

# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 10 **Geld sparen mit Gebäude-Modernisierung**

Seite 22 **Was ein Bauherr bei einer Sanierung beachten sollte**

Seite 38 **Quakende Frösche in Nachbars Teich**





ALPHAPLAN AG



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

reinigen  
 jäten **technik** melden  
 rasenmähen reparieren  
 unterhalten kontrollieren auswechseln  
 laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

## Klärung ja, Vorverurteilung nein



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

Wucher – ein hässliches Wort für eine hässliche Sache. Wer die Zwangslage einer Person ausbeutet, handelt unmoralisch. Lässt er sich dabei für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenen Missverhältnis stehen, macht er sich überdies strafbar, in besonderem Masse, wenn er gewerbsmässig handelt. In letzter Zeit sind Hauseigentümer wegen Mietwucher in die Schlagzeilen geraten. Sie sollen die Notlage von Flüchtlingen und Sozialhilfebezüglern ausgenutzt und ihnen heruntergekommene Wohnungen zu überrissenen Zinsen vermietet haben.

Um es in aller Deutlichkeit zu sagen: Wir missbilligen jegliche Art von Missbrauch und würden es ausserordentlich bedauern, falls sich die Vorwürfe als berechtigt herausstellen sollten. Allerdings gilt fürs Erste die Unschuldsvermutung. Oder ist es zum Vornherein ausgeschlossen, dass sich die Hauseigentümer korrekt verhalten haben? Eine Vorverurteilung aufgrund von Medienberichten ist jedenfalls fehl am Platz und kann neue Opfer schaffen.

Als problematisch kann sich beispielsweise die Beurteilung und Bewertung der Mietobjekte herausstellen. Auch in einem äusserlich vielleicht nicht sonderlich gepflegten Haus können die Wohnungen in Ordnung sein beziehungsweise bei der Übergabe gewesen sein. Denn entscheidend ist nicht der Zustand bei der Besichtigung zu einem beliebigen Zeitpunkt, sondern ausschliesslich der bei der Übergabe. Ein erfahrungsgemäss sehr wichtiger Faktor ist sodann die Zahl der Bewohner. Für wie viele Personen war die Wohnung gemäss Vertrag vorgesehen und wie viele wohnten tatsächlich darin? War sie massiv überbelegt, kann man sich gut vorstellen, dass sie schon nach kurzer Zeit markante «Abnützungerscheinungen» aufweist. Das dürfte dann aber nicht dem Hauseigentümer angelastet werden.

Es ist Sache der Gerichte, zu klären, ob sich jemand des Wuchers im Sinne des Strafgesetzbuches schuldig gemacht hat. Wir können nur hoffen, dass beiden Seiten Gerechtigkeit widerfährt.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle**  
**Hauseigentümerverband**  
**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

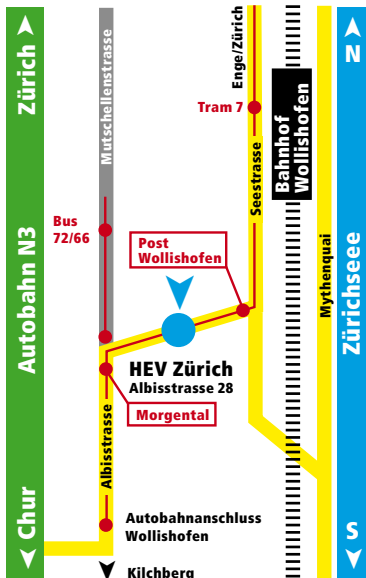
**Telefonzentrale**  
 Tel. 044 487 17 00  
 Fax 044 487 17 77

**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**  
 Hauseigentümerverband  
 Zürich (HEV Zürich)  
 In Zusammenarbeit mit  
 Hauseigentümerverband  
 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**  
 Lic. iur. Daniela Fischer,  
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
 Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH  
 Lic. iur. Harald Solenthaler,  
 Rechtsanwalt, HEV Zürich  
 Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische  
 Rechtsberatung 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

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

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

**Produktbesprechungen**  
**können nicht aufgenommen**  
**werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

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

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

**Druck:** Swissprinters AG printed in  
switzerland

## Seite des Direktors

3 Klärung ja, Vorverurteilung nein

## Seite des Präsidenten

71 Die Limmattalbahn – mehr als ein Tram

## AKTUELL

Einhaltung von Fristen  
 7 **Die ungelesene Post**  
 Statistik einmal anders  
 8 **Kurzanalysen zum Kanton Zürich**  
 Übersicht der Fördermassnahmen  
 10 **Geld sparen mit Gebäude-  
 Modernisierung**

«wipswiss»  
 13 **Netzwerk für Frauen in der  
 Immobilienbranche**

## THEMA

Totalsanierung einer Liegenschaft (Teil 1)  
 22 **Was ein Bauherr bei einer Sanierung  
 beachten sollte und wie er dabei am  
 besten vorgeht**

## Zum Titelbild

Das durch das Baumanagement  
 des HEV Zürich komplett sanierte Mehr-  
 familienhaus in Zürich-Wollishofen  
 erstrahlt in neuem Glanz.  
 Foto: zVg

## RECHT

Nachbarrecht – Naturschutz – Umweltschutz  
 38 **Quakende Frösche in Nachbars Teich**  
 Stockwerkeigentum  
 42 **Die Nutzungsbeschränkung im  
 Stockwerkeigentum**  
 Nachbarrecht  
 46 **Das Kapprecht und wann es genau  
 ausgeübt werden darf**  
 Rechtsprechung des Mietgerichts Zürich  
 48 **Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln**

## NATUR

Die Wiederkehr der Grazien  
 60 **Aus der Traum? –  
 Aber doch nicht im Garten!**  
 Die Farbe Lila  
 65 **Downderry-Lavendel gibt es in  
 unzähligen Schattierungen**

## SERVICE

Übersicht  
 31 **Wichtige Termine  
 im zweiten Halbjahr 2015**  
 Ausflug Mitgliederforum  
 32 **Bern und sein Bundeshaus**  
**Seminare**  
 35 Der Mietzins  
 41 Die Wohnungsabnahme  
 51 Erbschaftsregelung für Hauseigentümer  
**Drucksachenverkauf**  
 53 Immobilien-Wegweiser durch den  
 Steuerschlingen  
 55 Bestellformular  
 68 **Sektionen im Kanton Zürich**

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

**JETZT  
ZAHLEN  
MIT PUNKTEN**

Gültig bis  
21.6.2015

Tauschen  
Sie jetzt Ihre  
**Superpunkte**  
in Fust-  
Einkaufsgutscheine ein!

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

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

Einführungspreis  
**899.-**  
statt 1899.-

**New**

**-52%**

**A+++**  
**B**

Exklusivität  
**FUST**

Setpreis nur  
**1499.-**  
statt 3898.-

**-61%**

**AEG**  
perfekt in form und funktion

**Waschmaschine** Lavamat Bella 4450

- Diverse Spezialprogramme; Handwäsche, Wolle/Seide, Leichtbügeln plus, Kurzprogramm, etc.
- LED-Display
- Schleuderleistung von 1400 U/Min
- EU-Label: A+++B Art. Nr. 111610

Einführungspreis  
**999.-**  
statt 1999.-

**New**

**-50%**

**A+**

Exklusivität  
**FUST**

**AEG**  
perfekt in form und funktion

**Wäschetrockner** Lavath. TP 7060 TWF

- 7 kg Schontrommel
- LCD-Display
- Startzeitverzögerung bis 20 h
- Direktablaufset inklusive
- Art. Nr. 11210

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

nur **149.-**  
Hammer-Preis

H/B/T: 51 x 44 x 47 cm

**A++**



**PRIMOTECQ**  
**Kleinkühlschrank**  
KS 062.1-IB

- 44 Liter Nutzinhalt, davon 4 Liter Gefrierfach\*
- Art. Nr. 107557

nur **799.-**  
statt 1599.-

**-50%**

**A+**  
**A**

60 cm

**BOSCH**  
**Einbau-Geschirrspüler**  
SMD 50E82

- 5 Spülprogramme: Intensiv 70, Auto 45-65, Eco 50, Schnell 45, Vorspülen
- Hohe Sicherheit dank Aqua-Stop-Auslaufsicherung
- Art. Nr. 133072

nur **999.-**  
statt 1499.-

**-500.-**

**A+++**

Exklusivität  
**FUST**

Nutzinhalt 360 Liter

**BOSCH**  
**Gefrierschrank**  
GSN 58FW40H NoFrost

- H/B/T: 191 x 70 x 78 cm
- Mit Big Box – ideal für grosses Gefriergut, z.B. Pizzas
- Art. Nr. 134299

### Einhaltung von Fristen

## Die ungelesene Post

Die Ferienzeit steht unmittelbar vor der Tür. Der Nachbar wird regelmässig den Briefkasten leeren und die Pflanzen giessen. Alles scheint bestens geregelt zu sein – oder etwa doch nicht?



Viele Menschen gehen nächstens in ihre wohlverdienten Sommerferien. Sie haben eine Vertrauensperson mit der Fütterung der Tiere, dem Giessen der Pflanzen sowie mit dem regelmässigen Leeren des Briefkastens beauftragt. Unter Umständen wird die Post angewiesen, die Sendungen zurückzubehalten. Man dürfte meinen, dass nun alles geregelt ist. Dennoch ist es möglich, dass einen bei der Rückkehr aus den Ferien die eine oder andere unangenehme Überraschung erwartet.

So gibt es im privaten Geschäftsverkehr keine offiziellen Ferien, in welchen der Fristenlauf stillsteht. Dies ganz im Unterschied zu den Gerichtsferien, in denen grundsätzlich der Stillstand des Fristenlaufs gilt. Ausgenommen davon sind jedoch Schlichtungsverfahren und Verfahren in summarischen Verfahren, in welchen die Fristen weiterlaufen.

### Fristen laufen auch in den Ferien

Für Eigentümer einer Wohnung ist es beispielsweise denkbar, dass während ihrer Abwesenheit eine ausserordentliche Versammlung der Eigentümer einberufen und ein Mehrheitsbeschluss gefasst wird, der nicht die Zustimmung der ferienabwesenden Eigentümer findet. Anschliessend wird den abwesenden Eigentümern das Protokoll eingeschrieben zugestellt. Am darauf folgenden Tag beginnt bereits die 30tägige Frist für

die Anfechtung des Beschlusses zu laufen. Unter Umständen müssen die heimgekehrten Eigentümer unmittelbar nach ihrer Rückkehr einen Beschluss gerichtlich anfechten, von dem sie bis dahin überhaupt keine Kenntnis hatten. Wahrlich kein angenehmer Start nach den Ferien!

Gleiches gilt für Mieter, die in Ferienabwesenheit die Kündigung des Mietverhältnisses erhalten. Auch bei Ihnen beginnt nach eingeschriebener Zustellung der Kündigung die 30tägige Anfechtungsfrist zu laufen. Dies sogar, wenn die Post im Auftrag der Mieter die Sendungen zurückbehält.

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass während der Ferienabwesenheit der Verwaltung eine Vertrauensperson als Vertreter der abwesenden Eigentümer genannt wird, an die auch die Korrespondenz zu richten ist. Diese Vertretung kann während der Abwesenheit die Interessen der Eigentümer wahrnehmen. Auf jeden Fall sollten jedoch die Verwaltung oder die Vermieterschaft über die Ferienabwesenheit informiert werden.

