

Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 19 **Die SVIT-Immobilien-Messe öffnet ihre Tore**

Seite 47 **Die gewerbliche Nutzung eines Einfamilienhauses**

Seite 68 **«Kinderblumen»: Tulpen am Turban**



50
Jahre
Fust
Und es funktioniert.

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

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

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder www.fust.ch

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Exklusivität Fust
New

Einführungspreis **1299.-**
statt **1899.-**

-31%

A++

SWISS MADE

55 cm

60 cm

Einbau-Geschirrspüler

GS Adora 1455 FN

- Sparsames Eco-Programm
- 9 Stunden Zeitvorwahl
- Intensiv-Programm für starkverschmutztes Geschirr
- Startaufschub bis zu 9 Stunden
- Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 391004

Waschturm aus Schweizer Produktion

Wäschetrockner

Fust Oekoline Adora 799TW

- Sprint-Programm für noch schnellere Trocknung
- Inkl. Trocknungskorb für empfindliche Textilien
- Art. Nr. 108952

Entwickelt und produziert in ZUG!

Exklusivität Fust

SWISS MADE

nur **2299.-**
statt **2999.-**

-700.-

A+++

Setpreis nur **4499.-**
statt **6399.-**

-1900.-

nur **2299.-**
statt **3499.-**

-1200.-

A+++

Nur solange Vorrat

Waschmaschine

Fust Oekoline 799 WA

- Erleichtert Ihre Bügellarbeit dank Dampffunktion
- Milbenstop: Geeignet für Allergiker
- Art. Nr. 108923

Miele Combi-Dampfgarer XXL

DGC 6660-55 XXL ED

- Vollwertiger Dampfgarer, Backofen und Combigarer
- Art. Nr. 185923

nur **999.-**
statt **1299.-**

-300.-



LAURASTAR

Bügelssystem LAURASTAR S4 a

- Automatisches Abschalten des Gerätes nach 15 Minuten im Ruhezustand
- Abnehmbarer Tank (1,2 l) für kontinuierliches Bügeln
- Art. Nr. 511147

Zahlen – was sagen sie aus?



Albert Leiser
Direktor
Hausigentümergebände
Stadt und Kanton Zürich

Wie das Bundesamt für Statistik im Februar bekannt machte, ist die Durchschnittsmiete der Wohnungen in der Schweiz von 2010 bis 2014 weiter angestiegen. Das überrascht nicht wirklich. Interessant wäre der Vergleich der Mieten nur dann, wenn es sich um gleiche Wohnungen handeln würde. Verglichen wird aber ein Mix aus 10 000 Wohnungen – alte, neue, renovierte. Klar, dass der Durchschnittswert höher wird, je mehr neue und renovierte Wohnungen sich darunter befinden. Und deren Zahl wächst logischerweise von Jahr zu Jahr, während diejenige der Altbauten abnimmt. Die Mietzinsdifferenz ergibt sich aus den Mieten der zwischen 2010 und 2014 abgebrochenen Wohnungen – hauptsächlich Baujahr 1970 oder älter – und den neu erstellten oder totalsanierten. Das kann man aber gar nicht miteinander vergleichen. Kommt dazu, dass gerade in der fraglichen Zeit sehr viele sehr luxuriöse Wohnungen gebaut wurden, die den Durchschnitt massgeblich anheben.

Interessanter scheint mir das Positive, nämlich dass allein 2015 in der Stadt Zürich 3210 neue Wohnungen erstellt wurden. Unter Berücksichtigung der abgebrochenen Wohnungen ergibt sich eine Zunahme von 2486. In einem einzigen Jahr! Erinnern Sie sich noch an das seinerzeitige Legislaturziel des Stadtrates «10 000 Wohnungen in 10 Jahren»? Na ja, 1997 waren auch nur 404 Wohnungen erstellt worden. So viel zur «guten alten Zeit».

Gespannt bin ich, wie sich das auf die Leerwohnungsziffer (noch so eine statistische Zahl mit zweifelhafter Aussagekraft) auswirken wird. Schnellst diese nun in die Höhe? Oder werden die neuen Wohnungen umgehend absorbiert? Ich fürchte eher Letzteres. Ich habe den Eindruck, dass sich zurzeit die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt gar nicht entscheidend reduzieren lässt. Die Stadt übt einen solchen Sog aus. Urbanes Leben ist in. Pendeln wird immer mehr verteufelt, mühsamer und teurer. Staus auf Strassen und Schienen. Und das Einzugsgebiet scheint fast grenzenlos – ganz im Unterschied zum Bauland. Ja, wenn die bauliche Ausnützung erhöht würde. Aber das will der Stadtrat ja momentan auf keinen Fall. Er setzt alles auf die Einführung der Mehrwertabschöpfung. Jedenfalls lässt sich die Nachfrage sicher nicht dadurch reduzieren, dass besonders günstige Wohnungen gebaut werden. Erhöhen die den Sog nicht noch?

Albert Leiser

Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hausigentümergebietverband
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

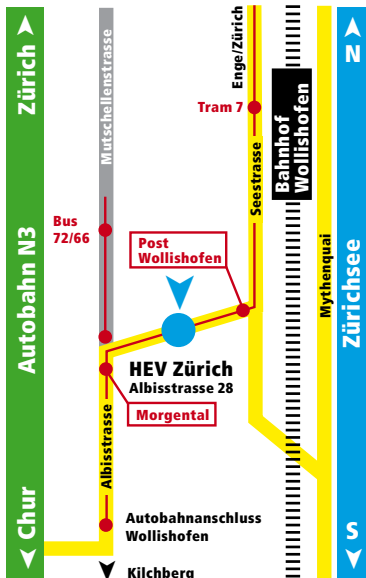
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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
Hausigentümergebietverband
Zürich (HEV Zürich)
In Zusammenarbeit mit
Hausigentümergebietverband
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
Stéphanie Bartholdi, MLaw,
Juristin HEV Schweiz
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Katharin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**
Bitte melden Sie sich dazu
bei Ihrer Sektion. Sie finden alle
Adressen und Telefonnummern
unter «Sektionen-Info» auf den
Seiten 72 und 73 dieser Ausgabe.

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.**

**Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

printed in
switzerland
**Druck: Multicolor Print AG,
Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar**

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

Seite des Direktors

3 Zahlen – was sagen sie aus?

Seite des Präsidenten

75 Der Aufzug nach oben ist nicht defekt – wird
aber teurer

AKTUELL

Solkataster

7 **Das Solarenergiepotenzial von
Hausdächern erkennen**

Preisabschlag

11 **Züriwasser zehn Prozent günstiger**

Stressfreie Ferien

14 **Worauf bei der Miete und Vermietung
von Ferienwohnungen zu achten ist**

Marktplatz für Immobilien

19 **SVIT-Immobilien-Messe öffnet in Zürich
ihre Tore**

RECHT

Mietrecht/Zivilprozessrecht

29 **Persönliches Erscheinen einer juristi-
schen Person vor Schlichtungsbehörde**

Mietrecht

36 **Nachweis der Quartierüblichkeit des
Mietzinses scheitert an hohen Hürden**

Mietrecht

38 **Sanierungskündigung**

Baurecht

47 **Gewerbliche Nutzung eines
Einfamilienhauses**

Mietrecht

53 **Rund um die Untermiete: Ein Entscheid
des Mietgerichts Zürich**

NATUR

Diese Sommerzwiebeln werden schon jetzt
gepflanzt

63 **Temperamentvolle Tigerlilie**

«Kinderblumen»

69 **Tulpen am Turban**

SERVICE

Seminare

35 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

45 Der Mietzins

51 «Die Wohnungsabnahme»

Drucksachenverkauf

57 Informationen zum Nachbarrecht

59 Bestellformular

72 **Sektionen im Kanton Zürich**

Zum Titelbild
Grüne Tulpen

1637 brach in Holland der Tulpenmarkt
zusammen und löste damit den ersten Börsen-
crash der Geschichte aus.

Bild: Barbara Scalabrin-Laube



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen auch Sie auf unsere gute Vernetzung und langjährige Markterfahrung, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

Wir verkaufen für Sie.



Roger Kuhn und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 86



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 | Fax 044 487 17 83 | roger.kuhn@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch



Solarkataster

Das Solarenergiepotenzial von Hausdächern erkennen

Auf dem eigenen Hausdach Strom und Wärme zu produzieren, wird für Hauseigentümer immer interessanter, dies dank sinkender Preise für Solaranlagen und neuer Speichertechnologien. Die neue interaktive Anwendung sonnendach.ch zeigt, wie geeignet die eigene Immobilie für die Solarenergieproduktion ist. Aktuell sind rund 50 Prozent des Gebäudebestands in der Schweiz erfasst.

Die Frage, ob mein Hausdach für eine Solaranlage geeignet ist, lässt sich schon bald für jedes beliebige Hausdach der Schweiz beantworten. In einem Gemeinschaftsprojekt des Bundesamts für Energie, des Bundesamts

für Landestopografie (swisstopo) sowie des Bundesamts für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz entsteht ein Solarkataster, der für die Öffentlichkeit auf sonnendach.ch zugänglich ist.

Dort lässt sich abfragen, ob das eigene Hausdach für die Solarenergienutzung geeignet ist und wie viel Strom und Wärme produziert werden könnte. Die Anwendung verknüpft Daten zur Grösse und Ausrichtung jeder einzelnen Dachfläche mit satellitenbasierten solaren Einstrahlungsdaten.

Heute sind auf sonnendach.ch rund 50 Prozent des Gebäudebestands abgebildet, insbesondere in der Zentral- und Nordostschweiz.

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – DIE RICHTIGE WÄRMEDÄMMUNG FÜRS EINFAMILIENHAUS

Unser Einfamilienhaus braucht eine neue Wärmedämmung, doch wir wissen nicht, welcher Dämmstoff der beste ist. Was empfehlen Sie uns?

[mk] Es wäre unseriös, Ihnen eine Empfehlung zu geben, ohne das Objekt vorher gesehen zu haben. Denn: Jeder Dämmstoff hat Vor- und Nachteile bezüglich der Wärmeleitung, dem Brand- und Feuchteschutz und der Verarbeitung am Gebäude. Zudem gibt es Unterschiede bei der Umweltverträglichkeit und späteren Wiederverwertung der Materialien. Verwenden Sie ungeeignetes Material – vielleicht weil es das günstigste ist oder am wenigsten dick aufträgt – kann Sie das im Nachhinein teuer zu stehen kommen.

Meine Empfehlung: Lassen Sie Ihr Einfamilienhaus von einer spezialisierten Fachperson begutachten. Diese kennt

sich mit Dämmstoffen aus und weiss, was ideal ist sowohl für Ihr Objekt und Budget, als auch in Bezug auf etwaige bauphysikalische Herausforderungen. Vielleicht macht es Sinn, nicht nur die Fassade, sondern auch das Dach, den Estrich oder die Kellerdecke zu dämmen? Das behält die Wärme im Haus und reduziert Ihre Energiekosten. Und gleich doppelt sparen Sie, wenn die neue Dämmung die Kriterien bezüglich Wärmedämmwert und Brandschutz erfüllt und Sie zusätzlich Fördergeld von Bund und Kanton erhalten.



Jede abgedruckte Frage zum Thema Umbauen und Renovieren belohnen wir mit einem kleinen Geschenk – schreiben Sie uns:

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



forollia/alesandro2802

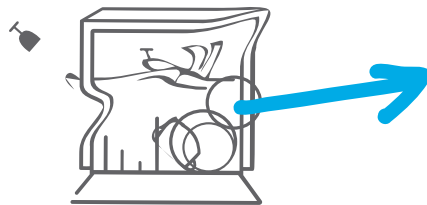
Halbjährlich werden weitere Regionen hinzugefügt, so dass voraussichtlich Anfang 2018 die Hausdächer der ganzen Schweiz verfügbar

sein werden. Die Anwendung wird zudem monatlich mit den aktuellen solaren Einstrahlungsdaten ergänzt. (rcv) ■

Keine Veränderung des Hypothekarzinses für die Mieten

Der am 1. März 2016 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Langzeittief von 1,75%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

Gerät kaputt? Anruf genügt!



