## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

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



# FRANZ PFISTER

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

# 24<sup>th</sup>

## Service

### 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](http://www.partnerinvest.ch) –  
[www.cornaz.net](http://www.cornaz.net) – [cornaz@cornaz.net](mailto:cornaz@cornaz.net)



IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

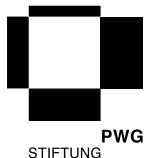
**Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen**



**Spezialfällarbeiten**

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**



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)



## 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)

## Hausräumung? Umbau?



**BADER** *Transporte* bewegt und entsorgt

[www.bader-regensdorf.ch](http://www.bader-regensdorf.ch), Tel. 044 840 22 33

## Gourmet-Küchen traditional



  
**PFISTER KÜCHEN**  
Turbenthal

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

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Kunststoff-Fenster  
Alu-Fensterläden  
Verglasungen  
Haustüren



Fenster & Türen  
Verglasungen  
Fassaden

**biberbau**

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

## Narzissen, Pflanzen mit Geschichte

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage Garten, 8435 Alten

Sicher kennen Sie die Geschichte von Narziss oder Narkissos (griechisch Νάρκισσος lat. Narcissus), dem Sohn von Liriope<sup>1</sup>, welcher nur Augen für seine eigene Schönheit hatte. So sehr war er mit sich selber beschäftigt, dass er nicht bemerkte, wie heftig die wunderschöne Echo sich in ihn verliebt hatte.

Die unglückliche Nymphe war darüber tief betrübt und wurde immer schmäler, bis eines Tages nur noch ihre Stimme, das Echo, übrig blieb. Eines Tages aber setzte sich der Adonis<sup>2</sup> an einen See, um sich an seinem Spiegelbild zu ergötzen. Zufällig – oder doch eher durch göttliche Fügung – fiel ein Blatt ins Wasser und trübte das perfekte Ebenbild. Schockiert über die vermeintli-



che Hässlichkeit, beugte Narziss sich vor, fiel ins Wasser und ertrank. Statt seines Leichnams aber wurde eine Narzisse gefunden. Seine letzten Worte indessen soll Echo wiederholt haben, nämlich: «Ach, du hoffnungslos geliebter Knabe, lebe wohl!»

Uns ist nicht nur eine traurig-schöne Geschichte (von der es viele verschiedene Varianten gibt) und eines meiner Lieblingsgedichte (siehe Kasten), sondern auch eine vielseitige Pflanzengattung, Narcissus, geblieben.

Gewöhnliche Oster- oder Märzenglocken (*Narcissus pseudonarcissus*), welche ursprünglich in Süd- und Westeuropa heimisch waren, findet man in der Schweiz in montan subalpinen Gebieten in

lichten Waldstellen und auf Bergwiesen. Diesen ungeachtet, finde ich diese «gewöhnlichen» Vertreter der riesigen Gattung äusserst gartenwürdig, wenn sie richtig platziert sind. Wenn wir nämlich Osterglocken pflanzen, sollten wir zuerst das Vorbild in der Natur studieren, wo die gelben, nickenden Glocken in Horsten im Gras wachsen, also einen grünen Rahmen haben und nicht in Reih und Glied stehen. Ohne grüne Umgebung wirken sie oft grell, und aufgereiht verlieren sie die natürliche Wirkung. Umso mehr freue ich mich jeweils, wenn die Zwiebeln im Herbst in Grosspackungen angeboten werden, denn wer 75 oder 150 Zwiebeln pflanzen will, ist wohl kaum versucht, jede einzeln zu vergraben. Ein Spatenstich in der richtigen Tiefe (= etwa dreimal der Durchmesser der Zwiebel), fünf bis sieben Zwiebeln ins Loch gelegt, zugedeckt, und schon ist ein Horst gesetzt!

Da sich die «gewöhnlichen» Osterglocken oder Trompetennarzissen für den Schnitt sehr gut eignen, lohnt es sich, diese im Überfluss zu haben, denn gibt es im Frühjahr etwas Schöneres, als sich einen üppigen Strauss im eigenen Garten zu schneiden? Hat man zudem ganze Horste geplant, fällt es nicht auf, wenn einzelne Blütenstängel herausgeschnitten werden. Sollte der nötige Platz im Garten fehlen, könnte man vielleicht den ungenutzten Streifen Land ausserhalb

des Zauns für die gelbe Pracht nutzen. Die Nachbarinnen und Nachbarn würden sich freuen.

Eine andere Idee hatte eine meiner Gartenfreundinnen: Sie pflanzte ihre *Narcissus pseudonarcissus* am Rand der geschnittenen Buchenhecke, ein idealer Ort, denn die Osterglocken blühen vor dem Blattaustrieb der Hecke und werden nach der Blüte von den Buchen überdeckt. Dies finde ich besonders vorteilhaft, denn die lanzettlichen Blätter der Narzissen müssen bekanntlich ausreifen, das heisst, die Blätter dürfen erst nach der Reifezeit der Samen (ungefähr Mitte Juni) entfernt werden.

Selbstverständlich wachsen in unserem Garten nicht nur *Narcissus pseudonarcissus*, verlockt doch die Zahl von über 25000 Arten und Sorten zum Sammeln oder Diversifizieren. Obwohl meine Sammelwut legendär ist, haben mich die Narzissen nicht verführt, denn mir fehlt der Platz, um die Zwiebelpflanzen nach der Blüte ausreifen zu lassen. Verschiedene Arten und Sorten haben jedoch einen Platz bekommen, dies wenn möglich hinter einer Staude, welche erst nach der Hauptblütezeit der Oster-

<sup>1</sup> Liriope ist ebenfalls der Name einer Pflanze. Die Traubenlilie blüht im Herbst.

<sup>2</sup> Adonis heissen auch die gelb blühenden Adonis-Röschen, welche sich für den Steingarten eignen.





glocken austreibt und dann den welkenden Blatthorst verdeckt.

Zuerst suchte ich vor allem nach weissen Arten und Sorten: Auf die weissen Blüten der Trompetennarzisse «Mount Hood» freue ich mich genauso wie auf die zierliche, etwas später blühende Engels-tränen-Narzisse «Thalia». Beide blühen Jahr für Jahr und vermehren sich gut. «Mount Hood» blüht leicht cremefarbig auf und wird erst bei voller Blüte weiss. An «Thalia» hingegen gefällt mir die leicht zurückgeschlagene Hauptkrone mit der feinen Nebenkronen oder Trompete.

Die zartgelbe Cyclamineus-Narzisse «Peeping Tom» habe ich wegen des Namens (nämlich «Voyeur») gekauft! Nun mag ich sie wegen der schmalen Trompete und der frühen Blütezeit. Ebenfalls zu den blühfreudigen Cyclamineus-Narzissen gehört «Jet Fire» mit gelber Hauptkrone und oranger Trompete. Daneben haben sich Veilchen (*Viola odorata*) versamt, eine zufällige Kombination, die mir gut gefällt.

Einen lieblichen deutschen Namen hat die Reifrock-Narzisse (*Narcissus bulbocodium*). Der kleine Zwerg mit der langen Blütezeit ist anspruchsvoll, verlangt er doch als Mittelmeerpflanze einen sonnigen Standort und durchlässigen Boden, welcher nie ganz austrocknen sollte.

Wohl deshalb muss ich die hübsche Narzisse jeweils in Harlow Carr (Garten der Royal Horticultural Society in Nordengland) im Alpenhaus besuchen, denn bei uns ist sie immer wieder verschwunden.

Auch die weisse Montreux- oder Pfauenauge-Narzisse (*Narcissus poeticus*) wächst (noch?) nicht in unserem Garten, obwohl ich den starken Duft liebe. Offenbar genügt mir ein Besuch am Wildstandort oder das Päckchen einer Freundin mit einem Strauss der lang blühenden Einheimischen. Diese Narzissen sind am Wildstandort offenbar gefährdet, da die Wiesen oft zu früh gemäht werden, die Zwiebeln folglich nicht ausreifen können.

Wer im Herbst Osterglocken pflanzen möchte, muss sich bewusst sein, dass die Pflanzen nach der Blüte etwas Geduld erheischen, bis die nötige Reife erreicht ist, aber ich bin sicher, dass sich dies lohnt. Zudem kann man sie so geschickt pflanzen, dass sie nach der Blüte «verschwinden», also von kräftigeren Stauden und Gehölzen verdeckt werden, denn ich finde, dass Osterglocken ebenso in einen Frühlinggarten gehören wie

Schneeglöckchen, Krokus oder Tulpen. Ausserdem sind die meisten robust und wachsen Jahr für Jahr, wenn sie am passenden Standort stehen. Diesen zu finden, ist allerdings nicht immer einfach, verlangen doch nicht alle 25000 Arten und Sorten den gleichen Platz. Deshalb lohnt es sich, vor dem Kauf Kataloge und Fachliteratur zu studieren, denn, wie erwähnt, die Vielfalt ist riesig, aber faszinierend! ■

### Osterglockenlied

1804 schrieb William Wordsworth (1770–1850), der englische Dichter der Romantik, nach einem Besuch am Ullswater seine berühmte Ode an die Osterglocken:

#### I Wandered Lonely as a Cloud

I wandered lonely as a cloud  
That floats on high o'er vales and hills,  
When all at once I saw a crowd,  
A host, of golden daffodils;  
Beside the lake, beneath the trees,  
Fluttering and dancing in the breeze.  
Continuous as the stars that shine  
And twinkle on the milky way,  
They stretched in never-ending line  
Along the margin of a bay:  
Ten thousand saw I at a glance,  
Tossing their heads in sprightly dance.  
The waves beside them danced; but they  
Out-did the sparkling waves in glee:  
A poet could not but be gay,  
In such a jocund company:  
I gazed – and gazed – but little thought  
What wealth the show to me had brought:  
For oft, when on my couch I lie  
In vacant or in pensive mood,  
They flash upon the inward eye  
Which is the bliss of solitude;  
And then my heart with pleasure fills,  
And dances with the daffodils.

#### Ich wandert' einsam wie die Wolke

Ich wandert' einsam wie die Wolke,  
die treibt dahin in ihrer Höhe,  
als plötzlich ich vor einem Volke  
von gold'nen Osterglocken stehe:  
Am See, dort wo die Bäume sind,  
flattern und tanzen sie im Wind.  
So endlos, wie die Sterne scheinen  
und funkeln auf der Himmelsstrasse,  
erstrecken sich der Blumen Reihen  
die Bucht entlang am Kiesgestade:  
Zehntausend fasste da mein Blick,  
Köpfe all wiegend wie verzückt.  
Im Hintergrund der Wellen Tanz,  
doch munterer der Blumen Reigen!  
Vor Freude sprachlos war ich ganz,  
in froher Runde durft' ich schweigen:  
Ich schaute, schaute, kaum bedachte  
die Wohlthat, die dies Schauspiel brachte:  
Wenn ich mal liege auf der Couch,  
gestimmt, dass man den Tag vergisst,  
sie blitzen auf vorm innern Aug',  
was des Alleinseins Segen ist:  
Das Herz wird froh, es tanzt beschwingt,  
von der Narzissenschar umringt.



Haus Doktor



Rat & Tat bei  
Bauschäden,  
Hauskauf oder  
Umbau.

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

## Herbstzeit Pflanzzeit

Jetzt ist die ideale Pflanzzeit für alle winterharten Pflanzen

- Ziersträucher
- Nadelgehölze
- Beerensträucher,
- Obstbäume
- Blütenstauden
- Rosen
- Blumenzwiebeln usw.



**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER  
Rafz · Zürich · Baar  
www.hauenstein-rafz.ch

BOTANICA RESTAURANT

DESIGNPROJEKTE  
SUISSE GARANTIE



## Gartenhortensien: Farben- und formenreich

Text: PdM, Fotos: Elisabeth Meier-Solfrian

**Bei Hortensien denkt man schnell an rosa, blaue oder weisse Blütenbälle, aber es gibt auch noch ganz andere Typen. Zum Beispiel solche mit kerzen- oder traubenförmigen Blütenständen und tellerförmige mit randständigen Einzelblüten. Hortensien sind als Garten- und Topfpflanze aber nicht nur wegen ihrer reichen Blüte sehr gefragt, sondern auch, weil sie pflegeleicht sind – wenn man ein paar Grundregeln beachtet.**

### Starke Trinker

Die meisten Hortensienarten bevorzugen leicht kalkhaltigen, humusreichen Boden mit ausreichend Bodenfeuchte. In dem botanischen Namen der Hortensien – *Hydrangea* – ist deren grosser Wasserbedarf ausgedrückt: das Wort stammt aus dem Griechischen und bedeutet «Wasserschlüferin». Sie verdunsten viel Wasser über ihre grossen Blätter und mögen Trockenheit gar nicht! Besonders wenn sie in Töpfen stehen, ist eine regelmässige und reichliche Wasser-

gabe wichtig. Dafür allerdings bedanken sie sich dann mit üppigem Wuchs und reicher Blüte. Wer die Möglichkeit hat, Regenwasser zu sammeln, tut seinen Hortensien und sich etwas Gutes, denn das schlürfen sie am liebsten.

### Bestens bekannte Bauernhortensie

Die bekannteste ist die Bauernhortensie (*Hydrangea macrophylla*), ein einfacher Strauch mit grossen, sattgrünen Blättern, der im Spätsommer blüht. Sie fühlt sich in

Google Zürich  
Brandschenkestrasse 110  
8002 Zürich

**WIR SICHERN  
GOOGLE-  
MITARBEITENDEN U.A.  
STETS OPTIMAL  
VERNETZTE  
ARBEITSPLÄTZE.**

Infos über Referenzobjekte:  
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



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

## Unser Garten

der Sonne wie im Halbschatten wohl, solange sie nicht zu trockenen Boden hat. Bauernhortensien blühen am einjährigen Holz, das heisst an den Zweigen, die im Vorjahr gewachsen sind. Deshalb sollte man sie nicht zurückschneiden – wenn es aber der Grösse wegen notwendig ist, empfiehlt sich eine schrittweise Vorgehensweise: Schneiden Sie nur jeden zweiten Trieb zurück und im nächsten Jahr die Stehengebliebenen. Die Bauernhortensie blüht meist monatelang, denn ihre Blüten fallen nicht ab – auch im trockenen Zustand sind sie noch attraktiv.

### Back to Blue

Wer eine blaue Gartenhortensie kauft und in den Garten pflanzt, wundert sich, wenn sie einige Jahre später rosa blüht. Der Grund für dieses Phänomen ist der Farbstoff Delphinidin in den Blüten, der in Abhängigkeit vom Säuregrad des Bodens unterschiedliche Farben annimmt: Blau in sauren Böden und Rot in kalkhaltigen Böden. Mit einer speziellen Düngung kann man eine rosafarbene Bauernhortensie wieder blau färben. Im Gartenfachhandel gibt es dafür speziellen Hortensiedünger. Weisse Sorten verändern ihre Blütenfarbe allerdings nicht. ■



### Tipps

- Hortensien blühen nicht nur im Garten, sondern auch auf dem Balkon. Vor allem die Bauernhortensie mit ihren festen Stielen eignet sich gut für den Topf.
- Mögen Sie Trockenblumen aus dem eigenen Garten? Dann schneiden Sie die Blütenstände der Hortensien kurz nach dem Höhepunkt der Blüte ab, stellen sie in eine Vase mit etwas Wasser, das Sie aber nicht wieder auffüllen! Die Blüten trocknen dann langsam und gleichmässig ein, ohne zu verwelken, und behalten ihre Farbe.
- Am häufigsten sieht man blaue und rosa Bauernhortensien, aber es gibt viele weitere Arten und Sorten, die zwar weniger bekannt, aber nicht weniger schön sind. Fragen Sie im Fachhandel nach immergrünen, kriechenden oder duftenden Hortensien, nach Rispen-, Teller-, Kletterhortensien, nach kleinbleibenden Arten, früh oder spät Blühenden, Grosssträuchern, ... je nachdem, was Sie in Ihrem Garten bewundern wollen.

## schädeli gartenbau – gartenpflege

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



Wir arbeiten am Lebensraum der Zukunft und empfehlen uns für:

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

## 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!**



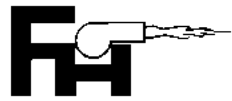
Hürlimann Bautenschutz AG  
Tel. 052 / 346.26.26



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

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

Alles aus einer Hand



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

Ihr sicherer Partner für

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

Maler-  
Service

www.schaub-maler.ch



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



Wir laden alle Interessierten herzlich ein zum Vortrag

## Gebäudesanierung zum Minergiestandard

**Was muss angepasst werden zum Erreichen  
des Minergiestandards und mit welchen Kosten  
muss gerechnet werden?**

Die Vor- und Nachteile werden von einem  
Bauphysiker aufgezeigt:

**Donnerstag, 24. Oktober 2013, 20.00 Uhr**  
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/  
Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme;  
auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.  
Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Unser Angebot ist  
Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Aus den Sektionen

HEV Küssnacht und Umgebung

## EINLADUNG

Samstag, 5. Oktober 2013

für Präsentation/Film und Baustellenrundgang  
der Durchmesserlinie Hauptbahnhof Zürich



Infolge der grossen Nachfrage letztes Jahr an dieser Tour und auf vielseitigen Wunsch wiederholen wir die Besichtigung und hoffen, dass all diejenigen, die nicht daran teilnehmen konnten, dieses Mal mehr Glück haben.

Interessieren Sie sich für die Hintergrundinformationen rund um die Planung und den Bau der Durchmesserlinie? In dieser Führung erfahren Sie alles über das Projekt «Mitten durch Zürich – überallhin» und erleben Sie die Durchmesserlinie auch in der Ausstellung im HB Zürich.



### Programm

- 12.50 Uhr** Besammlung vor Kiosk in der Bahnhofhalle Sihlquai  
(Diese befindet sich im Untergeschoss am Ende des Perrons 18 und ist von dort oder von der Tramhaltestelle Sihlquai aus [Tram Nr. 4 und 13] mit der Treppe bequem erreichbar.)
- 13.00 Uhr** Beginn des Rundgangs
- 15.00 Uhr** Ende der Führung mit anschliessendem Apéro in der Brasserie Fédéral im Hauptbahnhof

**Kosten pro Person: CHF 25.–** (Trinkgelder, Apéro)  
(Inkasso vor Ort)

Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf **50 Personen** beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum **28. September 2013** erforderlich ist.  
Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von CHF 20.– erhoben.

### Anmeldung

für Rundgang Durchmesserlinie HB Zürich vom 5. Oktober 2013

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<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:** Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel./Fax 044 918 26 29  
lilo.rieder@sunrise.ch

## 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

## Schätzung und Immobilienverkauf

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

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



### GRAF

**Gartenbau AG**  
8952 Schlieren / Urdorf

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

**empfeht sich für**

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

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

**spaltenstein** 

**holzbau**

**MINERGIE®** | [www.spaltensteinholzbau.ch](http://www.spaltensteinholzbau.ch)  
FACHPARTNER | 044 838 57 80



Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.



**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

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

[www.mueller-sanitaer-zuerich.ch](http://www.mueller-sanitaer-zuerich.ch)

## Einfach nur unnötig!

Das Mietrecht soll einfacher werden, die Gerichte weniger beschäftigen und Investoren ermuntern, ihr Geld in Wohnungen anzulegen. Diese eigentlich simple Aufgabe vermag die Politik auch mit dem besten Willen einfach nicht zu lösen.

Umfragen attestieren eine sehr hohe Mieterzufriedenheit. Die zunehmende Wohnungsknappheit in den Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und weniger Bürokratie wären genau das Richtige. Just in dieser Situation wird ein neues (altes!) Formular wieder eingeführt. Ab dem 1. November 2013 ist das «Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins» wieder zu verwenden.

Schon von 1995 bis 2003 bestand im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Auf einem speziellen, amtlichen Formular musste der Vermieter die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekannt geben. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren sehr selten: durchschnittlich gerade mal 0,0075% der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an. Gebracht hat die Formularpflicht nichts ausser viel Papier und Leerlauf. Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich nämlich rund 80000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

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

sollten doch auch ohne staatlichen Einfluss durchaus in der Lage sein, einen Vertrag nach ihrem Gutdünken abzuschliessen.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone verzichtet deshalb auf die Formularpflicht. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bundesgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist, und selbst SP-Regierungsrat Markus Notter sagte anlässlich der kantonsrätlichen Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Trotz dieser überzeugenden Argumentation gilt sie nun also wieder. Der Mieterverband verteilt schon heute eigens kreierte Formulare und ermuntert damit Mieter, dem jeweiligen Nachmieter die Modalitäten bekannt zu geben. Damit soll die Mitteilung des Vermieters auf ihre Richtigkeit überprüft werden können. Letztlich wird damit einzig der Mieterfrieden gestört. Beides – vor allem das Formular – ist einfach nur unnötig...



Nationalrat  
Hans Egloff,  
Präsident  
HEV Kanton Zürich

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



## ZUVERLÄSSIG WIE EINE SCHWEIZER UHR

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**<sup>®</sup>

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 **id-group.org**<sup>®</sup>

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)