Dadurch besteht immerhin die Möglichkeit, dass zum Beispiel eine ordentliche Kündigung in dieser Zeit mit der Absicht, dem Mieter die Anfechtungsmöglichkeit zu nehmen, als missbräuchlich angesehen werden kann. (rcv)

## Kurzanalysen zum Kanton Zürich

**Statistik einmal anders** Zusammen mit der Zürcher Kantonalbank hat das Statistische Amt die Broschüre «Kanton Zürich in Zahlen» veröffentlicht, welche sich an ein breites

Publikum richtet und in leicht verständlicher Form ausgewählte Zahlen und Fakten zum Kanton präsentiert. Mit Hilfe von kurzen Texten und grafischen Darstellungen beleuchtet die Publikation aktuelle Entwicklungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik.

So erfährt der Leser beispielsweise, dass in zwei von drei Zürcher Privathaushalten höchstens zwei Personen leben, 85 Prozent der Bevölkerung ihren Gesundheitszustand als «gut» oder «sehr gut» bezeichnen oder sich in ländlichen Gebieten das Ortsbild vor allem durch Neubau wandelt, während in den Städten auch der Abbruch eine grosse Rolle spielt.

Die Broschüre zeigt auch auf, dass das Abstimmungs- und Wahlverhalten der Bevölkerung in den Gemeinden klaren Mustern folgt oder dass die Industrie im Kanton Zürich weiterhin von Bedeutung ist und sich zunehmend von der traditionellen hin zur Spitzenindustrie wandelt.

Die Broschüre kann kostenlos beim Statistischen Amt des Kantons Zürich (Telefon 043 259 75 00) bestellt oder als PDF-Datei ([www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch) unter Aktuell) heruntergeladen werden.

Ausserdem liegt sie in sämtlichen Filialen der ZKB auf. (rcv)



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

Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



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

**WEBER**

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG      Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
Zürich      [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)      044 482 98 66      [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen

## Geld sparen mit Gebäude-Modernisierung

### Übersicht der Fördermassnahmen

Es gibt viele gute Gründe, eine Liegenschaft zu modernisieren. Das können beispielsweise erneuerungsbedürftige Fenster, Dächer oder Fassaden sein, eine alte Heizung oder einfach der Wunsch, Energie zu sparen. Doch wollen Hauseigentümer nicht nur sanieren, sondern energetisch sinnvoll modernisieren, können sie von diversen attraktiven Förderbeiträgen, interessanten Steuervorteilen und am Ende von einer Wertsteigerung ihrer Liegenschaft profitieren.

Um nicht komplett den Überblick über alle verschiedenen Fördermassnahmen zu verlieren, hat die Baudirektion des Kantons Zürich neu eine Webseite und eine Gratis-Hotline eingerichtet.

So gibt es etwa unterschiedliche Förderprogramme für die energetisch sinnvolle Gebäude-Modernisierung, für den Einsatz erneuerbarer Energien oder für Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Zum Beispiel bezahlt «Das Gebäudeprogramm» von Bund und Kantonen Fördergelder für Massnahmen an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach) oder das Förderprogramm des Kantons Zürich unterstützt den umweltfreundlichen Heizungsersatz und den Einsatz erneuerbarer Energien.

### Mehrkosten kompensieren

Ein wichtiges und finanziell attraktives Kriterium ist weiter, dass Investitionen an bestehen-

**Bitte ja nicht sanieren!**  
ohne unsere Förderbeiträge für die energetische Gebäude-Modernisierung.

...exklusiv für Hauseigentümer im Kanton Zürich

Wenn Sie Ihr Gebäude jetzt energetisch sinnvoll modernisieren, können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei alles beachten sollten, erfahren Sie auf:

**energiefoerderung.zh.ch**  
Hotline 0800 93 93 93

den Gebäuden, die dem Energiesparen dienen, bei der Einkommenssteuer als Kosten des Liegenschaftsunterhalts abgezogen werden können. Somit lassen sich dank dieser verschiedener Programme die Mehrkosten für energetisch wirksame Erneuerungsmassnahmen gegenüber einer einfachen Sanierung weitgehend kompensieren.

Im Kanton Zürich fallen fast 40 Prozent des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich an. Deshalb ist der Kanton Zürich gemeinsam mit Bund und Gemeinden bestrebt, den Energieverbrauch der Häuser weiter zu senken. (rcv)



**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

**HÖGG LIFTSYSTEME**

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

**Treppenlifte**

Rollstuhllifte  
Sitzlifte  
Aufzüge

www.hoegglift.ch



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 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.



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

  
**HEV Zürich**

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



Dr. Anne-Catherine Imhoff (l.) und  
Dr. Maja Bauer-Balmelli (r.), Gründerinnen  
von wipswiss.

«wipswiss»

## Netzwerk für Frauen in der Immobilienbranche

**Die weiblichen Führungskräfte und Expertinnen der Schweizer Immobilienbranche haben sich unter dem Namen «wipswiss» formiert. Seit Januar 2014 fördert das Netzwerk den Erfahrungsaustausch und ermöglicht den Kontakt zu den weiblichen Leadern der Branche.**

wipswiss bietet seinen Mitgliedern Zugang zu Weiterbildungsmöglichkeiten und aktuellen Themen im Immobilienbereich. Das Netzwerk richtet sich an Frauen in Führungspositionen und ausgewiesene Spezialistinnen der Immobilienbranche.

### Langfristige Vision

Seit Anfang 2014 vernetzt wipswiss erfolgreich Spezialistinnen und Expertinnen aus der Schweizer Immobilienbranche. In die-

### AGENDA

**Freitag, 28. August 2015**  
Spezialanlass wipswiss goes Chedi

**Montag, 14. September 2015**  
Lokaltreffen Genf

**Donnerstag, 22. Oktober 2015**  
Lokaltreffen in Bern, Hotel Schweizerhof  
Lokaltreffen in Zürich

**Dienstag, 22. März 2016**  
Jahresversammlung und -anlass

**Mitgliedschaft**  
wipswiss plant weiter zu wachsen und freut sich über Ihre Bewerbung!

Die Anmeldung sowie weitere Informationen zum Netzwerk und den Veranstaltungen finden Sie unter [www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch).

ser Zeit konnte das Netzwerk bereits über hundertfünfzig Spezialistinnen aus der ganzen Schweiz gewinnen. Sie alle teilen die Vision des Vereins, dass der Anteil von Frauen in Kaderpositionen der Immobilienbranche langfristig erhöht werden soll. Bisher schaffen von den vielen ausgewiesenen Spezialistinnen nur wenige den Sprung nach ganz oben.

Exemplarisch zeigte sich die Situation im Jahr 2013 in der Fachzeitschrift «Immobilien Business». Auf die veröffentlichte Liste der 100 wichtigsten Immobilienfachleute der Schweiz schafften es lediglich zwei Frauen.

Dass sich der Frauenanteil in der Umfrage von 2014 – ein Jahr nach der Gründung von wipswiss – bereits von zwei auf acht erhöhte, bekräftigt die Anstrengungen des Netzwerks. Ziel ist ein ausgewogeneres Bild in der Schweizer Immobilienlandschaft und die Integration der Frauen in die Führungsebenen.

### DIESE PERSONEN STEHEN HINTER «WIPSWISS»:

- Dr. iur. Anne-Catherine Imhoff, Präsidentin von wipswiss und Partnerin sowie Co-Leiterin Real Estate & Environment bei Pestalozzi Rechtsanwälte AG
- Dr. iur. Maja Bauer-Balmelli, Vizepräsidentin von wipswiss und dipl. Steuerexpertin, Partnerin bei Tax Advisors & Associates Switzerland AG
- Karin Aeberhard, Vorstandsmitglied bei wipswiss und Gründerin, Verwaltungsratsdelegierte & CEO bei immoveris ag
- Prof. Dr. Sita Mazumder, Vorstandsmitglied bei wipswiss und Wirtschaftsprofessorin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern
- Dr. Regula Pfister, Vorstandsmitglied bei wipswiss und Präsidentin der ZFV-Unternehmungen
- Andrea Lippuner, Geschäftsführerin bei wipswiss und Rechtsanwältin bei Pestalozzi Rechtsanwälte AG

Denn mehr Diversität im Management bringt Unternehmen gesteigerte Innovationstätigkeit und langfristigeres Wachstum.

### Networking und Weiterbildung

In erster Linie sieht sich wipswiss als Plattform für den Erfahrungsaustausch und bietet Möglichkeiten zur Vernetzung, Karriereentwicklung, Weiterbildung und Leadership-Entwicklung. Das Netzwerk organisiert eine Reihe von Aktivitäten für seine Mitglieder. Beispielsweise werden regelmässig Lokaltreffen an verschiedenen Standorten in der Schweiz organisiert.

Diese Afterwork-Treffen erlauben einen informellen Austausch unter den Immobilienfrauen. Während der Netzwerkgedanke im Vordergrund steht, gibt es Raum zur Diskussion von persönlichen Anliegen aus dem Geschäftsleben. Die Treffen sind beliebt und entsprechend gut besucht. Auch Nicht-Mitglieder, die Interesse an einer Mitgliedschaft bei wipswiss haben, sind herzlich willkommen.



Einmal jährlich findet darüber hinaus ein Spezialanlass statt, an dem jeweils ein herausragendes Bauprojekt vorgestellt wird. Im Gründungsjahr 2014 wurden die Europaallee und der neue Bahnhof Löwenstrasse im Zür-

cher Hauptbahnhof besichtigt, dieses Jahr ist ein Besuch im Hotel Chedi in Andermatt vorgesehen. Am 28. August 2015 wird das Projekt vor Ort vorgestellt, wobei die Teilnehmerinnen ein Spezialangebot für einen Hotelaufenthalt nutzen können.

Darüber hinaus bestehen Kooperationen mit Hochschulen und verwandten Vereinen im Ausland. Die Mitglieder profitieren von Rabatten für Weiterbildungen. Schon bald bietet wipswiss ein Mentoringprogramm an, von dem jüngere, aufstrebende Talente profitieren können. Mentoren sind Frauen und Männer mit langjähriger Erfahrung und ausgewiesener Erfolgsbilanz. Diversität und Integration sind wichtige Themen für wipswiss, daher kommt auch den Männern eine aktive Rolle zu. Im Mentoringprogramm, bei Veranstaltungen und Vorträgen sind sie angehalten, ihre Expertise und ihr Wissen mit den weiblichen Talenten zu teilen und sie in ihrer Karriereplanung zu unterstützen. ■

## 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

Anzeige

### RAT VOM HANDWERKER – RISSE IM FASSADENVERPUTZ

#### An meiner Hausfassade habe ich Risse im Verputz entdeckt. Muss ich die Fassade sanieren lassen?

[mk] Wechselnde Temperaturen, bleibende Feuchtigkeit in den Verputzschichten oder Erschütterungen des Gebäudes sind mögliche Gründe, wieso Risse im Verputz entstehen. Ist der Verputz schadhaft, wirkt die Fassade ungepflegt und verliert ihre Schutzfunktion gegen Wind und Wetter. In diesem Falle ist eine Fassadensanierung empfehlenswert.