Winterthur 052 269 13 92
Zürich 044 446 11 11
kuechenexpress.ch

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
persönlich für Sie
da zu sein.»*

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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

Rollstuhlifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

Preisabschlag

Züriwasser zehn Prozent günstiger

Der HEV Zürich nimmt erfreut zur Kenntnis, dass der Zürcher Stadtrat beim Züriwasser eine Reduktion der Verbrauchsgebühr beschlossen hat. Demnach wurde per Januar 2016 der Tarif von CHF 1.20 auf CHF 1.08 pro Kubikmeter Wasser gesenkt.

Grund für die Senkung war, dass die Wasserversorgung seit der letzten Tarifenkung Mitte 2010 entgegen den damaligen Prognosen regelmässig einen positiven Jahresabschluss vorlegen konnte. Von Gesetzes wegen muss sie nämlich die Tarife so gestalten, dass langfristig eine aus-

gegliche Rechnung resultiert. Wegen der tiefen Zinsen und der teuerungsbedingt günstigeren Entwicklung des Personalaufwands waren die Ausgaben jedoch geringer. Auf der andern Seite führten über Erwarten hohe Wasserabgaben und unvorhergesehene Erträge zu Mehreinnahmen.

Weil es laut Stadtrat Andreas Türlér (FDP), Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe, für die nächsten Jahre keine Hinweise auf eine Trendwende gebe, hat der Stadtrat eine Reduktion der Verbrauchsgebühr um zehn Prozent beschlossen. (rcv) ■



SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Pilze gehören in den Wald.

Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden

budget
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN



FREQUENZ WÄHLEN



SPAREN!!



Hauswartung
für jedes Budget

Online-Kalkulation
JETZT BERECHNEN UND SOFORT PREIS ERFAHREN
Budget Hauswart
budget-hauswart.ch INFO 044 997 10 73

Vorteile: 👍

- geschulter Hauswart
- erreichbar persönlich oder Mobiltelefon (für Verwalter, Eigentümer oder Mieter)
- Online-Kalkulation
Produkt + Frequenz wählen = sofort sparen!!!
qualitativ günstig / budget Preis



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

küchen
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-
CENTER AUF ÜBER 200m²

Miele
COMPETENCE
CENTER



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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



WWW.HARING.CH



ATTICO[®]

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

H'ARING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

© budget Hauswart AG, Gewerbezone Oetenbüel | Zürcherstrasse 38-42 | 8604 Volketswil

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Stressfreie Ferien

Worauf bei der Miete und Vermietung von Ferienwohnungen zu achten ist

Das Mieten von Ferienwohnungen, vor allem in den Bergregionen, erfreut sich grosser Beliebtheit und ist insbesondere für Familien eine Alternative zu Ferien im Hotel. Damit die Ferien allen Beteiligten in positiver Erinnerung bleiben, gilt es, einigen Punkten Aufmerksamkeit zu schenken.

Mietrechtliche Schutzbestimmungen

Die speziellen Schutzbestimmungen des Mietrechts (z.B. Kündigungsschutz, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) gelten nicht für Ferienwohnungen, sofern sie für höchstens drei Monate vermietet werden.

Mietvertrag

Klassisch wird eine Ferienwohnung nur für eine festgelegte, kurze Dauer vermietet. Deshalb wird in den meisten Fällen ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen, der automatisch mit Zeitablauf endet und keiner Kündigung bedarf.



Beliebte Ferienwohnungen: Eingeschnitte Chalets in Arosa.

Auch bei befristeten Mietverträgen empfiehlt es sich, im Mietvertrag klar zu vereinbaren, was im Mietzins alles eingeschlossen ist und was zusätzlich zu zahlende Nebenkosten dazu kommt. Auch ein Hinweis auf die in der Regel separat geschuldete Kurtaxe sollte im Mietvertrag enthalten sein.

Bezüglich des Mietpreises empfiehlt es sich, im Mietvertrag ausdrücklich festzulegen, auf welche Personenanzahl sich dieser bezieht. Gegen Besucher zum Abendessen ist selbstverständlich nichts einzuwenden. Möchte der Mieter jedoch Übernachtungsgäste empfangen und wurde im Mietvertrag eine bestimmte Personenanzahl vereinbart, so muss der Vermieter dem zustimmen.

Verfügt die Wohnung über Parkplätze, so sollte ebenfalls geregelt werden, welche Anzahl den Mietern zur Verfügung steht und ob die Benutzung der Parkplätze im Mietzins enthalten ist.

Auch eine Regelung zur Haustierhaltung und die Bezahlungsmodalitäten sollten ausdrücklich erwähnt werden.

In den meisten Fällen wird eine Anzahlung bei der Reservation fällig. Die Restzahlung hat in der Regel 10–20 Tage vor Antritt der Ferien zu erfolgen.

Möblierung und Inventarverzeichnis

Der Mietvertrag sollte eine kurze Umschreibung der Ausstattung des Mietobjektes ent-

halten (z.B. Geschirr, Bett- und Frottéwäsche usw.). Je nach Ausstattungsstandard empfiehlt sich eine ausführliche Inventurliste als integrierter Bestandteil des Mietvertrags.

Beginn, Ende und Schlussreinigung

Ab wann die Ferienwohnung den Gästen zur Verfügung steht und zu welchem Zeitpunkt die Rückgabe zu erfolgen hat, ist ebenfalls im Mietvertrag zu regeln. Auch die Modalitäten bezüglich Endreinigung sind sicherheitshalber im Vertrag festzulegen.

Nach dem Auszug der Feriengäste hat der Vermieter die Wohnung sofort zu prüfen und dem Mieter allfällige Mängel (insbesondere fehlende Gegenstände und Beschädigungen) umgehend anzuzeigen.

Malheur in der Ferienwohnung – wer zahlt?

Geht im Heim auf Zeit etwas kaputt, stellt sich die Frage nach der Schadenshaftung. Auch Mie-

ter einer Ferienwohnung haben die Pflicht, die gemietete Sache sorgfältig zu gebrauchen und werden schadenersatzpflichtig für Schäden, die auf deren Verschulden oder das Verhalten von Mitbewohnern und Gästen zurückzuführen sind und über das normale Mass an Abnutzung hinausgehen.

Verfügt der Mieter über eine Privathaftpflichtversicherung, kommt je nach Deckung diese für den Schaden auf. Die meisten Privathaftpflichtversicherungen decken auch Schäden in Ferienwohnungen. ■



Stéphanie Bartholdi
Juristin beim HEV Schweiz

Bild
Fotolia/firstflight

Ihr Fensterspezialist:

TOPDESIGN
innenausbau

Top Design Innenausbau GmbH
Hagenholzstrasse 82
8050 Zürich
Tel. 044 371 33 33
www.topdesign-innenausbau.ch

**Für Sie
vor Ort.**

EgoKiefer
Fenster und Türen

A leading brand of  AFG

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



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


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





SIMTRA

Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte
044 318 70 70
www.simtra.ch

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



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.





energie360°

ERLEBNISTAG BIOGAS

Erfahren Sie, wie aus Bioabfällen erneuerbare Energie wird

Samstag, 16. April 2016 · 10 – 18 Uhr

Biogas-Anlage Werdhölzli · Paul-Pflüger-Strasse 104 · Zürich

Energie 360° AG

Aargauerstrasse 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich

www.energie360.ch



Über 35 Veranstalter präsentieren sich an der Messe im Kongresshaus Zürich.

Marktplatz für Immobilien

SVIT-Immobilien-Messe öffnet in Zürich ihre Tore

Am Wochenende vom 8. bis 10. April 2016 verwandelt sich das Kongresshaus Zürich einmal mehr in ein Mekka für alle Wohnungssuchenden und an Wohneigentum Interessierten. Bereits zum achten Mal veranstaltet der Schweizer Verband für Immobilienwirtschaft (SVIT) die grösste Messe dieser Art in Zürich.

Der Veranstalter erwartet dieses Jahr wiederum mehr als 35 Aussteller, die ihre aktuellen Angebote präsentieren werden. Die Messe unmittelbar beim Bürkliplatz Zürich gilt denn auch als realer Marktplatz für Immobilien aus dem Wohnbereich im Wirtschaftsraum Zürich.

Wer im Grossraum Zürich auf der Suche nach einem «Traumobjekt» ist, kann an der Messe einen repräsentativen Querschnitt aus dem Wohnungsbau und dessen Vermarktung erleben. Die Messe richtet sich denn auch vorwiegend an Personen, die Wohneigentum oder ein aktuelles Erstvermietungsangebot suchen.

Unverändert hohe Nachfrage

Zahlreiche Verkäufer, Bauträger und Projektentwickler präsentieren hier ihre neusten Projekte, gleichzeitig finden sich aber auch Bestandsimmobilien im Angebot.

«Wir befinden uns hier mitten im grössten Ballungsgebiet der Schweiz. Der Bedarf



Der HEV Zürich ist mit seinem Verkaufsteam an der Messe präsent.

INFORMATIONEN

Datum: Freitag, 8. bis Sonntag, 10. April 2016
Öffnungszeiten: Freitag, 15.00 bis 19.00 Uhr, Samstag und Sonntag, 11.00 bis 17.00 Uhr
Ort: Kongresshaus Zürich, Claridenstrasse, Eingang K
Eintritt: kostenlos
Homepage: www.svit-immo-messe.ch
Veranstalter: SVIT Zürich, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
Kontakt: Pascal Stutz, Geschäftsführer und Messeleiter, SVIT Zürich, Tel. 044 200 37 81, pascal.stutz@svit.ch; Marnie Baldessari, Leiterin Events, SVIT Zürich, Tel. 044 200 37 83, marnie.baldessari@svit-immo-messe.ch



Künftiges Wohneigentum wird mit Modellen visualisiert.



Der HEV Zürich an der SVIT-Immobilien-Messe 2016



Treffen Sie unsere Fachleute zu einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

	11.00 h bis 14.00 h	14.00 h bis 17.00 h	15.00 h bis 19.00 h
Freitag, 8.4.			Roger Kuhn
Samstag, 9.4.	Roger Eggli	Roger Kuhn	
Sonntag, 10.4.	Anja Jörke	Reto Bindschädler	

Änderungen vorbehalten.

E-Mail: verkauf@hev-zuerich.ch

Telefon 044 487 17 86

an Wohnraum ist ungebrochen hoch», sagt Pascal Stutz, Geschäftsführer SVIT Zürich, zum Stellenwert der Messe.

Deshalb sei es wichtig, Angebot und Nachfrage in einem repräsentativen und nutzerorientierten Format zusammenzubringen, was laut Stutz mit der SVIT-Immobilien-Messe in den letzten Jahren immer wieder gelungen sei.

Persönlichere Darstellung als im Internet

Seitens der Aussteller wird der erfolgreiche Verlauf der Messe ebenfalls bestätigt: Rund 80 Prozent der Anmeldungen für das Folgejahr erfol-

gen erfahrungsgemäss bereits während der laufenden Messe.

