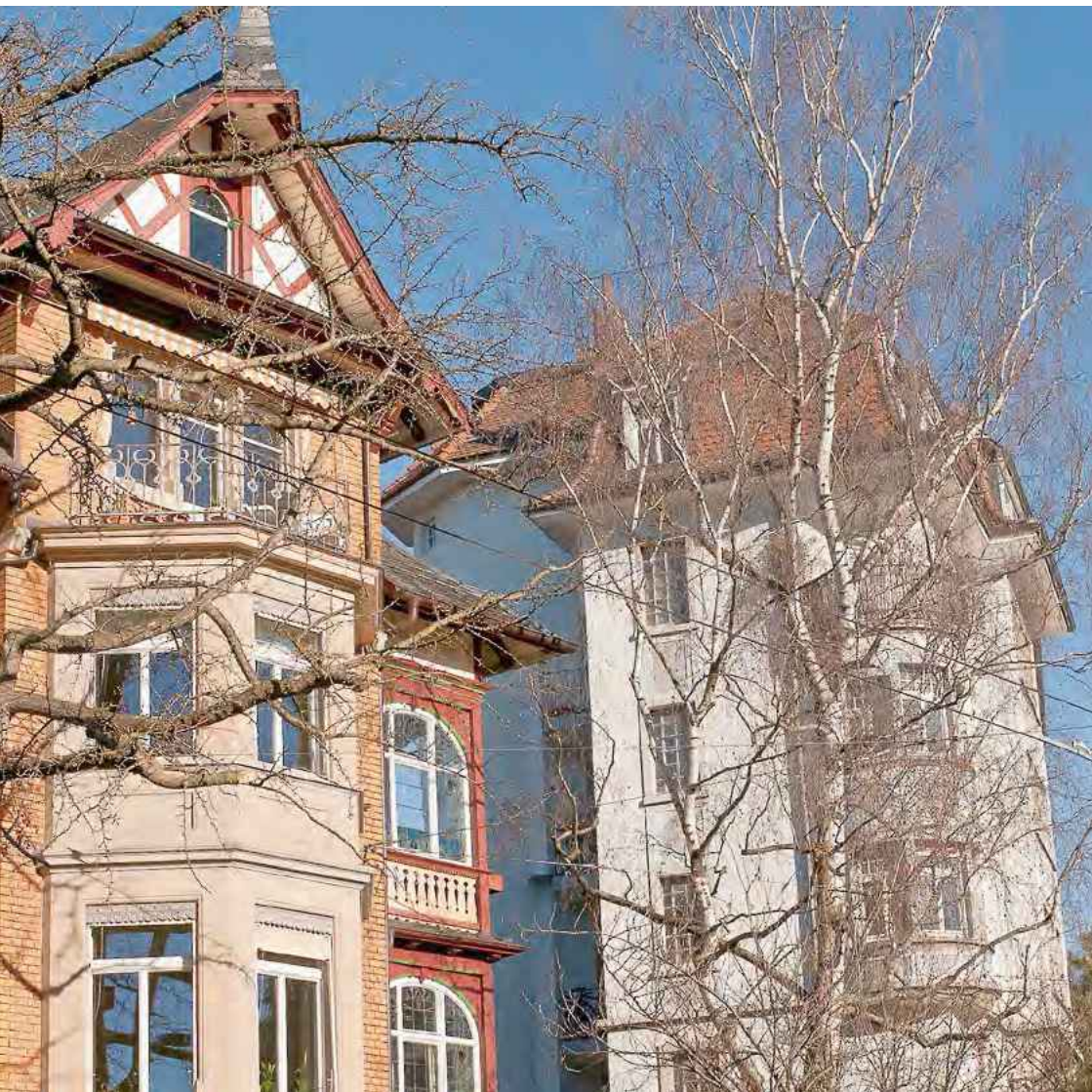


# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 13 **Mit dem Huhn in den Abstimmungskampf**

Seite 27 **Wenn Bäume die Aussicht versperren**

Seite 60 **Was Unkraut mit dem Gärtner anstellen kann**





ALPHAPLAN AG



**Hauswartung von AlphaPlan.** Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen  
 jäten  
 melden  
 reparieren  
 rasenmähen  
 unterhalten  
 kontrollieren  
 auswechseln  
 laubrechen  
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

## Ihr Leben ist lesenswert!



**Albert Leiser**  
 Direktor Haus-  
 eigentümerversände  
 Stadt und Kanton Zürich

Vermutlich war Ihr Leben nicht ganz so abenteuerlich wie das des Grafen von Monte Christo oder von Dr. Schiwago. Das Ihrer Eltern und Grosseltern wohl auch nicht. Und dennoch: Wünschten Sie sich nicht manchmal, Sie wüssten mehr darüber, wie Ihre Vorfahren gelebt haben, und könnten in deren Biographien wie in einem Roman blättern?

Ich denke dabei gar nicht so sehr an grosse Abenteuer oder filmreife Leidenschaften, sondern an die vielen grossen und kleinen Dinge des Alltags, die unser Leben ausmachen. Denn in den vergangenen 70/80 Jahren hat sich das Leben in unserer Gegend vermutlich stärker verändert als in den vorangegangenen 500 Jahren – technisch, politisch, gesellschaftlich. Erinnern Sie sich an Ihren ersten Computer, an die Diskussionen am Mittagstisch, als Ihre Mutter zum ersten Mal abstimmen durfte, an den Schock und die Begeisterung, welche Rock'n'Roll auslöste? Ihr Leben ist lesenswert! Aber dafür muss es erst aufgeschrieben werden.

Das Schreibportal [www.meet-my-life.net](http://www.meet-my-life.net), das aus der Universität Zürich heraus mit Unterstützung des Instituts für Sozialanthropologie und Empirische Kulturwissenschaft (ISEK) entwickelt wurde, erlaubt es jedermann, seine Lebensgeschichte auf einfache Weise aufzuschreiben. Geschrieben wird im Internet, cloudbasiert, ortsunabhängig, von jedem Computer aus. Schreiben und Publizieren erfolgt simultan. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass wertvolle Lebenserinnerungen nicht mehr auf lokalen Computern mit der Zeit verloren gehen. Das Portal soll zudem einen Beitrag zur Erhaltung des immateriellen kulturellen Erbes der Schweiz leisten. Einzelschicksale und Lebenserinnerungen, gelebte Volkskultur eben, sollen nicht mehr verloren gehen, sondern für die Nachwelt für immer erhalten bleiben.

Sein Leben aufzuschreiben ist für jeden Schreibenden eine Bereicherung. In ersten positiven Reaktionen auf das von meet-my-life.net angebotene Schreibverfahren sprechen Testpersonen von einem einmaligen Erlebnis. Sie seien aufgrund der präzisen Fragen und klaren thematischen Struktur von einem eigentlichen «Autobiografie-Virus» gepackt worden. Schauen Sie doch einfach mal rein. Ihre Lebensgeschichte ist es wert – auch wenn Sie nicht im Rampenlicht stehen oder gerade deswegen.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle**  
**Hauseigentümergebietverband**  
**Kanton Zürich**  
 Albisstrasse 28, Postfach  
 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 18 00  
 Fax 044 487 18 88  
 info@hev-zh.ch | hev@hev-zuerich.ch

**Öffnungszeiten**  
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

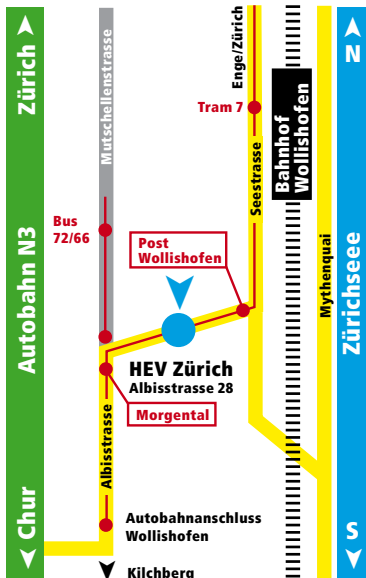
**Telefonzentrale**  
 Tel. 044 487 17 00  
 Fax 044 487 17 77

**Internet**  
 www.hev-zuerich.ch  
 www.hev-zh.ch

**Drucksachenverkauf**  
 Montag bis Freitag  
 8.00–17.30 Uhr  
 Telefon 044 487 17 07

**Telefonische Rechtsberatung**  
 Für Mitglieder unentgeltlich  
 8.00–12.00 Uhr  
 und 13.00–17.00 Uhr  
 Telefon 044 487 17 17

**Telefonische Bauberatung**  
 Für Mitglieder unentgeltlich  
 8.00–12.00 Uhr  
 und 13.00–17.00 Uhr  
 Telefon 044 487 18 18



**Herausgeber**  
 Hauseigentümergebietverband  
 Zürich (HEV Zürich)  
 In Zusammenarbeit mit  
 Hauseigentümergebietverband  
 Kanton Zürich  
 (HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich**  
**und HEV Zürich**  
 Albert Leiser

**Redaktion**  
 Albisstrasse 28, Postfach  
 8038 Zürich  
 redaktion@hev-zuerich.ch  
 Tel. 044 487 17 28  
 Fax 044 487 17 72

**Redaktor**  
 Lic. phil. Reto Vasella (rcv)  
 reto.vasella@hev-zuerich.ch

**Autoren dieser Ausgabe**  
 Matthias Brunner, MSc ETH,  
 Unabhängiger Baumexperte, Zürich  
 Lic iur. Martin Byland, Rechtsanwalt,  
 TBO Treuhand AG, Zürich  
 Lic. iur. Daniela Fischer,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Gabriela Meissner, KGV,  
 Chefredaktorin «Zürcher Wirtschaft»  
 Barbara Scalabrin-Laube, Alten ZH  
 Lic. iur. Andreas Wasserfallen,  
 Rechtsanwalt, Partner LWP, Bern  
 Lic. iur. Tiziano Winiger, HEV Zürich

**Abonnemente/  
 Mitgliedschaften**  
 Cornelia Clavadetscher  
 HEV Zürich  
 Postfach, 8038 Zürich  
 cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch  
 Tel. 044 487 17 74  
 Fax 044 487 17 98

**Inseratenverwaltung**  
 Markus Turani  
 HEV Zürich  
 Postfach, 8021 Zürich  
 inserate@hev-zuerich.ch  
 Tel. 044 487 18 08  
 Fax 044 487 18 09

Der Inseratenteil dient der  
 Information unserer Mitglieder  
 über Produkte und Dienst-  
 leistungen und stellt keine  
 Empfehlung des Herausgebers dar.  
 Der Herausgeber lehnt jegliche  
 Verantwortung über die Inhalte  
 und Aussagen der publizierten  
 Inserate und Publiereportagen ab.

**Auflage: 59758**  
 (WEMF-bestätigt)

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

**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 printed in switzerland

**Seite des Direktors**

3 Ihr Leben ist lesenswert!

**Seite des Präsidenten**

71 Nach den Wahlen ist vor den Wahlen ...

**POLITIK**

Sessions-Nachlese des Präsidenten

7 «Dies ist kein guter Kompromiss»

Initiative «Ja zu fairen Gebühren»

13 Mit dem Huhn auf Abstimmungskurs

**AKTUELL**

«hausWert» – Salvis Tipp

18 Flechten – und wie sie am besten entfernt werden

Ein Leitfaden auch für private Hauseigentümer

21 «Sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten»

**THEMA**

Immissionen von Bäumen

27 Wenig Aussicht auf mehr Aussicht

**RECHT**

Liegenschaftsrecht

37 Privater Kapitalgewinn oder gewerbsmässiger Liegenschaftshandel?

Mietrecht

45 Wer bezahlt die Nebenkosten nach der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes?

Mietrecht

48 Besteht nach einer erfolglosen Ausweisung eine Kündungssperrfrist?

**Zum Titelbild**

Beeinträchtigte Aussicht:  
 Wenn Bäume zum Zankapfel  
 zwischen Nachbarn werden.  
 Foto: Markus Senn, Horgen

**NATUR**

Unser Garten

60 «Wundermulch» oder Erfahrungen eines vom Unkraut geschädigten Gärtners

**SERVICE**

**Seminare**

35 Der Mietzins

43 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

**Drucksachenverkauf**

53 Informationen zum Nachbarrecht

55 Für Garten- und Kunstliebhaber

57 Bestellformular

**Aus den Sektionen**

66 HEV Küsnacht und Umgebung: «Neues

Erwachsenenschutzrecht – rechtzeitig vorsorgen!»