Denn über einen Riss im Verputz dringt Wasser in die Fassade ein und durchfeuchtet Mauerwerk und Dämmung. Die Folge: Wärme vom Innern des Gebäudes wird nach aussen geleitet und verpufft, was sich spätestens in den Wintermonaten mit erhöhten Heizungskosten bemerkbar macht.

**Meine Empfehlung:** Lassen Sie Risse an der Fassade durch einen spezialisierten Handwerker begutachten. Er kann anhand der Grösse und Form des Risses beurteilen, ob die Fassade saniert werden muss. Zudem kennt er die Möglichkeiten, das Gebäude wieder nachhaltig zu schützen und kann Sie umfassend beraten. Für eine Fassadensanierung eignen sich vor allem die warmen Monate Mai bis September.



#### Senden Sie Ihre Frage zum Thema Umbauen und Renovieren an den Fachmann:

Max Kistler  
Eidg. dipl. Gipsermeister  
Max Schweizer AG  
ratgeber@schweizerag.com

## Kalkprobleme natürlich gelöst

Kalkablagerungen, Korrosion, Rohrbruch – kalkhaltiges Wasser kann Hauseigentümer teuer zu stehen kommen. Darum ist gut bedient, wer sich rechtzeitig mit diesem Thema auseinandersetzt. Mit den Quellwassersystemen von WPR wird dem Kalk auf natürlich Weise der Kampf angesagt.

Wasser ist ein kostbares, lebensnotwendiges Gut, welches hierzulande glücklicherweise von hoher Qualität, sprich sauber und gesund ist. Doch wo Wasser fliesst, da gibt es auch Kalk. Je nach Herkunft des Wassers kann der Kalkanteil höher oder niedriger sein. Ist das Wasser zu kalkhaltig, kommt es zu lästigen Kalkablagerungen, die an Systemen, Maschinen und Geräten beträchtlichen Schaden anrichten können.

### Lebloses Wasser als Ursache für Kalkablagerung

Natürliches Quellwasser kennt kein Kalkproblem; ganz egal, welchen Härtegrad das Wasser besitzt. Das liegt daran, dass das Wasser in natürlichen Wasserläufen verwirbelt wird. So wird das Wasser gereinigt und mit Sauerstoff versorgt. Eigenschaften, die unser Leitungswasser verloren hat. Und Grund dafür, wieso sich Kalk überhaupt festsetzen kann.

### Nachhaltige Lösung durch Wasserverwirbelung

Doch ein Haushalt ohne Kalkprobleme ist möglich. Das beweisen die WPR-Quellwassersysteme. Direkt an der Hauptwasserversorgung angeschlossen, regeneriert der **WaterPower XL** das Leitungswasser durch eingebaute Magnete und die Erzeugung von Wasserverwirbelung. So wird es in seine ursprüngliche Form zurücker versetzt und der Kalk kann sich nicht festsetzen.


### Rohre und Gerätschaften frei von Kalk

Wer die Hausanlage WaterPower XL montiert hat, profitiert von klaren Vorteilen. Nach der Montage fallen weder Zusatz- noch Wartungskosten an. Ebenso werden die betroffenen Gerätschaften kostengünstiger im Unterhalt, da viele externe Wartungen wegfallen. Beim Waschen und Putzen wird weniger Reinigungsmittel benötigt. Alles in allem wird der Haushalt sparsamer und effizienter und das Wasser für den eigenen Genuss erst noch gesünder und besser im Geschmack.

Auch Nicht-Hauseigentümer haben die Möglichkeit, umweltschonend und nachhaltig gegen den Kalk vorzugehen. Der **WaterPower S** kann im Handumdrehen an den einzelnen Wasserhahn, die Dusche oder den Gartenschlauch montiert werden und sorgt auch in Mietwohnungen, Büros oder auf Reisen für frisches, wohlschmeckendes Wasser ohne lästige Kalkablagerungen.



Mehr über das lebendige Wasser unter:  
[www.wpr-quellwassersysteme.com](http://www.wpr-quellwassersysteme.com)

 **Folgen Sie uns auf Facebook!**

**WPR**  
Quellwassersysteme



küchen  
galerie

GRÖSSTES **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-Waldegg

[www.benedetto.ch](http://www.benedetto.ch)  
[benedetto@uitikon.ch](mailto:benedetto@uitikon.ch)  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05

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



 Ihr unabhängiger Partner für Wartungen,

Reparaturen, Modernisierungen und

Anpassungen an die ESBA-Normen.

**rtw**  
AUFZUGSTECHNIK

**rtw Aufzugstechnik AG**

[info@rtw-aufzugstechnik.ch](mailto:info@rtw-aufzugstechnik.ch) | [www.rtw-aufzugstechnik.ch](http://www.rtw-aufzugstechnik.ch)  
Im Lörler 6 | 8902 Urdorf

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adliswil  
**6½-Zimmer-Einfamilienhaus  
mit sonnigem Gartensitzplatz**

An ruhiger und kinderfreundlicher Lage in einem durchgrünten Quartier am Sonnenhang von Adliswil, Wohnfläche ca. 186 m<sup>2</sup>, offener Wohnraum mit Ausgang auf gedeckten Gartensitzplatz, Küche mit Durchreiche, 5 Zimmer, 3 Nasszellen, Baujahr 1965, separate Einstellbox mit Aussenabstellplatz, Grundstücksfläche 592 m<sup>2</sup>, Verhandlungspreis: CHF 1 320 000.–.



Aesch ZH  
**Freistehendes 7-Zimmer-Einfamilienhaus  
mit Aussicht ins Grüne**

An erhöhter, ruhige Lage in einem bevorzugten Einfamilienhausquartier, NWF ca. 250 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Cheminée, grosser Hobbyraum im UG geeignet für Wohnen/Arbeiten, Erdsonden-Wärmepumpenheizung (2011), Baujahr 1982, 3 Garagen, Grundstücksfläche 1012 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 2 200 000.–.



Birmensdorf ZH  
**Bauernhaus mit separatem Schopf**

An sonniger und idyllischer Lage am Wüeribach, Wohnhaus mit Scheune, Baujahr 1828, sep. Schopf, Baujahr 1914, Eintrag im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten, Grundstücksfläche 1404 m<sup>2</sup>. Verhandlungspreis: CHF 795 000.–.



Glattpark  
**Top moderne 4½-Zimmer-Attikawohnung mit  
Dachterrasse (ca. 23 m<sup>2</sup>)**

An sehr gut erschlossener Lage zwischen Zürcher Innenstadt und dem Flughafen Zürich, mit optimaler Infrastruktur, direkt beim künstlich angelegten See, Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>, offener Wohn-/Essbereich mit gut ausgestatteter Küche, 3 Zimmer, 2 Nasszellen, Reduit mit WM/Tumbler, 1 Einstellplatz in der UN-Garage, 1 Kellerabteil, Verhandlungspreis: CHF 1 090 000.–.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



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

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

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20  
[www.malerfeurer.ch](http://www.malerfeurer.ch)



Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau

**LS Lenzlinger**  
Metallbau

**Lösung. Leistung. Leidenschaft.**

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



Sie suchen eine professionelle  
Immobilienverwaltung ?

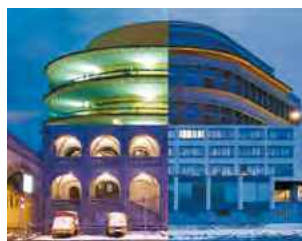
**SIMTRA**

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

# Wir verwalten für Sie.



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



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | hans.barandun@hev-zuerich.ch  
www.hev-zuerich.ch



## Sicher ein- und aussteigen!

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

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



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

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

# FENSTER



## SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00  
[www.soerensen.ch](http://www.soerensen.ch)



[WWW.HARING.CH](http://WWW.HARING.CH)

## ATTICO®

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

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

VERDICHET  
BAUEN UND  
MEHRFACH  
PROFITIEREN

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

Totalsanierung einer Liegenschaft (Teil 1)

## Was ein Bauherr bei einer Sanierung beachten sollte und wie er dabei am besten vorgeht



**Manch Hauseigentümer fühlt sich beim Gedanken an einen künftigen Umbau oder eine anstehende Renovation schnell einmal überfordert. Um sich über ein solches Unterfangen ein besseres Bild machen zu können, schildert ein Bauherr Vorgehen und Erfahrungen mit der Sanierung seiner Liegenschaft.**

Eine Änderung bei der Erbengemeinschaft führte in diesem konkreten Fall zu neuen Eigentumsverhältnissen. Der neue Eigentümer sah sich mit der schwierigen Frage konfrontiert, ob er sein Doppelmehrfamilienhaus durch einen Neubau ersetzen sollte oder ob eine umfassende Sanierung die bessere Lösung wäre. Um Unterstützung in seinem Entscheidungsprozess zu erhalten, wandte er sich an die Abteilung Baumanagement des HEV Zürich. Zusammen mit ihr konnte er die gesamte Situation detailliert

\* Name von der Redaktion geändert

analysieren und die Sanierung schliesslich auch realisieren.

### Liegenschaft in schlechtem Zustand

Die Ausgangslage hat sich folgendermassen dargestellt: Bei der Liegenschaft handelte es sich um ein Doppelmehrfamilienhaus in Zürich-Wollishofen. Das Anfang der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts gebaute Haus befand sich mittlerweile in einem sehr schlechten Zustand – es bestand ein enorm grosser Renovationsnachholbedarf. So war die Liegenschaft sehr reparaturanfällig, Boiler mussten ersetzt werden, Schösser klemmten, der Sanitär war oft dort, kurz zusammengefasst: Die Unterhaltskosten stiegen in einem nicht mehr tolerierbaren Ausmass an – und dementsprechend sank die Rendite.

Herr Brunner\*, der neue Eigentümer der Liegenschaft, erkannte, dass dringend Handlungsbedarf notwendig war. Da er die Liegenschaft bereits durch den Hauseigentümerversand Zürich verwalten liess, war es für ihn naheliegend,



Die Liegenschaft vor der Sanierung.

mit dessen Baumanagement-Abteilung Kontakt aufzunehmen.

### Schwieriger Prozess der Entscheidungsfindung

Zuerst hat sich Herr Brunner eingehend überlegt, was er mit der Liegenschaft genau erreichen wollte. Das konkrete Ziel für ihn war eine langfristige Werterhaltung. Angestrebt wurde dabei, die Liegenschaft zumindest auf den heute aktuellen Ausbaustandard zu bringen. Gewünscht waren auch möglichst stabile Verhältnisse nach der Renovation. Konkret bedeutete dies, das Haus musste solide saniert werden, so dass er als Eigentümer nachher «seine Ruhe» haben würde und es nicht permanent etwas zu tun gäbe. Es sollten eine Ausstattung und ein Grad an Komfort erreicht werden, die zeitgemäss sind und dem Eigentümer wie auch den künftigen Mietern einen möglichst sorgenfreien und gepflegten Umgang mit und in dem Haus erlauben würden.

Die Erfahrung lehrte den Eigentümer nämlich, dass der Zustand einer Liegenschaft jeweils

mit der entsprechenden Mieterklientel korrespondierte. Wegen des schlechten Zustands des Hauses waren die Mieten dementsprechend auch sehr tief und mit einer Sanierung sollte der Ertrag etwas verbessert werden. Wichtigstes Ziel blieb jedoch eine langfristige Werterhaltung.

In der Folge präsentierte die Bauabteilung des HEV Zürich eine Auslegeordnung, was für dieses Bauprojekt überhaupt alles möglich war. In einer Machbarkeitsstudie prüfte man auch einen Ersatzneubau. Mit diesem hätte man allenfalls das Grundstück optimaler ausnützen können, wobei die bestehende maximale Höhe (W3Zone) vorgegeben war.

### Neubau oder Sanierung?

Die Machbarkeitsstudie zeigte dem Eigentümer zwar verschiedene Möglichkeiten auf, doch sie waren ihm zu pauschal und führten nicht zur Entscheidung, ob ein Neubau oder eben doch eine Sanierung die bessere Lösung ist. Denn was es bedeutet, das Bestehende so zu verbessern, wie es am Ende schliesslich erfolgte, war ihm zu jenem Zeitpunkt überhaupt nicht bewusst.

Ein Neubau beinhaltete viele Unsicherheiten und un-abwägbar Risiken, die er nicht genau abschätzen konnte, wie etwa den in diesem Fall notwendigen Bau einer Tiefgarage. Weiter dachte er, dass sehr viel Zeit nötig wäre, bis ein Neubau in dem von ihm gewünschten Volumen bewilligt würde und deshalb das ganze Projekt dadurch zu lange dauern und zu teuer würde. Auch musste mit Einsparungen aus der Nachbarschaft gerechnet werden. Ein Ziel von ihm war immer, das Projekt so schnell wie möglich durchzuziehen, und nicht, sich selbst ein architektonisches Denkmal zu setzen.



Die Balkontüre und das Parkett befinden sich in einem desolaten Zustand.

### Charakter des Hauses bewahren

Eine Entscheidung stand für den Bauherrn jedoch relativ schnell fest: Das Haus sollte während der Sanierung leer sein. Das Baumanagement des HEV Zürich zeigte ihm dabei die Vorteile auf, die dadurch entstehen – es blieb jedoch immer auch das Risiko, dass es bei der Kündigung von zwölf Mietparteien zu einer Verzögerung kommen könnte.

Der Charakter des Hauses musste laut Vorgabe der Behörde erhalten werden. Mit dem schliesslich realisierten Anbau gelang dies bestens, durch einen Neubau wäre das hingegen deutlich schwieriger zu erreichen gewesen. Dazu wären in diesem Fall die Kosten markant höher ausgefallen. Auch erschien ihm ein Neubau als ein unternehmerisch zu grosses und risikoreiches Unterfangen.

Eigentlich wollte der Bauherr die bestehenden Strukturen erhalten und durch einen geschickten Anbau die Ausnützung erhöhen. Dazu stand noch der Ausbau des Daches, beziehungsweise des Estrichs, zur Diskussion. Diese Option hatte er jedoch relativ schnell wieder verworfen. Beides zusammen – einen Anbau plus einen Dachausbau – wollte er nicht rea-

lisieren, und die Präferenz lag definitiv bei erstem.

Schliesslich gelangte der Eigentümer zur Entscheidung, dass eine Totalsanierung mit einem Anbau die für ihn bestmögliche Lösung war. Dadurch konnte mehr Wohnfläche entstehen und aus den drei Zwei-Zimmer-Wohnungen wurden nach der Sanierung drei Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen.

### Langwieriger Findungsprozess

Obwohl er sich relativ zügig gegen einen Neubau und für eine Sanierung mit einem

#### ZEITABLAUF UND PLANUNG DER SANIERUNG

Feb. 2011	Machbarkeitsstudie HEV
Winter 11/12	diverse Vorprojekt-Varianten
Frühling 12	Konkretisierung Projekt Anbau
Juli 12	Baueingabe
Okt. 12	Mietern wird auf Ende März 13 gekündigt
Dez. 12	Auswahl Küchen/Sanitär/Apparate
April 13	Baustart
Nov. 13	Einzug neue Mieter



Vorher und nachher: Das Badezimmer erfährt eine markante Aufwertung.



Ansicht der Liegenschaft von Süden her.



Alle Balkone werden vergrössert.

Anbau entschieden hatte, stellte sich der ganze Findungsprozess für Herrn Brunner doch als eher schwierig heraus. Immer wieder tauchten neue Optionen oder gut gemeinte Vorschläge von Dritten auf, welche ihm nahelegten, doch dies oder jenes zu versuchen. Bei näherer Betrachtung erwiesen sich diese Vorschläge jedoch praktisch alle als zu teuer oder als nicht wirklich auf einer vernünftigen Basis realisierbar.

Dennoch war es für den Eigentümer von grosser Bedeutung, dass ihm von Seiten des HEV-Zürich-Baumanagements möglichst viele Optionen aufgezeigt wurden, die auch effektiv durchführbar gewesen wären. Er wollte unbedingt vermeiden, sich im Nachhinein eingestehen zu müssen, das ganze Projekt zu wenig gründlich durchdacht und nicht alle Möglichkeiten in Betracht gezogen zu haben.

Dieser komplette Entscheidungsfindungsprozess, also von dem Moment an, als sich Herr

Brunner entschlossen hatte, mit der Liegenschaft etwas zu unternehmen, bis zu dem Zeitpunkt, als definitiv feststand, was es denn schliesslich konkret sein wird, dauerte rund neun Monate. ■

*Lesen Sie in der kommenden Ausgabe, auf welche Hindernisse der Bauherr gestossen ist und wie sein Fazit nach Abschluss der Totalsanierung lautet.*



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

Fotos: zVg



III  
WALDE & PARTNER

## Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Tamara Haupt, ich bin als Immobilienberaterin bei Walde & Partner in Thalwil tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

e-Mail: [tamara.haupt@walde.ch](mailto:tamara.haupt@walde.ch)  
Tel. +41 44 722 61 05

Zollikon · Zürich · Uster · Thalwil · Luzern



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.

**EKZ** Eltop



**SCHERRER**

---

**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**



**Mario Cunti**

Gipser- und Stukkaturgeschäft  
Gartenstrasse 21  
8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16  
Natel 079 402 22 21  
Telefax 044 910 90 29  
[mcuntigipser@bluewin.ch](mailto:mcuntigipser@bluewin.ch)

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



## MIT HOLZPELLETS HEIZEN SIE UMWELTFREUNDLICH

**Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten  
für Ihre individuell beste Energielösung.**

**Lassen Sie sich beraten**

Telefon 0800 173 173

**Erfahren Sie mehr unter**

[energie360.ch/holzpellets](http://energie360.ch/holzpellets)

Energie 360° AG  
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich  
[www.energie360.ch](http://www.energie360.ch)

**energie360°**

### Übersicht

## Wichtige Termine im zweiten Halbjahr 2015



### Seminare

- 28. August: «Der Mietzins» (Ausschreibung siehe Seite 35)
- 4. September: «Die Wohnungsabnahme» (Ausschreibung siehe Seite 41)
- 2. Oktober: «Erbschaftsregelung» (Ausschreibung siehe Seite 51)
- 23. Oktober: «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
- 6. und 13. November: «Die Verwaltung einer Liegenschaft» (2 Tage)

### Mitgliederforum

- 24. September: «Besuch im Bundeshaus» (Ausschreibung siehe Seite 32)
- 17. Dezember: Informationen folgen

### Messeauftritte

- 3. bis 6. September: «Bauen und Modernisieren» 2015

Weitere Informationen finden Sie jeweils auf [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) und im «Zürcher Hauseigentümer».  
Telefon 044 487 17 00, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

01/15 steelacademy

© Fotografie: Hans Jürgen Lamés



Haus im Haus in der Börse & Handelskammer, Hamburg

Weiterbildung

### Urbane Verdichtung Aufstocken & Erneuern

Für Bauherren, Architekten, Ingenieure,  
Bauleiter & Projektentwickler

Ein Kurs zur urbanen Verdichtung & Aufstockung, der die zentralen Fragestellungen und mögliche Antworten aufzeigt. Experten aus Praxis und Hochschule referieren fundiert über die Fachthemen und zeigen Konzepte auf. Eine Ausstellung zum Thema rundet die Veranstaltung ab.

[www.szs.ch/steelacademy\\_d](http://www.szs.ch/steelacademy_d)

Anmeldeschluss 24. Juni 2015

Kunsthaus Zürich

**Donnerstag, 25. Juni 2015**

08h30 – 17h00

**sia**

Rheinischdeutscher Ingenieur- und Architektenverein  
Società svizzera dei Ingegneri e dei architetti  
Società svizzera degli Ingegneri e degli architetti  
Swiss society of engineers and architects

**szs** Stahlbau Zentrum Schweiz  
Centre suisse de la construction métallique  
Centro svizzero per la costruzione in acciaio

in Kooperation mit:



### Ausflug Mitgliederforum

## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 24. September 2015**

Anreise/Rückreise individuell



Ihr Gastgeber in Bern:  
Nationalrat Hans Eglöf

### INFORMATIONEN

#### Programm:

- Bern**
- 9.30 Uhr Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
  - 10.00 Uhr Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit NR Hans Eglöf
  - 12.15 Uhr Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
  - 14.30 Uhr Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 2 Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

- Kosten:** pro Person: Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–  
Inbegriffen: Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

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

**Anmeldeschluss:** Mittwoch, 15. Juli 2015

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 24. September 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Anzahl Personen		
Rechnung geht an		Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Name	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
	Datum	Unterschrift

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



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

# Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge  
für die energetische  
Gebäude-Modernisierung.

...exklusiv für  
Hauseigentümer  
im Kanton  
Zürich

Wenn Sie Ihr Gebäude jetzt energetisch sinnvoll modernisieren, können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei alles beachten sollten, erfahren Sie auf:

**energiefoerderung.zh.ch**  
Hotline 0800 93 93 93

## Seminar

### Der Mietzins

#### Wirtschaftliche Betrachtungsweise/ Renditefragen

Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

#### Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung und deren Anfechtung

Verschiedene Methoden ■ Formalitäten

#### Mietzinsenkungen

Wegen Änderung der Berechnungsgrundlagen ■ Wegen Mängeln am Mietobjekt

#### Spezialfälle

Indexierung/Staffelung ■ Mietzins bei Ablauf  
Indexklausel/Staffelung ■ Probleme bei «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 Seminartag 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



Seit 1982

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

**MIGROL**

## 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)

## Wind-/Sichtschutz



[www.BAUM-GARTNER.ch](http://www.BAUM-GARTNER.ch)

8181 Höri, Tel. 044 868 10 10

[entkalkerstab.com](http://entkalkerstab.com)

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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

Das Kubus-Team  
freut sich auf Ihren Anruf  
+41 44 252 71 80



### Sie stehen vor wichtigen Entscheiden rund um Ihre Immobilie? Kauf | Verkauf | Vermietung | Bewertung

Das Kubus-Team bietet ein breites Leistungsspektrum zu diesen Themen und ergänzt sich optimal in Bezug auf Ausbildung, Fachkompetenz und Erfahrung. Wir verstehen uns als engagierte, verlässliche Partner und freuen uns auf Ihren Anruf.

Schenken auch Sie uns Ihr Vertrauen, denn Ihr Erfolg ist unser Ziel!



Kubus Real Estate AG, Seefeldstrasse 9, CH-8008 Zürich  
Tel. +41 44 252 71 80, [info@KubusRE.ch](mailto:info@KubusRE.ch), [www.KubusRE.ch](http://www.KubusRE.ch)

## Nachbarrecht – Naturschutz – Umweltschutz

## Quakende Frösche in Nachbars Teich

**Kaum setzt man sich im Frühling oder Sommer mit einer Tasse Kaffee auf die Terrasse oder den Balkon und möchte die Pause in Ruhe geniessen, fangen die Frösche im Teich des Nachbars ihr Konzert an. Manchmal hören sie gar nie auf und quaken stundenlang. Was kann man dagegen tun? Eigentlich nichts.**

Ein Froschkonzert aus einem Teich in der Natur, bei einem Spaziergang, kann romantisch schön sein. Sind die Frösche jedoch in Nachbars Biotop und quaken die ganze Nacht, so ist das für einige Menschen störend und ärgerlich.

Insbesondere der Wasserfrosch besiedelt im Frühjahr oft die Teiche in den Wohnquartieren und quakt so laut, dass er als Lärmbelästigung empfunden werden kann. Auch andere Amphibien, z.B. Grasfrösche und Erdkröten, quaken, aber nicht so laut. Die Fortpflanzungssaison des Wasserfroschs dauert von April bis Juni, vor allem dann und manchmal bis weit in den Sommer wird ausdauernd gequakt zu allen Tages- und Nachtzeiten.

Wenn mehrere Frösche im Biotop sind, wird es noch lauter, da sich die Männchen gegenseitig anstacheln. Dem Frosch ein Weibchen zu bringen, damit er endlich Ruhe gibt, nützt nichts, da Frösche polygam sind und weiter rufen würden.

### Die rechtliche Ausgangslage

Amphibien gelten gemäss Art. 20 Abs. 2 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (in Verbindung mit deren Anhang 3) als Wildtiere und dürfen sich frei bewegen, wo sie möchten. Ihr Gequake kann nicht mit Lärm wie z.B. Rasenmäher oder lauter Musik gleichgesetzt werden. Amphibien, und damit auch der laute Wasserfrosch, stehen unter Schutz und dürfen nicht gefangen, getötet oder verletzt werden. Es ist auch verboten, ihre Brutstätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf keinen Fall dürfen also der Biotopeigentümer oder seine Nachbar

einfach Frösche aus dem Teich fangen und irgendwo aussetzen.

Wenn der Froschlärm aus einem Gartenteich wirklich unerträglich ist, kann der Biotopeigentümer bei der kantonalen Naturschutzfachstelle eine Bewilligung zum Fang der Frösche und zur Umsiedelung an einen von einem Amphibienspezialisten ausgewählten geeigneten Ort beantragen. In Zürich ist das die Fachstelle Naturschutz, Amt für Landschaft und Natur, Baudirektion Kanton Zürich ([www.naturschutz.zh.ch](http://www.naturschutz.zh.ch)).

Ob ein Gartenteichbesitzer mittels Klage seiner Nachbarn verpflichtet werden kann, eine solche Bewilligung einzuholen und die Frösche aus seinem Teich zu entfernen, ist nicht klar, es gibt keine publizierten aussagekräftigen Urteile. Wenn der Biotopeigentümer die Frösche selbst in seinen Teich geholt hat, kann der Teich als «Anlage» betrachtet werden und der Teichbesitzer ist für seine Tiere verantwortlich.

Im Rahmen des Umweltschutzgesetzes, welches auch Menschen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm schützt, kann der Froschbesitzer verpflichtet werden, den Lärm durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 1 und Art. 11 USG). Das könnte sogar bedeuten, dass er den Teich allenfalls zuschütten müsste. Wenn dem Teichbesitzer die Frösche aber einfach so zugewandert sind, ist die Rechtslage unklar. Auf jeden Fall müsste der klagende Nachbar die Unerträglichkeit des Lärms beweisen und hätte damit ein erhebliches Beweis- und auch Prozesskostenrisiko.

Das Einfangen und Umsiedeln der Frösche mit Bewilligung wirkt im Übrigen nicht langfristig, im nächsten Jahr werden wieder Frösche den Teich besiedeln.

### Was kann man sonst tun?

Wer sich über das Gequake ärgert, könnte vielleicht während der Fortpflanzungssaison

der Frösche in einem andern Zimmer schlafen oder Ohropax benutzen. Bevor man eine Klage mit ungewissem Ausgang einleitet, sollte man auf jeden Fall das Gespräch mit dem Teichbesitzer suchen und ihn auf die folgenden Möglichkeiten aufmerksam machen:

Der Biotopbesitzer könnte zum Beispiel die Schwimmpflanzen aus dem Teich entfernen, womit er weniger attraktiv ist für Wasserfrösche. Auch ein kleiner Springbrunnen, welcher die Wasseroberfläche in Bewegung hält, vermindert die Attraktivität für Frösche. Man kann den Teich auch einzäunen. Dabei verhindert man aber auch die Besiedelung mit den leisen Amphibienarten. Zudem muss der Zaun so beschaffen sein, dass sich die Amphibien nicht verletzen können.

Am einfachsten wäre es, wenn der Nachbar, der sich über die Frösche ärgert, seine Einstellung zum Froschgequake ändern könnte. Auch Grillengezirpe oder Vogelgezwitscher lässt sich nicht einfach abstellen. Es ist doch auch schön, in einem Wohnquartier so viel Natur zu spüren und zu hören. ■



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

### Güter- und Erbrecht

## Für Ihre Zukunft, Ihre Partnerschaft und Ihr Vermögen



René Biber – ehemaliger Geschäftsleiter des Notariatsinspektorats des Kantons Zürich – berät Sie kompetent und mit dem gebotenen Respekt in allen Bereichen des Güter- und Erbrechts.

[www.mengelt-vermoegen.ch](http://www.mengelt-vermoegen.ch) | Uster

**mengelt**

Optimiert Vermögen.

Malen  
Gipsen  
Lackieren



**Schaub  
Maler AG**  
[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)  
Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34  
Zürich Oerlikon Wetzikon



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](mailto:info@jetzer-storen.ch)

**LENDEMANN**

Kaminfeger- und Dach-Service

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

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

Alle Kaminfegearbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

**UHLENBROCK AG**

Bauspenglerei  
Bedachungen

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

## Seminar

# Die Wohnungsabnahme

### Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/  
Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/  
Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung/Haft-  
pflichtversicherung ■ Normale Abnutzung/übermässige  
Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung ■ Durchführung

### Sonderfälle

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

### Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/  
Tapeten/Verputz/Gips ■ Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden  
■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann  
ausbessern, wann ganz neu streichen?

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des  
Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

## INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 4. September 2015, 8 bis 12 Uhr

**Referenten:** lic. iur. **Sandra Heinemann; Rolf Schlagen-  
hauf**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Hans Baran-  
dun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

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

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

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 440.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar\*\* CHF 520.–

\* 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 Annullie-  
rungen 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

«Die Wohnungsabnahme» vom 4. September 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

## Stockwerkeigentum

## Die Nutzungsbeschränkung im Stockwerkeigentum

**Beim Stockwerkeigentum als besondere Form des Miteigentums wird der Miteigentumsanteil mit dem Sonderrecht, das im Zusammenhang mit der Gestaltung, Benutzung etc. in der Selbstverantwortung des jeweiligen Eigentümers liegt, verbunden. Neben dem Sonderrecht besteht auch zwingendes gemeinschaftliches Eigentum an der Liegenschaft, dem grundlegende Bedeutung zukommt. Eine derartige Aufteilung ist für die Vergabe von Rechten und Pflichten an die einzelnen Stockwerkeigentümer massgebend.**

Das Reglement, das eigentlich eine Art Grundgesetz für die Gemeinschaft darstellt, sollte idealerweise das Zusammenleben der Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft regeln. Deshalb sollte dieses Reglement im Konfliktfall eine Lösung für die Mitglieder der Gemeinschaft bedeuten, sodass langwierige Streitigkeiten ausbleiben. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit die Gemeinschaft die Nutzungs- und Verwaltungsordnung abändern kann und gewisse Nutzungsbeschränkungen vornehmen darf.

Sofern Nutzungsbeschränkungen ins Reglement aufgenommen werden sollen, damit sie auch gegenüber dem einzelnen Stockwerkeigentümer gerichtlich geltend gemacht werden können, müssen diese neuen Bestimmungen im Rahmen der Versammlung beschlossen werden.

Da es sich dabei um eine Reglementsänderung handelt, ist grundsätzlich vorbehaltlich einer anderen Regelung im Reglement der Beschluss mit qualifiziertem Mehr zu fassen. Betrifft aber die einschränkende Nutzung Gebäudeteile, die sich im Sonderrecht befinden,

so muss der Beschluss einstimmig fallen bzw. die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ist notwendig.

### Grosse Zurückhaltung angezeigt

Grundsätzlich sollte der Sonderrechtsinhaber die gleiche Stellung einnehmen wie der Alleineigentümer einer Liegenschaft. Obwohl ein Teil der Lehre die Meinung vertritt, dass Nutzungsbeschränkungen von im Sonderrecht stehenden Gebäudeteilen grundsätzlich abzulehnen seien, ist diese Einstellung sehr fragwürdig, da der Gesetzgeber dem Stockwerkeigentümer eine ähnliche Stellung wie dem Alleineigentümer verleihen wollte. Auch wenn mit dem Immissionsverbot nach Art. 679/684 ZGB bereits ein hinreichender gesetzlicher Schutz bestehen würde, sind solche Regelungen in einem Reglement nicht ausgeschlossen. Trotzdem sollte im Hinblick auf die rechtliche Stellung des Stockwerkeigentümers in Bezug auf eine Nutzungsbeschränkung von im Sonderrecht stehenden Gebäudeteilen äusserste Zurückhaltung geübt werden.

Keine gegenteilige Meinung und somit ein grösserer Spielraum besteht bei der inhaltlichen Ausgestaltung von Nutzungsbeschränkungen von Gebäudeteilen, die im ausschliesslichen Nutzungsrecht oder im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Zwar können



**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

weitergehende Beschränkungen eingeführt werden, doch sollte immer beachtet werden, dass von Bestimmungen, die durch das Gesetz nicht gestützt werden und auch sachlich nicht zwingend notwendig sind, Abstand genommen werden sollte.

### Keine allgemeinen Verbote

Aus den vorerwähnten Gründen sind deshalb allgemeine Verbote grundsätzlich abzulehnen. Als Beispiele unzulässiger Verbote können ein generelles Tierhaltungs-, ein prinzipielles Musizieren- und ein ausnahmsloses Gewerbeverbot genannt werden. Die Nutzungsbeschränkung ist vielmehr so auszugestalten, dass die Tier-

haltung anzahl- oder artenmässig begrenzt und das Musizieren auf gewisse Stunden beschränkt wird sowie bestimmte gewerbliche Tätigkeiten vorbehalten werden.

Neben der zulässigen Nutzungsbeschränkung mittels Reglement besteht nach wie vor die Möglichkeit, eine allfällige unter dem Gesichtspunkt des Reglements unzulässige Nutzungsbeschränkung mittels einer Grunddienstbarkeit zu regeln. Zu denken ist beispielsweise an den Stockwerkeigentümer eines Ladens, der eine direkte Konkurrenzierung seines Gewerbes im zweiten Ladenlokal derselben Liegenschaft mittels einer Grunddienstbarkeit ausschliessen will. ■

# GRIBI

CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

## STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

**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](http://imoya-immo.ch)

[info@imoya-immo.ch](mailto:info@imoya-immo.ch)



Geräte mit bis  
zu 40% Rabatt











**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](mailto:info@mwkuechen.ch) [www.mwkuechen.ch](http://www.mwkuechen.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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch) oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

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

## Nachbarrecht

## Das Kapprecht und wann es genau ausgeübt werden darf

**Der Nachbar kann überragende Äste und eindringende Wurzeln, die sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten (Art. 687 Abs. 1 ZGB). Demzufolge kann das Kapprecht ausgeübt werden, wenn eine Schädigung durch überragende Äste oder durch eindringende Wurzeln vorliegt und der Pflanzeigentümer untätig bleibt, obwohl eine Beschwerde mit Fristansetzung erfolgte.**

Bei der Auslegung der Bestimmung kommt man zum Umkehrschluss, dass der Nachbar die überragenden Äste oder eindringenden Wurzeln zu dulden hat, wenn die überragenden Äste oder die eindringenden Wurzeln keine Schädigung verursachen. Deshalb stellt sich die Frage, wann in diesem Zusammenhang eine Schädigung vorliegt. Eine Schädigung im Sinn von Art. 687 Abs. 1 ZGB liegt vor, wenn die Äste oder Wurzeln eine erhebliche Beeinträchtigung in der Benutzung oder Bewirtschaftung des Grundstückes bewirken. Eine solche ist zu bejahen, wenn die Beeinträchtigung auch von einem normal empfindlichen Nachbarn unter den gegebenen Umständen als übermässig empfunden würde.

Demnach können bereits Laub-, Blüten- oder Nadelfall, die zu häufigen erheblichen Reinigungsarbeiten führen, als übermässige Beeinträchtigungen betrachtet werden. Bei Unklarheiten empfiehlt es sich, eine Fachperson beizuziehen, die abschätzen kann, ob tatsächlich eine Schädigung im Sinne des Gesetzes vorliegt.

### Genau definiertes Fristende

Damit das Kapprecht ausgeübt werden darf, ist als weitere Voraussetzung die Beschwerde des

Nachbarn notwendig, die den Pflanzeigentümer auffordert, innert Frist den störenden bzw. schädigenden Zustand zu beseitigen. Zwar wird für die Beschwerde keine Form vorgeschrieben, doch sollte aus Beweisgründen diese Aufforderung schriftlich und mit eingeschriebenem Brief erfolgen. In diesem Schreiben empfiehlt es sich, das Fristende genau anzugeben, sodass es für den Pflanzeigentümer klar ersichtlich ist, wenn der Nachbar gedenkt, sein Kapprecht auszuüben.

Jedenfalls sollte die Frist angemessen sein und die natürliche Vegetationszeit der betroffenen Pflanze berücksichtigen. In diversen Bestimmungen der Bauvorschriften bildet der Begriff des gewachsenen Bodens einen massgebenden Bestandteil. Deshalb wurde gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. d PBG in § 5 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) der gewachsene Boden umschrieben.

### Kosten vom Ausführenden selbst zu tragen

Bleibt der Pflanzeigentümer nach Ablauf der angesetzten Frist untätig, darf der Nachbar die angedrohte Kappung vornehmen. Da die Kappung fachmännisch vorgenommen werden sollte, ist das Vorhandensein von fundierten Kenntnissen oder der Beizug einer Fachperson von Vorteil. Die überhängenden Äste und eindringenden Wurzeln dürfen bis zur Grundstücks-



**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

grenze zurückgeschnitten werden. Das Kappgut kann der beschwerte Nachbar behalten oder dieses auf dem Grundstück des Pflanzeigentümers zurücklassen respektive hinüberwerfen. Die Kosten der Kappung sind vom Ausführenden selbst zu tragen.

Sind die Kosten der Kappung beträchtlich und ist die Beeinträchtigung erheblich, müsste vorab abgeklärt werden, ob eine Klage auf Beseitigung der schädigenden Pflanze nicht das adäquatere Vorgehen wäre. Insbesondere in Fällen, in denen die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden und von der Pflanze eine Schädigung ausgeht, lohnt sich eine Abklärung durch einen Juristen. In diesem Fall werden bei Gutheissung der Klage die Kosten für die Beseitigung dem Pflanzeigentümer auferlegt.



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



Sicherheit.

**certum**

Elektrokontrolle und Beratung



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

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



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

- Baumfällarbeiten mit unserem Fallmobil
- Baumfällarbeiten mit Mobilkran
- Baumfällarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfällarbeiten mit Helikopter
- Baumfällarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzfahrt, 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  
www.bug-ag.ch

## Rechtsprechung des Mietgerichts Zürich

**Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln**

**In einem Entscheid vom 2. Februar 2015 hat sich das Zürcher Mietgericht zur Thematik geäußert, wann der Mieter zur Geltendmachung einer Mietzinsreduktion wegen Mängeln ein entsprechendes Begehren an den Vermieter zu stellen hat.**

Nach Meinung des Gerichts kann er eine Herabsetzung auch rückwirkend geltend machen von dem Zeitpunkt an, da der Vermieter vom Mangel Kenntnis hatte, dies aber spätestens bei Beendigung der Miete respektiv Rückgabe der Mietsache. Dabei hat er die Herabsetzung mit Bezug auf bestimmte Mängel und für einen bestimmten Betrag zu verlangen.

Im vorliegenden Fall machte der Vermieter Forderungen geltend, welche vom Mietgericht auch zum Teil geschützt wurden. Diesen hält der Mieter verrechnungsweise einen Anspruch auf Herabsetzung wegen Mängeln entgegen. Dabei ist sowohl Rechtsnatur wie auch die zeitliche Befristung streitig. Der Mieter machte im Prozess geltend, dass er für die Zeit von Mai 2005 bis September 2010 eine Mietzinsreduktion von 15 Prozent im Betrag von rund CHF 67 000.– zu Gute hätte, was vom Vermieter bestritten wurde.

**Gestaltungsrecht des Mieters**

Gemäss Art. 257d OR gilt, dass der Mieter vom Vermieter verlangen kann, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert ist, dass der Mietzins bis zur Behebung des Mangels herabgesetzt wird, und zwar vom Zeitpunkt an, da der Vermieter Kenntnis hat vom Mangel. Die gesetzliche Formulierung beschreibt nach Meinung des Gerichtes ein Gestaltungsrecht des Mieters, so dass die Herabsetzungswirkung erst mit entsprechender Willenserklärung des Mieters eintritt.

Obwohl ein Gestaltungsrecht, das kein Recht auf Leistung ist und keiner Verjährung unter-

liegt, notwendigerweise befristet sein muss und dem Art. 259d OR keine Befristung zu entnehmen ist, kann sich die Befristung aber aus der systematischen Auslegung des Gesetzes ergeben. Vom Vermieter wird nämlich verlangt, dass er Mängel, die der Mieter verursacht hat, bei der Rückgabe der Mietsache sofort rügt, ansonsten verliert er seine Ansprüche, vorbehaltlich verdeckter Mängel. Dies im Sinne einer grösstmöglichen Klarheit der gegenseitigen Ansprüche im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache.

**Klarheit nicht mehr gewährleistet**

Wenn nur vom Vermieter verlangt würde, dass er seine Ansprüche sofort geltend macht, und der Mieter für seine Ansprüche auch später noch eine Herabsetzungserklärung abgeben könnte für Mängel, die allenfalls schon seit Jahren bestanden haben, wäre diese Klarheit nicht mehr gewährleistet. Somit ist mit einigen Lehrmeinungen davon auszugehen, dass das Herabsetzungsrecht nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr ausgeübt werden kann. Ausserdem muss das Ausmass in sachlicher und zeitlicher Hinsicht sowie der konkrete Bezug zum Mangel unmissverständlich erklärt werden, ansonsten ist die Herabsetzungserklärung wirkungslos.

(Vorliegend war es zudem so, dass der Mieter seine Forderungen darauf begründete, dass der Vermieter das Fenster eines Zimmers zugemauert hatte, und nicht auf sein Herab-



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

setzungsbegehren eingetreten sei. Der Vermieter bestritt einerseits, dass der Mieter in der Nutzung eingeschränkt war, und dass er andererseits dem Mieter eine Entschädigung von CHF 18 680.– geleistet habe, wozu im Juni 2008 eine Saldoerklärung unterzeichnet worden sei. Aus dem Ganzen ergab sich, dass keine gültige Herabsetzungserklärung wie oben umschrieben vorlag, und der Mieter mit Unterzeichnung der Saldoerklärung auf die

Geltendmachung eines allfälligen Herabsetzungsanspruchs verzichtete. Deswegen wurde der Bestand der Verrechnungsforderung verneint.)

Wichtig zu wissen für Vermieter ist also, dass der Mieter allfällige Ansprüche auf Mietzinsreduktion spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses geltend zu machen hat, vorausgesetzt, der Vermieter hatte auch schon früher Kenntnis vom Mangel. ■

**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.

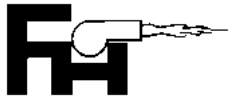
PARTNERINVEST AG ■ Telefon 058 666 08 55  
info@partnerinvest.ch ■ www.partnerinvest.ch

**Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft**

**innere Verputzarbeiten**  
**abgehängte Decken**  
**Leichtbauwände**  
**Isolationen**

im Broëlberg 8  
Kirchberg-Zürich  
Tel. 044 715 53 00  
Fax 044 715 53 94

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

## Kanäle und Abflüsse netztief sauber.

Spül-, Saug- und Reinigungsservice für Objekte jeder Grösse.

Schachtentleerungen · Kanalscanning · Flächenreinigung · Unterhaltsservice

**FRANZ PFISTER**

044 308 80 40 · www.franzpfister.ch  
Rickenstrasse 18-20 · 8050 Zürich

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

## 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

### Schreinerei



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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

### Seminar

## Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

### Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbenspruch ■ Verfügbare Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

### Immobilien

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

### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer ■ Grundstücksgewinnsteuer ■ Einkommens- und Vermögenssteuer ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbteilung ■ Steuerfallen ■ Immobiliengesellschaft ■ Steuerplanungsmöglichkeiten

### Anschliessend Apéro

### INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 2. Oktober 2015, 8.30 bis 12 Uhr

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

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

**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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 2. Oktober 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

**X homegateTV**



**www.homegate.tv**

**Jede Woche 17.30 Uhr auf Ihrem Regionalsender**

**Diesen Monat im HEV-Ratgeber:**

- Hans Barandun zum Thema Sonnenstoren nicht gleich Wetterdächer
- Roger Kuhn über die Endreinigung von Einfamilienhäusern



Drucksachenverkauf

# Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Ein neues HEV-Buch dient den Hauseigentümern als Wegweiser durch den Steuerdschungel. Die Autorin, Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, Würenlingen, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.

Das neue Steuerbuch richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Dazu begleitet der Ratgeber die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als



Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden.