Mit einem Besucherrekord von über 5000 Personen war die letztjährige Messe die bisher erfolgreichste in der Geschichte der SVIT-Immobilien-Messe. Dabei fällt auf, dass es sich bei den Besuchern primär um echt Suchende handelte. Diese haben richtig erkannt, dass die Plattform auch Objekte präsentiert, die sich erst in Planung befinden. Daneben schätzen auch die Aussteller die Möglichkeit, sich hier persönlicher darzustellen als zum Beispiel im Internet. ■

FLÜCKIGER & CORVAGLIA



Immobilien

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

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Forch (Gemeinde Maur)

Freistehendes 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Wohnfläche ca. 157 m², Nebenräume ca. 85 m², mit Cheminée, Garage. Freistehend, gepflegt, angrenzend an Freihaltezone. Schöne Gartenanlage. Grundstücksfläche 1012 m². Verhandlungspreis: CHF 1 490 000.–



Geroldswil ZH

Freistehendes Einfamilienhaus an der Goldküste des Limmattals

An erhöhter, sehr sonniger und ruhiger Wohnlage, mit traumhafter Aussicht. Wohnfläche ca. 145 m², Cheminée, begehbare Ankleideraum, moderne Küche, 2 Gartensitzplätze (u. a. mit Pergola), Baujahr 1985, Grundstücksfläche 797 m², Doppelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 500 000.–



Stäfa

4-Zimmer-Maisonettewohnung

In einem sonnigen und zentralen Quartier. Wohnfläche ca. 115 m², Schwedenofen, Balkon ca. 10,5 m², Dachraum ca. 22 m², eigene Waschküche und grosszügige Nebenflächen. Personenlift. Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 880 000.–



Zürich-Oerlikon

Wohnhaus mit 2 Wohnungen sowie Lagerhalle/Büro

einseitig angebaut, an zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage (westlich vom Bahnhof), 4½-Zi.-Wohnung im OG/DG, 2½-Zi.-Wohnung im EG, je mit Terrasse, Baujahr 1924 (Renovationen 2007/08), Lagerhalle/Garagen und sep. Büroraum (NF ca. 295 m²) im Untergeschoss, Grundstücksfläche 654 m². Verhandlungspreis: CHF 1 250 000.–



A L P H A P L A N A G



Hauswartung von Alphaplan. Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 auswechseln
 kontrollieren
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 techniek
 melden

Basel
 Winterthur
 St. Gallen
 Dietikon
 Zug
 Zürich
 Bern

0848 90 1000
 www.alphaplan.ch

Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
 Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 verkauf@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch





Immobilien-Messe



Wohnangebote im Raum Zürich



KONGRESSHAUS ZÜRICH

Freitag, 8. April 2016 15.00-19.00 Uhr
 Samstag, 9. April 2016 11.00-17.00 Uhr
 Sonntag, 10. April 2016 11.00-17.00 Uhr

www.svit-immo-messe.ch

Powered by



RAIFFEISEN



**WENN STROM FLIESST
SIND WIR IM ELEMENT**

elektrokasper.ch

Badenerstr. 571, 8048 Zürich

043 311 11 11

Wandseitig
für mehr
Sicherheit!



FLEXO

Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Mit normgerechten Handläufen für Innen- und Aussentreppen. Sehr grosse Auswahl und schnelle Lieferung inkl. fachgerechter Montage zum günstigen Festpreis.

Gratis-Tel. 0800 04 08 04

www.flexo-handlauf.ch

Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas

Fenster

Küchenbau

Badmöbel

Türen

Möbel

Treppen

Bänke

Einbruchschutz

Böden

Schränke

Parkett

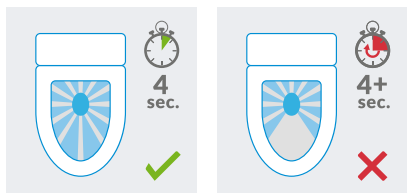
Garderoben

Schreinerei Hanspeter Rüttschi · Mettlenbachstrasse 2a · 8617 Mönchaltorf
 Tel 044 949 20 00 · Fax 044 949 20 01 · www.schreinerei-ruetschi.ch

Was es mit der Toilettenspülung auf sich hat

Das «stille» Örtchen – täglich vielfach benutzt – will und sollte entsprechend unterhalten werden. Mit dem restclean® SERVICE ist dieser Unterhalt gewährleistet. Vollständig entkalkt und gereinigt, erhält die Toilette ihre maximale Spülleistung zurück, was langfristig Kosten einspart und sich schonend auf die Umwelt auswirkt.

Bei einem optimalen Spülvorgang entleert sich der WC-Spülkasten innerhalb von 4 Sekunden. Damit wird die benötigte Wasserfliessgeschwindigkeit für eine einwandfreie Ausspülung bis zum Anschluss an das Kanalisationsnetz erreicht. Entgegen der verbreiteten Annahme, ist dafür nicht die Wassermenge im Spülkasten, sondern die Spülleistung an sich massgebend.



Toilettenspülung gut – Spülkasten entleert sich innert 4 Sekunden.

Toilettenspülung mangelhaft – restclean® SERVICE notwendig.

Wird die Toilette beim Spülvorgang unzureichend oder ungleichmässig mit dem Spülwasser gereinigt, deutet alles darauf hin, dass die Wasserführungskanäle verkalkt sind. Diese Stellen können mit einer herkömmlichen Reinigung nicht erreicht werden und es bilden sich hartnäckige Kalkablagerungen. Auch bleiben unter dem Spülrand geruchsintensive Verunreinigungen zurück.

Das restclean® PRINZIP

Bei der Reinigung durch Restclean wird ein Gerät mit einer zentralen Umwälzpumpe und sechs variabel einstellbaren Teleskopdüsen (1) eingesetzt. Die Toilette muss dazu nicht demontiert werden. Sie wird am Ende des Siphons mit einer speziellen Vorrichtung, Ballon (2), vorübergehend verschlossen und mit rund neun Litern warmem Wasser gefüllt.



Querschnitt einer Toilette während dem Reinigungsprozess.

Anschliessend wird das biologisch abbaubare Reinigungsmittel, eine Mischung aus Entkalkungspulver und Nusschalengranulat, mit dem Wasser vermischt und in den wasserführenden Kanälen mit dem Reinigungsgerät eine Stunde lang umgewälzt. Während dieses Prozesses neutralisieren sich das Entkalkungspulver und der Kalk gegenseitig. Das Nusschalengranulat sorgt für die mechanische Lösung der entstandenen Neutralisationsschicht und der Kalkstein wird effizient, aber dennoch schonend abgetragen.

Der restclean® SERVICE

Der restclean® SERVICE dauert pro Toilette weniger als zwei Stunden und ist bereits ab CHF 230.– erhältlich. Das Resultat ist eine strahlende und restlos saubere Toilette, welche wieder die Original-Spülleistung erreicht und deren Lebensdauer und Funktionalität einer neuwertigen Toilette gleichkommt. Zusätzlich wird dadurch Trinkwasser eingespart, es wird weniger Reinigungsmittel benötigt und der Arbeitsaufwand für die Pflege ist geringer.

Restclean führt ihren Service auch in Büro- und Gewerbeliegenschaften, Spitälern und Kliniken, Wohnheimen, Wohnüberbauungen, Bädern und allen weiteren Grosseobjekten durch. Bereits über 13'000 Toilettensysteme konnten bisher saniert werden. Auch führende Sanitär-Fachbetriebe sowie Kanalreinigungsunternehmen empfehlen den regelmässigen Unterhalt der Toiletten- und Spülssysteme.

Die restclean® GARANTIE

- KALKFREI**
Spülkasten ab Heberglocke inkl. Spülrohr und Keramik mit Siphon
- FUNKTIONIERT**
Funktionskontrolle & Revision Spülkasten
- DICHT**
Kein Wassernachlauf aus dem Spülkasten in die Keramik
- RESTLOSSAUBER**
Garantiert saubere Arbeit!

Gratis Hotline: 0800 30 89 30

Weitere Informationen unter: www.restclean.com

Haustür-AKTION.

Jetzt Haustüre erneuern & profitieren!

- Wir liefern und montieren Haustüren in sämtlichen Materialien
- Besuchen Sie unsere Homepage.
- **10% - Zusatzrabatt** gegen Abgabe dieses Inserates

Domeisen Fenster AG
www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Wir gestalten und pflegen Ihre Umgebung!

www.spaltenstein-gartenbau.ch

Spaltenstein Gartenbau AG

8303 Bassersdorf, Tel. 044 838 47 20

Verst0pft?

24-Stunden-Service

- Rohr- und Kanalreinigung, Kanalfernsehen**
- Transporte**
- Entsorgung**

Wir helfen sofort!

Geb. Steiner AG
Birmensdorferstrasse 15, 8902 Urdorf
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 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

... Erfolg!



Wo Deutschschweiz... und darüber hinaus.

Wann 2014 - jetzt

Was Zielorientierte Vermarktung, reibungslose Abschlüsse oder einfach nur kompetente und fachkundige Beratung waren die Wünsche unserer Auftraggeber, die wir erfüllen durften.

Aussergewöhnliche und herausfordernde Liegenschaften finden immer wieder ihren Weg zu uns und bereichern unseren Alltag.

Wer ELIANE J. AG

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

Eliane J. Saxena Sulamith Egli



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

Mietrecht/Zivilprozessrecht

Persönliches Erscheinen einer juristischen Person vor Schlichtungsbehörde

Eine juristische Person kann sich vor der Schlichtungsbehörde durch ein formelles Organ (d.h. durch eine im Handelsregister eingetragene Person) vertreten lassen, nicht aber durch ein faktisches Organ (d.h. nicht durch Personen, die Entscheide treffen oder die eigentliche Geschäftsführung besorgen und so die Willensbildung der Gesellschaft massgebend mitbestimmen). Ebenfalls möglich ist die Vertretung durch eine mit einer kaufmännischen Handlungsvollmacht ausgestattete, zur Prozessführung befugte Person.

Art. 204 Abs. 1 ZPO verlangt, dass die Parteien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen müssen. Was heisst das nun für eine juristische Person, die Partei ist? Mit dieser Frage beschäftigte sich das Bundesgericht in einem kürzlich publizierten Entscheid.

Sachverhalt

Eine juristische Person, eine Aktiengesellschaft, focht als Pächterin die Kündigung eines Pachtvertrages bei der Schlichtungsbehörde an. Zur Schlichtungsverhandlung erschien für die AG die Mutter des einzigen Verwaltungsratsmitgliedes in Begleitung eines Rechtsanwaltes. Die Schlichtungsbehörde stellte der Pächterin die Klagebewilligung aus. In der Folge reichte die Pächterin beim Bezirksgericht Arlesheim Klage ein.

Die Verpächterin beantragte, auf die Klage sei wegen Ungültigkeit der Klagebewilligung nicht einzutreten. Sie machte geltend, die Mutter des Verwaltungsrates habe die Pächterin bei der Schlichtungsverhandlung nicht gültig vertreten können, weshalb die Pächterin säumig gewesen sei. Da diesfalls das Schlichtungsgesuch nach Art. 206 Abs. 1 ZPO als zurückgezogen gelte, hätte das Verfahren folglich

als gegenstandslos abgeschlossen werden müssen.

Die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim kam jedoch zum Schluss, dass die Klagebewilligung gültig sei. Auch das Kantonsgericht Basel-Landschaft ging von der Gültigkeit der Klagebewilligung aus, weil die Mutter ein faktisches Organ der Pächterin sei und durch ihre Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung die Voraussetzung des persönlichen Erscheinens gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO erfüllt worden sei. Falls die Mutter nicht als faktisches Organ betrachtet würde, habe sie die Pächterin gestützt auf eine Handlungsvollmacht i.S.v. Art. 462 OR vertreten dürfen.

Daraufhin gelangte die Verpächterin ans Bundesgericht und beantragte, der Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde ungültig sei.