66 HEV Dielsdorf: Erbschaftssteuerinitiative – Fluch oder Segen?

66 HEV Weiningen-Geroldswil-Oetwil: Generalversammlung mit viel Politprominenz

68 Sektionen im Kanton Zürich

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor?  
Haben Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht?  
Komplexe rechtliche Fragestellungen erfordern  
Erfahrung und Kompetenz. Unsere Juristen und Anwälte  
stellen Ihnen beides zur Verfügung.

# Wir kämpfen für Sie.



Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 11



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 11 | Fax 044 487 17 18 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch  
www.hev-zuerich.ch



Sessions-Nachlese des Präsidenten

## «Dies ist kein guter Kompromiss»

**Ende März ist in Bern die Frühlingssession zu Ende gegangen. HEV-Präsident Hans Egloff sprach mit der Tessiner Nationalrätin Roberta Pantani (Lega dei Ticinesi) über den Kompromiss zur Zweitwohnungsinitiative und andere im Parlament behandelte Geschäfte, welche für Hauseigentümer von Bedeutung sind.**

*Mit dem Kompromiss zur Zweitwohnungsinitiative ist diese Session je nach Sichtweise mit einem grossem Feuerwerk oder einem Donnertrollen gestartet. Was beinhaltet dieser Kompromiss jetzt genau und welche Konsequenzen hat er für unsere Mitglieder?*

**Roberta Pantani (R.P.):** In der Schweiz versucht man in der Politik immer einen Kompromiss zu finden. Für diejenigen Kantone, die stark in Geschäfte mit Zweitwohnungen involviert sind, etwa das Wallis, die Waadt oder das Tessin, ist dies leider keine gute Lösung. Für Gemeinden, die mit den Zweitwohnungen diese ominösen 20 Prozent schon heute erreicht haben, könnte dies negative Folgen haben. Als Tessiner tut es uns beinahe etwas leid,

dass es nun zu diesem Kompromiss gekommen ist. Leider ist dies jedoch die bestmögliche Lösung, ansonsten wäre es wahrscheinlich zum Referendum gekommen. Das wollten wir unbedingt vermeiden.

*In den Medien klang das so, als sei dieser Kompromiss etwas Aussergewöhnliches, dabei ge-*



## ZUR PERSON



**Roberta Pantani.** Jahrgang 1965, ist in Chiasso aufgewachsen, verheiratet und Mutter von zwei Kindern. Roberta Pantani sitzt seit 2011 für die Lega dei Ticinesi im Nationalrat. Sie ist auch, seit 2004, Gemeinderätin (Exekutive) von Chiasso. Roberta Pantani arbeitet als Treuhänderin.

**Hans Egloff (H.E.):** Diese ganze Geschichte ist jedoch nicht nur ein Kompromiss, meiner Meinung nach bedeutet dies viel mehr. Ich war immer ein dezidierter Gegner der Initiative über die Zweitwohnungen. Wir haben diese Abstimmung jedoch verloren und als Demokrat hab ich dieses Resultat zu akzeptieren.

Nun hat sich das Parlament aber irgendwie verrannt. Zuerst im Ständerat und danach noch viel stärker im Nationalrat haben wir versucht, aus unserer Sichtweise – also aus der Sicht der Hauseigentümer, der Tourismus- und Baubranche – möglichst das Maximum herauszuholen. In den Kommissionen und in den Räten wurde ständig darum gerungen, etwas mehr und dann noch mehr zu erreichen, bis man irgendwann bemerkte, dass wir mit diesem Bundesgesetz über die Zweitwohnungen gar nicht mehr die Volksinitiative umsetzen. Vielmehr machten wir das, von dem wir meinten, es wäre das Beste für uns. Das halte ich aber für unanständig, denn damit haben wir den Inhalt, Sinn oder Geist der Initiative komplett auf die Seite geschoben.

Frau Pantani sagte zuvor zu Recht, falls das Referendum ergriffen worden wäre – und ich

bin davon überzeugt, dazu wäre es gekommen –, hätten wir ein Bundesgesetz verteidigen müssen, welches wir eigentlich gar nicht wollen und hätten zudem das Referendum am Schluss auch noch verloren. Damit wäre der schlimmstmögliche Fall eingetreten.

**R.P.:** Genau, das wollten wir unbedingt verhindern.

*Ein weiteres interessantes Geschäft dieser Session lief unter dem ziemlich sperrigen Namen «Eventualverpflichtungen der Wohnraumförderung 2015-2021». Was müssen wir uns darunter vorstellen?*

**H.E.:** Hier machte man Bürgschaftszusagen in der Höhe von 1,9 Milliarden Franken. Damit wurden Eventualverpflichtungen zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesprochen. Das ist ein riesiger Betrag, das sollte man richtig einordnen. Damit können gemeinnützige Wohnbauträger, also Genossenschaften, bei Banken einfacher Kredite erhalten. Der Bund gibt eine Bürgschaft ab, dadurch werden die Kredite rund ein Prozent günstiger. Ehrlicher-

weise muss man sagen, dass diese Bürgschaften in der Vergangenheit nie beansprucht wurden. Jetzt könnte man daraus schliessen, dass es ja nichts kostet und somit keine wirkliche Rolle spielt, denn Geld müsste der Bund als Bürge erst dann ausgeben, wenn es zu einem Ausfall kommen sollte.

Ich bin jedoch aus grundsätzlichen Überlegungen gegen diese Art der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Erstens hat sich der Bund nicht einzumischen, denn er hat keine Ahnung, wo genau Wohnungen benötigt werden und wo nicht. Das ist Sache der Kantone und der Gemeinden, denn die wissen, wo eine Nachfrage besteht und wo man das allenfalls fördern kann.

Zweitens gibt es aktuell gewissermassen einen regelrechten Hype um gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau. Jeder will da ein bisschen fördern. So macht zum Beispiel die Stadt Zürich was, dann macht der Kanton Zürich was und jetzt macht der Bund auch noch was. Da wird einfach sehr viel Geld ausgegeben, wobei am Schluss der Mittelstand für den Mittelstand bezahlt, da es zwar Belegungsvorschriften gibt, die jedoch völlig ungenügend sind. Im

*hören diese doch zum Alltag der Schweizer Politik.*

**R.P.:** Natürlich könnten wir immer mit Kompromissen Politik machen. Als Vertreterin der Lega bin ich jedoch grundsätzlich nicht immer von vornherein dazu bereit. In einigen Geschäften – und dazu gehört auch dieses – bin ich jedoch kompromissbereit, das ist in diesem Fall leider notwendig.





Bereich dieser Vorlage des Bundes gibt es nicht einmal solche.

**R.P.:** Zwar teile ich die Beweggründe von Herrn Egloff, jedoch habe ich dieser Vorlage des Bundesrats zugestimmt. Grund ist, dass im Tessin diese Förderung eventuell für den Bausektor hilfreich sein könnte. Beide Vertreter der Lega haben diese Vorlage unterstützt.

*Gibt es denn viele Wohnbaugenossenschaften im Tessin?*

**R.P.:** Ich bin nicht sicher, aber es sollte keine geben. Wohnbaugenossenschaft ist eine Form von Bau, welche im Tessin nicht sehr bekannt ist.

*Ein für Hauseigentümer wichtiges Geschäft wurde im Ständerat behandelt. Dabei ging es um die Schaffung von mehr Handlungsspielraum in der Gewässerschutzverordnung. Was ist darunter konkret zu verstehen?*

**H.E.:** Beim Schutz des Gewässerraumes wurde der Schutzraum ausgedehnt. Davon betroffen sind die Landwirtschaft und die Hauseigentümer. Das ist eine recht komplizierte Materie.

Viele Leute wissen nicht, dass durch ihr Grundstück unterirdisch ein Gewässer führt, weil dieses komplett eingedolt und somit nicht zu sehen ist. Das neue Gesetz macht es nun möglich, dass dem Eigentümer verboten wird, auf seinem Grundstück wieder bauen zu können.

**R.P.:** Im Tessin ist die Situation wahrscheinlich noch schlimmer. Hier wurde in der Vergangenheit viel gebaut und in etlichen Regionen stehen viele Gebäude in der Nähe eines Gewässers und daher jetzt in einem Gewässerschutzgebiet. Wir haben jetzt schon Schwierigkeiten mit neuen Baugenehmigungen. Mit dem neuen

Gesetz könnte in diesen Gebieten jedoch überhaupt nichts mehr gebaut werden. Es gibt dort Gebäude, die bereits seit 50, 60 Jahren da stehen, diese können wegen dieser Gewässerschutzverordnung nicht einmal mehr ersetzt werden.

**H.E.:** Man muss hier auf zwei Ebenen korrigieren, beim Bund und dann bei den Kantonen, welche die Ausführungsgesetze machen. Da ist wirklich Handlungsbedarf nötig. Ich hatte damals leider diesem Gesetz zugestimmt – das hat sich jetzt als Fehler herausgestellt.

**R.P.:** Ich kann mich nicht mehr daran erinnern, ich müsste nachschauen.

*Frau Pantani, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.* ■



**Reto Vasella**  
Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen



«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
Ihre Interessen ins  
Zentrum zu stellen.»

*Mike Suter*  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 70 00  
www.immocorner.ch

**immocorner**  
raum für vertrauen

küchen  
galerieGRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-  
CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER**BENEDETTO Haustechnik installiert...**Breitenacherstrasse  
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)  
8142 Uitikon-Waldeggwww.benedetto.ch  
benedetto@uitikon.ch  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05Wir sind für Sie da  
Montag – Freitag 7.00 – 18.00  
Samstag nach Vereinbarung**SCHLAGENHAUF**

Rundum Freude am Gebäude!

Pilze gehören in den Wald.  
Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden

## Initiative «Ja zu fairen Gebühren»

**Mit dem Huhn auf Abstimmungskurs**

**Ein gerupftes Huhn soll es richten: Der KGV und der HEV Kanton Zürich präsentierten am 23. März vor zahlreichen Kantons- und Gemeindepolitikern ihre Kampagne für die Initiative «Ja zu fairen Gebühren» und zeigten erstmals das Sujet, das den Abstimmungskampf bis Mitte Juni illustrieren wird.**

Nein, so schnell liessen HEV-Präsident Hans Egloff und KGV-Geschäftsleiter Thomas Hess die Katze beziehungsweise das Huhn nicht aus dem Sack. Die rund 60 Politikerinnen und

Politiker, die am 23. März der Einladung ins Zunfthaus zu Schneidern in Zürich gefolgt waren, sassen zunächst vor abgedeckten Plakaten. HEV und KGV hatten Vertreter aus dem Kantonsrat und Gemeindepolitiker zur Lancierung der Abstimmungskampagne ihrer beiden Initiativen «Ja zu fairen Gebühren» eingeladen, um sie über die wichtigsten Punkte zu informieren.

**Zwei Initiativen nötig**

«Eigentlich sollte der Wahlkampf für die Kantonsratswahlen derzeit so richtig am Rotie-



Duett mit einem Huhn:  
HEV-Präsident Hans Egloff  
mit dem Sujet für  
den Abstimmungskampf.

ren sein», sagte Hans Egloff in seiner Begrüssung. «Da wäre unsere Initiative ein ideales Instrument, um den Wahlkampf zu befeuern und das Gespräch mit Wählern zu finden.» Während die Kantons- und Regierungsratswahlen am 12. April – abgesehen von einem möglichen zweiten Wahlgang beim Regierungsrat – vorbei sind, geht der Abstimmungskampf um die von HEV und KGV gemeinsam lancierten Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren» dann erst richtig los.

Die Abstimmung über «Ja zu fairen Gebühren» ist auf den 14. Juni angesetzt. Aus gesetzgeberischen Gründen sind zwei Initiativen nötig: die eine, um die Grundsätze in der Kantonsverfassung anzupassen, die andere betrifft das Gemeindegesetz. Im vergangenen September hat der Kantonsrat die beiden Initiativen nach eingehender Grundsatzdebatte zur Annahme empfohlen.

Ende August 2012 begannen KGV und HEV mit der Unterschriftensammlung. Im darauffolgenden Januar wurden die Zwillingsinitiativen eingereicht.