Bis am 31. Juli 2015 ist das Buch zum Subskriptionspreis von CHF 24.50 für Mitglieder und CHF 29.50 für Nicht-Mitglieder erhältlich.

Normalpreis ab 1. August 2015: CHF 34.50 für Mitglieder, CHF 39.50 für Nicht-Mitglieder.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel</b>		
Artikel-Nr. 40094	CHF 24.50	CHF 29.50
Subskription bis 31.7.15 ab 1. August	CHF 34.50	CHF 39.50

**Bestellformular siehe Seite 56**      Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

### Eggenberger Kaminfegeri 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](http://www.eggenberger.ch)



## Bestellformular



## Villa am Greifensee

**Wo** In einer Bilderbuchlandschaft Ebmingens, an sichtgeschützter Lage, umgeben von Weiden und Feldern.

**Was** Freistehendes 7.5 Zimmer Einfamilienhaus mit Aussenschwimmbad. Baujahr 1960, Sanierungen 2011. Wohnfläche ca. 204 m<sup>2</sup>.

OG 2.5 Zimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>, ca. 13.5 m<sup>2</sup>, ca. 8 m<sup>2</sup>, 1 Bad, ca. 13 m<sup>2</sup>

EG Wintergarten, ca. 23 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer, ca. 23 m<sup>2</sup>, Esszimmer, ca. 23 m<sup>2</sup>, Küche, ca. 15 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, ca. 15 m<sup>2</sup> mit sep. Eingang ca. 5 m<sup>2</sup>, 1 WC, ca. 2 m<sup>2</sup>

UG Eingang und Treppenhaus, ca. 17 m<sup>2</sup>, 1 Studio mit kleiner Küche, ca. 20 m<sup>2</sup>, 1 Bad, ca. 7 m<sup>2</sup>

**Wieviel** CHF 1'950'000.–

**Wer**



ELIANE J. AG  
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz  
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch  
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena  
Architektin, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

## Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)	
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. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2010)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)	
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 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)	9.00	11.00
20130	_____	<b>Heizkostenabrechnung</b>	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	_____	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
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
40094	_____	<b>Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschongel</b> <b>Subskription bis 31.7.15</b>	24.50	29.50
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	_____	<b>Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)</b>	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 metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	_____	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	_____	<b>Die Blumen der Frauen</b>	30.00	39.50
60009	_____	<b>Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair</b>	<b>NEU</b> 24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

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

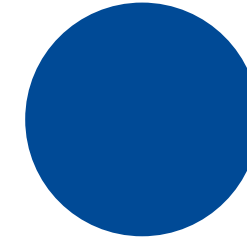
**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77

E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.

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

# Hauswartungen

**24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz**



## Alles aus einer Hand

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

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

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**



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

**Tel. 044 313 13 44**

**Fax 044 311 91 35**

**E-Mail:**

**home.garden@swissonline.ch**

**www.home-garden-ag.ch**



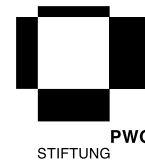
**RUTZ**

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



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

**WIR KAUFEN IHR HAUS UND  
GEBEN ES NIE WIEDER HER**

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)

14505



**GROB METALLBAU AG**

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43  
[www.grobmetallbau.ch](http://www.grobmetallbau.ch)



Alles andere  
als ober-  
flächlich.

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



Parkettpflege Zürichsee

## Die Wiederkehr der Grazien

## Aus der Traum? – Aber doch nicht im Garten!

**Vor acht Jahren verabschiedeten wir uns von unserer Sammlung englischer Rosen und waren sicher, dass keine neuen Rosen mehr in unserem Garten Einzug halten dürften. Allerdings fragte ich mich schon damals, ob der Traum von duftenden, kräftigen Rosen tatsächlich ausgeträumt sei. Ich sollte Recht behalten, die Rosen kehrten zurück, auch einige englische wie die berühmte «Gertrude Jekyll» oder der bewährte «Graham Thomas».**

Als wir uns vor drei Jahren entschlossen, unser «Doppelborder» einer Radikalkur zu unterziehen, weil es – wie ich im April dieses Jahres geschrieben habe – völlig verunkrautet war, konnten wir die weniger stark befallene Seite neu bepflanzen, während die andere mit Bändchengewebe abgedeckt wurde, um einem erneuten Befall mit Winden, Hexenkraut und Bärlauch vorzubeugen.

Alle unsere in Form geschnittenen Buchsbäume, die wir in Töpfen und Kübeln gepflegt

hatten, wurden ins gerodete Beet gepflanzt. Dazwischen wünschten wir uns eine einfach zu pflegende Bepflanzung mit Blüten- und/oder Blattschmuck. Natürlich dachte ich an Bodendecker wie den anspruchslosen Blutstorchenschnabel (*Geranium sanguineum* in Sorten), an die gelbblühenden Gold-Erdbeeren (*Waldsteinia ternata* oder *W. geoides*), an einen weissbunten Teppich von immergrünen Pfaffenhütchen (*Euonymus fortunei* «Emerald Gaiety») oder einen silberpelzigen Untergrund mit Wollziest (*Stachys byzantina* «Silver Carpet»). Die Liste hätten wir beliebig verlängern können, aber unseren Vorstellungen genügten diese Pflanzen nicht, obwohl ich alle einzeln oder in kleiner Zahl schätze.

**Sag niemals nie**

Schon bald aber drehte sich unsere Diskussion um Rosen, genauer um Bodendecker- oder Zwergrosen. Sie böten uns die Möglichkeit, mit verschiedenen Blütenfarben und -formen zu spielen. Zudem dürften wir mit einer langen Blüte rechnen und uns an sattem, oft glänzendem Laub freuen. Allerdings waren wir nicht sicher, ob wir uns erneut mit dem Ausbringen

◀ Blick auf das Doppelborder im Herbst 2014.

▼ Sie wurde nie entfernt, Rosa Betty Prior.



Rosa Augusta Luise



Namenlos und doch hübsch





Manche Rosen haben auffällige Früchte.

von Fungiziden und Pestiziden belasten sollten. Aber da die Buchsbäume neuerdings gegen Buchsbaumzünsler und/oder Buchstriebersterben regelmässig gespritzt werden mussten, wurde unser Entscheid einfacher, denn wenn wir die Buchsbäume behandelten, konnten wir gleichzeitig die Rosen vor Pilzbefall und Läusen schützen. Zudem hatten wir gerade ein gutes Profigerät gekauft, sodass wir ohne allzu grossen Aufwand diese von uns beiden ungeliebte Pflege erledigen könnten.

Haben wir einen Entscheid gefällt, sind wir nicht mehr zu halten: Kataloge, Fachbücher und die entsprechenden Internetseiten wurden zu Rate gezogen und Bestelllisten geschrieben. Von weiss über zartrosa bis gelb und apricot sollten die halbgefüllten bis gefüllten Röschen blühen, wobei wir beide die nostalgisch gefüllten am liebsten mögen, denn sie erinnern uns an unsere vor acht Jahren verabschiedeten «Engländerinnen». Rosa «Honeymilk» mit der honiggelben Mitte und der dichten cremeweissen Hülle war mein Favorit. Sie würde sicher meinem tanzenden Buchsbären wegen des «Honigs» gefallen.

### Widerstand ist zwecklos

Mein Mann hingegen wünschte sich die weisse Rosa «Little White Pet» und fand die zartrosa bis aprikosenfarbene Rosa «Lady Meillandia» hübsch, während ich mich für die rosarote, nostalgisch gefüllte Rosa «Larissa» begeisterte. Ausserdem fand ich, dass wir auch etwas wagemutiger sein könnten, und kaufte spontan fünf

auffallend orange bis kupferrote Rosa «Colibri». Dies bewies einmal mehr, dass unsere wohl überlegten Listen höchstens Hilfsmittel sind, denn beim Einkauf sehen wir jeweils die eine oder andere Schönheit, die wir ebenfalls haben möchten! Nun, wenigstens hielten wir uns an die berechnete Stückzahl!

Grosse Pflanzlöcher, angereichert mit Kompost und lockerer Dachgartenerde, sind eine Spezialität meines Mannes. Ich bezeichne sie jeweils als «überdimensional», aber sie erleichtern den Neulingen das Anwachsen und mir die Pflanzarbeit. Tatsächlich blühten die Rosen bald üppig und blieben dank der entsprechenden Pflege gesund, sodass wir noch im späten Frühjahr beschlossen (ich weiss, die «kritische Phase» folgt meistens erst im Spätsommer), die brachliegende Seite unseres Doppelborders ebenfalls mit Rosen zu verschönern.

Freilich hatten wir diese – wie erwähnt – mit Bändchengewebe abgedeckt, um dem Unkraut keine Chance zu geben. Das schwarze Kunststoffgewebe war – aus ästhetischen Gründen mit Schnitzeln bedeckt – zum Standort unserer Kübelpflanzen geworden. Da wir zu wenige Kü-



Rosa Sommermelodie.

belpflanzen hatten, lag der Gedanke nah, die Lücken mit Rosen in Töpfen zu schliessen. Wieder stürzten wir uns auf die Fachbücher und suchten nach geeigneten Rosen, wobei wir englische Rosen (insgeheim noch immer unsere Favoriten) ausschlossen und beim Einkauf die guten Vorsätze wie erwartet «vergassen». Wir suchten unter den Beetrosen und den romantischen oder nostalgischen Rosen und verzweifelten beinahe ob der riesigen Auswahl. Daher beschlossen wir, diesmal ohne Liste zum Einkauf zu gehen und uns vom Angebot verführen zu lassen. Ein gefährliches Unterfangen!

### Tolerante Schönheiten

Trotzdem blieb der Erfolg nicht aus: «Concerto», «Jude the Obscure», «Tea Clipper», «Marie Curie», «Augusta Luise» und einige andere fühlten sich in den mit einer Mischung von Lehmerde, Kompost, Perlit, Dachgartenerde und Rosendünger gefüllten grossen Kunststofftöpfen wohl und machten Freude. Zwar waren wir nicht immer disziplinierte «Spritzer», aber offenbar nahmen die Schönheiten uns dies nicht übel.

Im Herbst umhüllten wir die Töpfe mit Noppenfolie und Jute und freuten uns im Frühjahr nach dem Pflegeschnitt und der Beigabe von Dünger über die kräftigen Austriebe. Tatsächlich wuchsen die Primadonnen wiederum erfreulich und blühten vereinzelt bis kurz vor Weihnachten, nur das Einpacken der Kübel mochten wir nicht.

Ohne lange zu überlegen, beschlossen wir daher, diesen zweiten Teil unseres Borders wieder zu bepflanzen und die Rosen aus den Töpfen als Leitpflanzen zu verwenden. Schnell waren die Schnitzel weggeräumt und das Bändchengewebe aufgehoben, wobei wir feststellen



Rosa Pastella.

mussten, dass die Erde darunter zwar unkrautfrei, aber sehr verdichtet war. Das Lockern des lehmigen Bodens war kein Schleck, aber den Entscheid, die Rosen nach eineinhalb Jahren im Topf auszupflanzen, bereuten wir nicht. Denn wir freuten uns auf die Planung der neuen Fläche, unsere Rosen sollten ja nicht ohne Begleitung wachsen. Zudem erkannten wir, dass wir weitere haben müssten,

um ein harmonisches Miteinander zu erhalten.

Unterdessen ist der Winter vorbei, und unser Doppelborder ist wieder auf beiden Seiten bepflanzt, einerseits mit geschnittenem Buchs und Bodendeckerrosen (dazwischen weisse Tulpen und Zierlauch) und andererseits mit Buchs, romantischen Rosen, Lavendel in zwölf Sorten, Herbstastern und Katzen- oder Blauminze (Nepeta sibirica «Souvenir d'André Chaudron»). Neu bepflanzt und mit unserer bewährten Dachgartenerde bedeckt, sieht alles sehr geordnet und gepflegt aus.

Bald werden wir sehen, ob die ausgewählten Farben der Rosen zueinander passen und ob der Lavendel den Boden mag, den wir für ihn besonders durchlässig vorbereitet. In meinem Träumen sieht unser Doppelborder makellos aus, und träumen darf man ja immer – auch von weiteren weissen Tulpen und Zierlauch als Begleitung! ■



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

## Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte **Check-Liste** dokumentiert Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre leiten das Wasser ab. Verschaffen Sie sich kostenlos Gewissheit, Dauer ca. ½ Std.

**0848 852 856**  
info@rohrmax.ch

**ROHRMAX**



## Jetzt blühende Rosen pflanzen

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

125 Jahre

**Hauenstein Rafz**

BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

Rafz · Zürich · Baar  
www.hauenstein-rafz.ch

**BOTANICA**  
RESTAURANT



## Die Farbe Lila

# Downderry-Lavendel gibt es in unzähligen Schattierungen

**Zwar ist oder war zumindest bis vor kurzem «50 Shades of Grey» noch in aller Munde, doch geht es um die verschiedenen Schattierungen der Leidenschaften, so hat die Farbe Lila bedeutend mehr zu bieten.**

Im alltäglichen Sprachgebrauch werden die Worte Lila und Violett überdeckend für Farbtöne zwischen Rot und Blau genutzt. Und genau durch diese uneindeutige Stellung im Farbkreis werden ihnen in Kultur und Religion sehr widersprüchliche Bedeutungen zugeordnet. Lila ist die Farbe der Zweideutigkeit und Unsicherheit. Sie hat etwas Mystisches, Unergründliches und steht für die Überwindung von Gegensätzen.

Violettöne haben eine starke meditative Wirkung, regen unsere Phantasie an, inspirieren und motivieren uns dazu, ungewöhnliche Ideen auch einmal in die Tat umzusetzen. Um all diese Themen geht es auch im Bestsellerroman «Die Farbe Lila» und im gleichnamigen Film von Steven Spielberg. Hier gibt es einen Dialog zwischen Celie und ihrer Freundin Shug, in dem sie überlegen, was Gott von den Menschen erwartet: «Ich denke, er wäre ganz schön sauer, wenn einer an der Farbe Lila in einer Wiese vorbeigeht und sie nicht bemerkt», meint Shug.

## Shades of Purple

In der Natur begegnen uns Violett- und Lilatöne bei vielen Blumen und Blüten. Besonders beim Echten Lavendel (*Lavandula angustifolia*) gibt es unzählige Schattierungen. Zu dieser Vielfalt entscheidend beigetragen hat der englische Lavendelzüchter Simon Charlesworth. Er betreibt in der Grafschaft Kent die bekannteste Lavendelgärtnerei Grossbritanniens, die Downderry Nursery. Mit rund 350 Lavendelarten und -sorten zählt sie zu den ganz Grossen. 1996 er-

hielt die umfangreiche Sammlung den Status als «National Plant Collection».

Auch hiesige Gartenbesitzer können im Fachhandel inzwischen aus einem umfangreichen Downderry-Sortiment auswählen. Darunter gibt es viele Sorten, die in den unterschiedlichsten Lilaschattierungen blühen: Die Blüten des *Lavandula angustifolia* «Peter Pan» beispielsweise erscheinen in verschiedenen hell- bis dunkelvioletten Farbtönen. Die recht kleine



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

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

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**



Die Einzigartige.  
Die HERZOG  
Küche.

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

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



## WEITERE INFORMATIONEN

[www.downderry-lavendel.de](http://www.downderry-lavendel.de)

gleitpflanze im Rosen- oder Staudenbeet, die Downderry-Lavendel machen immer eine gute Figur und sind vielseitig verwendbar. Die sinnlichen Pflanzen blühen je nach Sorte von Juni bis August und zum Teil darüber hinaus. Sie stellen, was die tägliche Pflege anbelangt, keine besonderen Ansprüche. Ein sonniger, windgeschützter Standort ist für ein gutes Gedeihen wichtig. Auch sollte der Boden recht durchlässig sein und Regenwasser gut abfliessen können, denn Staunässe vertragen sie nicht.

Die Lippenblütler besitzen schmale, lanzettförmige, leicht ledrige Blätter, die silbergrau schimmern und ihm seine typische Patina verleihen. Wie viele «Shades of Grey» es bei den Blättern der unterschiedlichen Lavendelsorten gibt, hat wahrscheinlich noch niemand überprüft...

Übrigens: Downderry-Lavendel gibt es nicht nur in Lilatönen. Mittlerweile sind auch Sorten erhältlich, die in Weiss, Rosa, Himmelblau, Tiefblau oder Silbergrau blühen. ■

### Text/Bilder

Grünes Presseportal GPP

Sorte erreicht eine Wuchshöhe von etwa 45 Zentimetern. Die Sorte «Imperial Gem» kann bis zu 70 Zentimeter hoch werden. Ihre intensiv gefärbten violetten Blüten formen pralle Blütenstände. Ungewöhnlich sind die behaarten Blütenkelche der «Melissac Lilac», die den lila Blüten eine besondere Opulenz verleihen. *Lavandula angustifolia* «Elizabeth» kann etwa 75 Zentimeter hoch werden. Die Büsche wachsen straff aufrecht und beeindrucken durch prächtige Blütenstände. Neben den helleren Blüten bilden die festen, etwas dunkleren Knospen einen hübschen Kontrast.

### Staunässe vermeiden

Lavendel gehört zur Familie der Lippenblütler. Er wird wegen seines berauschenden Duftes und seiner Heilkraft seit Jahrhunderten geschätzt. Ob in Kübeln auf der Terrasse, in Kästen auf dem Balkon, ob als Beeteinfassung, Solitärstauden, Dufthecke, ob als Bodendecker oder als Be-



**Brenner**  
Ihrem Garten zuliebe.

**Brenner AG**  
Gartenbau  
8153 Rümlang  
044 371 29 30



**Spalinger & Partner Immobilien**  
Wir öffnen Türen



## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS BEI DER ALLEE IN LIESTAL

Direkt neben dem Regierungsgebäude und dem Parkplatz Allee ist diese Liegenschaft das Kopfgebäude einer altherwürdigen Häuserzeile. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1850 und wurde laufend unterhalten. In der Bar sind noch Zeitzeugen von früher erhalten wie die Holzdecke oder Farbfenster in Bleifassung mit alten Schankmotiven.

<b>Mieteinheiten</b>	2 Einzelzimmer, 3 Wohnungen (tw. als Büro/Praxis genutzt), 1 Praxis und eine Bar mit Fumoir und Lager
<b>Mietzinsbetrag</b>	Fr. 134'532.– pro Jahr
<b>Vermietung</b>	Vollvermietet, Bar und Praxis mit langjährigen Mietverträgen
<b>Verkaufspreis</b>	Fr. 2'150'000.–, ergibt eine Bruttorendite von 6¼%



### Claudia Spalinger

Geschäftsführerin  
dipl. Immobilien-Treuhänderin  
Direktwahl 044 281 93 90  
[claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch](mailto:claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch)

**Spalinger & Partner Immobilien AG**  
Freigutstrasse 40 in 8001 Zürich

Anlageimmobilien und Wohneigentum  
T 044 281 93 93

[mail@spalingerimmobilien.ch](mailto:mail@spalingerimmobilien.ch)  
[www.spalingerimmobilien.ch](http://www.spalingerimmobilien.ch)

## 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. Haefele,  
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,  
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  
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, Tel. 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: Gregor A. Rutz  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
Tel. 044 487 17 17  
persönliche Beratung nach Vereinbarung

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

**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

# Verst<sup>o</sup>pft?

24-  
Stunden-  
Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen
- Transporte
- Entsorgung

**Wir helfen sofort!**

Gehr. Steiner AG

Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf  
[www.steiner1.ch](http://www.steiner1.ch)

Tel. 044 734 37 76

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 SBW 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

## Die Limmattalbahn – mehr als ein Tram



**Hans Egloff**  
 Nationalrat  
 Präsident HEV Kanton Zürich

Das Limmattal gehört zu den Regionen mit dem grössten Entwicklungspotenzial im Grossraum Zürich. Zwischen Zürich und Baden sind in den letzten Jahren viele neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstanden. Mit dieser erwünschten Dynamik muss aber auch die Verkehrsinfrastruktur im Limmattal Schritt halten können. Deshalb braucht es die Limmattalbahn.

Die neue Stadtbahn soll ab 2019 zwischen Zürich-Altstetten und Killwangen 27 Haltestellen bedienen. Sie bringt nicht nur Menschen von A nach B. Die Limmattalbahn stärkt den Wirtschaftsstandort Limmattal und somit den ganzen Kanton Zürich. Da Unternehmen und Geschäfte schneller und bequemer erreichbar sind, werden Arbeitsplätze gesichert und neue, gut erreichbare Stellen geschaffen.

Die Limmattalbahn macht die Region auch als Wohnort attraktiver. Die zusätzlichen Verbindungen, die bessere Vernetzung, die Entlastung von Schiene und Strasse sowie Neugestaltungen und Aufwertungen der Städte und Gemeinden fördern die Attraktivität der Region und erhöhen die Lebensqualität.

Das Beispiel Limmattalbahn zeigt, wie aus einer konstruktiven, kantonsübergreifenden Zusammenarbeit ein Projekt resultiert, von dem alle Verkehrsteilnehmer profitieren. Die Kantone Zürich und Aargau haben die Chancen der Limmattalbahn erkannt, entsprechend gross war die Befürwortung in beiden Kantonalparlamenten von links bis rechts.

Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich werden – voraussichtlich im November 2015 – über das Projekt abstimmen. Anwohner, die sich vor allem mit der Linienführung nicht anfreunden konnten, haben das Referendum ergriffen. Als Co-Präsident des «Komitees Ja zur Limmattalbahn» gehört es zu meiner Aufgabe, den Stimmberechtigten im Kanton die Bedeutung des dringend notwendigen Projekts aufzuzeigen. Nicht zuletzt sind an die Realisierung der Limmattalbahn wichtige Strassenmassnahmen geknüpft, die im Falle einer Ablehnung nicht umgesetzt werden könnten.

Die Zusammensetzung des Pro-Komitees mit starken Persönlichkeiten aus der Wirtschaft sowie namhaften nationalen und regionalen Politikern aller Parteien zeigt die grosse Unterstützung für das Projekt. Logisch eigentlich. Denn mit einem Ja zur Limmattalbahn lösen wir Verkehrsprobleme, fördern die Lebensqualität und stärken den Wirtschaftsstandort Limmattal und somit den ganzen Kanton Zürich.

*H. Egloff*  
 Hans Egloff

**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)