Bundesgerichtsentscheid

Mit Urteil vom 17. April 2015 hat das Bundesgericht nun klargestellt, dass eine Vertretung durch ein faktisches Organ nicht zulässig ist. Es müsse der Schlichtungsbehörde ermöglicht werden, rasch und einfach zu prüfen, ob eine juristische Person korrekt vertreten zur Schlichtungsverhandlung erschienen sei (Art. 204 Abs. 1 ZPO).

Eine rasche Prüfung erfolge gestützt auf Urkunden, umfangreiche Beweismassnahmen seien im Schlichtungsverfahren nicht möglich. Die im Handelsregister eingetragenen Organe und die Prokuristen hätten zu diesem Zweck einen Handelsregisterauszug vorzuweisen.

Faktische Organe, welche Entscheide treffen oder die eigentliche Geschäftsführung besorgen

und so die Willensbildung der Gesellschaft massgebend mitbestimmen würden (BGE 128 III 29), könnten nichts Derartiges vorweisen. Eine juristische Person könne sich daher im Schlichtungsverfahren nicht von faktischen Organen vertreten lassen.

Weiter stellte das Bundesgericht fest, dass eine juristische Person die Voraussetzungen des persönlichen Erscheinens nach Art. 204 Abs. 1 ZPO auch erfüllen könne, indem sie sich durch eine mit einer kaufmännischen Handlungsvollmacht ausgestattete, zur Prozessführung befugte und mit dem Streitgegenstand vertraute Person vertreten lasse. Die Vollmacht müsse den Anforderungen von Art. 462 Abs. 1 und 2 OR genügen, eine einfache Bevollmächtigung im Sinne von Art. 32ff. OR sei nicht ausreichend. Zur Prozessführung ist der Handlungsbevollmächtigte nur ermächtigt, wenn ihm eine solche Befugnis ausdrücklich erteilt worden ist (Art. 462 Abs. 2 OR).

Das Bundesgericht wies die Sache an die Vorinstanz zurück zur Ergänzung des Sachverhaltes und zur Abklärung, ob eine Handlungsvollmacht im Sinne von Art 462 OR vorliege. Wenn dies bejaht werden könnte, wäre die umstritte-

ne Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde gültig.

Fazit

Für eine juristische Person ist es demzufolge sehr wichtig, wen sie an die Schlichtungsverhandlung schickt. Entweder muss der Vertreter im Handelsregister eingetragen sein und dies durch den Handelsregisterauszug auch belegen können, oder er muss über eine Handlungsvollmacht und Prozessführungsbefugnis im Sinne von Art. 462 OR verfügen. Andernfalls gilt die juristische Person als säumig (Art. 206 ZPO). ■

Bundesgerichtsentscheid 4A_530/2014 vom 17. April 2015 (BGE 141 III 159ff.)



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:
www.facebook.com/hev.zuerich

Günstige Dächer



erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

WEBER DACH AG *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*
Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

044 312 12 32
masteralarm



Unsere D22 Alarmanlage haut selbst Schwinger Stefan Burkhalter in das Sagmäl.
Stefan, an was hat es gelegen?
„Die Vorteile lagen bei der D22, ich hatte keine Chance gegen diese starken Argumente“

Berninaplatz 1

8057 Zürich

stefan.burkhalter@alarm24.ch

www.alarm24.ch

WOHNRAUM.TV

**Ihre Sendung rund
um die Themen
Wohnen & Lifestyle.**

Schauen Sie rein!

**homegateTV heisst
neu wohnraumTV.**

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen
präsentiert von:



Täglich um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender.



Und jederzeit auf www.wohnraum.tv

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



- **VERKAUF**
- **SCHÄTZUNG**
- **UMNUTZUNG**

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch



Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als freistehende Box, verkleidetes Blockhaus im Garten, im Dachgeschoss oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns: www.saunabau-buerki.ch.

Innovativ seit
mehr als 40 Jahren



BÜRKI SAUNABAU AG
Beratung + Ausstellung:
Riemenstrasse
8803 Rüschiikon
Tel. 044 713 00 77
info@saunabau-buerki.ch
www.saunabau-buerki.ch
Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Seminar

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis; lic. iur. Sandra Heinemann

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten?

- Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden?
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der

- Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage
- Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 10. Juni 2016, 8 bis ca. 11.45 Uhr

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 Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 10. Juni 2016 (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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mietrecht

Nachweis der Quartierüblichkeit des Mietzinses scheitert an hohen Hürden

Ein aktueller Streitfall aus dem Obergericht zeigt: Will ein Vermieter den Mietzins mit der Quartierüblichkeit begründen, muss er hohe Hürden überwinden.

Die Vorstellung des Mieters und des Vermieters über den angemessenen monatlichen Mietzins für die 3,5-Zimmer-Wohnung im Bezirk Meilen lag nur CHF 37.85 auseinander. Weil sich die Parteien aber nicht einigen konnten, mussten sich die Schlichtungsbehörde, das Mietgericht und schliesslich auch noch das Obergericht mit dem Fall beschäftigen.

Für den Mieter war klar, dass der Mietzins sinken musste, weil der Referenzzinssatz um 0,25 Prozent gefallen war. Alle Instanzen bestätigten, dass der Mietzins gesenkt werden muss. Grund: Dem Vermieter ist es schlicht nicht gelungen, genügend vergleichbare Objekte für die Feststellung der Quartierüblichkeit vorzulegen.

Inserate zählen nicht

Das Obergericht verwies auf diverse Urteile des Bundesgerichts. Dieses stellt an die Vergleichbarkeit von Mietzinsen hohe Anforderungen. Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse sind Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode der Objekte, die miteinander verglichen werden sollen.



Cornel Tanno
Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

Weicht nur schon ein einziges dieser Kriterien wesentlich vom Mietobjekt ab, verbietet sich der Vergleich.

• Anzahl Objekte

Laut Bundesgericht braucht es mindestens fünf Vergleichsobjekte. Diese müssen in verschiedenen Liegenschaften liegen und verschiedenen Eigentümern gehören.

• Inserate

Der Vermieter hatte eine nahezu vollständige Sammlung aller Mietinserate vorgelegt, die in den zurückliegenden zwei Jahren in der «Zürichsee-Zeitung» erschienen waren, und zusätzlich ein Gutachten ein-gereicht, das die Online-Inserate analysiert hatte. Alles vergeblich. Zur Festlegung der sogenannten Vergleichsmiete dürfen Inserate nicht berücksichtigt werden.

• Wohnfläche

Laut Bundesgericht ist für einen Vergleich eine Flächendifferenz von mehr als 20% nicht erlaubt.

• Bauperiode

Der Vermieter argumentierte, die Wohnung sei 1991 totalsaniert und in den Jahren 2002 teilweise und 2012 nochmals umfassend saniert worden. Deshalb sei es zulässig, seine Wohnung mit Wohnungen zu vergleichen, die zwischen 2010 und 2014 erstellt wurden. Schliesslich sei weniger entscheidend, wann die Mauern (also das Haus) erstellt wurden, als vielmehr, welchen Wert die Wohnung als solche habe. Auch dieses Argument wurde zurückgewiesen. Bei einer Totalsanierung darf die Bauzeit der Objekte maximal zehn Jahre auseinander-

liegen. Zudem stamme das 1970 erstellte Gebäude aus einer ganz anderen Bauperiode als die Vergleichshäuser.

Unter dem Strich gelang es dem Vermieter nur, ein einziges vergleichbares Objekt vorzulegen. Damit, so das Obergericht, sei es ihm nicht gelungen, die Orts- und Quartierüblichkeit seines ursprünglichen Mietzinses zu belegen.

Es wäre begrüssenswert, wenn die Gerichte, im Speziellen das Bundesgericht, die Hürden des Nachweises an die Ortsüblichkeit in Zukunft nicht derart hochlegen würden, ansonsten die gesetzliche Möglichkeit des Einwandes der Orts- und Quartierüblichkeit nicht ad absurdum geführt wird. Mit einer Praxisänderung wird aber kurzfristig wohl nicht zu rechnen sein. ■

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch



**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

Vergolden Sie Ihre Zukunft.

Nehmen Sie noch heute mit uns Kontakt auf. Wir sagen Ihnen gerne und kostenlos mehr über Gold, der einzigen schuldenfreien Währung der Welt.

Rogivue Asset Management AG

Bahnhofstr. 94 | 8001 Zürich | T: 044 212 14 14
info@goldnick.ch | www.goldnick.ch

GoldNick.ch

Mietrecht

Sanierungskündigung

Eine Kündigung wegen Sanierung verstösst gegen Treu und Glauben, wenn sie ausgesprochen wird, bevor der Umfang der geplanten Arbeiten und die Auswirkungen auf den Mieter beurteilt werden können.

Mit Formularanzeigen kündigten die Vermieter diverse Mietverhältnisse unter Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine. Die Kündigung wurde mit «Renovation, Umbau, Umstrukturierung» begründet. Einige Tage später bestätigte der Verwalter die Kündigung «aus Gründen der Umstrukturierung der Stockwerke».

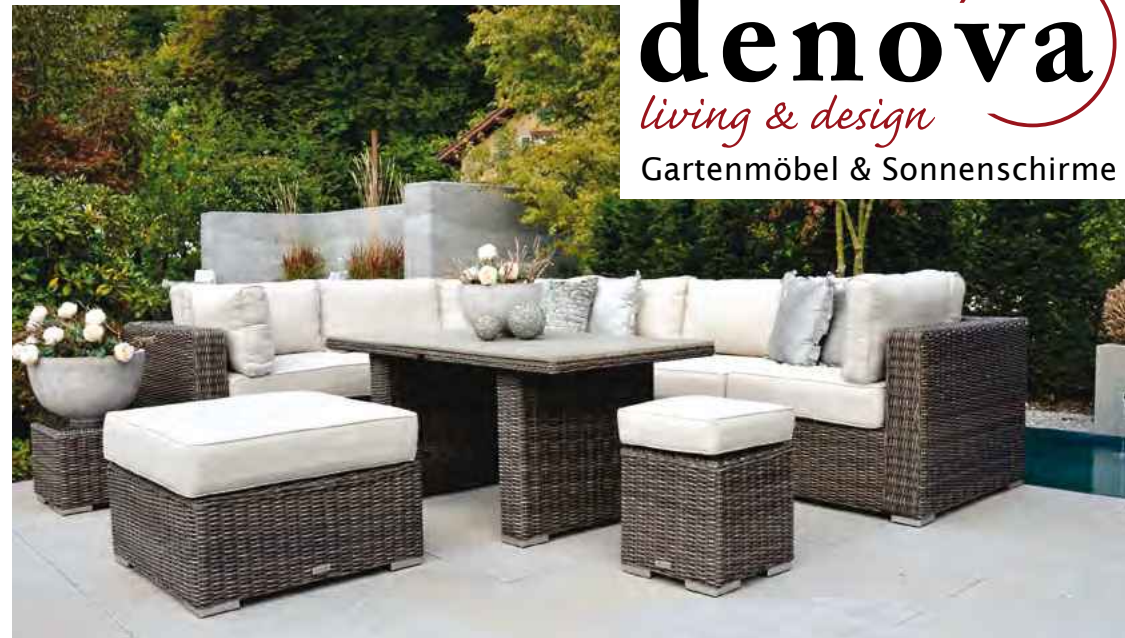
Die Kündigungen wurden in der Folge angefochten. Vor kantonalen Instanzen konn-

te keine Lösung gefunden werden, so dass das Bundesgericht in letzter Instanz über die Kündigungen zu urteilen hatte. Dabei hielt es fest, dass die Parteien grundsätzlich frei sind, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Ein spezieller Kündigungsgrund wird nicht verlangt (Art. 266a Abs. 1 OR).