Hans Egloff fasste für die Anwesenden kurz die wichtigsten Punkte zusammen: «Sieben Milliarden spült es jedes Jahr an Gebührengeldern in die Kassen des Kantons Zürich und seiner Gemeinden», erklärte der HEV-Präsident und warnte zugleich: «Tendenz steigend.» Grund sei, dass der Bürger anders als bei Steuern bei Gebühren nicht mitreden könne. Der Bürger habe zudem keine Übersicht über die Festsetzung von Gebühren. «Je nach Gemeinde gibt es für gleiche Leistungen grosse Unterschiede.»

### Kostbare Luftsäule

KGV-Geschäftsleiter Thomas Hess machte anhand von Beispielen deutlich, wie manche Gebührenerhebungen wahre Blüten treiben. So etwa muss für die Schrift an der Fassade des Hauses zum Rüden im Zürcher Niederdorf eine Gebühr bezahlt werden. Dies weil die Schrift um drei Zentimeter herausragt und die öffentliche Luftsäule beansprucht. Die Geranienkisten an den Fenstern der gleichen Fassade sind hingegen gratis: Sie sind nicht fest montiert.

Ebenfalls die öffentliche Luftsäule beansprucht das Globus-Provisorium zwischen dem Zürcher Hauptbahnhof und dem Central. «Eine Neuberechnung der Gebühr führte dazu, dass die Nutzung der öffentlichen Luftsäule um 341 Prozent teurer wurde», erklärte Hess. Gebühren sollten sinnvoll erhoben werden. Es mache wenig Sinn, einen Tankstellenshop, der 24 Stunden geöffnet hat, mit einer Gebühr zur Kontrolle der Öffnungszeiten zu belasten, wie dies derzeit geschehe.

Anhand weiterer Beispiele zeigte Hess auf, wie unterschiedlich die Höhe von Gebühren für vergleichbare Dienstleistungen sein können. Abfallsäcke kosten im Kanton Zürich 196 Franken, im Kanton Solothurn wird man mit 75 Franken um weniger als die Hälfte zur Kasse gebeten. Scheidungswillige müssen in Zürich 2370 Franken, in Basel lediglich 600 Franken bezahlen. 170 Franken kostet es in Zürich, ein Testament zu hinterlegen. In Altdorf hingegen ist diese Dienstleistung gratis.

### Keine Rechtsunsicherheit

KGV-Präsident Hans Rutschmann widerlegte die aufgetretenen Behauptungen der Gegnerschaft der beiden Initiativen. Die Rechtssicherheit sei durch die Initiative nicht beeinträchtigt, dies zeige ein von HEV und KGV in Auftrag gegebenes Gutachten von Rechtsprofessor Thomas Poledna. «Wird der Gebührenkatalog von der Gemeindeversammlung oder dem Parlament nicht genehmigt, bleibt der bisherige in Kraft», erklärte Rutschmann. Auch würden bei Nichtzustandekommen eines Gebührenkatalogs bestehende Regelungen gelten. «Unsere Initiativen bewirken ausdrücklich kein Gebührenerhebungsverbot», so der KGV-Präsident. Da die Initiativen verlangen, dass das Kosten- und das Äquivalenzprinzip einzuhalten seien, könne es durchaus sein, dass gewisse Gebühren bei der Überprüfung steigen würden.

### Legitimität stärken

Der Wädenswiler Stadtpräsident Philipp Kutter informierte über das Gemeindereferendum, das 81 politische Gemeinden unter-

schrieben haben, und entkräftete deren Befürchtungen. So sei der erste zu erstellende Gebührenkatalog mit Aufwand verbunden. Im Vergleich zu einer Budgetdebatte halte dieser sich jedoch in Grenzen. «Zudem wird der Gebührenkatalog nur alle vier Jahre zu Beginn einer Legislatur genehmigt; Steuern oder Budgets dagegen jährlich», erklärte Kutter. Wenn die Gemeindeversammlung über den Gebührenkatalog debattiere, stärke dies dessen Legitimität bei. «Die Gebührenhoheit beim Volk – das kann doch gar nicht falsch sein.»

Dann endlich wurden die Plakate entrollt und ein riesiges, federloses Huhn betrat den Saal, das für einiges Gelächter und viele gezückte Mobiltelefone sorgte. Mit dem gerupften

Huhn und dem Slogan «Genug gerupft – Ja zu fairen Gebühren!» wird das Initiativkomitee bis zur Abstimmung am 14. Juni für seine Initiativen werben. Ein Huhn, so viel sei verraten, kam dabei nicht zu Schaden. Das «Güggeli» auf dem Plakat ist eine Fotomontage. ■



Text/Bild  
**Gabriela Meissner**  
Kantonaler Gewerbeverband  
Zürich KGV,  
Chefredaktorin «Zürcher  
Wirtschaft»

**Hauswartungen**  
**Gartenunterhalt**

*à la carte*






**Video**  
www.casarep.ch



**CasaRep AG**

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



**Gebr. Knabenhans AG**

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei**  
**Lüftungsreinigung**  
**Dachdeckerei**  
**Bauspenglerei**  
**Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**  
Fax 044 493 30 14  
info@knabenhans-ag.ch  
www.knabenhans-ag.ch

## Wir sagen JA zu fairen Gebühren:

Namhafte Vertreter aus der Zürcher Wirtschaft und Politik haben bei der Pestalozziwiese an der Bahnhofstrasse gemeinsam für die Kantonalen Volksinitiativen «JA zu fairen Gebühren» demonstriert. Mit dabei waren unter anderen die Präsidenten vom HEV Kanton Zürich und vom Kantonalen Gewerbeverband Zürich KGV, Hans Egloff und Hans Rutschmann. Die beiden Verbände haben die Initiativen lanciert.



### Unsere Forderungen für faire Gebühren

- Alle Gebühren müssen künftig in einem Katalog erfasst werden
- Der Gebührenkatalog muss von Parlament oder Volk alle vier Jahre genehmigt werden – demokratisch und transparent
- Für die Bürger muss ersichtlich sein, wofür und nach welchem Prinzip Gebühren erhoben und erhöht werden
- Es gilt das Kostendeckungsprinzip: Die Verwaltung darf mit Gebühreneinnahmen keine Gewinne erzielen
- Alle Gebühren müssen verhältnismässig sein

«JA zu fairen Gebühren» c/o KGV, Postfach 2918, 8021 Zürich

[www.faire-gebuehren.ch](http://www.faire-gebuehren.ch) | Abstimmung vom 14. Juni 2015

# JA zu fairen Gebühren!

## Genug gerupft!



Sie suchen eine professionelle  
Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70  
[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

Seit 1994 Ihr Partner in allen Immobilienfragen  
Stockwerkeigentum | Bewirtschaftung | Verkauf



## TANKREVISION (FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

### Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Langjährige Erfahrung der Tankrevisoren
- > Durchführung ganze Schweiz durch eigene, regionale Equipen
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Cumulus-Punkte



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

### Malerei



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

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 41  
E-Mail: [maler@bostadel.ch](mailto:maler@bostadel.ch)

### Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

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

## «hausWert» – Salvis Tipp

**Flechten – und wie man sie am besten entfernt** Welcher Hausbesitzer kennt sie nicht: unschöne Flecken auf Steinböden der Terrasse oder des Balkons. Und Jahr für Jahr werden sie erst noch grösser. Zwar sind diese runden weisslichen bis grünlichen Flecken weder giftig oder sonstwie gefährlich, doch können sie das ästhetische Empfinden des Betrachters markant stören. Zumeist handelt es sich dabei um Flechten, einer symbiotischen Lebensgemeinschaft von Pilzen und bestimmten Algen oder Bakterien.



«hausWert»-Equipenchef Salvatore Forte in Aktion.

In der Schweiz kommt dabei am häufigsten die Krustenflechte vor und diese erweist sich als hartnäckige Bewohnerin von porösen Betonflächen wie Dachziegeln oder Verbundsteinen. Sie ist sehr widerstandsfähig, hat ein hartes Schutzschild und ist fest mit der Oberfläche verankert. Deshalb braucht es auch entsprechende Geräte, um sie sicher von mit Steinplatten belegten Terrassen oder Balkonen zu entfernen. Da Steinplatten eine unterschiedliche Oberflächenstruktur haben (rau oder poliert), ist es wichtig, dass die richtige Reinigungsmethode angewendet wird. Somit ist es für diese Arbeit unerlässlich, einen Fachmann beizuziehen.

### Unter Druck

Am besten lassen sich Flechten mittels Skalpell, Bürsten oder durch einen Wasserstrahl unter Druck entfernen. Dabei ist es wichtig, zuvor die Beschaffenheit des Untergrunds zu prüfen, denn bei einer mechanischen Abtragung der Flechten besteht die Gefahr, dass nur die sichtbaren Teile der Organismen entfernt werden. Pilzmyzelle und Sporen können dabei zurückbleiben und zu erneutem Wachstum führen.

Je nach Befall kann es notwendig sein, Fungizide oder andere Mittel einzusetzen. Diese sind normalerweise gut wasserlöslich und deshalb nur kurzzeitig wirksam. Das wirkungsvollste Gegenmittel besteht jedoch in der Zerstörung der Lebensgrundlagen der Organismen. Dies geschieht hauptsächlich durch bauliche Massnahmen wie Überdachungen, welche dafür sorgen, dass der Boden beziehungsweise die Steinplatten gar nicht oder weniger lang feucht sind. (rcv)

Türen auf fürs Eigenheim:  
mit unserer günstigen Starthypothek.  
Jetzt Offerte anfordern!



So einfach geht's:

Berechnen Sie online Ihre Wohnkosten, überzeugen Sie sich vom attraktiven Preis und vereinbaren Sie eine Beratung.



## Heizen Sie umweltschonend mit Erdgas/Biogas

Sichern Sie sich Ihre Umweltprämie\* mit dem Umstieg auf eine Erdgas-Heizung.

Lassen Sie sich beraten: 0800 317 317

Berechnen Sie Ihre Umweltprämie:  
[www.energie360.ch/praemie](http://www.energie360.ch/praemie)



\*gültig bis am 30. September 2015, exklusiv für das Direktversorgungsgebiet von Energie 360°

energie360°

Ein Leitfaden auch für private Hauseigentümer

## «Sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten»

**Sanierungen und Ersatzneubauten wirken sich auf das Zusammenleben in einer Liegenschaft und in einem Quartier aus. Wie sie sozial nachhaltig gestaltet werden können, fasst ein neuer Leitfaden der Stadt Zürich zusammen. Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümergebietes Zürich, war als Experte an die Lancierungsveranstaltung im Stadthaus eingeladen und vertrat die Sicht des HEV.**

Die Halle im Zürcher Stadthaus war bis auf den letzten Platz gefüllt, als Corine Mauch die Veranstaltung eröffnete. Die Stadtpräsidentin wies darauf hin, dass Bauen in Zürich immer mehr zum Bauen in schon bestehenden Siedlungsstrukturen wird. Neue Wohnungen würden künftig dort entstehen, wo bereits Menschen leben.

Bei dieser Entwicklung nach Innen spielt die soziale Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle. Der

Der Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten» ist als PDF frei erhältlich unter:  
[www.stadt-zuerich.ch/nachhaltigsanieren](http://www.stadt-zuerich.ch/nachhaltigsanieren).

neue Leitfaden nennt vier Erfolgsfaktoren, die für sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten entscheidend sind. Erstens: Bezahlbare Mieten dank Kostenreduktion und angemessener Wohnungsbelegung. Zweitens: Eine langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern. Drittens: Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben in Haus und Siedlung fördern. Viertens: Die Vielfalt und flexible Nutzung einer Liegenschaft gewährleisten.

### Fläche pro Kopf fast halbiert

Aurelio Vaccani, Architekt ETH, zeigte an einem Beispiel, wie die Erfolgsfaktoren umgesetzt



Albert Leiser (Direktor HEV Zürich), Eva Schumacher (Geschäftsleiterin des Hausvereins Zürich), Peter Schmid, (Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich), Rahel Marti (stv. Chefredaktorin Hochparterre), Arno Roggo (Direktor Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich), Alex Schärer (Leiter Portfoliomanagement Immobilien Migros Pensionskasse) (v.l.n.r.).



Saniertes Haus in Zürich-Hottingen: die Wohnungen wurden neu strukturiert.

cher, zweckmässiger Ausstattung und einer funktionalen Objektqualität erreicht Pensimo Erstellungskosten 15 bis 20 Prozent unter dem Durchschnitt. Auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf realisiert sie mit diesem Rezept 4-Zimmer-Neubauwohnungen auf 84 Quadratmeter für unter 2000 Franken Monatsmiete inklusive Nebenkosten.

### Langjährige Mietverhältnisse

Auf dem Podium im Stadthaus vertrat Albert Leiser die Position des HEV. Er sei zuerst einmal froh, dass der Leitfaden «nur ein Leitfaden und kein weiteres Gesetz» sei. Die Erfolgsfaktoren würden das aufnehmen, was die Hauseigentümer auch wollen: faire, gute und langjährige Mietverhältnisse. Die im Leitfaden erwähnte Vernetzung von Hausbesitzenden in den Quartieren sei auch in seinem Interesse. Eva Schuhmacher vom Hausverein teilte die Einschätzung, dass private Vermieter die Bedeutung sozialer Nachhaltigkeit anerkennen.

werden können. Er begleitete die Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Zürich-Hottingen. Mit klug durchdachten Grundrissen wurden die Wohnungen neu strukturiert. Es wurde sehr frühzeitig informiert und nach Ersatzlösungen für die Mietenden gesucht. Statt wie vorher acht leben neu achtzehn Personen im Haus. Die Fläche pro Kopf ist von 75 Quadratmeter auf 35 bis 40 Quadratmeter gesunken. Die Mieten liegen 20 Prozent unter dem Marktdurchschnitt, bringen dem privaten Hauseigentümer aber mehr als fünf Prozent Bruttorendite.

Kosten können auch bei der Ausstattung gespart werden. Viele Mieter sind bereit, auf den modernsten Ausbaustandard zu verzichten, wenn dadurch die Mieten günstiger werden. Auf dieses Konzept setzt die Pensimo Gruppe mit ihrer Anlagestiftung Adimora, wie Jörg Koch, CEO der Pensimo, ausführte. Mit einfa-

Das es jetzt einen Leitfaden gäbe, sei ein guter Schritt in die richtige Richtung. Arno Roggo, Direktor der städtischen Liegenschaftsverwaltung, spielte den Ball zu den institutionellen Investoren, die häufig nur die Rendite im Auge hätten. Dem stimmte Alex Schärer von der Pensionskasse der Migros nicht zu. Seine Kasse sei durchaus daran interessiert, auch günstigere Wohnungen zu bauen. Peter Schmid von den Wohnbaugenossenschaften Zürich wies in der Diskussion auf die Bedeutung der Kostenmiete hin, die im Leitfaden nicht erwähnt werde. In der Schlussrunde fragte Rahel Marti, die als stellvertretende Chefredaktorin des Hochparterres das Podium zügig moderierte, nach dem Ausblick für den Leitfaden. Hier schlossen sich die Teilnehmenden dem Aufruf von Albert Leiser an, dass es nun vor allem darum gehe, den Leitfaden und die Erfolgsfaktoren bekannt zu machen. (rcv) ■

WWW.HARING.CH

**VERDICHTET  
BAUEN UND  
MEHRFACH  
PROFITIEREN**

# ATTICO®

**WIR MACHEN MEHR AUS IHRER LIEGENSCHAFT –  
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

# HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)

Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



## team kuhn coiffure



**In den stilvollen und trendigen Salons von team kuhn coiffure erlebt der Kunde ein einmaliges Wellness-Erlebnis. Ob Haarverlängerung, Colorierung oder einfach nur Waschen, Schneiden, Föhnen – der Kunde steht mit seinen Wünschen und Ideen stets im Mittelpunkt.**

Das Unternehmen von Willi Kuhn entwickelte sich aus der traditionellen Tätigkeit als Haarschneider im eigenen Salon. Heute ist er die führende Kraft von team kuhn coiffure – einem vielseitigen und innovativen Coiffure-Betrieb mit vier Filialen in Zürich; darunter auch die Trendschmiede «kuhn the school».

### Modern und kundenorientiert

Die Kundschaft von team kuhn coiffure erwartet zurecht, immer nach den neusten Styling-trends und den schonendsten Methoden bedient zu werden. So überdenkt Willi Kuhn laufend die sich stetig ändernden Kundenansprüche. Seine Gedanken gelten einem modernen und kundenorientierten Dienstleistungsbetrieb, dem ein Höchstmass an Fachkompetenz zugrunde liegt. Um diese Qualität lückenlos sicherzustellen, investiert das Unternehmen viel in die laufende Aus- und Weiterbildung der rund 75 Mitarbeitenden.

### kuhn the school

Dem Zeitgeist immer eine Nasenlänge voraus, kreieren die innovativsten Mitarbeiter aus

dem Kuhn-Team – auch A-Team genannt – seit über drei Jahrzehnten die angesagtesten Schnitt-, Styling- und Haarfärbetechniken. Die daraus entstehenden Trendbilder werden in Fotoproduktionen an die Presse und in Fashionshows weitergegeben, wo sie seit jeher auf reges Interesse stossen.

Ebenfalls bietet die Trendschule Seminare auf den verschiedensten Levels an. Da ein Basiswissen die Voraussetzung zur Teilnahme an Trendseminaren ist und eine seriöse Ausbildung das Fundament junger Berufskollegen darstellt, bietet «kuhn the school» Basiswochen und -monate an. In dieser Zeit wird das vorhandene Wissen in Workshops vertieft, wo auch die für die Abschlussprüfung relevanten Techniken angewandt werden.

Die Freude am Beruf und der nötige Ehrgeiz spornt das Team von kuhn coiffure jeden Tag zu neuen Höchstleistungen an. Ganz getreu dem persönlichen Leitsatz von Willi Kuhn: Qualität ist die persönliche Einstellung zur Dienstleistung!

Mehr über team kuhn coiffure unter:  
[www.teamkuhn.ch](http://www.teamkuhn.ch)



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

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

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

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

Alles andere  
als ober-  
flächlich.

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



Parkettpflege Zürichsee

**Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!**

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

**Spaltenstein GartenBau AG**

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

**UHLENBROCK AG**

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

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



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

Verkaufsfiliale Dietikon

Riedstrasse 1 8953 Dietikon  
Pestalozzi - Märki - Gebäude 1.OG  
044 441 76 76 dietikon@denova.ch

Verkaufsfiliale Pratteln

Rührbergweg 2 4133 Pratteln  
Zone Grüssen vis-à-vis Lumimart  
061 561 76 76 pratteln@denova.ch

**GUTSCHEIN**  
Gratis Heimlieferung\*

Abgabe beim Kauf ab CHF 1000.- gültig bis am 30.9.2015  
\*ohne Montage/nicht kumulierbar/exkl. Whirlpool API

## Immissionen von Bäumen

# Wenig Aussicht auf mehr Aussicht

**Bäume, die dem Nachbarn die Aussicht versperren, können zum Zankapfel werden. Sind die kantonalen Abstandsvorschriften eingehalten oder bei deren Nichteinhaltung der Anspruch auf Beseitigung verjährt, gibt es noch die bundesrechtliche Mindestgarantie. Diese kann allerdings nur in seltenen Ausnahmefällen erfolgreich in Anspruch genommen werden.**

Herr und Frau Krone besitzen ein privates Anwesen an exklusiver Lage. Die Aussicht auf den See und die Alpen waren vor 20 Jahren einer der Beweggründe, das Grundstück zu kaufen. Inzwischen sind die damals gepflanzten zierlichen Bäumchen auf dem benachbarten Grundstück der Familie Stamm zu stattlichen, hochstämmigen Schattenspendern herangewachsen und verdecken zum Leidwesen der Familie Krone die Sicht auf See und Berge. Die Beschattung des Grundstücks

hat aus ihrer Sicht ein unzumutbares Ausmass erreicht. Stamms lieben ihre Bäume und wollen sie auf keinen Fall einkürzen oder fällen lassen.

## Verjährung des kantonalen Beseitigungsanspruchs

Gestützt auf Art. 688 ZGB können die Kantone für Anpflanzungen je nach der Art des Grundstückes und der Pflanzen bestimmte Abstände vom nachbarlichen Grundstück vorschreiben. Alle Kantone haben von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und privatrechtliche Abstandsvorschriften für Pflanzen aufgestellt. Die Unterschiede zwischen den einzelnen kantonalen Regelungen sind zum Teil recht gross.

Herr und Frau Krone müssen deshalb in einem ersten Schritt abklären, welche kantonalen Abstandsvorschriften für die hochstämmigen Bäume der Familie Stamm gelten. Sollten alle oder mindestens einige der Bäume diesen Mindestabstand unterschreiten, ist in einem weite-



Wenig Aussicht wegen Bäumen.



Dichter Altbaumbestand mit unterschrittenem Grenzabstand.

ren Schritt zu klären, ob der Anspruch auf Beseitigung allenfalls schon verjährt ist. Recht viele Kantone kennen eine Verjährungsfrist von 2 bis 10 Jahren, gerechnet ab dem Datum der Anpflanzung (Kanton Zürich: 5 Jahre). Es gibt aber auch Kantone, welche für die Geltendmachung eines Beseitigungsrechts keine Verjährungsfrist normiert haben.

Leider mussten Herr und Frau Krone feststellen, dass viele der Bäume auf dem Grundstück Stamm die kantonalrechtlich vorgeschriebenen Abstände zwar nicht einhalten, die kantonale Verjährungsfrist aber längst abgelaufen ist.

### Minimum dessen, was Nachbarn einander schulden

Bundesrechtliche Sanktionen, denen eine vom kantonalen Recht unabhängige Bedeutung zukommt, werden von einer zeitlichen Befristung im kantonalen Recht nicht berührt. Dies gilt zum Beispiel für die Ansprüche nach Art. 684 ZGB. Diese Bestimmung hat folgenden Inhalt:

Übermässiger Schattenwurf durch Vegetation.



Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Laut Bundesgericht hat der bundesrechtliche Immissionschutz die Bedeutung einer Mindestgarantie, wenn der kantonalrechtliche Immissionsschutz trotz Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften versagt, beispielsweise weil der Beseitigungsanspruch verjährt ist. Art. 684 ZGB umschreibt also «das landesweit geltende Minimum dessen, was Nachbarn einander schulden».

### Übermässigkeit nur in sehr seltenen Fällen

Die Frage, ob ein von Pflanzen ausgehender Schattenwurf ein Übermass im Sinne von



Ganzjähriger Nadelfall bei Koniferen.

sichtbehindernden Gesamteindruck vermittelte. Die betroffene Nachbarschaft genoss früher eine phantastische Sicht auf den Zugersee, welche dann durch die sich gleich einer undurchdringlichen Mauer meterhoch auftürmende Hecke fast vollständig verbarrikiert wurde. Für das Bundesgericht war klar, dass dieser Umstand die Wohn- und Lebensqualität der Nachbarn in drastischer Weise beeinträchtigte. Die Thuja-Pflanzen mussten auf ein Mass zurückgeschnitten werden, mit dem die spektakuläre Seesicht für die Nachbarn wieder freigelegt wurde.

Herr und Frau Krone werden sich in ihrer Argumentation gegen die aussichtversperrenden Bäume auf dem Grundstück von Herrn und Frau Stamm also auf dieses Bundesgerichtsurteil berufen, wobei offen ist, ob in ihrem Fall tatsächlich die vom Bundesgericht umschriebenen strengen Voraussetzungen erfüllt sind. Besser wäre, wenn doch noch eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn erzielt werden könnte und die Sache nicht zu einem unter Umständen Jahre dauernden Gerichtsfall wird. ■

Art. 684 ZGB erreicht, ist schwierig zu beantworten. Unter Umständen können Vorschriften aus der kommunalen und kantonalen Baugesetzgebung zum zulässigen Schattenwurf von Gebäuden im Zusammenhang mit Pflanzen sinngemäss angewendet werden.

Im neuen Text von Art. 684 ZGB ist zwar vom Entzug von Besonnung oder Tageslicht die Rede, jedoch nicht von einer Verhinderung der Aussicht. In einem jüngeren nachbarrechtlichen Urteil hielt das Bundesgericht fest, dass über den eigentlichen Lichtentzug hinaus auch das Verstellen einer spektakulären Aussicht in den Anwendungsbereich von Art. 684 ZGB fallen kann. Dass im neuen Gesetzestext nur vom Entzug von Besonnung oder Tageslicht die Rede und die Aussicht nicht speziell erwähnt sei, zeige aber, dass diese Art der Beeinträchtigung durch Anpflanzungen nur in Ausnahmefällen übermässig im Sinn von Art. 684 ZGB sein könne. Etwa dann, wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt werde oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen sei, wie dies bei einem Hotelbetrieb der Fall sein könne.

In jenem Urteil wurde tatsächlich eine solche Ausnahmesituation anerkannt. Thuja-Pflanzen bildeten eine mauerähnliche Hecke, die einen geradezu erdrückenden und massiv



**Andreas Wasserfallen**  
Rechtsanwalt,  
Partner Advokatur LWP, Bern,  
([www.lwp-law.ch](http://www.lwp-law.ch))



**Matthias Brunner**  
MSc ETH, Unabhängiger  
Baumexperte Zürich  
([www.matthiasbrunner.ch](http://www.matthiasbrunner.ch))

**IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN  
RUND UM IHRE IMMOBILIE**



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

**imoya-immo.ch**

info@imoya-immo.ch

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

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

## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein. **Magic Bat®**  
Absolut wasserdicht!  
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



**www.Badewanntüre.ch**

Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 40 60**

Heizungs- und Boiler-  
Sanierungen

**Preise  
vergleichen  
lohnt sich!**



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

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

- z.B.: Ölheizung: CHF 13'900.-**  
mit Brennwert Kondensationstechnik,  
inkl. neuem Kamin sowie Demontage und  
Montage der neuen Anlage.  
**Sparpotential bis 30 %**
- z.B.: Wärmepumpe Luft-Wasser: CHF 21'950.-**  
inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung  
und Montage der neuen Wärmepumpe.  
**Sparpotential bis 50 %**  
(Richtpreis wird vor Ort überprüft - exkl. 8 % MwSt.)

**swisstherm.ch**

Energie-Systeme

Swisstherm AG • Hardstr. 21 • 5103 Wildegg  
info@swisstherm.ch • Tel. 062 887 10 00

Zweigniederlassungen:  
Siebnen SZ, Steinhausen ZG  
Oberstocken BE  
Kreuzlingen TG



Alle günstigen Angebote  
auf der neuen Site: **www.swisstherm.ch**

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich-Altstetten

## Freistehendes 4 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger und kinderfreundlicher Lage in einem ruhigen Wohnquartier, Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>, Wohn-/Essbereich ca. 30 m<sup>2</sup>, Küche mit Ausgang auf Terrasse/Wintergarten, Bad/WC, sep. WC, Garage, Baujahr 1939/Umbau 2003, Grundstücksfläche 421 m<sup>2</sup>.

Verhandlungspreis: CHF 1 360 000.–



Oberengstringen

## Freistehendes Einfamilienhaus

An sonniger, zentraler und leicht erhöhter Lage, NWF ca. 120 m<sup>2</sup>, Cheminée, Balkon ca. 9,8 m<sup>2</sup>, grosszügiger Umschwung, teilweise gedeckter Sitzplatz, Baujahr 1977, Grundstücksfläche 640 m<sup>2</sup>, 1–2 Aussenparkplätze.

Verhandlungspreis: CHF 990 000.–



Zürich-Oerlikon

## Zwei 3-Zimmer-Wohnungen

An zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage, Wohnung im 1. OG, Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>.

Verhandlungspreis: CHF 580 000.–

Dachwohnung im 2. OG, Wohnfläche ca. 63 m<sup>2</sup>.

Verhandlungspreis: CHF 470 000.–



Langnau am Albis

## 7 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

An idyllischer, sonniger und kinderfreundlicher Wohnlage, zweiseitig angebaut, Wohnfläche ca. 205 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Schwedenofen, Baujahr 1996/97 (neue Küche 2013), Grundstücksfläche ca. 226 m<sup>2</sup>, 2 Aussenparkplätze.

Verhandlungspreis: CHF 1 250 000.–



Esslingen

## Freistehendes 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

An zentraler, sonniger und kinderfreundlicher Lage, NWF ca. 130 m<sup>2</sup>, offener Wohn-/Essbereich mit Galerie, 4 Zimmer, 2 Nasszellen, Bastelraum, Baujahr 1968, Grundstücksfläche 522 m<sup>2</sup>, Garage mit direktem Zugang ins Haus.

Verhandlungspreis: CHF 990 000.–



Schwerzenbach

## Büro- und Gewerbehäuser

Im nördlichen Teil der Industriezone. Die S-Bahn-Haltestelle «Schwerzenbach» ist in kurzer Gehdistanz erreichbar. Die Liegenschaft präsentiert sich baulich wie auch bezüglich Ausbau in einem guten Zustand und ist voll vermietet. Büro/Schulung/Gewerbe/Kantine: 1800 m<sup>2</sup>, Lager: 628 m<sup>2</sup>, Hochregal: 980 m<sup>2</sup>. Grundstücksfläche 7108 m<sup>2</sup>. 67 Einstellplätze in UN-Garage, 10 Aussenparkplätze.

Verhandlungspreis: CHF 9 900 000.–



Glattfelden

## Freistehendes 7 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger, zentraler und kinderfreundlicher Lage (Quartierstrasse), NWF ca. 197 m<sup>2</sup>, schöner Garten mit Cheminéeraum, Baujahr 1820/Renovierungen wurden laufend ausgeführt, 5 Zimmer, Bad/WC und Dusche/WC, 2 Aussenparkplätze.

Verhandlungspreis: CHF 980 000.–



Uitikon Waldegg

## Freistehendes 6 1/2- bis 7 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

An erhöhter, bevorzugter und sonniger Lage, Nutzfläche ca. 182 m<sup>2</sup>, mit Treppenliften, Wäscheabwurf, Doppelgarage, Baujahr 1963, Grundstücksfläche 822 m<sup>2</sup>, Bauzone: Wohnzone W2, AZ max. 46% (bei Steildächern), Überbauungsziffer max. 30%.

Verhandlungspreis: CHF 2 250 000.–



Hauseigentümersverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

Telefon 044 487 17 78 | Fax 044 487 17 83 | verkauf@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch





## Fragen zu Ihrem Mehrfamilienhaus? Unsere Kompetenz!

Jede Anlageimmobilie muss individuell betrachtet werden. Als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses werden Sie mit vielfältigen Fragen konfrontiert. Walde & Partner hilft Ihnen, auf Ihre persönlichen Bedürfnisse passende Antworten und Entscheide zu finden.

**Gerne unterstützt Sie Hans Haug mit seinem Fachwissen und lädt Sie zu einem kostenlosen und unverbindlichen Gespräch ein.**

Sie erreichen ihn unter 044 396 60 72 oder per e-Mail [hans.haug@walde.ch](mailto:hans.haug@walde.ch). Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

### Seminar

## Der Mietzins

#### Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

#### Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden ■ Formalitäten

#### Mietzinssenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen ■ Wegen Mängeln am Mietobjekt

#### Spezialfälle

Indexierung/Staffelung ■ Mietzins bei Ablauf  
Indexklausel/Staffelung ■ Probleme bei «Erneuerung»  
eines festen Vertrags

#### Anschliessend Apéro

#### INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 28. August 2015, 8.15 bis 12 Uhr

**Referenten:** Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH;

Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM;

lic. iur. Sandra Heinemann

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

#### Seminarkosten inkl. Dokumentation

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–, Ehepaar\*\* CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–, Ehepaar\*\* CHF 500.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-  
nummer 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 Seminarart und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

#### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Der Mietzins» vom 28. August 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

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

## Wenn's Zeit wird, an Ihre Nachkommen zu denken



### Vermögensverwaltung

Ihr Kapital verantwortungsvoll investiert – mit grösstem Wert auf Transparenz und Sicherheit.



### Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung

Bestimmen Sie heute, wie mit Ihrem Vermögen und Ihrer Gesundheit bei einer Urteilsunfähigkeit verfahren wird.



### Güter- und Erbrecht

Individuelle Absicherung für neue Formen der Partnerschaft und des Familienlebens.

Rufen Sie  
uns an:  
044 940 65 74

mengelt

Optimiert Vermögen.

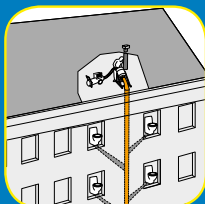
www.mengelt-vermoegen.ch | Uster

## KRT Kanal – Service AG

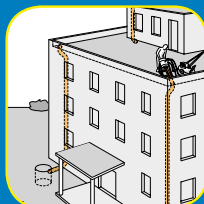
### Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

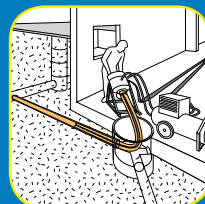
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



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

#### Büro Zürich

Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

#### Dienstleistungszentrum

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

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

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

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

### Liegenschaftsrecht

## Privater Kapitalgewinn oder gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel?

**Privatpersonen denken beim Verkauf von Liegenschaften häufig nur an die Grundstückgewinnsteuer. Dass sie unter Umständen selber als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft werden könnten, wird dabei ausser Acht gelassen – mit teuren Folgen.**

Eine Einstufung als Liegenschaftenhändler kann sich für eine Privatperson als sehr kostspielig erweisen, denn diese zahlen nämlich zusätzlich Bundessteuern und AHV-Beiträge in der Höhe von rund 20 Prozent des Gewinns. Ein neues Urteil des Bundesgerichts könnte eine Trendwende einleiten.<sup>1</sup>

### Der Fall

Hans Meier, Angestellter eines Steueramts, konnte in den Jahren 1993, 1997, 1998 und 2004 von seinem Vater und seiner Schwester vier Grundstücke zu Vorzugspreisen erwerben, unter Anrechnung an seine Erbschaft. In den Jahren 2005 und 2006 nahm er an den zwei Gebäuden mit dem Baujahr 1900 Unterhaltsarbeiten vor. Aufgrund des Alters der Gebäude entschloss er sich im Jahre 2008, die Häuser abreißen zu lassen und auf der zusammenhängenden Fläche von 1100 m<sup>2</sup> eine neue Überbauung mit sechs Wohneinheiten im Stockwerkeigentum zu erstellen.

Als Hans Meier anschliessend vier Wohnungen verkaufen konnte, stellten sich das Steueramt des Kantons Schwyz wie auch das Verwaltungsgericht auf den Standpunkt, dass er gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler sei, weshalb der Gewinn aus den Verkäufen der Direkten Bundessteuer wie auch der AHV/IV/EO/FAK unterliege.

### Gewerbsmässiger Liegenschaftenhandel

Gemäss übereinstimmender Lehre und Rechtsprechung unterliegt der Gewinn aus dem Verkauf einer Liegenschaft aus dem Privatvermögen dann auch der Direkten Bundessteuer (inkl. AHV), wenn nicht nur private Vermögensverwaltung, sondern eine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt (Liegenschaftshandel).

Als Indizien für eine selbständige Erwerbstätigkeit können etwa folgende Punkte in Betracht kommen: die (systematische beziehungsweise planmässige) Art und Weise des Vorgehens, die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, der enge Zusammenhang eines Geschäfts mit der beruflichen Tätigkeit der steuerpflichtigen Person, der Einsatz spezieller Fachkenntnisse, die Besitzesdauer, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte oder die Realisierung im Rahmen einer Personengesellschaft. Jedes dieser Indizien kann zusammen mit anderen, im Einzelfall aber auch allein ausreichen, um eine Erwerbstätigkeit anzunehmen.

### Bundesgerichtliche Rechtsprechung

Nachdem die zahlreichen Kriterien für das Vorliegen von Liegenschaftshandel sowohl zusammen wie auch einzeln angewendet werden können, erstaunt es nicht, dass daraus eine sehr heterogene Rechtsprechung resultiert, welche der Rechtssicherheit abträglich ist. Das zeigt sich auch an den vom Bundesgericht in diesem Fall aufgezählten Urteilen, welche es ausdrücklich als Grenzfälle bezeichnet:

- Ein Ehepaar, das innerhalb von sieben Jahren zwei grosse, weitgehend mit Hypothekarkrediten finanzierte Mietliegenschaften erwarb, teilweise Stockwerkeigentum be-

<sup>1</sup> Urteil 2C\_1048/2013 vom 25.08.2014

gründete und wieder verkaufte, wurde als Liegenschaftenhändler eingestuft.<sup>2</sup>

- Bei einem anderen Steuerpflichtigen, der lediglich sein durch Erbvorbezug erworbenes Grundstück zwecks Überbauung in eine Baugesellschaft einbrachte, fehlte es an der Händlereigenschaft, da er über keine Kenntnisse im Immobilienbereich verfügte und Bau sowie Verkauf durch Dritte erfolgten.<sup>3</sup>
- Im Fall eines Geschwisterpaares, welches verschiedene Parzellen, die teils erbt, teils gekauft worden waren, mit einem Appartementhaus mit 15 Wohnungen überbauen liess und davon innerhalb Jahresfrist sechs verkaufte, wurde die Händlereigenschaft bejaht, obwohl die Fremdfinanzierung nur 40 Prozent betrug.<sup>4</sup>

### Der Entscheid

Im vorliegenden Verfahren entschied das Bundesgericht, dass kein steuerbarer Liegenschaftshandel vorlag, weil es an einer Handelstätigkeit fehle. Dies lasse sich daraus ableiten, dass Hans Meier nicht ein unbebautes Grundstück erworben habe, sondern zwei bestehende Liegenschaften mit der Absicht, sie renovieren zu lassen. Erst nachträglich habe er einsehen müs-

sen, dass ein Neubau mit sechs Wohnungen sinnvoller sei. Zudem sei von Hans Meier keine weitere Handelstätigkeit bekannt. Am Resultat ändere auch nichts, dass Hans Meier den Bau weitgehend fremdfinanziert und der Verkauf von vier Wohnungen der Schuldentrückzahlung gedient habe. Der Umstand, dass der Pflichtige planmässig vorgegangen sei, den baurechtlichen Rahmen voll ausgeschöpft habe und auch auf die Hilfe von Fachpersonen angewiesen gewesen sei, wiege nicht schwer, da sich grundsätzlich jeder Private, der ein Haus erstellen lasse, in dieser Situation befinde.

### Kommentar

Zu Recht widerspricht das Bundesgericht mit diesem Entscheid der Tendenz der Steuerverwaltungen, automatisch jedermann als Liegenschaftshändler einzustufen, nur weil er einen

<sup>2</sup> Urteil 2C\_1276/2012 vom 24. Oktober 2013 (in: RDAF 2014 II S. 68, StR 69/2014)

<sup>3</sup> Urteil 2C\_819/2011 vom 20. April 2012 (in: RDAF 2012 II S. 260)

<sup>4</sup> Urteil 2C\_907/2010 vom 16. Mai 2011



Bau eines Wohnhauses am Zürichsee: Ist der Bauherr eine Privatperson oder ein gewerbmässiger Liegenschaftshändler?

Neubau realisiert und einige Wohnungen verkauft hat. Wenn jemand wie Hans Meier innerhalb der Familie Grundstücke übernimmt und die Häuser, welche am Ende ihrer Lebensdauer sind, durch einen Neubau ersetzt, betreibt er private Vermögensverwaltung. Entscheidend für das Bundesgericht war, dass Hans Meier als Branchenfremder quasi unfreiwillig in die Bautätigkeit hineingerutscht ist, da er zuerst die Häuser renovieren wollte. Dass Hans Meier dann mit der Realisation planmässig vorging und mit der hohen Fremdfinanzierung doch ein erhebliches Risiko auf sich nahm, hatte keinen Einfluss auf das Ergebnis.

Generell kann festgehalten werden, dass ein ererbtes Grundstück, eine tiefe Fremdfinanzierung, eine lange Besitzesdauer, fehlende Branchenkenntnisse und eine geringe Anzahl neu erstellter Wohnungen für eine private Vermögensverwaltung sprechen. Wer demgegenüber einen Neubau mit erheblichen Fremdmitteln auf der grünen Wiese realisiert und die Woh-

nungen grösstenteils innert kurzer Frist wieder verkauft, muss mit der Einstufung als Liegenschaftshändler rechnen.

An der grundsätzlichen Problematik der fehlenden Rechtssicherheit ändert das vorliegende Urteil nichts. Erschwerend kommt dazu, dass die Steuerbehörden nur in seltenen Fällen bereit sind, vor Baubeginn Rulinganfragen zu beantworten. Aus Sicht der Steuerberatung ist es wichtig, sich die möglichen Steuerfolgen frühzeitig vor Augen zu führen, um allfällige Überraschungen zu vermeiden. ■



**Martin Byland**

Lic. iur. Rechtsanwalt,  
TBO Treuhand AG, Zürich

Bild  
Keystone/Martin Ruetschi

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

**WEBER**

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

**WEBER DACH AG**  
Zürich

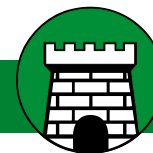
*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

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

**044 482 98 66**

[weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

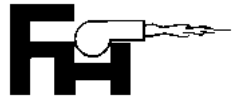
Verkauf Vermittlung **Vermarktung**  
**Bewirtschaftung** Beratung  
Investordienstleistungen Projektentwicklung  
Bauherrenvertretung Bautreuhand  
Verwaltung



**Burgring AG Immobilien**

8152 Glattpfug | Tel. 044 829 8000 | [www.burgring.ch](http://www.burgring.ch)

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG  
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 Altbautsanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis



Brenner  
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30



## Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bieten wir die nötige Erfahrung, das Know-how sowie eine moderne Produktionswerkstätte. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)



**WINKLER SCHREINEREI  
INNENAUSBAU AG**  
Beratung + Schreinerei:  
Riemenstrasse, 8803 Rüschlikon

Tel. 044 710 62 14  
info@winkler-schreinerei.ch  
www.winkler-schreinerei.ch

Briefadresse:  
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

**X homegateTV**



[www.homegate.tv](http://www.homegate.tv)

**Jede Woche 17.30 Uhr auf  
Ihrem Regionalsender**

**Diesen Monat im HEV-Ratgeber:**

- Cornel Tanno über die Anpassung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis
- Roger Kuhn zum Thema Grundstücksgewinnsteuer

**STIEBEL ELTRON**

Wärmepumpen-Spezialist. Seit über 40 Jahren.

**MASSIMILANI HOME**

**X homegate.ch**

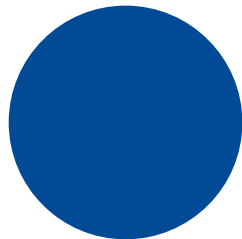
Das Immobilienportal

**HEV Zürich**



# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44  
Fax 044 311 91 35  
E-Mail:  
home.garden@swissonline.ch  
www.home-garden-ag.ch

### Seminar

## Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

### Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten? ■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden?  
■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage  
■ Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

### Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten ■ Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten  
■ Das Recht auf Einsicht

### Anschliessend Apéro

### INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 5. Juni 2015, 8 bis ca. 11.45 Uhr

**Referenten:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung; lic. iur. Sandra Heinemann

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

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–, Ehepaar\*\* CHF 420.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–, Ehepaar\*\* CHF 500.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-Nummer 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

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 5. Juni 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

**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



## DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8027 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

DACH SPENGLER METALL FASSADE



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fällmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe



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

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

## Mietrecht

# Wer bezahlt die Nebenkosten nach der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes?

**Kündigt ein Mieter ausserterminlich und findet keinen geeigneten Nachmieter, so muss er den Mietzins weiter bis zu dem ordentlichen Termin bezahlen. Das gilt grundsätzlich auch für die Nebenkosten, jedoch ist dabei etwas Kulanz gefragt.**

Bei der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes wird das Mietobjekt ausserterminlich, ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine zurückgegeben. Kündigt der Mieter das Mietobjekt beispielsweise ausserterminlich auf Ende Juli und wäre der ordentliche Kündigungstermin Ende September, so stellt sich die Frage, ob er den Mietzins und auch die Nebenkosten bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin bezahlen muss.

Findet der Mieter keinen geeigneten Nachmieter, so muss er bei einer ausserterminlichen Kündigung den Mietzins in der Regel bis zum ordentlichen Termin weiter bezahlen. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für die Nebenkosten. Allerdings ist dem Vermieter

zu empfehlen, jene Kosten abzuziehen, die nicht anfallen oder die geringer sind, wenn niemand in der Wohnung lebt. Das sind zum Beispiel die Kosten für Warmwasser, Strom oder Heizung oder ebenso die Kosten für die Waschküche, welche nicht mehr benutzt wird.

Für fixe Kosten jedoch, die auch dann entstehen, wenn niemand in der Wohnung lebt, muss der Mieter weiterhin selbst aufkommen. Darunter fallen etwa die Kosten für die Hauswartung, die Treppenhausreinigung oder die Gartenpflege. ■



**Tiziano Winiger**

Lic. iur.  
MAS REM FHZ  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Wind-/Sichtschutz



[www.BAUM-GARTNER.ch](http://www.BAUM-GARTNER.ch)  
8181 Höri, Tel. 044 868 10 10

**entkalkerstab.com**

Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau



**Lenzlinger**  
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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

## 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

**RUTZ**

Produzierst  
du schon oder  
konsumierst  
du noch?



Mein eigenes Kraftwerk.  
Auf meinem Dach.

Massgeschneiderte Photovoltaik-Lösungen  
RUTZ Gruppe AG | +41 44 818 89 22 | info@rutz-gruppe.ch | www.rutz-gruppe.ch



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

 **jetzer  
storen.**


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

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: info@jetzer-storen.ch


**Nasse Wände?  
Feuchte Keller?**  
Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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

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

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



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

## Mietrecht

## Besteht nach einer erfolglosen Ausweisung eine Kündigungssperrfrist?

**Eine erfolgreiche Ausweisung im summarischen Verfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen), die mit einem Nichteintretensentscheid erledigt wird, löst laut einem neueren Bundesgerichtsentscheid keine Kündigungssperrfrist aus.**

Eine Kündigung ist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:

1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat.

### Sachverhalt

Die Vermieterin kündigte mit Einschreiben vom 20. August 2010 ordentlich per 28. Februar 2011, diese Kündigung wurde vom Mieter nicht angefochten. Am 9. März 2011 stellte die Vermieterin das Ausweisungsbegehren beim zuständigen Richter, welcher mit Urteil vom 29. März 2011 auf das Gesuch nicht eintrat, da er den Sachverhalt als nicht liquid beurteilte. Das Vorliegen einer gültigen Kündigung konnte nicht belegt werden, da nicht nachgewiesen werden konnte, ob dem Kündigungsschreiben ein amtliches Kündigungsschreiben beigelegt worden war.

Am 15. April 2011 kündigte die Vermieterin erneut, diesmal klar mit amtlichem Formular, per 31. Oktober 2011, diese Kündigung focht der Mieter an. Nach Abweisen der Klage durch die Amtsgerichtspräsidentin erhob

der Mieter Berufung an das Obergericht des Kantons Solothurn. Dieses gewährte eine erstmalige Erstreckung bis 31. Oktober 2014. Gegen diesen Entscheid erhob der Mieter beim Bundesgericht Beschwerde.

Er machte geltend, die Kündigung vom 15. April 2011 sei kurz nach dem Urteil vom 29. März 2011 erfolgt, in welchem die Vermieterin in einem Rechtsstreit über dieselben Mietverträge vollständig unterlegen sei. Die erneute Kündigung sei deshalb innerhalb der dreijährigen Sperrfrist erfolgt.

### Erwägungen

Das Bundesgericht hielt in den Erwägungen an der bereits bestehenden Praxis fest, dass eine wiederholte Kündigung durch den Vermieter während eines Verfahrens oder innerhalb der dreijährigen Sperrfrist wegen eines Formmangels zulässig sei (BGE 4C.432/2006 vom 8. Mai 2007). Die «Wiederholung» einer nichtigen beziehungsweise unwirksamen Kündigung, deren Motive (Kündigungsschluss) bereits vor dem Verfahren bestanden hätten, durch eine Kündigung, die gültiger Ausdruck dieser vorbestandenen Motive sei, während eines Verfahrens oder auch nach dessen Abschluss, werde daher für zulässig erachtet.

Das Obergericht sei zudem davon ausgegangen, dass ein Nichteintretensentscheid, er-



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

gangen in einem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, keine Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslösen könne, da er ohne materielle Prüfung der Sache erfolge, womit der Streitgegenstand nicht abgeurteilt sei. Der Obergerichtsentscheid könne geschützt werden, da der Kündigungswille der Vermieterin unbestrittenermassen aus dem Jahre 2010 datiere.

Nachdem die erste Kündigung mangels Formular in unwirksamer Weise erfolgt sei, habe die Vermieterin ihren bereits bestehenden Kündigungswillen mit der neuen Kündigung bloss wiederholt, was während eines mietrechtlichen Verfahrens oder auch nach dessen Abschluss zulässig sei.

Aufgrund dieser Erwägungen wies das Bundesgericht die Beschwerde des Mieters ab. ■

*BGE 4A\_588/2013 vom 15. April 2014*

Die Einzigartige.  
Die HERZOG  
Küche.

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch  
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG

## Wollen Sie Ihr Unternehmen verkaufen?

Wir begleiten Unternehmer seit zwölf 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.

**Partnerinvest**

IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE

Wir arbeiten auf reiner Erfolgsbasis.  
Die erste Beratung ist kostenlos.

PARTNERINVEST AG ■ Telefon 058 666 08 55  
info@partnerinvest.ch ■ www.partnerinvest.ch



www.ekzeltop.ch

Elektroinstallation  
Gebäudeautomation  
Telematik/IT  
Service 24h-Pikett

Nah. Schnell. Professionell.  
**0848 888 788**

Affoltern am Albis, Bäretswil, Bassersdorf, Bauma, Benken, Birmensdorf, Bülach, Dielsdorf, Dietikon, Effretikon, Eglisau, Einsiedeln, Elgg, Feldmeilen, Gossau, Henggart, Hombrechtikon, Menzingen, Mettmenstetten, Pfungen, Regensdorf, Richterswil, Rorbas, Rüslikon, Russikon, Schwerzenbach, Seuzach, Stäfa, Turbenthal, Uster, Wädenswil, Wetzikon, Winterthur, Zumikon.



**GRIPI**  
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

## STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf  
Telefon +41 43 388 10 00  
info.regensdorf@gribi.com

- AARAU
- BASEL
- BERN
- FRICK
- HÄRKINGEN
- LAUFEN
- LIESTAL
- REGENSDORF**
- ZÜRICH

Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirektion  
Amt für Verkehr

## Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und  
Förderbeiträge für  
einen hochwertigen  
Schallschutz in  
der Flughafenregion



Telefon 043 259 54 38  
www.wohnqualitaet.zh.ch

**Zwischen Gross und Klein  
ist de Capitani.  
Seit über 100 Jahren.**  
Ihr kompetenter Ansprech-  
partner für Umbauten,  
Fassadenrenovation und  
Kundenarbeiten.



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













Geräte mit bis zu 40% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!

MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 info@mwkuechen.ch www.mwkuechen.ch

# gadola

Qualität

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



Drucksachenverkauf

## Informationen zum Nachbarrecht

### Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit übersichtlichen Darstellungen, Checklisten und Gesetzeshinweisen

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

- Abstandsvorschriften für alle Kantone;
- Kapprecht; • Anriesrecht; • Grenzpflanzen

Teil 2: Fachliche Grundlagen

- Messmethoden Abstand zur Grenze und Pflanzenhöhe; • Erläuterungen zu den Pflanzenlisten; • Pflanzenlisten; • Laubgehölze; • Nadelgehölze; • Bambus



Im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher.

### Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.

### Nachbarrecht

Kenntnis der Rechtslage begünstigt die gütliche Beilegung nachbarlicher Streitigkeiten. Schwerpunkt des Überblicks bilden die Nachbarrechtsbestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Auf kantonale Normen wird dort eingegangen, wo das ZGB darauf verweist. Anhang mit Stichwortverzeichnis und den gesetzlichen Vorschriften aller Kantone zum Pflanzenrecht.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Bäume und Sträucher im Nachbarrecht</b> Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse (2013, 55 Seiten), Artikel-Nr. 40025	CHF 40.–	CHF 45.–
<b>Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten/Rasenpflege</b> (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–
<b>Nachbarrecht</b> Von Monika Sommer, HEV Schweiz (2007, 360 Seiten), Artikel-Nr. 40057	CHF 34.50	CHF 39.50

Bestellformular siehe Seite 58

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

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

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

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

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

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

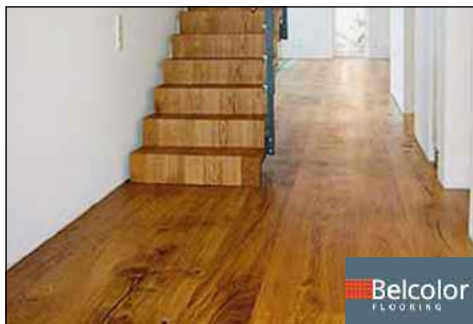
Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
www.quadragard.ch

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00  
www.soerensen.ch



Genossenschaft

**BauPro Altburg**



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

Drucksachenverkauf

## Für Garten- und Kunstliebhaber

### Die geheimen Gärten von Zürich

Das Buch von Dr. Andreas Honegger\*, reich illustriert mit hervorragenden Fotografien von Gaston Wicky, zeigt eine Fülle unterschiedlicher Gartengestaltungen, die alle eines gemeinsam haben: Sie liegen in der Stadt Zürich oder in nahe gelegenen Vororten.

Ziel des Buches ist es, die Gärten in ihrer ganzen Pracht und Vielfalt den Lesern in stimmungsvollen Texten und traumhaften Fotos näherzubringen, wobei die gezeigten Pflanzen genau beschrieben werden, so dass man Ideen auch in den eigenen Garten «pflanzen» kann. (Solange Vorrat)

### Die Blumen der Frauen

Das Buch, ebenfalls von Dr. Andreas Honegger, spürt den mannigfaltigen Beziehungen zwischen den Frauen nach, die auf Bildern aus sechs Jahrhunderten europäischer



Kunstgeschichte abgebildet wurden, und den Blumen, die auf den gleichen Bildern zu finden sind. Was symbolisieren die Blumen, was sagen sie aus über die dargestellten Frauen oder über die Künstler, die sie gemalt haben?

Ein Genuss nicht nur für den Blumen-, sondern auch für den Kunstliebhaber.

### Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair

In seinem neuesten Buch schildert Andreas Honegger in persönlichen Texten seine Erfahrungen, wie es zum Entwurf seines Gartens kam und was er und seine Familie auf dem Weg dorthin alles erlebt haben.

Dazu lassen einmal mehr die eindrucksvollen Aufnahmen des Gartenfotografen Gaston Wicky die spannende Gartengeschichte erst so richtig lebendig werden.



\*Dr. Andreas Honegger ist Gartenkolumnist der NZZ sowie Vorstands- und Ausschussmitglied des HEV Zürich.

Bestellformular siehe Seite 58

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



## BELIEBTES MEHRFAMILIENHAUS IM HERZEN VON KREUZLINGEN

Wenige Gehminuten vom Bahnhof Kreuzlingen entfernt, in direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum «Karussell» und der «Rudolf Steiner-Schule», liegt das 2007/2008 erstellte Gebäude mit 39 Mietwohnungen und 39 Autoeinstellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage. Das moderne Gebäude wurde gekonnt mit Farbtupfern versehen und hat seine eigene Identität. Die zeitgemäss konzipierten Wohnungen (rollstuhlgängig) sind über Laubengänge erschlossen und mit grosszügigen Balkonen ausgestattet.

<b>Wohnungsmix</b>	19 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, zwischen 49 bis 53 m <sup>2</sup> 20 x 3.5-Zimmer-Wohnungen, zwischen 74 bis 91 m <sup>2</sup>
<b>Mietzinsbetrag</b>	Fr. 707'079.60 netto pro Jahr, Stand 1. April 2015
<b>Richtpreis</b>	Fr. 16'000'000.–
<b>Verkaufsvorgehen</b>	Verkauf im Bietverfahren an den Meistbietenden. Weitere Details erfahren Sie bei der Verkaufsbeauftragten, Claudia Spalinger.



### Claudia Spalinger

Geschäftsführerin  
dipl. Immobilien-Treuhänderin  
Direktwahl 044 281 93 90  
claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch

# Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<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	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
10008	_____	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)	2 Set à je 2 Stk.	20.00
10009	_____	Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)	Set à je 2 Stk.	7.50
10030	_____	inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürsäcke in Container»		3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)		3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk.	1.50
30020	_____	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	5.00
20071	_____	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2010)		8.50
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartdienste		3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	4.00
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>				
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk.	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)		9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)		6.50
10080	_____	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk.	8.00
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		11.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)		
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 9.00	11.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle	3.00	4.50
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	2.50	4.00
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>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
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	169.00	199.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	209.00	239.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	—	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
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	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
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 mieter. 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
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	NEU 24.00	28.00

**BESTELLCOUPON**

Name	Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77  
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch  
 Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

**Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann**

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



**Eggenberger Kaminfegerie GmbH**

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



**GRAF**

**Gartenbau AG**  
 8952 Schlieren / Urdorf

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

empfiehlt sich für

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

Upgrade für das Eigenheim?  
 Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
 8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · www.weiss-kuechen.ch



**hasler treppen**  
 Ferdinand Hasler AG, Treppen- und Metallbau  
 CH-9450 Altstätten Tel. 071 757 87 57  
 www.hasler-treppen.ch info@hasler-treppen.ch



Balkone als An- und Vorbauten  
 Geländer für Dachterrassen  
 Treppen für Dachausbauten



## Unser Garten

## «Wundermulch» oder Erfahrungen eines vom Unkraut geschädigten Gärtners

**Als mein Mann vor drei Jahren beschloss, auf die Knie zu gehen (nicht vor mir!) und den Winden in unserem Doppelborder den Garaus zu machen, wussten wir nicht, was auf ihn zukommen würde. Wir gingen nämlich davon aus, dass er die lästigen Kletterer gründlich ausjäten und sich die Sache damit erledigen würde.**

Mein Mann musste sich jedoch bald eingestehen, dass er längst nicht alle «Spaghetti», wie er die weissen, sich unterirdisch ausbreitenden Rhizome nannte, finden könnte. Deshalb beschloss er, kaum hatte er mit der Sisyphusarbeit begonnen, die zwei Beete auszuräumen, die Stauden in einem temporären Beet zu übersommern und hernach den Boden gründlich von allem Unkraut zu säubern.

Da sich die Winden in den Wurzeln einiger Stauden eingenistet hatten, wusch er sie vor der provisorischen Pflanzung peinlich genau aus. Darauf sah ich ihn tagelang auf den Knien, jätend, lockernd und manchmal auch ganz leise fluchend. Das leere Beet, sauber und unkrautfrei, verlockte mich, gleich wieder eine neue Pflanzung anzulegen, aber ich hielt mich zurück. Diese Zurückhaltung war sinnvoll, denn nach kurzer Zeit entdeckten wir frische hellgrüne Jungwinden. Nun galt es, einen weiteren Entscheid zu fällen: Sollten wir mit einem Glyphosat enthaltenden Unkrautvertilger gegen das hartnäckige Kraut vorgehen oder nach dem Motto «Steter Tropfen höhlt den Stein» während der ganzen Gartensaison weiter jäten?

Wir entschieden uns für eine dritte Variante und deckten die stärker verunkrautete Seite unseres Doppelborders mit schwarzem, wasser-durchlässigem Bändchengewebe zu, um jegli-



Das Doppelborder vor der Jätaktion.

ches Wachstum zu verhindern. Diese nicht verrottende Matte versteckten wir unter einer dicken Schicht Rindenmulch. Da die Buchskugeln stehen geblieben waren, wirkte das Beet nicht kahl, aber eintönig. Mein Mann – nie verlegen um Ideen – stellte alle unsere Kübelpflanzen (Oleander, Zitronenbaum, Agapanthus, Oliven usw.) zwischen und hinter die Buchsbäume. Einige Töpfe mit Rosen, einjährigen Sommerblumen und Kräutern füllten die Lücken.

### Kein Durchkommen mehr

Um nicht täglich mit der Spritzkanne unterwegs zu sein, schlossen wir den Topfgarten zudem an ein einfaches Bewässerungssystem an. Der «Kübelgarten» gefiel uns während des ganzen Sommers, sodass wir im darauf folgenden Jahr beschlossen, die Kübel und Töpfe erneut in die

◀ Im neuen Buchsgarten wacht ein Bär.

ehemalige Rabatte zu stellen; die Winden aber hatten tatsächlich kein Durchkommen mehr.

Die andere Seite des Doppelborders hingegen schien windenfrei zu sein. Deshalb verwandelten wir diesen Teil in einen Buchsgarten und bepflanzten die Lücken dazwischen mit Boden-deckerrosen. Da wir im selben Frühling zu viel extensive Dachgartenerde<sup>1</sup> gekauft hatten, beschlossen wir, den offenen Boden mit einer etwa drei Zentimeter dicken Schicht des lockeren, aber stabilen Substrats abzudecken. Damit wollten wir unseren lehmigen Boden etwas durchlässiger machen und die Erde vor dem Austrocknen und/oder dem Verschlämmen schützen. Vor allem aber fanden wir, dass die Rabatte sehr gepflegt aussehe. Im Lauf des Sommers merkten wir ausserdem, dass wir einen bemerkenswert wirkungsvollen Mulch entdeckt hatten, der den Pflanzen keine Nahrung entzog und sie nicht am Wachstum hinderte. Das wenige Unkraut (die Winden waren tatsächlich ausgerottet worden), das spross, liess sich leicht entfernen, das lästige Jäten blieb fast aus.

### Nur geringer Kraftaufwand erforderlich

Nun gab es kein Halten mehr! – War ein Beet durchgejäät, wurde der Boden mit der Dach-



Frisch gejätet und gemulcht.

gartenerde abgedeckt. Sogar am steilen Hang brachten wir das Substrat aus, obwohl wir nicht sicher waren, ob es nicht schnell abrutschen würde. Erstaunlicherweise blieb es liegen. Im folgenden Jahr bestellten wir weitere Säcke unseres «Wundermulchs» und freuten uns über den Erfolg. Da wir die 25 kg schweren Säcke nicht durch den Garten schleppen wollten oder konnten, fanden wir schnell heraus, wie man zwei davon mit wenig Kraftaufwand in eine Karrette hievt, sie dann an den gewünschten Ort fährt und dort (immer noch in der Karrette) entzweischneidet. Halbe Säcke kann sogar ich problemlos ausbringen.

Nach diesem Erfolg wollten wir den «Kübelgarten» ebenfalls wieder fest bepflanzen. Nach dem Einwintern der Kübelpflanzen wurde der stark zersetzte Rindenmulch von dem Bändchengewebe weggeräumt und in ein paar Säcke gefüllt. Als wir jedoch das Gewebe aufhoben, staunten wir, wie verschlämmt und verdichtet

<sup>1</sup> Unsere biologische Dachgartenerde ist aus Bims, Blähton, wenig Ziegelsplitt und einem Anteil Pflanzhumus zusammengesetzt und nicht mit Dünger angereichert.



Schon bald ist der offene Boden nicht mehr sichtbar.

der Boden darunter war. Mit Grabgabel und Spaten mussten wir ihn sorgfältig bearbeiten, bevor wir die Rosen aus den Töpfen einpflanzen konnten. Danach deckten wir die drangsalierte Erde mit dem beinahe zu Kompost gereiften Rindenmulch ab und hofften, dass der Frost die groben Erdklumpen aufbrechen werde. Mitte April werden wir den Boden nochmals lockern, düngen und die Zwischenräume bepflanzen. Selbstverständlich wird hernach unser «Wundermulch» wieder eingesetzt. Wir hoffen sehr, dass die Winden unter der schwarzen Decke im verschlammten Boden nicht überlebt haben.

Nach unserem Erfolg mit der Dachgartenerde als Abdeckung fragte ich einige Gärtner/-innen, weshalb sie dieses Mittel nicht einsetzen, denn es sieht nicht nur gepflegter aus als beispielsweise grobe Rindenschnitzel, sondern nimmt den Pflanzen auch keinen Stickstoff weg, den die Rinden zum Verrotten dem Boden entziehen. Die Antwort war ganz einfach: Rindenmulch ist billiger!

Ich selber habe vor unserm Versuch nie gern Rindenmulch verwendet, denn ich dachte, dass ein Mulch, der das Wachstum von Unkräutern hemmt, auch die Entwicklung der bevorzugten Gartenstauden verzögern könne. Momentan

beobachte ich in einem Garten, den ich schon lang kenne, wie sich Winterlinge, kleine Narzissen und Wildtulpen durch den Rindenmulch kämpfen, den die neuen Mieter ausgebracht haben, und fühle mich in meiner Meinung bestärkt: Es ist wichtig, den «Hals» einer Pflanze von grobem Mulch frei zu halten, damit diese nicht am gesunden Wachstum gestört wird!

### Schnecken verachten «Wundermulch»

Dennoch bin ich überzeugt, dass sorgfältiges Mulchen (ob mit Dachgartenerde, Laub, Rasenschnitt oder Holzschnittel) sinnvoll ist, wird doch der Boden vor Hitze am Tag und Kälte in der Nacht geschützt. Zudem wird das Unkraut am Wachsen gehindert, aber selbstverständlich nicht vollkommen ausgerottet. Sind Rindenmulch und Laubblattmulch verrottet, kriegt man – quasi kostenlos – unkrautfreien Kompost.

Unser «Wundermulch» hingegen verrottet nicht, aber durch das Einarbeiten im Folgejahr wird der Boden etwas durchlässiger und leichter bearbeitbar. Zudem habe ich bemerkt, dass die Schnecken das Substrat nicht mögen und es zu umgehen versuchen, anders als die Rindenstücke, unter denen sie sich gut verstecken können. Aber Achtung! Schnecken sind anpassungsfähig und nehmen die unangenehme Oberfläche in Kauf, wenn zum Beispiel zarte Funkien zum Festessen locken.

Übrigens, seit Anfang Jahr steht eine weitere Palette mit 42 Säcken zum Ausbringen bereit ...



**Barbara Scalabrin-Laube**  
Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

# immo



# ARTE

SEIT 1961

Wir bewerten und verkaufen  
Ihre Immobilie am rechten Zürichseeufer



Daniel Ochsenbein



Claude Keller



Patrick Wehrli

immoARTE AG vormals Werner Keller Architekten AG  
8712 Stäfa 044 927 12 11 immoarte.ch

## Kostenlose Lüftungskontrolle anfordern

Nur saubere Rohre erfüllen ihren  
Zweck. Verschaffen Sie sich  
Gewissheit.  
Für unbedenkliche  
Raumluf.

**Ratgeber  
Lüftungen,**  
ebenfalls kostenlos erhältlich:  
**0848 852 856**  
info@rohrmax.ch

**ROHRMAX**



► Fällarbeit  
► Hackarbeit  
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**



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

## Aus den Sektionen

## Generalversammlung mit viel Politprominenz



An der 36. GV durfte Präsident Furio Molteni 135 Anwesende im schmucken Saal des Hotels Geroldswil begrüßen. Prominenter Gastreferent war dieses Jahr Regierungsrat Mario Fehr,

der die Senkung der Kriminalitätsrate im Kanton Zürich ins Zentrum seiner Rede stellte. Thema des Abends waren natürlich die anstehenden Kantonsratswahlen.



Eine geballte Ladung Politik mit einem strahlenden Präsidenten: Dr. Andreas Geistlich, Pierre Dalcher, Dr. Furio A. Molteni, Dr. Josef Wiederkehr, Thomas Bernegger, Peter Vogel (v.l.).

Vortragsabend

### NEUES ERWACHSENENSCHUTZRECHT – RECHTZEITIG VORSORGEN

Freitag, 8. Mai 2015, um 19.00 bis 21.30 Uhr  
Freier Eintritt

Pfarreizentrum St. Georg, Kirchstr. 2, 8700 Küsnacht

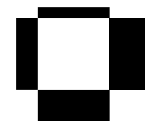


Veranstaltungshinweis

### ERBSCHAFTSSTEUERINITIATIVE – FLUCH ODER SEGEN?

Mittwoch, 20. Mai 2015, um 20.15 Uhr, im Gasthof Höfli, 8112 Otelfingen ZH

Pro: Nationalrat Thomas Hardegger (SP), Rümlang  
Kontra: Nationalrat Hans Egloff (SVP), Aesch  
Moderation: Werner Bucher (FDP), Riedt-Neerach  
Sie sind herzlich eingeladen.



PWG  
STIFTUNG

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

## DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 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)



Unser Angebot ist  
Ihr Gewinn

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

Der Hauseigentümerverband  
Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

### Generalversammlung

am Donnerstag, 7. Mai 2015, ab 18.15 Uhr  
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

Musikalische Einstimmung durch das  
**Gitarrenensemble Z8**  
der Regionalen Musikschule Dübendorf.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich.

Bitte mit Mitglieder-Nr. bis 27. April 2015 an:  
[anmeldung@hev-duebendorf.ch](mailto:anmeldung@hev-duebendorf.ch) oder über  
Telefon 044 820 03 43.



## Sektionen-Info

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

### ADLISWIL

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 persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,  
kein Aktenstudium

### ALBIS

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

### BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

### BÜLACH

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

### DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch  
P: Ernst Schibli  
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwältin  
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

### DIETIKON – URDORF

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

### DÜBENDORF

www.hev-duebendorf.ch  
P: Heinz O. Haefe, heinz.haefe(@)hev-duebendorf.ch  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefe,  
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil  
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
Vereinbarung

### ENGSTRINGEN

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

### HORGEN

www.hev-horgen.ch  
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  
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  
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, Birchwilerstrasse 4,  
8303 Bassersdorf, Telefon 044 803 03 04,  
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch  
P: Markus Dudler  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 266 15 00

### MEILEN

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

### RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: 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  
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  
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  
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

### USTER

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  
GS: Acanta AG, info(@)hev-waedenswil.ch  
Tel. 044 789 88 90  
P: Astrid Furrer

### WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch  
P: René Keller, rene.keller@hev-wallisellen.ch  
c/o Keller Immobilien-Treuhand AG,  
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen,  
Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
R: RA Dr. Stefan Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
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  
P: Dr. Furio Molteni  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### WETZIKON

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

### REGION WINTERTHUR

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  
persönliche Beratung nach Vereinbarung

### ZÜRICH

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

**Wir lassen Sie nicht  
im Regen stehen.**



**Garagetore  
Sektionaltore  
Flügelstore  
Schiebetore  
Park-Systeme**

**Tor- und  
Türautomation**

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



Technische Produkte Düllikon

**E. Meier GmbH**

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

## Säulenobst

**ideal für kleinere  
Gärten und Gefässe**

- Säulen-Apfel
- Säulen-Birne
- Säulen-Kirsche
- Säulen-Pfirsich
- Säulen-Aprikose
- Säulen-Zwetschge

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

**BOTANICA**  
RESTAURANT

**SUISSE GARANTIE**

## Nach den Wahlen ist vor den Wahlen ...



**Hans Egloff**  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich ist zusammen mit den im Forum Zürich zusammengeschlossenen Wirtschaftsverbänden mit dem hervorragenden Abschneiden der fünf bürgerlichen Kandidatinnen und Kandidaten bei den Regierungsratswahlen sehr zufrieden. Die Zürcher Stimmbevölkerung setzt damit ein klares Zeichen für einen wirtschafts- und wohneigentumsfreundlichen Kanton Zürich. Für Ihre Unterstützung an der Urne danke ich Ihnen ganz herzlich.

Getragen von einem überparteilichen Komitee «Top-5 für Stabilität und Sicherheit» wurden die Kandidatinnen und Kandidaten von CVP, FDP und SVP gemeinsam zur Wahl empfohlen. Diese haben sich ihrerseits zum Neun-Punkte-Programm der Zürcher Wirtschaft bekannt. Ziel ist eine wettbewerbsfähige, innovative Zürcher Wirtschaft, der es möglich ist, zu wachsen und Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten.

Mit der Wahl aller fünf Kandidatinnen und Kandidaten zeigt die Zürcher Bevölkerung, dass sie die Sorge der Wirtschaft um einen attraktiven und starken Wirtschaftsstandort teilt und ernst nimmt. Angesichts bestehender und anstehender Herausforderungen für die Wirtschaft ist es heute umso wichtiger, dass in der Politik vermehrt Kräfte vertreten sind, die wissen, dass eine gut funktionierende Wirtschaft sowohl im Interesse der Bevölkerung als auch des Kantons ist. Deshalb gilt es heute, die Rahmenbedingungen richtig zu setzen. Wir sind überzeugt, dass diese Einsicht auch bei der Wahl der Mitglieder des Kantonsrats eine wichtige Rolle gespielt hat, und sehen auch dieses Resultat als Bestätigung für unsere Bemühungen.

Die Kantons- und Regierungsratswahlen sind nun vorüber. Die Arbeit geht uns trotzdem nicht aus: Im Herbst ist dann die Delegation für den Kanton Zürich in den National- und Ständerat zu wählen. Ich hoffe und würde mich freuen, wenn Sie Ihre Stimme auch dann den von uns vorab geprüften und schliesslich empfohlenen Kandidatinnen und Kandidaten geben werden. Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Hans Egloff



Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre  
Liegenschaft und  
verkaufen sie zum  
besten Preis!

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

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT  
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

**Koster** AG Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär  
Haustechnik aus einer Hand  
Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

**BZ Bänninger Zolliker**  
Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung  
Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der  
Interessen-  
Gemeinschaft **altbau**

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



D I E   S A U B E R E   L Ö S U N G

**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)