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR, siehe auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt

Neuheiten 2016 auf 1100m²

denova
living & design
Gartenmöbel & Sonnenschirme



www.denova.ch

Verkaufsfiliale Dietikon

Riedstrasse 1 8953 Dietikon
Pestalozzi - Märki - Gebäude 1.0G
044 441 76 76 dietikon@denova.ch

Verkaufsfiliale Pratteln

Grüssenweg 4 4133 Pratteln
Zone Grüssen
061 561 76 76 vis-à-vis Lumimart
pratteln@denova.ch

GUTSCHEIN
Gratis Heimlieferung*

Abgabe beim Kauf ab CHF 1000.- gültig bis am 30.6.2016
*ohne Montage/nicht kumulierbar MZ

**Auch am Samstag
von 9 – 14 Uhr offen**



Termin unter
044 718 17 50

fierz
KÜCHEN

Seit 1982

Einsiedlerstr. 535
8810 Horgen

www.fierz-kuechen.ch

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

oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht. Es muss ein krasses Missverhältnis zwischen den Interessen des Mieters auf Aufrechterhaltung des Vertrags und dem Interesse des Vermieters vorliegen, das Mietverhältnis zu beenden. Im Allgemeinen wird Treuwidrigkeit angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist. Die Kündigung muss zum Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird, gegen Treu und Glauben verstossen.

Geplante Arbeiten detailliert geschildert

In einem Grundsatzentscheid aus dem Jahre 2008 (BGE 135 III 112) hat das Bundesgericht entschieden, dass eine wegen umfassender Sanierungsarbeiten am Mietobjekt ausgesprochene Kündigung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Dies gilt auch, wenn sich der Mieter bei einer umfassenden Sanierung bereit erklärt, die Unannehmlichkeiten der Bauarbeiten in Kauf zu nehmen und im Mietobjekt zu verbleiben, weil seine Gegenwart zu Schwierigkeiten, zusätzlichen Kosten oder zu einer Verzögerung der Bauarbeiten führen kann.

Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters im Hinblick auf Modernisierungsarbeiten demgegenüber dann, wenn deren Durchführung durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde, wie dies etwa beim Streichen von Wänden, blossen Fassadenrenovationen oder Balkonanbauten der Fall sein dürfte. In der Streitsache, die zu diesem Urteil führte, hatte der Vermieter die geplanten Arbeiten in einem Begleitschreiben zur Kündigung detailliert geschildert.

Die Kündigung im Zusammenhang mit Sanierungs- oder Renovationsarbeiten ist missbräuchlich, wenn das Projekt des Ver-

mieters noch keine handfeste Realität hat oder es objektiv unmöglich erscheint, vor allem, weil es offensichtlich gegen die anwendbaren öffentlichrechtlichen Bestimmungen verstösst und der Vermieter die notwendigen Bewilligungen nicht erhält. Der Beweis der objektiven Unmöglichkeit obliegt dem Mieter.

Die Gültigkeit der Kündigung hängt nicht davon ab, ob der Vermieter bereits die notwendigen Bewilligungen erhalten oder die dafür notwendigen Unterlagen eingereicht hat.

Genügend ausgearbeitetes Projekt notwendig

Wie bereits ausgeführt, verstösst die Kündigung wegen zukünftiger Sanierungsarbeiten nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Verbleib des Mieters im Mietobjekt zu Komplikationen, zusätzlichen Kosten oder einer Verlängerung der Bauzeit führen kann. Ob dies der Fall ist, hängt von den geplanten Arbeiten ab.

Die Gültigkeit der Kündigung setzt voraus, dass der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, damit konkret beurteilt werden kann, ob die Anwesenheit des Mieters die Arbeiten beeinträchtigt. Deshalb hat das Bundesgericht bereits entschieden, dass eine Kündigung wegen umfassender Sanierungsarbeiten gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, wenn es unmöglich ist, den Umfang der geplanten Arbeiten festzustellen und zu bestimmen, ob eine Räumung der Liegenschaft durch die Mieter notwendig ist. (BGE 4A_425/2009, 11.11.2009, E. 3.2.2; BGE 4A_518/2010, 16.12.2010, E. 2.4.)

Wenn es an genügend klaren Informationen fehlt, ist der Mieter nicht in der Lage, sich ein Bild von den Absichten des Vermieters zu machen, die seine Gegenwart während der geplanten Arbeiten verursachen würde. Er hat das Recht, vom Vermieter eine Begründung zu erhalten, die es ihm erlaubt, seine

Chancen für eine erfolgreiche Kündigungsanfechtung abzuschätzen und in Kenntnis dieser Tatsachen innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der Kündigung zu entscheiden, ob er sie anfechten will.

Vorliegend ist die im Zeitpunkt der Anzeige der Kündigung im Mai 2010 durch die Beschwerdegegner und den Verwalter abgegebene Begründung kurz und sehr allgemein gehalten: «Renovation, Umbau, Umstrukturierung» bzw. «Umstrukturierung der Stockwerke». Auf dieser Grundlage konnten sich die Mieter kaum vorstellen, welche genauen Arbeiten sie persönlich betreffen.

Generelle Absicht zur Renovation alleine genügt nicht

Das oberste kantonale Gericht stellt fest, dass der Verwalter die Gebäude im Februar 2010 besichtigte und die Pläne des aktuellen Zustandes einem der Vermieter übermittelte, dass die Pläne, die aufzeigten, welche Mauern niedergerissen werden müssen, im Juni 2010 erstellt wurden, dass der Verwalter im August 2010 einen summarischen Bericht betreffend eine erste Einschätzung über den Zustand der Gebäude und eine erste Schätzung für die Kosten der Sanierung verfasste, bevor ein Architekt vertiefte Abklärungen traf und im April 2011 einen Bericht über die durchzuführenden Arbeiten erstellte, und dass das

Bauvorhaben ab dem 3. August 2011 öffentlich ausgeschrieben wurde. Mit Ausnahme der Besichtigung der Gebäude durch den Verwalter im Februar 2010 erfolgten sämtliche genannten Tätigkeiten nach der Kündigung der Mietverhältnisse.

Aus den Tatsachenfeststellungen des kantonalen Gerichts ergibt sich auch nicht, dass die Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung über ein einigermaßen ausgereiftes Projekt verfügt hätten. Nichts deutet darauf hin, dass mehr als ein einfacher Entwurf für die zukünftigen Arbeiten vorlag. Die generelle Absicht alleine, die Gebäude umzubauen und zu renovieren, kann nicht entscheidend sein. Daher ist festzustellen, dass die Kündigungen vom 19. Mai 2010 zu früh ausgesprochen wurden und damit gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. ■

(BGE 4A_15/2014, 26.5.2014)



Cornel Tanno
Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

Massgefertigt • Staubfrei eingebaut • Hohe Heizleistung
Sicher • Sauber • Kein Rauch • Kein Wärmeverlust

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Land of Fire
Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
044 818 05 00 www.novatherm.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

Telefon 052 346 26 26 • Am Dorfbach 36
CH-8308 Illnau • www.huerlimann-bautenschutz.ch

ISOTEC
... macht Ihr Haus trocken



schädeli gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen
Ihren Garten

- **Bau**
- **Umänderungen**
- **Unterhalt**
- **Renovation**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Kügeliloostasse 39 | 8046 Zürich
Telefon **044 371 41 30** | Fax 044 311 91 35

Wir schaffen Lieblingsplätze.

Schutz gegen Wind, Regen und Sonnenstrahlen – aber auch höchstes Freiluft-Gefühl: Mit unseren Terrassendächern und Markisen schaffen wir neue Lieblingsplätze und schenken Ihnen mehr Zeit im Freien. Zum Beispiel mit der Pergola-Markise PergoTex II mit regendichtem und windstabilem Cabrio-Faltsystem. Individuell in Form und Farbe passt sich diese flexible Markise ohne Kompromisse Ihren Wünschen an.

Mehr Informationen zu unseren Terrassendächern und Markisen finden Sie unter: www.griesser.ch/lieblingsplatz



Profitieren Sie jetzt von unserem Spezialangebot*:
Bei Bestellung einer Markise oder eines Terrassendachs bis 15.5.2016 erhalten Sie unser Komfort-Paket bestehend aus dem Handsender Progreso und dem Funkempfänger Combo im Gesamtwert von rund CHF 370.– gratis dazu.

Griesser – automatisch gut.
www.griesser.ch

* Angebot für ausgewählte Produkte gültig.
Mehr Informationen unter www.griesser.ch/lieblingsplatz

GRIESSER

Im Zentrum steht für alle die optimale Immobilientransaktion mit individueller Beratung. Dazu tragen wir auf unterschiedlichste Weise und angepasst an die persönlichen Bedürfnisse bei – sei es durch eine ganzheitliche Verkaufsabwicklung, eine Zusammenarbeit mit der Verkäuferschaft oder mit weiteren am Projekt beteiligten Fachleuten. In einem persönlichen Gespräch definieren wir das Vorgehen.

ANLAGEIMMOBILIEN

Mehrfamilienhäuser | Geschäftliegenschaften | gemischt genutzte Immobilien | in der ganzen Deutschschweiz
Unsere Kunden sind mehrheitlich Privatkunden aus der Schweiz und institutionelle Anleger.



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

WOHNEIGENTUM

Einfamilienhäuser | Stockwerkeigentum | Bauland | in Zürich sowie angrenzenden Gebieten
Unsere Kundschaft sind Paare, Familien, Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Vermögensverwalter, Treuhänder, Anwälte und Banken sowie Architekten und Generalunternehmungen.



Iris Lesmann Partnerin und Immobilien-Vermarkterin mit eidg. FA, Executive MBA
Direktwahl 044 291 93 91 | iris.lesmann@spalingerimmobilien.ch

**JEDE LIEGENSCHAFT IST EIN UNIKAT. EBENSO JEDE LIEGENSCHAFTEN-HANDÄNDERUNG.
WIR BEGLEITEN SIE GERNE DABEI.**

Seminar

Der Mietzins

REFERENTEN: Arthur Flöss, dipl. Architekt FH, CAS II FH; lic. iur. **Tiziano Winiger**, MAS REM;
lic. iur. **Sandra Heinemann**

Themen des Seminars

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/

Renditefragen: Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung

und deren Anfechtung: Verschiedene Methoden ■
Formalitäten

Mietzinssenkungen: Wegen Änderung der Berechnungs-
grundlagen ■ Wegen Mängeln am Mietobjekt

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Datum: Freitag, 26. August 2016, 8 bis 12 Uhr
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
Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld
auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse
müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei
Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften
lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Der Mietzins» vom 26. August 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

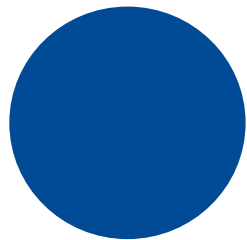
Parkplatz			Autonummer		
Name		Vorname		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)					
Strasse			PLZ und Ort		
E-Mail		Telefon privat		Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)			Datum		Unterschrift

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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Ist Ihre Liegenschaft bereit für den Frühling?

Hauswartungen – Facility Service –
Umgebungsarbeiten – Bürobegrünungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Gerne unterbreiten wir Ihnen
eine individuelle Offerte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Baurecht

Gewerbliche Nutzung eines Einfamilienhauses

In einem Entscheid vom 19. August 2015 des Baurekursgerichts des Kantons Zürich ging es um die Beurteilung, wann eine gewerbliche Nutzung eines Einfamilienhauses vorliegt: ob diese bei einer Nutzung als Bed & Breakfast oder bei der Vermietung an eine Baufirma, die dort ihre Angestellten unterbringt, gegeben ist. Der Gemeinderat der entsprechenden Gemeinde hatte der Vermieterin für beide Fälle die gewerbsmässige Vermietung des Hauses per Beschluss verboten.

Bereits im September 2014 war der Eigentümerin befohlen worden, den Bed-&-Breakfast-

Betrieb in der Liegenschaft einzustellen, da eine gewerbliche Nutzung gegen Art. 12 der BZO der Gemeinde verstosse. Der Beschluss wurde rechtskräftig.

Bei einer Kontrolle im März 2015 wurden in der Liegenschaft 13 Bauarbeiter angetroffen; die Liegenschaft wurde an eine deutsche Firma vermietet, die ihre Angestellten dort unterbrachte.

Diese Nutzung wurde als gewerblich betrachtet und der Eigentümerin Frist gesetzt, den Mietvertrag bis Ende Mai aufzulösen. Nach Art. 12 der BZO seien in der Wohnzone noch Büros, Ateliers, Praxen und nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt, und der Anteil der gewerbli-

Wir sehen unsere Kunden als Partner.
Und bieten Ihnen alles aus einer
Hand – kompetent, zuverlässig und zu
fairen Preisen.

KURT R. COMPAGNONI | www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Steuerberatung beim HEV Zürich

Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

Terminvereinbarung: Frau R. Müllly, Sekretariat Rechtsabteilung, 044 487 17 11

Für die Erstbesprechung gilt ein Stundenansatz von Fr. 230.–.

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

chen Nutzung dürfe ein Drittel des Gebäudevolumens nicht übersteigen.

Im Untergeschoss eingerichtete Schlafräume würden den gesetzlichen Bestimmungen nicht genügen, da sie nicht ausreichend belüftet und belüftet werden können. Die Nutzung durch die Bauarbeiter auf der gesamten Fläche sei eine gewerbliche und somit unzulässig.

Es wurde geltend gemacht, dass die erste Verfügung vom September 2014 nicht umgesetzt worden sei. Zwar sei die Internetwerbung für das B&B angepasst worden, vermietet werden jetzt einfach fünf Zimmer, nicht detailliert ausgewiesene Gemeinschaftsräume und eine vollständig ausgestattete Küche.

Auch kann das ganze Haus gemietet werden für CHF 4500.-, bei Vermietung der Einzelzimmer total für eine Summe von CHF 5500.-. Das Haus werde somit nach wie vor als Beherbergungsbetrieb genutzt, und beim im Streit stehenden Beschluss vom 14. April 2015 handle es sich lediglich um eine Vollstreckungsverfügung.

Sinn und Zweck der BZO

Tatsächlich wurde festgestellt, dass auch im Untergeschoss der Liegenschaft Schlafräume eingerichtet waren, welche über ein Lavabo verfügen, und auch eine Dusche und ein WC genutzt werden konnten. Ebenso, dass die Bewohner dieser Räumlichkeiten Angestellte der mietenden Firma waren und jeweils am Wochenende an ihre Wohnorte in Deutschland führen.

In der Folge ging es darum, festzustellen, was Sinn und Zweck der oben erwähnten Bestimmung der BZO sei, denn die Gemeinde rechnete Beherbergungsbetriebe nicht der Wohnnutzung zu. In Wohnzonen soll in jedem Haus gewohnt werden, mindestens $\frac{2}{3}$ sollten permanent bewohnt sein, dadurch solle der Quartierzusammenhalt gefestigt werden, es sollen nicht ganze Gebäude zu Schlafstätten für kurzfristig anwesende Personen ohne Bezug zum Dorfleben werden.

Dies treffe alles nicht zu im vorliegenden Fall. Die Bewohner seien nicht permanent, zudem wechselnd, und hätten keinen individu-

ellen «häuslichen Wirkungskreis», niemand habe Wohnsitz in der Schweiz, der Mietzins sei nicht ortsüblich und der Mietvertrag befristet (wegen geplanten Verkaufs). Es gebe somit keine dauernden Bewohner und das Ganze als Beherbergungsbetrieb zu werten.

Ein Zuhause für die Bauarbeiter

Auf der anderen Seite machte die Eigentümerin/Vermieterin geltend, dass die Bauarbeiter Angestellte der Mieterin (Baufirma) seien, welche diesen ein Zuhause zur Verfügung stellt. Sie essen und schlafen dort, gehen tagsüber zur Arbeit. Allein die Vermietung an eine juristische Person sei nicht per se eine gewerbliche Nutzung, viele Betriebe, z. B. in der Gastronomie oder jegliche Unternehmen, die für ihr Personal Wohnraum anmieten, würden solches tun. Auch sei das Objekt nicht mehr als Bed & Breakfast angeboten, sondern als Mietobjekt, entweder gesamthaft oder im Sinne einer Wohngemeinschaft zimmerweise.

Gemäss dem kantonalzürcherischen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Wohnzonen in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Dazu gehören auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und zur Wohnfläche in angemessenem Verhältnis stehen.

Kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) können jedoch mässig störende Betriebe zulassen, solche aber, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Zudem können für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse eine Wohn- oder gewerbliche Nutzung zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden.

Als Gewerbe oder Betrieb versteht das Gesetz jede Art von Arbeitsplatznutzung wie Produktion, Verkauf, Dienstleistungen, freie Berufe etc. Wie bereits erwähnt sind entsprechende (nicht störende) Nutzungen bis zu einem Drittel des Gebäudevolumens zulässig, und verboten wurde die «gewerbsmässige Vermietung» an die Baufirma.

Gewerbliche Nutzung wird verneint

Erwogen wurde sodann: Allein die Vermietung an eine juristische Person stellt nicht eine ge-

werbliche Nutzung dar, auch nicht, dass diese die Liegenschaft deren Angestellten zur Verfügung stellt.

Im Gebäude selbst wird denn auch kein Gewerbe betrieben, und der blosser Aufenthalt der Bauarbeiter ist auch kein Gewerbe.

Auch die Qualifikation als Hotelnutzung geht zu weit, dagegen sprechen die feste Mietdauer von acht Monaten, die auf der Website angegebenen Mietzinse in Monatsraten oder die Mindestmietdauer von einem Monat. Eine herbergeähnliche Infrastruktur wie Frühstück, Zimmerreinigung oder Ähnliches gibt es nicht, einzig werden die gemeinschaftlichen Räume wöchentlich gereinigt. Auch halten sich nicht beliebige Bewohner in der Liegenschaft auf, sondern nur von der Mieterin ausgewählte.

Eine gewerbliche Nutzung ist zu verneinen und von einer Wohnnutzung im Sinne der BZO ist auszugehen. Die Bauarbeiter schlafen dort, sie können die Küche benutzen und essen, sie haben ihren «häuslichen Wirkungskreis» im Haus, sie halten sich nicht den ganzen Tag im Haus auf, aber das tut die erwerbstätige Bevölkerung sowieso nicht.

Dass sich der Lebensmittelpunkt der Bewohner nicht im Dorf befindet, widerspricht nicht einer Wohnnutzung, solches tun beispielsweise auch Wochenaufenthalter.

Auch nicht die relativ hohe Anzahl der Bewohner, noch dass die gemeinsamen Räumlichkeiten von dritten gereinigt werden, ändert etwas daran. Die Nutzung der Liegenschaft ist also auch in dieser Hinsicht zonenkonform. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Heizungs- und Boiler-Sanierungen

Preise
vergleichen
lohnt sich!



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

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

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

swisstherm.ch

WÄRME-KONZEPTE
WÄRMEPUMPEN • TIEFENBOHRUNG • SOLAR • GAS • ÖL

Swisstherm AG • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg
062 887 10 00 • Fax: 062 887 10 05
info@swisstherm.ch
Zweigniederlassungen:
Siebnen SZ, Steinhausen ZG,
Oberstocken BE,
Frauenfeld-Gerlikon TG

20 Jahre
Voll-Garantie
mit Service-Ata

Alle günstigen Angebote auf:
www.swisstherm.ch

www.verwaltungswechsel.ch



Gartenholzerei GmbH

Martin Trüb | Wilhofstrasse 32 | 8125 Zollikerberg
 Telefon + Fax 043 499 61 08 | 079 633 00 77
 www.truebgartenholzerei.ch

- > **Gartenholzerei**
- > **Gartenunterhalt**
- > **Cheminéeholz**
- > **Stockfräsen**

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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







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



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

Seminar

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: lic. iur. Sandra Heinemann; Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

Themen des Seminars

Grundlagen/Rechtliches: Prüfung der Sache und Mängelrüge/
 Beweislast/Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/
 Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung ■ Normale Abnutzung/
 übermässige Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden
 ■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern,
 wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
 Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro mit Referenten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften
 lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 27. Mai 2016, 8 bis 12 Uhr

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 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 27. Mai 2016 (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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Ausstellung

- Alle gängigen Marken
- Hol- und Bring-Service
- Reparaturwerkstatt
- Revidierte Occasionen
- Mietservice



Vögel + Berger AG
052 316 14 21 www.voegel-berger.ch
Vögel + Berger AG, Schölllistrasse 4, 8442 Hettlingen

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

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

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

Mitglied der
Interessen-Gemeinschaft  **altbau**


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

FENSTER



SÖRENSEN AG
Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch

Mietrecht

Rund um die Untermiete: Ein Entscheid des Mietgerichts Zürich

In einem Entscheid vom April 2014 hatte das Mietgericht zu beurteilen, ob im Mietvertrag eine maximale Personenzahl festgelegt wurde und ob höhere Wasser- und Abwasserkosten einen wesentlichen Nachteil für den Vermieter darstellen. Beide könnten grundsätzlich einen Verweigerungsgrund für die Zustimmung zur Untermiete darstellen.

Konkret bewohnten zwei Mieter eine 4,5-Zimmer-Wohnung und ersuchten den Vermieter um Zustimmung zur Untermiete in der Absicht, zwei Kollegen als Untermieter einziehen zu lassen. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung mit der Begründung, dass eine Maximalpersonenzahl von zwei im Mietvertrag vereinbart sei und die Wohnung durch diese Verdoppelung der Personen übermässig abgenutzt würde und eine Verdoppelung der Wasserkosten resultiere. Das Mietgericht teilte diese Ansicht nicht.

Bereits aus den gesetzlichen Regelungen der Untermiete ergibt sich, dass die Untermiete begriffsnotwendig zu einer Zunahme der Personenzahl führen kann, denn der Mieter kann die Sache auch teilweise untervermieten. Dennoch sollte es im Rahmen der Vertragsfreiheit betreffend den Bestimmungszweck der Miete möglich sein, eine Beschränkung der Untermiete über die Festlegung der Personenzahl zu erreichen.

Da dies im Grundsatz zulässig ist, war zu prüfen, ob im konkreten Fall auch tatsächlich eine Festlegung der Personenzahl gültig festgelegt wurde. Entgegen der Ansicht des Vermieters waren die Mieter der Meinung, bestimmt sei mit der Regelung «Anzahl 2 Personen» nur worden, wie viele Personen in die Wohnung einziehen würden.

Regelauslegung nach Vertrauensprinzip

Das Gericht hatte in der Folge diese Regelung auszulegen, und zwar nach dem Vertrauensprinzip. Das bedeutet, es ist aufgrund der Gesamtumstände zu beurteilen, wie diese Regelung verstanden werden durfte und musste: Was also war der Zweck der Regelung für den erklärenden Vermieter, und wie konnte der Empfänger (Mieter) diese nach Treu und Glauben verstehen.

Vorliegend ergibt sich aus der Formulierung eben genau nicht, dass es sich klarerweise um eine Maximalpersonenzahl handelt. Die Analyse der Umstände ergab, dass auf dem Anmeldeformular bei der Personenzahl Erwachsene «2» angegeben wurde, und im nachfolgenden Mietvertrag ebenfalls Anzahl Personen «2».

Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Untermiete ausschliesslich schriftlich zu bewilligen sei, und die zum integrierenden Bestandteil erklärten Allgemeinen Bestimmungen enthalten die Bestimmung, die Mietsache sei ausdrücklich



facebook

Angemeldet bleiben Passwort vergessen?

HEV Zürich ist bei Facebook.
Um dich mit HEV Zürich zu verbinden, registriere dich noch heute für Facebook.

Seite erstellen

Aktuell
2015
2014

zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen und auch die Erhöhung der Personenzahl bedürfe der Zustimmung des Vermieters.

Es ergibt sich also nicht schlüssig, ob es sich bei der Anzahl Personen um eine Maximalbelegungszahl handelt. Auch wenn dies für die Vermieterschaft wichtig war, gibt es keinen Zusatz wie etwa «höchstens». Für die Mieter war dies jedenfalls nicht erkennbar, überdies drängte es nach deren Ansicht auch nicht auf, dass eine 4,5-Zimmer-Wohnung höchstens von 2 Personen bewohnt werden solle. Daraus ergibt sich, dass die Personenzahl nach Treu und Glauben nicht als Maximalzahl zu verstehen ist.

Auch dass die Allgemeinen Bedingungen die Erhöhung der Personenzahl von der Zustimmung des Vermieters abhängig machen, schliesst nicht aus, dass dies eben möglich ist, und impliziert nicht, dass diese von einer Maximalbelegung abhängig sei. Die Untermiete setzt gemäss den gesetzlichen Bestimmungen per se die Zustimmung des Vermieters voraus, wobei diese aber nur unter bestimmten, vom Gesetz eng umschriebenen Voraussetzungen verweigert werden kann.

Untermiete könnte dem Vermieter zum Nachteil gereichen

Des Weiteren machte der Vermieter geltend, die Verdoppelung der Personenzahl führe zu einer schnelleren Abnutzung und einem erhöhten Verbrauch von Wasser und Abwasser, die mangels Ausscheidung im Mietvertrag zu seinen Lasten gehen.

Damit soll ausgedrückt werden, dass der Vermieter die Untermiete ablehnen kann, wenn ihm ein wesentlicher Nachteil daraus entsteht. Dieser kann auch wirtschaftlicher Natur sein, und grundsätzlich könnte der erhöhte Wasserverbrauch einen solchen Nachteil darstellen.

Aufgrund von (statistischen) Zahlen über Wasserkosten kam das Gericht aber zum Schluss, dass kein derart gravierender Nachteil vorlag, der zur Ablehnung der Untermiete berechtigte. Insbesondere, dass sich die Wasserkosten einerseits aus dem Verbrauch wie auch aus einer Grundgebühren ergeben, welche pro Wohneinheit

berechnet wird, somit bei einer Verdoppelung der Bewohner nicht ebenfalls verdoppelt wird.

Diese Ansicht wurde auch vom Obergericht bestätigt. Dieses nahm im Weiteren auch Stellung zum wesentlichen Nachteil infolge intensiverer Abnutzung und häufigerer Liftbenutzung: Wohl eher nur leicht erhöhte Stromkosten als auch die Abnutzung seien kein objektiv wesentlicher Nachteil und eine Verdoppelung der Benutzer ziehe nicht generell eine Verdoppelung der Abnutzung/Kosten nach sich, denn das Verhalten von Mietern ist unterschiedlich, einige verbrauchen viel Wasser, andere wenig, fahren nie Lift oder mehrmals täglich.

Kommentar der Schreibenden

Dieser Entscheid zitiert aus dem SVIT-Kommentar, wonach der Vermieter die Anzahl der Benutzer der Mietsache vorschreiben kann, «indem er diese etwa auf höchstens 5 Personen festlegt». Es möge in Frage gestellt sein, ob dies absolut gelte, will heissen, kann der Vermieter etwa die Belegung einer 5-Zimmer-Wohnung auf eine oder zwei Personen beschränken? Müsste nicht in jedem Fall die Überbelegung (Faustregel Anzahl Zimmer + 1) erfüllt sein?

Ebenfalls zu beachten ist Art. 271a OR, wonach eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie ausgesprochen wird wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Fazit des Ganzen einmal mehr: Im Mietrecht gibt es immer wieder komplexe Situationen, kein klares Ja oder Nein. Es gilt immer, die Gesamtumstände genau zu prüfen. In diesem Sinne ist der Beizug eines praxiserfahrenen Rechtsanwalts empfehlenswert. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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

DACH SPENGLER METALL FASSADE



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Mit normgerechten Handläufen für Innen- und Aussentreppen. Sehr grosse Auswahl und schnelle Lieferung inkl. fachgerechter Montage zum günstigen Festpreis.

Gratis-Tel. 0800 04 08 04
www.flexo-handlauf.ch

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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

gadola

Kompetenz

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

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

gadola
schafft raum

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

**STOCKWERKEIGENTUM –
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

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

Drucksachenverkauf

Informationen zum Nachbarrecht

Bäume und Sträucher im Nachbarrecht

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

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen

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

Teil 2: Fachliche Grundlagen

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

Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege

Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs-



und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten. Im Anhang eine Zusammenstellung der gesetzlichen Bestimmungen über Bäume und Sträucher.

Nachbarrecht

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

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

Bestellformular siehe Seite 60

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

www.certum.ch



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

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



Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



**Garagetore
Sektionaltore
Flügelttore
Schiebetore
Park-Systeme**

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

TPD
Technische Produkte Düllikon
E. Meier GmbH
Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

JOST TRANSPORT AG

JOST

UMZÜGE • LAGERUNGEN

ZÜRICH 044 910 11 11
(ehemals Gimpert + Bischof)
www.jost-transport.ch

Bestellformular

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)	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen 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 1.50
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 (2016)	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

		Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
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
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
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel	34.50	39.50
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
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 Aktion bis 31.3.2016	16.00	21.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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



L+A IMMOBILIEN

Seit 1981 Ihr
Immobilien-Partner für:

- Verwaltung
- Vermarktung
- Bautreuhand
- Finanzierung
- Strategie

www.laimmo.ch

Eine Abteilung der L+A Steuerberatung & Treuhand AG, Zürich. T +41 44 438 83 83



Schöner wohnen und arbeiten

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

www.winkler-schreinerei.ch



WINKLER SCHREINEREI INNENAUSBAU AG

Beratung + Schreinerei:
Riemenstrasse, 8803 Rüschlikon

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

Briefadresse:
 Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Diese Sommerzwiebeln werden schon jetzt gepflanzt

Temperamentvolle Tigerlilie

Die Welt der Blumen erinnert manchmal an die der Mode. Jedes Jahr gibt es neue ausgefallene Modelle zu bewundern. In dieser wachsenden Vielfalt gibt es jedoch Klassiker, die immer en vogue bleiben. Zu diesen zeitlosen Schönheiten zählen bestimmt auch die Lilien.

Die exotisch wirkende Zwiebelblume wurde bereits vor Jahrhunderten in verschiedenen Variationen in aller Welt gesammelt und gekreuzt. Sie schaffte es dabei, zu einem religiösen, gesellschaftlichen und politischen Symbol zu werden und sie inspirierte Künstler, die sie immer wieder in ihren Gemälden verewigten.

Ein Klassiker unter ihnen ist die Tigerlilie. Ihre gefüllte Variante *Lilium lancifolium* «Flore Pleno» wird noch heute in Gärten gepflanzt.

Sie ist eine Lilie mit langer Tradition. So wurde die *Lilium tigrinum* – wie sie zu jener Zeit hieß – etwa bereits im Jahre 1874 im Buch «De Lis» lyrisch beschrieben.

Blume mit viel Charme

Während ihrer Blüte im Sommer leuchtet die *Flore Pleno* satt orange und sprüht mit ihrer Fülle an Blütenblättern voller Lebenskraft. Die dunklen Sprenkel bringen Spannung ins Spiel und machen den temperamentvollen Charme der Tigerlilie aus. Ihre Popularität,



Während ihrer Blüte im Sommer leuchtet die Lilie «Flore Pleno» satt orange und sprüht mit ihrer Fülle an Blütenblättern vor Lebenskraft.



«Flore Pleno» ist nicht nur eine besonders schöne, sondern auch eine robuste Gartensorte, die sich an vielen Standorten kultivieren lässt.



Ein echter Klassiker: die gefüllte Variante der Tigerlilie *Lilium lancifolium* «Flore Pleno».

die nun schon viele Jahrzehnte anhält, hat nicht nur etwas mit der Attraktivität ihrer Blüten zu tun. Sie ist gleichzeitig eine aussergewöhnlich gut zu kultivierende Gartenlilie, die sich an vielen unterschiedlichen Standorten heimisch fühlt.

Gepflanzt werden ihre Zwiebeln sehr früh an einem frostfreien Tag. Der winterharten Gartenlilie kann die Kälte nichts anhaben. Im Gegenteil: In der Erde ist sie am besten aufgehoben, weil die Zwiebel hier nicht so leicht austrocknen

kann. Andere sommerblühende Zwiebelblumen wie Dahlien sollten jedoch erst nach den letzten Frösten in den Garten gepflanzt werden. ■

Text
Grünes Presseportal

Bilder
fluwel.de



Grosser Online-Pflanzenshop

www.hauenstein-rafz.ch/shop

Riesiges Sortiment an Rosen, Gehölzen, Obst, Stauden und Beeren





& grosser Schaugarten in Rafz



FRITZSCHE GÄRTEN AG

GARTENBAU UND UNTERHALT

Wir bieten Ihnen kompetente Beratung sowohl im Gartenbau als auch in der Pflege und setzen Ihre Wünsche speditiv und fachmännisch um.




Fritzsche Gärten AG | Webereistrasse 47 | 8134 Adliswil
Telefon 043 817 46 46 | Mobile 078 710 20 60
info@fritzscheqaerten.ch | www.fritzscheqaerten.ch



Wir machen auch:

Renovationen aller Art



kellersberger.ch

044 780 30 28
8820 Wädenswil

der Baumeister

Stiftung
PWG

Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | pwg.ch

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Mitarbeiter/in für Liegenschaftsverwaltung

Kleine, individuelle Liegenschaftsverwaltung sucht
Mitarbeiter/in (Teilzeit 50–60%) mit mehrjähriger Berufserfahrung.

Zentrale Büros in der City von Zürich.

Kontaktadresse: RA Dr. Karl E. Schroeder | Zur frohen Aussicht 10 | 8006 Zürich

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

- 3-fach-Glas (Minergiestandard) zum Preis von 2-fach-Glas
- Sicherheitsstufe MONO inklusive
- Design-Fenstergriffe in Edelstahl gratis zu allen Fenstern

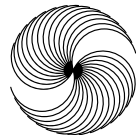
Domeisen Fenster AG

www.domeisenfenster.ch
info@domeisenfenster.ch
Telefon 056 450 00 40

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Malen
Gipsen
Lackieren



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
Zürich Oerlikon Wetzikon

LS Lenzlinger

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Wir beraten - verlegen - pflegen.

Lenzlinger Söhne AG | Nänikon/Uster | Tel. 058 944 58 58 | www.lenzlinger.ch

© mafi

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden
Haustüren
Holzbau



MINERGIE
swissmade

Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden

biberbau

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

bochsler
Küche, Bad, Möbel nach Mass

Walter Bochsler AG
Steinackerstr. 38
8902 Urdorf
044 736 40 40
www.bochsler-ag.ch



Bäder nach Mass
Grosse Ausstellung

► 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



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe

«Kinderblumen»

Tulpen am Turban

Tulpen gehören in meinem Vokabular zu den «Kinderblumen», den Blumen nämlich, die fast jedes Kind kennt. Sei es, weil sie als Boten des Frühlings kurz nach Weihnachten in den Blumenabteilungen der Grossverteiler bündelweise auftauchen, sei es, weil man sie wegen der einfachen Blütenform und den bei Kindern beliebten Farben leicht zeichnen und malen kann.

Wenn die Kinder zudem wüssten, wie die Tulpen vom Hofe Suleimans des Prächtigen von Konstantinopel nach Westeuropa gekommen sind, würden sie diese vielleicht noch lieber mögen.

Im Jahr 1555 soll nämlich der damalige Gesandte Kaiser Ferdinands I., Ogier Ghislain de Busbecq, neben einem für sechs Monate geltenden Waffenstillstandsvertrag verschiedene Fliederpflänzchen und Tulpen- und Hyazinthenzwiebeln als Geschenke aus dem Osmani-

schen Reich an den Hof in Wien gebracht haben. Als Name der einen unbekannteren Pflanze gab er «tulipam» an. Laut verschiedenen Quellen hatte er sich dabei geirrt, denn die Blume hiess «Lale».

Das türkische Wort «Tülbent» hingegen ist die Bezeichnung für den Turban, an den damals häufig Blumen gesteckt wurden. Vielleicht stimmt diese ethymologische Erklärung nicht ganz, denn ob sich die Männer wirklich Tulpen an den Turban steckten, weiss ich nicht. Man findet in der Fachliteratur auch die Erklärung, dass die Blütenform der Tulpe einem umgekehrten Turban ähnele und der Name sich so erkläre. Mir gefällt es jedoch, mir die Höflinge am Hof Suleimans vorzustellen, jeder mit einem prächtigen Turban geschmückt, in dem eine Tulpe steckt!

Börsenkrach und Handelsverbot

Kaum hatten die edlen Tulpen in Wien zum ersten Mal geblüht, wurden die Zwiebeln vermehrt und weiter verbreitet und gelangten auch

◀ Augenweide: Das blaue Blumenmeer meiner Freundin.



Stimmige Kombination: Tulpen am Rebhüslü unseres Nachbarn.



Orange Tulpen vor Eibenhecke.



Meine Nachbarin mag die Roten.



Die unterdessen einheimischen gelben Weinbergtulpen.



Alles so schön bunt hier: Eine Wiese voller Tulpen im englischen Helmingham (Yorkshire).

nach Holland, wo sie besonders gut wuchsen. Schon bald entstand ein reger Handel, dies vor allem auch, weil die Pflanzen eine merkwürdige Eigenschaft hatten: Sie «brachen», d.h. ihre Blüten waren oft nicht einheitlich einfarbig¹. Geflammte, gefleckte und gestreifte Blüten weckten Begierden bei den Käufern, die horrenden Summen für eine der Raritäten zahlten. Zwischen 1634 und 1637 erreichte die Tulipomania ihren Höhepunkt, bevor ein Börsenkrach und ein Handelsverbot dem Hype, wie wir heute sagen würden, ein Ende setzte.

Obwohl sich viele Geschichten über verarmte Spekulanten und Züchter um die Tulpe rankten (ein Besitzer einer seltenen Sorte soll gar erfroren sein, weil er seine Wolldecke in einer frostigen Nacht über die wertvollen Tulpen ausbreitete, statt sich selber damit zuzudecken!), wurden die Zwiebelpflanzen zu bedeutenden Zierpflanzen und Schnittblumen, wobei die Holländer immer noch weltweit am meisten Tulpen, nämlich 80% der Gesamtproduktion und rund 1200 verschiedene Kultivare, produ-

zieren. Leider sind in den meisten Katalogen nur etwa 40 Sorten im Angebot.

«Kinderblumen» nenne ich die Tulpen allerdings nicht nur wegen der Geschichten, die sich um die Zwiebelblumen ranken, obwohl ich mir bereits ausdenke, wie man die Geschichte mit der Wolldecke ausschmücken oder Suleimans Höflinge mit ihren Turbanen in eine Geschichte verwickeln könnte. Tulpen eignen sich als Kinderblumen, weil es einfach ist, die Zwiebeln im Herbst einzupflanzen, bereits im März die Blattspitzen im Garten zu entdecken und (je nach Sorte) spätestens am Muttertag eine Tulpe für die Vase zu schneiden. Wählt man dabei eine Mischung von roten, gelben, gestreiften, gefransten oder gar Papageientulpen aus, ist die Überraschung, was aus einer Zwiebel spriessen kann, fast garantiert.

Sonnige Plätze bevorzugt

Wer keinen Garten hat, kann sie in einem grossen Topf etwa zehn Zentimeter tief eingraben. Ab und zu «muss» ich dies tun, weil ich im Oktober das Pflanzen vergessen habe. Liegt dann der erste Schnee, hilft nur noch der Topf! Allerdings freue ich mich jeweils im Frühling über diese blühenden, wenn auch ungeplanten Töpfe.

Selbstverständlich sollte der gewählte Standort für die Tulpen den Bedürfnissen der Pflanze entsprechen: Sonnige (weniger gern halb-



Stramme Kerle: Die Tulpe «White Triumphator» in voller Pracht.



Nicht ganz, aber fast in Weiss.

schattige), geschützte Plätze mit humosen, durchlässigen Böden sind ideal. Zudem sollte der Platz im Sommer nicht ständig feucht sein, damit die Zwiebeln nicht verfaulen.

Dass man die Laubblätter nach der Blüte nicht zurückschneiden sollte, damit die Mutterzwiebeln Tochterzwiebeln bilden können, ist bekannt. Der Anblick langsam absterbender Laubblätter ist allerdings keine Augenweide, weshalb einige meiner englischen Gartenfreundinnen die Tulpen nach der Blüte ausgraben und in einer Ecke des Gemüsegartens einschlagen, bevor sie die Zwiebeln im Herbst wieder einpflanzen.

Dieser Aufwand ist mir zu gross, weshalb ich mir lieber beim Pflanzen überlege, hinter welcher Staude die Tulpe nach der Blüte ihre welkenden, grau-grünen Laubblättern verstecken könnte. Oft sind dies Pfingstrosen mit ihrem üppigen Blattwerk, aber beispielsweise auch Taglilien und hohe Storchenschnabel

bieten Sichtschutz an oder spielen so sehr Primadonna, dass alle andern daneben erblassen.

Phantasie anregende «Queen of the Night»

Wenn der passende Platz im Garten ausgewählt ist, kann man Kataloge studieren, im Internet surfen und sich einen prächtigen Tulpengarten vorstellen. Soll es bunt werden? Ist eine einzige Farbe eleganter? Wo habe ich Platz für die fast schwarze «Queen of the Night» (schon wieder ein Name, um den man Geschichten erfinden könnte)? Die weisse *Tulipa* «White Triumphator» mit den spitz zulaufenden Blütenblättern darf ebenfalls nicht fehlen. Wo aber passen die einheimischen² gelben Weinbergtulpen (*Tulipa sylvestris*) hin. Mit ihren kleinen Blüten und einer Höhe von etwa 20 Zentimetern haben sie in der Rabatte keine Chance. In den Steingarten hingegen passen sie ebenso gut wie die noch kleinere rot blühende *Tulipa pulchella*.

Ich habe mich vor längerer Zeit für weiss blühende Tulpen entschieden, die ich in grösseren Gruppen pflanze. Seit einigen Jahren verwenden wir dazu Pflanzkörbe aus Plastik, damit die Mäuse keinen Festschmaus haben, bevor wir uns an der Blütenpracht freuen können. Allerdings habe ich letztes Jahr nicht wenig gestaunt, als in einer Rabatte Tulpen in allen Farben und Formen blühten. Hatte uns da jemand einen Streich gespielt? – Des Rätsels Lösung war einfach: Unsere Nachbarin hatte mir als Souvenir aus Holland «Tulpen aus Amsterdam» mitgebracht, alles weisse, wie sie mir versicherte! – So kann man sich täuschen. Gefreut habe ich mich trotzdem und ausgegraben haben wir sie nicht, denn die bunte Rabatte gefiel, eine echte Kinderblumenrabatte! ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

¹ Diese Farbveränderungen werden meistens durch einen Virus bewirkt.

² Die Weinbergtulpen wurden aus Südeuropa in unsere Gegend gebracht und verwilderten so sehr, dass sie heute in der «Flora Helvetica» ihren Platz behaupten.

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adlilswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi, info@hev-adlilswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adlilswil
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

BIRMENSDORF – 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, Rechtsanwälte
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 UND OBERES GLATTAL

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: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23, 8103 Unterengstringen
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: Christian Winzeler
GS: Fischer Kessler Rechtsanwälte, Dorfstrasse 94,
8706 Meilen, Tel. 044 923 31 91,
Fax 044 923 01 59, info@fischerkessler.ch
R: Fischer Kessler Rechtsanwälte

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, Büro Oliver Speich, Poststrasse 7

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



Hildegard und Franz Wipfli Verkauf eines Landhauses in Wettswil

«Für den Verkauf haben wir von drei Maklern Offerten erstellen lassen. Entschieden haben wir uns für Walde & Partner. Ihre ausgesprochene Expertise hatte uns in jeder Hinsicht überzeugt.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig.

Der Aufzug nach oben ist nicht defekt – wird aber teurer



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Das gute alte Festnetztelefon findet sich nach wie vor in vielen Schweizer Haushalten. Die analoge Technologie ist aber mittlerweile über 100 Jahre alt – und eben auch veraltet. Bald laufen alle Dienste über das gleiche Netz (Internet, TV, Radio, Telefon). Dieser Technologiewechsel bedeutet für zahlreiche Eigentümer aber auch, dass sie ihre Telefone, aber auch Nottelefone in Aufzügen und Alarmsysteme ersetzen müssen.

Seit 1999 muss jeder neu in Betrieb genommene Lift über einen Telefonanschluss mit dem Notdienst des Liftanbieters verbunden sein. Ein Grossteil der rund 200 000 Aufzüge in der Schweiz verfügt deshalb über einen analogen Telefonanschluss. Bis 2018 müssen diese Lifte umgerüstet sein, damit die Verbindung zur Notrufzentrale weiterhin sichergestellt ist.

Die Kosten hierfür tragen allein die Hauseigentümer. Neben den hohen Umbaukosten kommt meist noch eine Erhöhung der Servicegebühr hinzu. Zudem tragen die Hauseigentümer das Risiko, in eine jetzt schon überholte Technik zu investieren. Die Swisscom hat als Konzessionärin nämlich bereits angekündigt, das GSM-Netz im Jahre 2020 abzuschalten. Es stellt sich also die Frage, ob die unter Zeitdruck vorgeschlagenen Mobilfunklösungen in Bezug auf ihre Zuverlässigkeit und Kosten auch wirklich sinnvoll sind. Ein Technologiewechsel macht ja nur dann Sinn, wenn er einen echten Mehrwert zur Folge hat.

Zusammen mit Ständerat Joachim Eder verlange ich im Parlament vom Bundesrat Auskunft über die Auswirkungen und die Kostenfolgen für die Hauseigentümer. Anzustreben sind dauerhafte und kostenoptimierte Lösungen, die möglichst wenig Abhängigkeit von Betreibern oder Liftherstellern schaffen. Schliesslich soll der Bundesrat prüfen, ob die Grundversorgungskonzessionärin (Swisscom) verpflichtet werden kann, den analogen Telefonanschluss für eine begrenzte Zeit von mindestens fünf Jahren (bis 2022) weiter zur Verfügung zu stellen.

«Der (Im) Aufzug nach oben ist besetzt, Sie müssen warten...» darf nicht plötzlich eine neue Bedeutung bekommen!


Hans Egloff

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



D I E S A U B E R E L Ö S U N G

home service®

F Ü R Z E I T G E M Ä S S E H A U S W A R T U N G

eine Unternehmung der

 **id-group.org**

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch