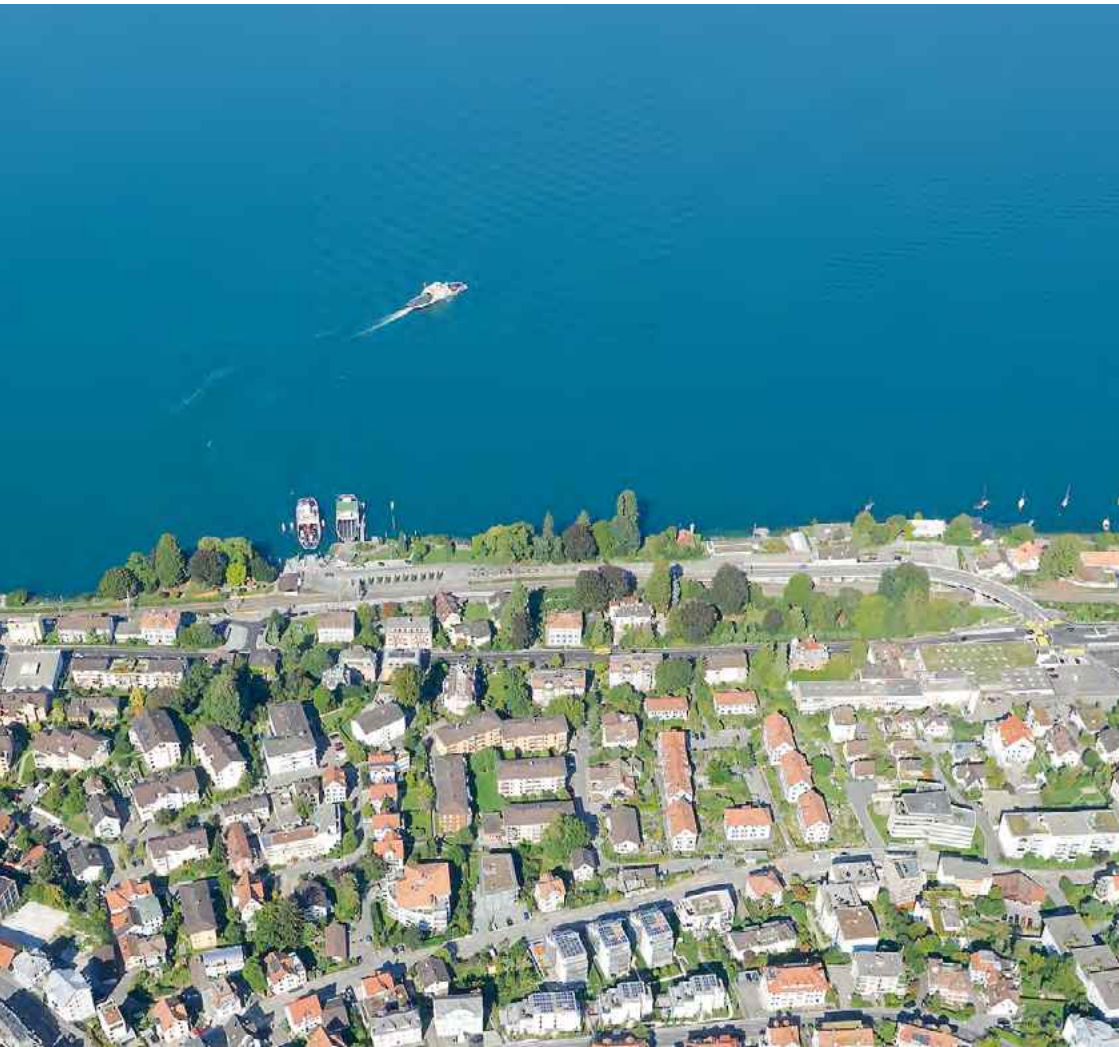


# Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **Sessions-Nachlese:**  
**«Freiwillige Anreizsysteme sind die richtigen Mittel»**

Seite 17 **Zürcher Gemeinden müssen sich an Kosten  
für Uferwege beteiligen**

Seite 31 **Aktuelle Entschädigungsgrundsätze beim direkten  
Überflug**





ALPHAPLAN AG



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

reinigen  
 jäten  
 melden  
 reparieren  
 rasenmähen  
 unterhalten  
 kontrollieren  
 auswechseln  
 laubrechen  
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

## Licht am Ende des Tunnels?



**Albert Leiser**  
 Direktor  
 Hauseigentümerverbände  
 Stadt und Kanton Zürich

Zürich braucht Wohnungen, viele Wohnungen. So jedenfalls lautet die offizielle Meinung. Auch wenn die Stadt sich schon jetzt über Wohnungsmangel beklagt, will sie dennoch markant wachsen. Zwar hat sie sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben, ohne private Bauherren geht es aber nicht. Die Stadt sollte daher alles Interesse haben, dass Private bauen, bauen, bauen – und sie dazu motivieren. Davon ist bisher allerdings wenig zu spüren. Das eine ist, dass sie die Chance, mit der neuen BZO eine massvolle Verdichtung zuzulassen, nicht genutzt hat. Das andere, dass sie die Bauvorschriften restriktiv anwendet, auch oder vor allem dort, wo sie über einen erheblichen Ermessensspielraum verfügt.

Bauen ist heutzutage in vielerlei Hinsicht eine äusserst komplexe Angelegenheit. Baubewilligungsverfahren sind hochkompliziert und schwer überblickbar. Auch bei kleinen Projekten sind schnell einmal 15 Amtsstellen involviert, welche für unzählige Auflagen und Mehrkosten sorgen, die gelegentlich von den Bauherren als willkürlich, wenn nicht sogar als schikanös angesehen werden. Im Rahmen ihres Ermessens werden bessere und günstigere Lösungen manchmal verweigert und das Baurekursgericht darf diese Entscheide oft nicht mehr überprüfen. Der HEV Zürich und der Gewerbeverband der Stadt Zürich lancierten daher die Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen». Eine professionelle Ombudsstelle sollte den gesunden Menschenverstand wieder einbringen und mittels Mitbericht der Bausektion notfalls abweichende Stellungnahmen vorlegen, so dass diese eine bessere Entscheidungsgrundlage hat. Das lehnte die Stadt jedoch ab.

Immerhin scheint sie sich nun aber doch zu bemühen, Bauherren nicht zu demotivieren. Sie will ein «rotes Telefon» einrichten, eine Anlaufstelle für alle, die Schwierigkeiten bei der Umsetzung von städtischen Auflagen im Nachbewilligungs- und Bauvollzugsverfahren haben. Damit anerkennt sie, dass Verbesserungen nötig und auch möglich sind, und erfüllt gleichzeitig das Grundanliegen der Volksinitiative.

Das «rote Telefon» dürfte im Mai im Gemeinderat zur Beratung gelangen. Sollte die Stelle bewilligt und kein Referendum dagegen ergriffen werden, könnte die Initiative zurückgezogen werden.

  
 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

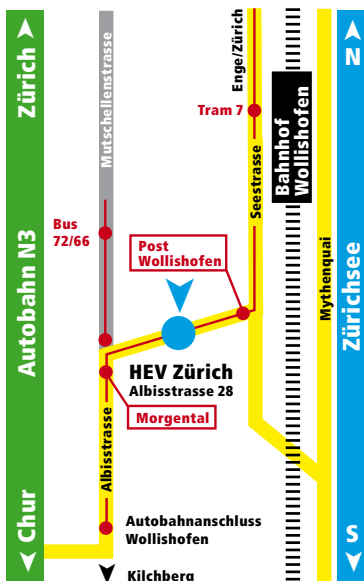
**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

**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**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrini-Laub, Alten/ZH  
Lic. iur. Katharin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno,  
Rechtsanwalt, HEV Zürich  
Lic. iur. Tiziano Winniger,  
Telefonische Rechtsberatung 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 Licht am Ende des Tunnels?

**Seite des Präsidenten**

75 Mietrechtsrevision:  
Statt Wohnungen – Formulare für alle!

**POLITIK**

Sessions-Nachlese

7 «Freiwillige Anreizsysteme sind  
die richtigen Mittel»

**AKTUELL**

Mitfinanzierung

17 **Zürcher Gemeinden müssen sich an  
Kosten für Seeuferwege beteiligen**

Präsentation Studie von Wüest & Partner und  
Podiumsdiskussion

22 **«Siedlungsentwicklung nach innen –  
Bedeutung für Hauseigentümer»**

Polizeiliche Kriminalstatistik

25 **Anzahl der Einbrüche in der Schweiz  
markant gesunken**

**Zum Titelbild  
Seeufer bei Horgen**

Der Kanton Zürich will jährlich mindestens  
sechs Millionen Franken in den Bau von Ufer-  
wegen investieren.

Bild: André Springer

**RECHT**

Bundesgerichtsentscheide zu  
Fluglärmstreitigkeiten beim Flughafen Zürich  
31 **Aktuelle Entschädigungsgrundsätze  
beim direkten Überflug**

Mietrecht

37 **Die Spaltungstheorie im Mietrecht**

Mietrecht

42 **Ungenügende Konkretisierung der  
Nebenkosten – Rechtskenntnis darf  
nicht vorausgesetzt werden**

Mietrecht/Zivilprozessrecht

47 **Retournierte Einschreibebriefe sind  
ungeöffnet aufzubewahren**

Obligationenrecht

49 **Wenn der Nachbar baut**

**NATUR**

Wie sich der Garten vor einem Jahr präsentierte  
63 **28. April 2015: Garten im Sonntagskleid**

Dahlieknollen im Frühling pflanzen

68 **Eine schöner als die andere**

**SERVICE**

**Seminare**

35 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung  
41 Der Mietzins  
51 «Die Wohnungsabnahme»

**Drucksachenverkauf**

53 Die Fristwahrung im Mietrecht  
55 Für Garten- und Kunstliebhaber  
57 Bestellformular

**Aus den Sektionen**

70 HEV Dübendorf: Generalversammlung  
71 HEV Küsnacht: Einladung zum Vortragsabend

**72 Sektionen im Kanton Zürich**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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



Sessions-Nachlese

## «Freiwillige Anreizsysteme sind die richtigen Mittel»

**In der Frühlingsession in Bern stand nebst der Unternehmenssteuerreform III einmal mehr die Energiestrategie 2050 im Zentrum der Debatte. Über deren mögliche Auswirkungen für Hauseigentümer und weitere relevante Geschäfte unterhielt sich Hans Egloff mit der Winterthurer SP-Nationalrätin Mattea Meyer.**

*Nachdem in der Wintersession 2014 der Nationalrat in der Energiestrategie dem Entwurf des Bundesrates noch mehrheitlich folgte, hat der Ständerat in der Herbstsession 2015 wichtige Änderungen beschlossen. In der aktuellen Frühlingsession hat der Nationalrat nun mit der Differenzvereinbarung begonnen und ist vorwiegend den Positionen des Ständerates gefolgt. Was für konkrete Auswirkungen haben diese Änderungen für Hauseigentümer?*

**Mattea Meyer (MM):** Grundsätzlich erachte ich ein Strategie, welche von der Atomenergie wegkommen und auf erneuerbare Energie und insbesondere auf Energieeffizienz setzen will, für sinnvoll und zukunftsweisend. Leider wird die Diskussion zur Energiestrategie aber dafür genutzt, mit wirkungslosen Steuerabzügen die Immobilienbranchen zu Lasten der öffentlichen Hand zu subventionieren. Es drohen massive Steuerausfälle für Kanton und Gemeinden.

Konkret sollen wertvermehrende Investitionen zukünftig über eine Periode von vier Jahren steuerlich abgezogen werden können. Dies soll nicht nur für energetische Sanierungen, sondern neu auch für Ersatzneubauten gelten. Unsinnigerweise besteht dabei keine Kopplung dieser Investitionen an eine energetische Verbesserung. Die Abzüge können also gemacht werden, ohne dass sie das Ziel der Energiestra-



tegie erfüllen müssen. Am Ende bedeutet das Steuerbegünstigungen für die einen, für die wiederum alle Steuerzahler aufkommen müssen.

**Hans Egloff (HE):** Es ist ein Fakt, dass in der Schweiz keine neuen Atomkraftwerke mehr gebaut werden können und dass dieser Energieträger bei uns eine Halbwertszeit hat, die nicht mehr all zu lange dauern dürfte. Tatsache ist aber auch, dass die Schweiz weiterhin sicher mit Energie versorgt werden muss. Ich bedauere sehr, dass in der Diskussion die verschiedenen Energieträger gegeneinander ausgespielt werden, zumal jede Energie ihre Vor- und auch ihre Nachteile hat. Bestimmt liegt aber die Glückseligkeit nicht alleine in den erneuerbaren Energien – zumindest nicht auf kurze oder mittlere Frist. Es wurden aber Ziele vorgegeben, die es nun zu erreichen gilt. Dafür sind einschneidende Massnahmen notwendig. Konkret heisst das: die ganze Sache kostet sehr viel Geld. Dabei geht es um Hunderte von Millionen an Investitionen, die irgendwer bezahlen muss.

Zur Hauptsache muss der Gebäudepark in der Schweiz saniert werden. Aktuell haben wir eine Sanierungsquote von rund einem Prozent, jedoch müsste sie doppelt so hoch sein. Nun gibt es verschiedene Möglichkeiten, diese angestrebte Quote zu erreichen. Der Staat offeriert dazu diverse Förderprogramme, die bereits laufen und auch gut funktionieren. Jetzt will man diese Programme mindestens teilweise einstellen.

#### ZUR PERSON

**Mattea Meyer:** \*1987, lebt in Winterthur. Sie studierte Wirtschafts- und Humangeographie an der Universität Zürich und schloss mit einem Master ab. 2011 wurde sie als jüngste Kantonsrätin in den Zürcher Kantonsrat gewählt. Seit verganginem Dezember sitzt Mattea Meyer für die SP Kanton Zürich im Nationalrat. Daneben engagiert sie sich im Vorstand der Sans-Papiers-Anlaufstelle Zürich (SPAZ).



Stattdessen sollen Lenkungsprogramme dafür sorgen, dass sich die Leute entsprechend verhalten und Investitionen tätigen. Davon halte ich überhaupt nichts, denn Lenkungsmassnahmen beinhalten immer auch einen erzieherischen Aspekt.

Förderprogramme sind für die Lancierung sinnvoll, danach sind Anreizsysteme aber die richtigen Mittel. Das bedeutet, Steuervergünstigungen quasi als Belohnung für diejenigen, die auch tatsächlich investieren. Eigentlich erhält man ja eine doppelte Belohnung dafür.

*Wie ist das zu verstehen?*

**HE:** Doppelte Belohnung bedeutet, Energie und gleichzeitig Kosten zu sparen und dadurch auch etwas Sinnvolles für die Umwelt zu tun. Damit dies tatsächlich passiert, muss man die notwendigen Investitionen aber auch effektiv tätigen. Und hier liegt die andere Belohnung, denn für diese Investitionen bekommt man zusätzlich steuerliche Vergünstigungen.

Meines Erachtens hat das Parlament mit den Abzügen den richtigen Ansatz gewählt, weil dadurch Investitionen für Hauseigentümer auch wirklich attraktiv werden.

Frau Meyer hat zuvor bemängelt, dass bei Ersatzneubauten 100 Prozent abgezogen werden



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

*Mike Suter  
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
www.immocorner.ch

**immocorner**  
raum für vertrauen



können, ohne dass irgendwelche Vorgaben eingehalten werden müssen. Dem muss ich vehement widersprechen: es gibt relativ restriktive Vorgaben, denn sämtliche heute gültigen Bauvorschriften beinhalten auch die energetischen Vorgaben. Weiter treten in nächster Zeit seitens der Kantone die sogenannten «MuKEN»\* in Kraft, die ebenfalls sehr restriktive Vorgaben beinhalten.

**MM:** Ich halte das in mehrfacher Hinsicht für ungerechtfertigte Steuerprivilegien. Zuerst gibt es Subventionen im Rahmen des Gebäudeprogramms, die ich befürworte. Danach erfährt die Liegenschaft bei einem Ersatzneubau oder einer Sanierung eine Wertsteigerung. Weiter können die Kosten zumindest in Mietliegenschaften auf die Mieter abgewälzt werden und schliesslich können diese Kosten jetzt zusätzlich auch noch über vier Jahre von den Steuern abgezogen werden. Das alles gibt es jetzt ohne klare Zielvorgaben, die innerhalb der Energiestrategie 2050 liegen müssen. Dadurch entgehen der öffentlichen Hand und damit auch der Bevölkerung viele Millionen, wenn nicht gar Milliarden Franken an Steuergeldern.

Zweifelsohne besteht bei den Sanierungen ein grosser Nachholbedarf und der Gebäudebereich ist ein massgeblicher Faktor, um überhaupt die Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen. Doch es gibt bedeutend effizientere Massnahmen, um energetische Sanierungen im Gebäudebereich zu fördern. Studien zeigen klar, dass direkte Beihilfen, wie beispielsweise im Rahmen des Gebäudeprogramms, effektiver und effizienter sind als indirekte Subventionen über Steuerabzüge, die vor allem wirkungslose Mitnahmeeffekte produzieren. Das ist sinnvoll investiertes Geld, wogegen durch die Steuererleichterungen dem Staat nur viel Geld verloren geht. Deshalb sprechen sich auch die kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren gegen diese Steuervergünstigung aus.

Selbstverständlich ist der «energetische Umbau der Schweiz» nicht kostenlos erhältlich. Jedoch bin ich überzeugt, dass dadurch die Schweizer Wirtschaft angekurbelt wird und auch viele attraktive neue Arbeitsplätze im

Cleantech-Bereich entstehen können. Der ganze Sektor erneuerbare Energie ist ein äusserst wichtiger und auch zukunftsweisender Wirtschaftsfaktor. Ihn zu fördern, dürfte wohl im Interesse von uns allen sein.

**HE:** Selbstverständlich ist es richtig, dass diese Sanierungen auch zu entsprechenden Aufträgen für das Gewerbe führen, neue Arbeitsplätze entstehen und dadurch Steueraufkommen generiert wird. Jedoch ist es nicht Aufgabe der Hauseigentümer, die Schweizer Wirtschaft anzukurbeln. Ebenso wenig dürfte die Hauptintention der Energiestrategie darin bestehen, ein Wirtschaftsförderungsprogramm für die Schweiz zu sein. Die ganzen Sanierungen kosten sehr viel Geld und die Motivation dafür muss durch finanzielle Anreize unterstützt werden. Dadurch würden sich auch ältere Hauseigentümer an diese grossen Aufgaben heranzuwagen.

Was ich aber an dieser Stelle vehement in Abrede stelle, ist Ihre Aussage, dass gerade bei Ersatzneubauten die Kosten auf die Mieter überwälzt werden können.

*Kommen wir noch kurz zu einem anderen Thema, der Umstellung von analogen auf digitale Telefonanschlüsse. Was bedeutet das für die Hauseigentümer?*

**HE:** Für die Privathaushalte dürfte diese Umstellung nicht allzu schwierig sein. Problematisch ist vielmehr, dass rund 200 000 Anlagen in der Schweiz, etwa in Liften, Alarmsystemen, Spitälern, öffentlichen Gebäuden mit Alarmanlagen, etc., bis Ende 2017 umgestellt werden müssen. Grund dafür ist, dass die Swisscom auf Beschluss des Bundesrates nur noch bis zu erwähntem Zeitpunkt das Funktionieren des analogen Netzes gewährleisten muss. Und die dann angebotene Technologie wird wahr-

Ihr Spezialist:

**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

\* «MuKEN»: Mustervorschriften der Kantone im Gebäudebereich.



scheinlich bereits 2020 wieder abgelöst. Als Resultat davon dürften dann wohl erneute Investitionen nötig sein.

Auf der einen Seite hat man die Investition an sich, auf der anderen Seite den zeitlichen Druck, die Umstellung rechtzeitig durchführen zu lassen. Das verteuert die Sache weiter, denn all die Betriebe, die solche Installationen durchführen, werden mit Aufträgen überschwemmt und können diese zeitlich gar nicht bewältigen, was wiederum preistreibend wirkt.

Jetzt habe ich zusammen mit Ständerat Joachim Eder sozusagen als Hilferuf an den Bundesrat ein Postulat eingereicht, die Sache nochmals genau zu überprüfen und insbesondere die Frist zu verlängern.

**MM:** Aber Sie sind nicht grundsätzlich gegen die Umstellung auf digital, denn die Sicherheit im Lift muss ja auch in Zukunft gewährleistet werden?

**HE:** Nein, der Schritt zur Digitalisierung ist notwendig und unbestritten. Die Fristen für die Umstellung sind jedoch viel zu kurz. Zwar ist

es eine Investition in die Sicherheit, doch der direkte Gewinn ist für viele Leute nicht sofort ersichtlich.

**MM:** Genau, der ist nur dann ersichtlich, wenn etwas Folgeschweres passiert und die Alarmanlage nicht funktioniert. Es ist ähnlich wie die Investition in die Feuerwehr. Dort muss man den technologischen Fortschritt ebenfalls mitmachen, um bei brandgefährlichen Situationen gut ausgerüstet jederzeit voll einsatzbereit zu sein.

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



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

Fotos  
**Susan Brunner**



**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



Tausendfach  
bewährte  
Qualität!

**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

**SCHLAGENHAUF**

Rundum Freude am Gebäude!



**Für jedes Zuhause**  
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044

www.schlagenhauf.ch

küchen  
galerie

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

**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

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

www.benedetto.ch  
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

**gadola** Qualität **la**

**Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien**

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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Teil- oder Gesamtsanierung? Neubau oder Renovation? Garantiefall oder nicht? Wir begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung und stehen Ihnen als Bau-Manager oder Treuhänder zur Seite. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

# Wir renovieren für Sie.

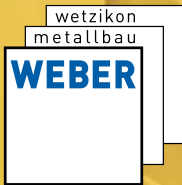


Giorgio Giani und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 18 10

  
**HEV Zürich**

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 10 | Fax 044 487 18 20 | giorgio.giani@hev-zuerich.ch  
www.hev-zuerich.ch





## WEBER ALU-FENSTERLÄDEN

### Das neue Weber Produktesortiment mit 12 Alu-Fensterladen Modellen

- Hagelschlag geprüft und VKF zertifiziert
- 6 Modelle mit Lamellenfüllung und 6 Modelle mit vollflächiger Füllung
- Sonderausführungen, Einzelanfertigungen und Schiebeläden
- Pulverbeschichtungen in RAL- / NCS-Farben sowie Strukturbeschichtungen
- Einbruchhemmende Verschlüsse und grosses Beschlags-Sortiment für die optimale Sicherheit



Ein 100% in der Schweiz gefertigtes Qualitätsprodukt – direkt vom Hersteller



ERNST WEBER AG METALLBAU • 8620 WETZIKON  
TEL: 044 934 30 50 • [WEBER-FENSTERLADEN.CH](http://WEBER-FENSTERLADEN.CH)



Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

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

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

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

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

### Mitfinanzierung

## Zürcher Gemeinden müssen sich an Kosten für Seeuferwege beteiligen

**Für den Bau von Uferwegen will der Kanton Zürich mindestens sechs Millionen Franken pro Jahr ausgeben. Standortgemeinden, die von einem neuen Weg profitieren, müssen diesen mitfinanzieren. Auf die Enteignung Privater will der Kanton vorerst verzichten.**

Am 1. April 2016 sind neue Regeln für den Bau von Uferwegen in Kraft getreten. Diese gehen auf einen Gegenvorschlag zur 2010 eingereichten Volksinitiative «Zürisee für alli» zurück. Die Initiative wurde zurückgezogen, nachdem der Kantonsrat einen Gegenvorschlag beschlossen hatte. Zu dessen Umsetzung hat der Regierungsrat eine

Änderung des kantonalen Strassengesetzes erarbeitet.

In der Folge ergänzte der Kantonsrat diese mit einer Regelung, wonach private Grundstücke gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer für die Erstellung von Uferwegen weder enteignet noch anderweitig beansprucht werden dürfen.

Aufgrund einer Beschwerde des Vereins «Ja zum Seeuferweg» und von Privatpersonen hob dann das Bundesgericht diese Bestimmung im vergangenen Jahr auf.

### Vorerst keine Enteignungen

Im Nachgang zu diesem Urteil wurde im Kantonsrat ein Vorstoss zur Ergänzung des Stras-

Anzeige

### RAT VOM HANDWERKER – AKUSTIK IM WOHNBEREICH VERBESSERN

**Wir haben im Wohn-/Essbereich den Teppich mit einem Plattenboden ersetzt. Seither dünkt uns der Lärmpegel unangenehm hoch. Was raten Sie uns?**

[mk] Der neue Plattenboden ist eine grosse, glatte Fläche aus hartem Material, das – im Gegensatz zum weichen Teppich – den Schall nicht schluckt, sondern zurück in den Raum wirft. Die lange Nachhallzeit fällt besonders unangenehm auf, wenn sich mehrere Personen im Raum unterhalten. Der Lärmpegel ist erhöht und die Verständigung erschwert.

**Meine Empfehlung:** Sie können die Akustik in Ihrem Wohn-/Essbereich positiv beeinflussen mit Teppichen, Vorhängen und andere Wohntextilien, die den Schall im Raum absorbieren. Die nachhaltigste Verbesserung erreicht man jedoch durch den Einsatz von schallschluckenden

Wand- oder Deckenverkleidungen, die bei einem Neubau von Anfang an und bei einem bestehenden Raum problemlos nachträglich montiert werden können. Das sorgt nicht nur für eine behagliche Wohnatmosphäre, sondern auch für eine gute Akustik im Raum. Am besten lassen Sie sich von einem erfahrenen Fachmann beraten. Er zeigt Ihnen auch dekorative Akustikpaneele und -segel, die sich gerade in einem Wohn-/Essbereich gut einsetzen lassen.



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

Max Kistler  
Eidg. dipl. Gipsermeister  
Max Schweizer AG  
[ratgeber@schweizerag.com](mailto:ratgeber@schweizerag.com)



Zürichsee bei Thalwil:  
Standortgemeinden  
müssen die neuen Ufer-  
wege mitfinanzieren.

sengesetzes mit einer neuen Bestimmung eingereicht, welche Eigentumsbeschränkungen nur in eng definierten Ausnahmefällen zulässt. Dieser Vorschlag war bereits Bestandteil der von der vorberatenden Kommission ausgearbeiteten Umsetzungsvorlage und wurde vom Bundesgericht als rechtmässig befunden.

Bis zum Kantonsratsentscheid zur parlamentarischen Initiative soll auf Enteignungen im Zusammenhang mit Seeuferwegen gänzlich verzichtet werden.

### 20 Prozent Kostenbeteiligung der Gemeinden

Die am 1. April in Kraft getretene neue Regel beauftragt nun den Kanton Zürich, jährlich mindestens sechs Millionen Franken für den Bau von Uferwegen zu budgetieren, wovon mindestens zwei Drittel für den Bau des Zürichsee-Uferweges einzusetzen sind.

An Wegabschnitten, die im oder angrenzend an das Siedlungsgebiet verlaufen, haben sich die Standortgemeinden mit einem Fünftel an den Kosten zu beteiligen, wenn die Wegabschnitte einen hohen Erholungswert aufweisen sowie in unmittelbarer Nähe zum Gewässer verlaufen oder die Erschliessung öffentlicher Betriebe und Anlagen am Gewässer verbessern.

Der Kostenanteil wird jeweils bei der Projektfestsetzung festgelegt, wobei stets das Einvernehmen mit der Standortgemeinde gesucht wird. Grundlage für den Bau von Uferwegen durch den Kanton sind weiterhin der kantonale Richtplan und die regionalen Richtpläne.

Auf dieser neuen Rechtsgrundlage beabsichtigt der Kanton, nun die Planung von Uferwegabschnitten wieder an die Hand zu nehmen und dazu den Kontakt mit den Standortgemeinden aufzunehmen. (rcv) ■



## MIT ERDGAS/BIOGAS HEIZEN SIE UMWELTFREUNDLICH

Setzen Sie auf eine zukunftsweisende Energielösung für Wärme,  
die Sie komfortabel geniessen können



Steigen Sie jetzt um – auf Erdgas/Biogas

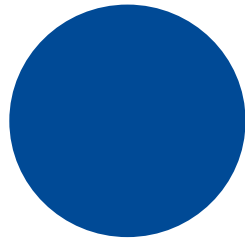
Telefon 0800 317 317  
[energie360.ch/erdgas](http://energie360.ch/erdgas)

energie360°

# Ihre Liegenschaft – bei uns in besten Händen

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

Interkantonale  
Strafanstalt  
Bostadel

Postfach 38  
6313 Menzingen ZG

## Malerei



In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen spezialisiert.

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43  
E-Mail: maler@bostadel.ch

## Schreinerei




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

- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

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

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



Die echte Schweizer  Küche  
BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil.  
Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



Präsentation Studie von Wüest & Partner und Podiumsdiskussion

## «Siedlungsentwicklung nach innen – Bedeutung für Hauseigentümer»

**Montag, 9. Mai 2016, 17.30 Uhr**  
**Metropol, Fraumünsterstrasse 12, 8001 Zürich**

Es besteht ein breiter Konsens, dass der Siedlungsraum nicht weiter ausgedehnt und dass das bestehende Bauland besser genutzt werden soll. Die «Siedlungsentwicklung nach innen» ist daher das raumplanerische Thema der Zukunft.

Hochrechnungen zeigen, dass im bestehenden Siedlungsraum theoretisch genügend Verdichtungspotenzial besteht, um das Bevölkerungswachstum der nächsten Dekaden aufzunehmen. Das Problem der bestehenden Nutzungsreserven ist, dass diese schlecht und nur mit grossem Aufwand auffindbar sind.

Dies hat der HEV Zürich zum Anlass genommen und bei Wüest & Partner eine

Studie in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, die konkreten tatsächlichen Verdichtungspotenziale in Stadt und Kanton Zürich zu eruiieren.

Die Resultate zeigen, dass nebst den grösseren Städten wie Winterthur und Zürich hauptsächlich Gemeinden im Inneren Agglomerationsgürtel mit eigenen Zentrumsfunktionen die grössten Potenziale ausweisen. Die Studie zeigt ausserdem, dass sich rund 80% der gesamten Reserven des Kantons auf Grundstücken mit weniger als 10 000 m<sup>2</sup> Fläche befinden. Hier eröffnen sich neue Perspektiven für kleine und mittlere Hauseigentümer, das in ihren Grundstücken schlummernde Wertpotenzial zu wecken.

### PROGRAMM

- 17.00 Uhr **Türöffnung**
- 17.30 Uhr **Begrüssung** durch Albert Leiser, Direktor HEV Zürich und Gemeinderat FDP
- 17.40 Uhr **Einleitung:** «Vorgaben des Kantons zur Bereitstellung von genügend Wohnraum bis 2040» durch Wilhelm Natrup, Kantonsplaner und Chef Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
- 18.00 Uhr **Präsentation Studienergebnisse Siedlungsentwicklung nach innen** durch Marcel Scherrer, Partner, Wüest & Partner, Zürich
- Anschliessend **Podiumsdiskussion** mit
- Wilhelm Natrup, Kantonsplaner und Chef Amt für Raumentwicklung
  - André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher des Hochbaudepartements, Zürich
  - Hanspeter Lienhart, Stadtrat und Bauvorstand, Bülach
  - Michael Hauser, Stadtbaumeister der Stadt Winterthur
  - Albert Leiser, Gemeinderat Zürich und Direktor HEV Zürich
- unter der Leitung von Irène Troxler, Redaktorin «Neue Zürcher Zeitung», Ressort Zürich.
- ca. 19.30 Uhr **Ende des Anlasses**

Der Hauseigentümerversand Zürich möchte die Studienresultate präsentieren und das Thema Siedlungsentwicklung nach innen gemeinsam mit Fachleuten im Rahmen einer Podiumsdiskussion vertiefen und lädt deshalb zu einem öffentlichen Anlass für Hauseigentümerinnen und -eigentümer ein. ■



### ANMELDUNG

**Der Hauseigentümerversand Zürich offeriert im Anschluss an die Podiumsdiskussion einen Apéro.**

Der Anlass richtet sich vor allem an Eigentümer von Liegenschaften in der Stadt Zürich, ist aber auch für Eigentümer aus dem Kanton Zürich offen. Die Veranstaltung ist kostenlos.

**Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen um eine Anmeldung** per E-Mail an [anmeldung@hev-zuerich.ch](mailto:anmeldung@hev-zuerich.ch), per Fax an 044 487 17 72 oder per Telefon 044 487 17 75 bis spätestens am **Mittwoch, 4. Mai 2016**.

Organisator  
und Gastgeber:  
Albert Leiser,  
Direktor  
Hauseigen-  
tümerversand  
Zürich



Podiumsdiskussion:  
Irène Troxler,  
Redaktorin  
«Neue Zürcher  
Zeitung»,  
Ressort Zürich

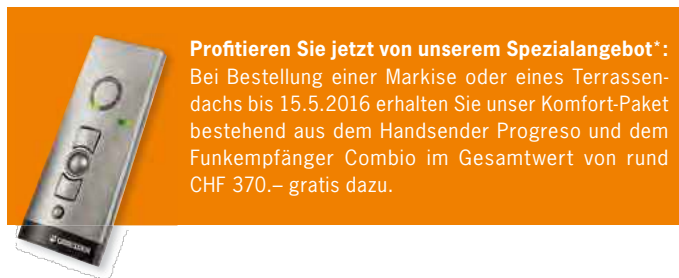


Podiumsteilnehmende v.l.n.r.: Wilhelm Natrup, Kantonsplaner und Chef Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich; André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher des Hochbaudepartements, Zürich; Hanspeter Lienhart, Stadtrat und Bauvorstand, Bülach; Michael Hauser, Stadtbaumeister der Stadt Winterthur

## 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](http://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.

\* Angebot für ausgewählte Produkte gültig.  
Mehr Informationen unter [www.griesser.ch/lieblingsplatz](http://www.griesser.ch/lieblingsplatz)

**GRIESSER**

Griesser – automatisch gut.  
[www.griesser.ch](http://www.griesser.ch)

### Polizeiliche Kriminalstatistik

## Anzahl der Einbrüche in der Schweiz markant gesunken

**Laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) sind 2015 die Einbruchdiebstähle rekordmässig um 19 Prozent zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sank ihre Anzahl um 992 Straftaten.**

Im vergangenen Jahr sind in der Schweiz die Einbruchdiebstähle um 992 Straftaten (-19%) von 52 338 im Jahr 2014 auf 42 416 Straftaten im Jahr 2015 zurückgegangen. Dies ist der tiefste Stand seit der Statistikrevision im Jahr 2009. Des Weiteren nahm auch die Zahl der Einschleichen- diebstähle ab (-11%). Insgesamt ergibt sich dadurch eine Häufigkeit von 6,4 Einbruch-/Einschleichen- diebstählen auf 1000 Einwohnerinnen und Einwohner, gegenüber 7,8 im Jahr 2014.

Im nationalen Bericht zur polizeilichen Kriminalstatistik hat das BFS erstmals Häufigkeitszahlen, das heisst die Anzahl gewisser Straftaten auf 1000 Einwohnerinnen und Einwohner, berechnet. Solche Werte wurden für ausgewählte Gewalt- und Vermögensstraftaten ermittelt, auf

Der Jahresbericht 2015 der polizeilichen Kriminalstatistik kann in gedruckter Form für CHF 18.– beim Bundesamt für Statistik bezogen oder gratis als PDF heruntergeladen werden (<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.Document.200328.pdf>).



foto: illa / Brian Jackson

welche die meisten Widerhandlungen gegen das Strafgesetzbuch entfallen.

Die genannten Häufigkeitszahlen liegen retrospektiv seit 2009 für alle Kantone und Städte mit mehr als 30 000 Einwohnerinnen und Einwohnern vor. Sie geben Aufschluss über die Entwicklung in einzelnen Bereichen der Kriminalität und verbessern die Vergleichbarkeit.

### Westschweizer Städte am häufigsten betroffen

Bei Einbruch- und Einschleichen- diebstählen rangiert die Stadt Neuchâtel mit 16,3% zuoberst auf der Liste; dieser Wert ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dahinter folgen die Städte Genf (13,8%) und Lausanne (12,5%) mit rückläufigen Zahlen. In der Waadtländer Hauptstadt sank die Häufigkeit im Vergleich zum Vorjahr sogar um 43%. Die tiefsten Häufigkeitszahlen weisen Uster, Lugano und Schaffhausen auf. (rcv) ■

Grosszügige, bodenebene Duschen mit einer eleganten Duschrinne aus Edelstahl liegen im Trend. Geberit bietet mit der Duschrinne CleanLine eine innovative Lösung, die auch hinsichtlich Sauberkeit und Hygiene voll überzeugt.



## Einfach schön, einfach sauber.

Die Geberit Duschrinne CleanLine verbindet ansprechende Optik mit Funktion und Hygiene. Dank innovativer Konstruktion lässt sie sich ebenso einfach wie gründlich reinigen.

Damit unterscheidet sie sich deutlich von herkömmlichen Duschrinnen. Wer eine solche schon einmal gereinigt hat, weiss, was sich unter der Abdeckung alles ansammeln kann.

Die Geberit CleanLine löst dieses Hygieneproblem auf überzeugende Weise: sie funktioniert wie ein offenes Profil, in dem sich das Wasser sammelt und zum Einlaufstutzen fliesst. Da gibt es keine verdeckten Kanten und schwer zugänglichen Ecken mehr, der Sifon ist selbstreinigend. Und die kleine Abdeckung des Einlaufstutzens mit integriertem Kammeinsatz, der die Haare zurückhält, lässt sich mit einem Handgriff entnehmen und reinigen.

### Gestaltungsfreiheit

Die elegante, flache Duschrinne kann sowohl direkt an der Wand als auch mittig im Raum verbaut werden. Dank einer stufenlosen Ausgleichsmöglichkeit des Wandabstands kann die Wahl der Wandplatten bis zum Ende der Bauphase getroffen werden. Die Geberit CleanLine kann selbst für dünne Bodenbeläge wie zum Beispiel ein Glasmosaik eingesetzt werden.

Einzigartig ist auch die individuelle Anpassung der Länge durch simples seitliches Abschneiden des Edelstahlprofils. So kann die Geberit Duschrinne CleanLine bis zu einer Breite von 130 cm genau auf den jeweiligen Duschplatz zugeschnitten werden.



Weiterführende Informationen finden Sie auf  
→ [www.geberit.ch/duschrinne-cleanline](http://www.geberit.ch/duschrinne-cleanline)



### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ☑ Offene Ablauffläche: keine versteckten Ablagerungen
- ☑ Handliche Abdeckung: leicht und bequem zu öffnen
- ☑ Praktischer Kammeinsatz: rausnehmen, ausspülen – sauber
- ☑ Zeitlose Optik: gebürsteter Edelstahl für edle Ästhetik
- ☑ Optimale Länge: Zuschnitt der Duschrinne auf die gewünschte Länge direkt beim Einbauen

KÜCHEN FENSTER ANKLEIDEN GARTENMÖBEL WIND-/SONNENSCHUTZ

Die Spezialisten für  
**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

A leading brand of AFG

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

## Immobilien-Weiterbildung für Profis wie auch Private

Grosse Auswahl an  
**Halbtages- und Tageskursen**  
für die Immobilien-Branche



**Kompaktes  
Immobilien-  
Marketing**  
(aktuelles Fachwissen)

[www.immobilienmarketing360.ch](http://www.immobilienmarketing360.ch)

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten**  
**Brandschutz**  
**Leichtbauwände**  
**Isolationen**

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
[www.gipsercoduri.ch](http://www.gipsercoduri.ch)



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

# Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Adlikon

## 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Einseitig angebaut, in einem sonnigen und kinderfreundlichen Quartier. Wohnfläche ca. 160 m², Cheminée, grosser Hobbyraum im UG, grosszügiger Gebäudeumschwung mit Gartensitzplatz und Pergola, Einzelgarage, Aussenabstellplatz. Grundstücksfläche 499 m². Verhandlungspreis: CHF 1 190 000.–



Bassersdorf ZH

## Doppel-Einfamilienhaus mit Schwimmteich

An erhöhter Südhanglage mit Fernsicht in die Berge. Nutzfläche ca. 215 m², interessanter Grundriss mit 6½ Zimmern auf versetzten Etagen (überhohes Wohnzimmer), Specksteinofen, finnische Sauna im UG, terrassierte Gartenanlage mit Sitzplätzen, Schwimmteich, Baujahr 2000, Grundstücksfläche 618 m², Doppelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 900 000.–



Fehraltorf

## 4½-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Ausrichtung

In einem ruhigen, kinderfreundlichen und angenehmen Wohnquartier, im 1. Obergeschoss, Balkon, Wohnen/Essen mit Cheminée und offener Küche, Waschturm in sep. WC, Baujahr 1985, Keller, Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 550 000.–



Wetzikon

## 3½-Zimmer-Gartenwohnung

In einem kinderfreundlichen Gebiet mit Ausgang direkt zum Spielplatz, Wohnfläche ca. 109 m², gedeckter Gartensitzplatz, eigene Waschküche und Keller mit direktem Zugang über die Wohnung, Küche und Nasszellen sanierungsbedürftig, Einstellplatz in UN-Garage. Verhandlungspreis: CHF 650 000.–

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

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



## TANKREVISION

Eine Tankanlage muss laut Gesetz regelmässig von einer Fachfirma kontrolliert werden.

### Ihre Vorteile:

- > Werterhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Durchführung ganze Schweiz
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Cumulus-Punkte



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

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



## DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

**044 208 90 60**

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

DACH SPENGLER METALL FASSADE



## WENN STROM FLIESST SIND WIR IM ELEMENT

[elektrokasper.ch](http://elektrokasper.ch)

Badenerstr. 571, 8048 Zürich

043 311 11 11

*Roger Widmer*  
dipl. Malermester

Malerarbeiten • Ablaugerei • Gipsarbeiten • Grünungen



### Wir haben etwas gegen Algen an Fassaden:

- das know how
- die Hebebühne
- schnell
- sauber
- günstig
- zur besten ökologischer Qualität

Stedtligasse 8 • 8627 Grünungen  
Tel. 044 935 16 31 • Handy 079 693 36 31  
[www.malereiwidmer.ch](http://www.malereiwidmer.ch) • [rogerwidmer@swissonline.ch](mailto:rogerwidmer@swissonline.ch)



*Im Springgarten in Aesch/ZH bei Birmensdorf entsteht Ihr Wohntraum:*

## Zuhause in der Natur.

*In der ländlichen und steuergünstigen Gemeinde Aesch, nur 20 Minuten von Zürich entfernt, entstehen an sonnenverwöhnter Lage mit herrlichem Weitblick moderne, grosszügige Eigentumswohnungen mit gepflegtem Ausbaustandard.*

**3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen  
ab CHF 800 000.-**

*Gerne geben wir Ihnen nähere Informationen unter  
044 281 93 91 oder  
iris.lesmann@spalingerimmobilien.ch*



**Spalinger & Partner Immobilien**

Freitgutstrasse 40, 8001 Zürich | www.spalingerimmobilien.ch

**Bundesgerichtentscheide zu Fluglärmstreitigkeiten beim Flughafen Zürich**

## Aktuelle Entschädigungsgrundsätze beim direkten Überflug

**Bekanntlich beeinträchtigt Fluglärm die Lebensqualität der Bewohner rund um den Flughafen Zürich. Einige Hauseigentümer versuchen für die Enteignung entschädigt zu werden. Mehrere neue Bundesgerichtentscheide zu diesem Thema sind am 17. und am 18. März 2016 ergangen.**

Die verschiedenen Entscheide hielten am Grundsatz fest, dass nur Grundeigentümer eine Entschädigung erhalten, deren Liegenschaften vor dem 1. Januar 1961 erbaut worden und lärmbeeinträchtigt sind. Diese Entschädigung unterliegt jedoch zusätzlich einer differenzierten Betrachtungsweise.

Einerseits bejahte das Bundesgericht in den Entscheiden vom 17. März 2016 eine Entschädigungspflicht für Liegenschaften, welche zwischen 70 bis 100 Metern direkt überfliegen werden. Andererseits entschied die höchste schweizerische Rechtsprechung am darauffolgenden Tag, dass für direkte Überflüge in einer Höhe von 350 Metern keine Entschädigung geschuldet ist. Demzufolge ist immer noch unklar, ob eine Entschädigung geschuldet wäre, wenn ein direkter Überflug in der Höhe zwischen 100 und 350 Metern erfolgen würde.

Der Eigentumsgarantie, der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit zu Ehren wäre es deshalb wünschenswert, wenn klarere Richtlinien die Entschädigungspraxis regeln würden.

### Entscheide des Bundesgerichts vom 17. März

2016 (1C\_256/2014, 1C\_257/2014, 1C\_258/2014, 1C\_259/2014, 1C\_260/2014, 1C\_261/2014, 1C\_262/2014 und 1C\_263/2014)

Am 17.03.2016 hat das Bundesgericht in acht Pilotfällen über Grundsatzfragen zur Entschädigung von Grundeigentümern entschieden,

deren Liegenschaften bei Ostanflügen auf den Flughafen Zürich direkt in einer Höhe von 70 bis 100 Metern überfliegen werden. Zur Berechnung des lärmbedingten Minderwerts von Ertragsliegenschaften sei das Modell der Eidgenössischen Schätzungskommission (ESchK) anzuwenden. Für die nicht lärmbedingten Beeinträchtigungen beim Überflug sei zudem ein Zuschlag zu gewähren. Nach Einführung der «Ostanflüge» auf Piste 28 des Flughafens Zürich im Oktober 2001 ersuchten zahlreiche Grundeigentümer um Entschädigung für den eingetretenen Minderwert ihrer Liegenschaften. 2011 entschied die ESchK acht Pilotfälle zu Grundstücken in Kloten, die in geringer Höhe direkt überfliegen werden und sprach den Grundeigentümern eine Entschädigung zu.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVG) hiess die Beschwerden der Flughafen Zürich AG, des Kantons Zürich sowie der Grundeigentümer im April 2014 teilweise gut und wies die Verfahren zur Neuurteilung zurück an die ESchK. Die Flughafen Zürich AG und der Kanton Zürich gelangten ans Bundesgericht. In seiner öffentlichen Beratung hiess das Bundesgericht in Lausanne die Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur Neuurteilung in verschiedenen Punkten zurück ans BVG, welches endgültig und ohne Rückweisung an die ESchK zu entscheiden habe.

Das Bundesgericht bestätigt zunächst seine bisherige Rechtsprechung zu den grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Lärmentschädigung bei direktem Überflug eines Grundstücks. Demnach spiele es in solchen Fällen insbesondere keine Rolle, ob die Lärmentwicklung beim Grundstückserwerb bereits voraussehbar war.

Bestätigt wird weiter die Auffassung des BVG, dass bei einem direkten Überflug in der Regel der Minderwert des gesamten Grundstücks zu entschädigen sei und nicht nur derjenige für den

direkt überflogenen Teil. Allerdings sei einzuräumen, dass diese Praxis dann zu stossenden Ergebnissen führen könne, wenn es sich um ungewöhnlich grosse und/oder mit mehreren Häusern bebaute Parzellen handle, die nur teilweise überflogen würden. Die Entschädigung sei in solchen Fällen nur für die tatsächlich überflogenen Bauten samt Umschwung zu gewähren. Bei drei Grundstücken wurde die Entschädigung entsprechend gekürzt.

Zur Berechnung des lärmbedingten Minderwerts von Ertragsliegenschaften sei entgegen der Ansicht des BVG das Modell der ESchK beizubehalten. Dafür sprechen unter anderem die Rechtssicherheit und die Rechtsgleichheit sowie das Interesse der Betroffenen an einem baldigen Abschluss der Entschädigungsverfahren.

Was die nicht lärmbezogenen Auswirkungen des direkten Überflugs (u. a. Bedrohlichkeit, Lichteinwirkung) betreffe, sei ein entsprechender Zuschlag auf die Entschädigung zu gewähren. Die Höhe des Zuschlags sei durch Schätzungsermessens zu bestimmen, wobei als grober Richtwert ein Minderwert von 5 Prozent angenommen werden könne.

*Quelle: Medienmitteilung des Bundesgerichts vom 17. März 2016 ([http://www.bger.ch/press-news-1c\\_256\\_2014-t.pdf](http://www.bger.ch/press-news-1c_256_2014-t.pdf))*

### Entscheidung des Bundesgerichts vom 18. März

2016 (1C\_232/2014)

In einem Pilotverfahren wies das Bundesgericht die gemeinsame Beschwerde von Hauseigentümern aus Gockhausen ab. Sie strebten durch das Verfahren eine angemessene Entschädigung für die Enteignung ihrer nachbarrechtlichen Ansprüche in der Höhe des Minderwerts ihrer Liegenschaften an. Bei den Grundstücken handelt es sich um Liegenschaften, welche ca. 8 Kilometer von der Pistenschwelle entfernt liegen und von den Flugzeugen in einer Höhe von rund 350 Metern direkt überflogen wurden.

Das Bundesgericht wies die gemeinsam erhobene Beschwerde der Grundeigentümer ab

und schützte die Meinung des BVG als Vorinstanz. In seinen Ausführungen setzte das Bundesgericht voraus, dass der direkte Überflug die Grundeigentümer physisch und psychisch beeinträchtige, denn Fluglärm alleine reiche hierzu nicht aus.

Im vorliegenden Fall entschied das Bundesgericht, dass der Überflug in der Höhe von 350 Metern keine besonders bedrohliche Wirkung habe. Es bestünde kein relevantes Risiko, dass Gegenstände herunterfallen würden. Der Anspruch auf Entschädigung zufolge Lärmimmissionen liege nur bei Liegenschaften vor, die vor dem 1. Januar 1961 erbaut und erworben wurden. Bei einem nach dem 1. Januar 1961 erfolgten Erwerb falle eine Lärmentschädigung wegen Vorausssehbarkeit der Lärmentwicklung gänzlich ausser Betracht.

Nach dem Bundesgericht rechtfertige es sich nicht, wegen der Einstellung des Militärflugbetriebs in Dübendorf, der zuvor die Möglichkeit von Südanflügen eingeschränkt hatte, von diesem Stichtag abzuweichen. Beim Stichtag 1. Januar 1961 handle es sich um eine allgemeingültige Regel, an welcher das Bundesgericht festhalte, unberücksichtigt von einschneidenden Änderungen des An- und Abflugbetriebs.

### Fazit

Nun liegt eine Serie neuer Bundesgerichtsentscheide zum Thema der Entschädigung infolge Fluglärms vor. Wie die Rechtslage jedoch zu beurteilen ist, wenn Flugzeuge eine vor dem 1. Januar 1961 erworbene Liegenschaft in einer Höhe zwischen 100 und 350 Metern überfliegen, steht weiterhin in den Sternen geschrieben, welche am Nachthimmel über dem Bundesgericht funkeln. ■



**Tiziano Winiger**  
Lic. iur.  
MAS REM FHZ  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

**L+A IMMOBILIEN**

Seit 1981 Ihr Immobilien-Partner für:

- Verwaltung
- Vermarktung
- Bautreuhand
- Finanzierung
- Strategie

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

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

**SIBIRGroup | service**

## Einer für alles

**Reparatur, Verkauf und Installation aller Marken** für Küche und Waschraum.

Telefon 0844 848 848,  
Fax 0844 848 850,  
[service@sibirgroup.ch](mailto:service@sibirgroup.ch)

**Ihr Partner in Ihrer Region:**  
SIBIRGroup AG  
Bahnhofstrasse 134  
8957 Spreitenbach

Ihr Partner mit Allmarken-Service [www.sibirgroup.ch](http://www.sibirgroup.ch)



WWW.HARING.CH

# ATTICO<sup>®</sup>

## BONUSSTOCKWERKE FÜR IHRE LIEGENSCHAFT – AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

Wir kennen die Möglichkeiten des effizienten Verdichtens mit zusätzlichem Wohnraum auf bereits bestehenden Liegenschaften. Mit unserer Holz-Systembaulösung ATTICO ermöglichen wir ein- oder mehrstöckige Gebäudevergrößerungen, welche in Effizienz und Qualität keine Fragen offen lassen.

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HARING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

SCHLÜSSEL-  
FERTIG ZUM  
GARANTIERTEM  
FIXPREIS

### 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 überwält werden?
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

#### Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der

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

#### Sonderfälle

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

#### Anschliessend Apéro 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 Mitgliedsnummer 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	
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum		Unterschrift	

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



[www.denova.ch](http://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 vis-à-vis Lumimart  
061 561 76 76 pratteln@denova.ch

**GUTSCHEIN**  
Gratis Heimlieferung\*

Abgabe beim Kauf ab CHF 1000.- gültig bis am 30.6.2016  
\*ohne Montage/nicht kumulierbar M2

## Mietrecht

# Die Spaltungstheorie im Mietrecht

**Gemäss Art. 261 OR geht der Mietvertrag beim Verkauf der Liegenschaft auf den Erwerber über. Es stellt sich dann die Frage, an wen der Mieter seine allfälligen Ansprüche richten kann.**

Laut einem Teil der Lehre und der Rechtsprechung verbleiben die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bereits entstandenen und fälligen Ansprüche beim alten Vermieter. Das Bundesgericht ist der Meinung, dass nicht sämtliche Ansprüche des Mieters auch gegen den neuen Vermieter Wirkung haben, also die Zuordnung ganz oder teilweise auf den Stichtag der Eigentumsübertragung vorzunehmen sei, die sogenannte Spaltungstheorie. Dies, obwohl von Gesetzes wegen grundsätzlich das Mietverhältnis auf den Erwerber übergeht. Im Einzelfall ergeben sich hierbei Abgrenzungsprobleme.

In der Praxis gibt es verschiedene Konstellationen, bei welchen die Frage auftaucht, wer bei wem nach dem Verkauf einer Mietliegenschaft welche Forderung geltend machen kann, beispielsweise wenn es um die Hinterlegung der Mietkaution geht. In denjenigen Fällen, wo der Vermieter das Depot nicht gesetzeskonform auf ein auf den Namen des Mieters lautendes Konto hinterlegt hat, hatte

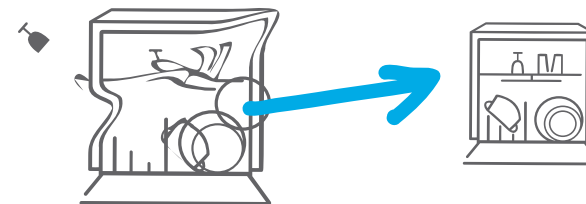
das Bundesgericht entschieden, dass der Erwerber nicht haften muss für das nicht korrekt hinterlegte Depot des Vermieters. Der Mieter muss sich somit an denjenigen halten, welcher das Depot ordnungsgemäss anzulegen hat, also an den (Vor-)Vermieter. Die vorschriftsgemäss angelegte Sicherheit hingegen geht auf den Erwerber über; der Mieter muss zustimmen und die Bank informieren werden.

Ein weiterer Fall ist der Rückforderungsanspruch wegen nichtiger Mietzinserhöhungen, also welche nicht mit amtlichem Formular mitgeteilt, aber trotzdem bezahlt wurden. Da es hier um eine Rückforderung aus ungerechtfertigter Bereicherung geht, muss beim Bereicherten rückgefordert werden, also beim Vermieter. Dieser Anspruch entsteht mit der Fälligkeit des Mietzinses und verbleibt bis zum Zeitpunkt der Handänderung beim Vermieter, danach beim Erwerber.

## Häufig Probleme mit Nebenkosten

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, wenn der Mieter ein Senkungsbegehren stellte und bis zur rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Verfahrens noch den alten Mietzins bezahlte. Hat der Mieter ein Senkungsbegehren be-

Gerät kaputt? Anruf genügt!



**SANITAS  
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92  
Zürich 044 446 11 11

[kuechenexpress.ch](http://kuechenexpress.ch)

reits gestellt, muss er es beim Erwerber nicht nochmals stellen, da dieser in das Mietverhältnis respektive den Stand des Verfahrens eintritt.

Abgrenzungsprobleme ergeben sich oft im Zusammenhang mit Nebenkosten. In der Lehre gibt es verschiedene Meinungen, einerseits, dass entsprechende Forderungen für die Zeit vor dem Eigentümerwechsel beim Vermieter geltend zu machen sind, andere meinen, dass diese in jedem Fall gegen den Erwerber zu richten sind, weil es ein vertraglicher und nicht ein bereicherungsrechtlicher Anspruch sei. Das Bundesgericht hat diese Frage noch nicht geklärt.

Eine Konstellation ist hier der Anspruch des Mieters auf eine Nebenkostenabrechnung, welche der Vermieter einmal jährlich erstellen muss. Der Mieter muss diesen bei demjenigen geltend machen, welcher am Ende der Abrechnungsperiode Vermieter ist, auch wenn ein Eigentümerwechsel während der

Abrechnungsperiode stattgefunden hatte. Es bedeutet auch, dass eine solche beim Vermieter, der es in der Vergangenheit versäumt hat, Abrechnungen zu erstellen, einzufordern ist.

### Fälligkeitsprinzip

Die Spaltungstheorie stellt grundsätzlich auf das Fälligkeitsprinzip ab, weshalb auch teilweise unsachgerechte Lösungen vorkommen; dies dürfte auch der Grund sein, weshalb sie nicht unumstritten ist.

Erstellt etwa der Erwerber eine Abrechnung für die Periode, in welcher die Handänderung stattfand, wird ein daraus resultierender Rückerstattungsanspruch (Saldo zugunsten Mieter) erst mit der Anerkennung durch den Mieter fällig, und er kann diesen gegen den Erwerber als vertraglichen Anspruch geltend machen. Deswegen würde ein allfälliger Saldo zugunsten des Mieters auch erst mit der Anerkennung fällig, wo der Vermieter

nach der Eigentumsübertragung die Abrechnung für eine Periode erstellt, welche vor der Eigentumsübertragung fällig geworden ist, und der Mieter müsste sich an den Erwerber halten.

Hier scheint es passender, dass sich der Mieter an den Vermieter halten kann und das Fälligkeitsprinzip nicht angewendet wird, denn dieser hat ja zu viel bezahlte Akontozahlungen erhalten. Im Falle, wo aber der Erwerber Abrechnungen erstellt für Perioden, welche im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung schon fällig waren, kann der Mieter den Saldo bei diesem geltend machen.

Des Weiteren gibt es noch den Fall, wo sich nachträglich zeigt, dass die Abrechnung falsch war, zum Beispiel aufgrund fehlerhafter Nebenkostenauscheidung. Wenn die Abrechnung korrekt erstellt, vom Mieter anerkannt und bezahlt wurde, handelt es sich dabei rechtlich gesehen um eine Saldovereinbarung. Stellt sich nachträglich heraus, dass die Abrechnung zu Gunsten des Mieters falsch war, hat er nach dem Bundesgericht einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Das führt dazu, dass die Verpflichtung zur Rückzahlung beim Vermieter bleibt respektive beim Bereicherten geltend zu machen ist.

Für Eigentümer und Vermieter scheint sich wieder einmal zu zeigen: Hier liegen einmal mehr Situationen von mehreren Köchen, die den Brei versalzen, oder zwei Anwälten, die drei Meinungen vertreten, vor. Deshalb empfiehlt es sich dringend, bei einem Verkauf von Mietliegenschaften solche und ähnliche Fragen vertraglich genau zu regeln. ■

## 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



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

**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](http://www.fierz-kuechen.ch)

**Hauswartungen**  
**Gartenunterhalt**  
**à la carte**

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

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

# Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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



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

Wir begeistern Kunden - täglich!

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

# 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

## 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

**Mietzinsenkungen:** 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-  
schuldigtgem 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

## Mietrecht

## Ungenügende Konkretisierung der Nebenkosten – Rechtskenntnis darf nicht vorausgesetzt werden.

**Damit der Vermieter Nebenkosten (zusätzlich zum Mietzins) verlangen kann, müssen diverse Voraussetzungen erfüllt sein.**

Erstens muss die Position nebenkostenfähig sein (interessiert vorliegend nicht). Zweitens müssen die Nebenkostenpositionen besonders vereinbart worden sein. Konkret sind die Positionen im Mietvertrag klar und konkret zu bezeichnen. Ungültig wäre demnach folgende Formulierung: «Mieter bezahlt alle Betriebs- und Nebenkosten.» Entspricht die Regelung der Nebenkosten im Vertrag nicht den vorgenannten Voraussetzungen, kann der Mieter unter Umständen die «zu viel» bezahlten Mietzinse zurückfordern.

Im vorliegenden, letztinstanzlich vom Bundesgericht zu beurteilten Fall holte der Mieter bei einem Anwalt Rat, um den Anfangsmietzins anzufechten. Es ging damals noch nicht um das Problem mit den Nebenkosten.

Zu einem späteren Zeitpunkt forderte er vom Vermieter Nebenkosten zurück. Der Anspruch wurde damit begründet, dass der Mietvertrag

### FAZIT

Dieser Entscheid stellt ein weiteres Urteil in einer Reihe von vielen früher ergangenen Urteilen dar, wonach eine vertraglich ungenügende Konkretisierung der Nebenkosten im Mietvertrag später (auch bei jahrelanger anstandsloser Bezahlung durch den Mieter) im Sinne des Mieters korrigiert wurde.

Deshalb ist es gerade wichtig, der Regel der Nebenkosten im Mietvertrag eine besondere Beachtung zu schenken.

die Nebenkosten nicht konkretisierte. Die Nebenkosten seien nur geschuldet, wenn sie im Vertrag aufgelistet sind.

Das Mietgericht des Kantons Freiburg wies die Klage des Mieters mit der Begründung ab, der Anwalt (welcher wegen der Anfechtung des Anfangsmietzins aufgesucht worden ist) habe den Mieter sicherlich auf den Mangel im Vertrag hingewiesen. Auch vor dem Kantonsgericht hatte der Mieter keinen Erfolg.

Anders sah es hingegen das Bundesgericht. Das Argument, wonach der Anwalt auf die Nebenkosten hingewiesen habe, sei eine «rein theoretische Annahme», Vielmehr müsste davon ausgegangen werden, dass der Mieter sich zunächst nicht bewusst war, dass die Nebenkosten nicht geschuldet sind. ■

*(Urteil des Bundesgerichts 4D\_13/2015 vom 3. Juni 2015.)*



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

**Für Infos rund um die Uhr:**

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



NOBILIS ESTATE

# Liebenschaften!

REAL ESTATE LOVE AFFAIRS



KAUFOBJEKTE • MIETOBJEKTE • BEWIRTSCHAFTUNG



**NOBILIS ESTATE AG**

Diskretion und First-Class-Service • *Discretion and first-class service*

David Hauptmann

Büro Zug T 041 709 00 14

Büro Zürich T 044 266 60 39

[www.nobilis-estate.com](http://www.nobilis-estate.com)

FEIN & PERSÖNLICH 

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



**Garagetore  
Sektionaltore  
Flügel-tore  
Schiebetore  
Park-Systeme**

**Tor- und  
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

**E. Meier GmbH**

Rebbergstr. 8, 81113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84

Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

**Kostenlose  
Lüftungskontrolle  
anfordern**

Nur saubere Rohre erfüllen ihren  
Zweck. Verschaffen Sie sich  
Gewissheit.

Für unbedenkliche  
Raumluf.

**Ratgeber  
Lüftungen,**

ebenfalls kostenlos erhältlich:

**0848 852 856**

info@rohrmax.ch

**ROHRMAX**

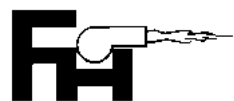


**Brenner**

Ihrem Garten zuliebe.

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

**Alles aus einer Hand**



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

**Ihr sicherer Partner für**

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

**IMOYA**  
IMMOBILIEN AG

**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

[www.verwaltungswechsel.ch](http://www.verwaltungswechsel.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](mailto:info@jetzer-storen.ch)

**hasler treppen**  
EINZIGARTIG ERFAHREN  
Ferdinand Hasler AG, Treppen- und Metallbau  
CH-9450 Altstätten Tel. 071 757 87 57  
[www.hasler-treppen.ch](http://www.hasler-treppen.ch) [info@hasler-treppen.ch](mailto:info@hasler-treppen.ch)

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



**UHLENBROCK AG**

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

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

## Mietrecht/Zivilprozessrecht

# Retournierte Einschreibebriefe sind ungeöffnet aufzubewahren!

**Eingeschriebene Briefe (insbesondere Mahnschreiben im Sinne von Art. 257d OR, aber auch ganz generell Kündigungen oder Mietzinserhöhungen auf dem amtlichen Formular), die vom Mieter nicht abgeholt werden, kommen von der Post wieder an den Vermieter zurück. Aus Beweisgründen sollte der Vermieter diese retournierten Kuverts ungeöffnet aufbewahren.**

In der telefonischen Rechtsberatung taucht immer wieder die Frage auf, was man machen sollte, wenn der Mieter Einschreibebriefe nicht abholt. Manche Ratsuchende berichten, sie hätten die Schreiben geöffnet und den Brief dem Mieter nochmals eingeschrieben zugestellt. Bei Zahlungsfristansetzungen/Kündigungsandrohungen im Sinne von Art. 257d OR bewirkt dieses Vorgehen, dass die Zahlungsfrist wieder neu zu laufen beginnt.

## Einschreiben gelten auch im Falle des Nichtabholens als zugestellt

Ein eingeschriebener Brief, der vom Empfänger nicht abgeholt wird, gilt trotzdem als zugestellt. Eine Wiederholung des Einschreibens ist nicht nötig. Über die verschiedenen Empfangstheorien wurde in dieser Monatsschrift bereits mehrmals ausführlich berichtet (vgl. z.B. HEV 10/2014), weshalb hier nur in abgekürzter Form darauf einzugehen ist. Eine Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR (sowie auch eine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR) gilt im Falle des Nichtabholens des Mieters am letzten Tag, an dem er die Sendung bei der Post hätte abholen können, also am letzten Tag der postalischen Abholfrist als zugestellt (eingeschränkte Empfangstheorie). Eine Kündigung auf dem amtlichen Formular gilt an dem Tag als zugestellt, an dem der Mieter die Sendung mit der Abhol-

einladung zum ersten Mal bei der Post hätte abholen können (uneingeschränkte Empfangstheorie), also vom Versand aus gerechnet am übernächsten Werktag.

## Urkundenbeweis

Im Gerichtsverfahren gelten Schriftstücke, die geeignet sind, rechtserhebliche Tatsachen (wie z.B. Fristansetzungen) zu beweisen, als Urkunden. Die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, hat deren Echtheit zu beweisen, sofern die Echtheit von der anderen Partei bestritten wird. Die Urkunde kann zwar in Kopie eingereicht werden, das Gericht kann aber die Einreichung des Originals verlangen (Art. 177ff. ZPO).

Wenn der Vermieter im Kündigungsschutzverfahren oder im Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) nur ein leeres Kuvert vorweisen kann und der Mieter den behaupteten Inhalt bestreitet, hat der Vermieter ein Beweisproblem.

## Fazit

Ein kleiner Fehler kann also unter Umständen entscheidend darüber sein, ob ein Vermieter mit der Kündigung oder einer Ausweisung vor Gericht obsiegt. Aus Beweis Zwecken sollte der Vermieter deshalb retournierte Kuverts immer ungeöffnet aufbewahren, damit das Gericht sie öffnen kann. Auch der Einschreibebeleg der Post sollte natürlich immer aufbewahrt werden. ■



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



**Küchenumbau  
im Mehrfamilienhaus**  
inkl. Baukoordination  
und Kostenkontrolle

Tel. 043 455 20 20  
info@beutterkuechen.ch

Weiningerstrasse 48  
8103 Unterengstringen

**beutterküchenag**  
myKüche.ch



## Wenn Sie beim Hausverkauf mehr als Geld verdienen wollen

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

### Obligationenrecht

## Wenn der Nachbar baut

**Umbau- oder Bauarbeiten an Gebäuden in der umliegenden Nachbarschaft können Schäden am eigenen Gebäude verursachen. Oft kommt es vor, dass Schäden festgestellt werden, wenn die entsprechenden Bauarbeiten noch ausgeführt werden oder bereits beendet sind. Deshalb wird man versucht sein, eine Schadenersatzforderung gegenüber dem zuständigen Nachbarn geltend zu machen. Doch dieses Unternehmen wird aufgrund ungenügender Beweismittel nicht unbedingt erfolgreich sein.**

Damit eine Schadenersatzklage erfolgreich sein kann, ist es unabdingbar, die gestellte Forderung mit Beweisen zu begründen. Das heisst, ohne Beweis sind die Erfolgchancen für eine derartige Klage fast nicht vorhanden. Demzufolge kann mit einer vorsorglichen Beweissicherung eine grundsätzliche Abwehr des Bauherrn bei solchen Forderungen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich aber die Frage, wie bei Bauarbeiten Beweismittel erhoben werden können. In der Regel werden vermutlich die Parteien einen Experten mit dieser Aufgabe beauftragen. Dabei wird er im konkreten Einzelfall bestimmen, welches Beweismittel vorsorglich erhoben werden soll.

### Probates Mittel Rissprotokoll

Da einzig mit dem Rissprotokoll die Zustandsaufnahme vor Beginn der Bauarbeiten ge-

macht werden kann, wird das in der Regel als probates Mittel angeschaut.

Im Rahmen einer Begehung des gesamten Gebäudes werden die visuell feststellbaren Schäden wie Risse auf Fassaden und Innenflächen, aber auch Anzeichen von Setzungen, Feuchtigkeitsschäden etc. aufgenommen und in einem Rissprotokoll bestehend aus Text und allfällig ausgewählten Fotos dokumentiert. Damit es aber Beweisgrundlage bildet, ist es von allen beteiligten Parteien zu unterzeichnen.

Wie bereits oben ausgeführt, ist es grundsätzlich schwierig, ohne entsprechendes Rissprotokoll Forderungen gegenüber dem bauenden Nachbar geltend zu machen.

Deshalb kann dem Eigentümer nur geraten werden, dass er aufmerksam ist, ob in der Nachbarschaft Bautätigkeit ansteht, und bei Notwendigkeit die Erstellung eines Rissprotokolls bei der Bauherrschaft geltend macht. ■



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



**Besuchen Sie den HEV Zürich auf Facebook:  
[www.facebook.com/hev.zuerich](http://www.facebook.com/hev.zuerich)**



Baum + Garten AG  
Spezialfällarbeiten

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



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

Email: info@bug-ag.ch  
www.bug-ag.ch

# FENSTER



## SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00  
www.soerensen.ch

# Säulenobst

ideal für kleinere  
Gärten und Gefässe

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

**Hauenstein Rafz**  
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

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

**BOTANICA**  
RESTAURANT



## 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 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 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](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Wir machen auch:  
**Küchen Umbauten**



kellersberger.ch

044 780 30 28  
8820 Wädenswil

der Baumeister



## Drucksachenverkauf

## Die Fristwahrung im Mietrecht

**Kaum ein Rechtsgebiet bietet einen ähnlich bunten Strauss verschiedenartigster Fristen wie das Mietrecht.**

Für den auf diesem Rechtsgebiet tätigen Praktiker gibt es Fristen, welche mit dem Poststempel gewahrt sind, und andere, bei welchen erst das Eintreffen beim Empfänger zählt. Manche Fristen sind mit dem ersten Tag der Abholfrist einer eingeschriebenen Sendung gewahrt, andere am letzten. Gewisse Fristen können an Wochenenden und Feiertagen ablaufen, die meisten nicht. Teils sind Fristen erstreckbar, teils nicht. Manche Fristen erfordern ein Handeln innerhalb der Frist, andere verbieten es. Wer da nicht aufpasst, erntet Frust. Die Frist hingegen ist passé. Dies zu verhindern, bezweckt die neu aufgelegte Broschüre des Zürcher Rechtsanwalts lic. iur. Tobias Bartels. ■

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Fristwahrung im Mietrecht</b> Artikel-Nr. 40056, 65 Seiten, Neuauflage 2016	CHF 25.–	CHF 25.–

**Bestellformular siehe Seite 58**

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

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

# WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

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

044 482 98 66

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

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.“

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)

[stefan.burkhalter@alarm24.ch](mailto:stefan.burkhalter@alarm24.ch)

Berninaplatz 1

8057 Zürich



▶ 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

## Steuerberatung beim HEV Zürich

### Steuern sparen durch Steuern planen

lic. iur. Martin Byland, TBO  
Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden  
individuell vereinbart und budgetiert.

## 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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

ISOTEC®  
... macht Ihr Haus trocken!

## Drucksachenverkauf

### Für Garten- und Kunstliebhaber



#### Die Blumen der Frauen

Das Buch von Andreas Honegger spürt den mannigfaltigen Beziehungen zwischen den Frauen nach, die auf Bildern aus sechs Jahrhunderten europäischer Kunstgeschichte abgebildet wurden, und den Blumen, die auf den gleichen Bildern zu finden sind. Was symbolisieren die Blumen, was sagen sie aus über die dargestellten Frauen oder über die Künstler, die sie gemalt haben? Ein Genuss nicht nur für den Blumen-, sondern auch für den Kunstliebhaber.



#### Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair

In seinem neuesten Buch schildert Andreas Honegger in persönlichen Texten seine Erfahrungen, wie es zum Entwurf seines Gartens kam und was er und seine Familie auf dem Weg dorthin alles erlebt haben. Dazu lassen einmal mehr die eindrucksvollen Aufnahmen des Gartenfotografen Gaston Wicky die spannende Gartengeschichte erst so richtig lebendig werden.

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

Bestellformular siehe Seite 58

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

## Bestellformular



# 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.

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



## Schöner wohnen und arbeiten

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

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

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

Tel. 044 710 62 14  
[info@winkler-schreinerei.ch](mailto:info@winkler-schreinerei.ch)  
[www.winkler-schreinerei.ch](http://www.winkler-schreinerei.ch)

Briefadresse:  
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil



**WINKLER**  
SCHREINEREI  
INNENAUSBAU AG

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 5.50	7.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	2.50 5.50 5.50	3.50 7.50 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 Heintierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	_____	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	_____	<b>Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2016)</b>	<b>6.50</b>	<b>8.50</b>
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>				
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
<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>				
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für 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
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuaufgabe 2016)	25.00	25.00
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 (Aktualisierte Auflage 2016)	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	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	16.00	21.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

## BESTELLCOUPON

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

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

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

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

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

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

Wir wollen nicht die Grössten  
sein, sondern wir sind bestrebt,  
die Besten zu werden.

KURT R. COMPAGNONI | [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

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



**rota**

Rota AG  
Naturstein- und  
Keramikbeläge  
Rütiswilstrasse 3  
Postfach  
CH - 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28  
 M: [info@rota-plattenbelaege.ch](mailto:info@rota-plattenbelaege.ch)  
 I: [www.rotaplattenbelaege.ch](http://www.rotaplattenbelaege.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](http://www.wohnraum.tv)



**Koster** AG   
Haustechnik aus einer Hand Heizung Lüftung Kühlung Elektro Sanitär  
Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

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

**CGS** Goldenbohm AG  
Sanitär • Heizung • Lüftung  
Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der  
Interessen-  
Gemeinschaft **altbau**



Genossenschaft  
**BauPro Altburg**



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
[www.baupro-altburg.ch](http://www.baupro-altburg.ch)  
[info@baupro-altburg.ch](mailto:info@baupro-altburg.ch)

Bodenfachmann in ihrer Nähe

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.)

**swisstherrm**.ch

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

Swisstherrm AG • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg  
062 887 10 00 • Fax: 062 887 10 05  
[info@swisstherrm.ch](mailto:info@swisstherrm.ch)

Zweigniederlassungen:  
Siebnen SZ, Steinhausen ZG,  
Oberstocken BE,  
Frauenfeld-Gerlikon TG

20 Jahre  
Voll-Garantie  
mit Service-Atto

Alle günstigen Angebote auf:  
[www.swisstherrm.ch](http://www.swisstherrm.ch)

Wie sich der Garten vor einem Jahr präsentierte

## 28. April 2015: Garten im Sonntagskleid

**Wenn der Garten im Februar endgültig aus dem scheinbaren Winterschlaf erwacht, beginnt für uns eine arbeitsintensive Zeit. Spätestens Ende April möchten wir alles im schönsten Sonntagskleid präsentieren, was selbstverständlich meistens ein frommer Wunsch bleibt. Letztes Jahr hatten wir es beinahe geschafft, worauf wir uns gleich auf einen Rundgang machten, um zu sehen, wer denn bereits blühe, wer kurz davor sei, wo es noch etwas zu ändern, verbessern, jäten und lockern gebe.**

Allerdings habe ich vor vielen Jahren bei Dr. Hans Simon<sup>1</sup>, einem meiner Vorbilder, gelernt, dass man auf einem Rundgang mitten im Unkraut die Knospe einer raren Pfingstrose bewundern und dabei die Umgebung völlig ignorieren kann. Im eigenen Garten gelingt dieser «Simontrick» nicht immer, aber vor einem Jahr fanden wir unseren Garten tatsächlich sehr

schön, doch lesen Sie, was ich mir dazu vor einem Jahr notierte:

«Zuerst setzen wir uns auf das neue Deck und schauen über den Weiher gegen den Hang. Noch wirkt das frische Beet mit den nackten Randsteinen auf der andern Seite kahl, aber ich sehe bereits die Etagenprimeln (*Primula beesiana*) und den blauen Mohn (*Meconopsis betonicifolia*) mit der grossblättrigen *Hosta* «Big Daddy» um den ersten Preis im Schönheitswettbewerb buhlen und freue mich über die helle Tulpengruppe im Hintergrund. Stolz blicken wir auf die weissen Blüten des Taschentuchbaums (*Davidia involucrata*), der jeden Frühling eine Hauptrolle in unserm Garten übernimmt, bevor Mitte Mai die auffallenden Hochblätter fallen und für kurze Zeit

\* Hans Simon, geb. 1926 hat nicht nur viele Gartenbücher geschrieben, sondern eine an verschiedenen Pflanzen äusserst reiche Gärtnerei aufgebaut.  
[www.gaertnerei-simon.de](http://www.gaertnerei-simon.de)

◀ Blick vom Deck auf den Garten.



Zierapfelblüte.



Buchsparrade mit weissen Tulpen.

den Boden darunter «weisseln», bevor sie vergammeln.

«Wilde Rosa» und «Stolzes Ungeheuer»

Durch das «Wäldchen» gehen wir weiter und freuen uns über die beginnende Rhododendronblüte, wobei ich mich ein wenig ärgere, dass ich die Sortennamen nicht kenne, denn die Gehölze waren einst ein Geschenk aus einer alten Gärtnerei. Einige konnten wir bestimmen, aber bei einer Vielfalt von über 1000 Arten und einer noch grösseren Zahl von Sorten, ist dies schwierig. So freuen wir uns über die üppigen Blüten und geben ihnen manchmal selber einen Namen, um uns besser über einzelne wie die «Wilde Rosa» oder das «Stolze Ungeheuer» unterhalten zu können.

Aber was sehen wir da, ein Buschwindröschen mit etwas zerfransten, teils grünweissen Blütenblättern? Ob es eine *Anemone nemerosa* «Bracteata Pleniflora» sein könnte? Gekauft habe ich diese Sorte nie, aber vermutlich steckte ein Rhizom im Wurzelstock der benachbarten Hosta.

Daneben wächst das Mammutblatt (*Gunne-*

*ra manicata*), allerdings noch gut «verpackt» für den Winterschlaf. Da die Blätter durch den «Holzwollemantel» drücken, packen wir die nicht ganz winterharten Pflanze gleich aus und hoffen, dass es keine Frosträchte mehr gibt. Wenn ich die zarten Blätter des «Riesenhaharbers» anschau, kann ich selber kaum glauben, dass sie bereits zwei Monate später bis zwei Meter hoch sein werden.

Gesperrte Treppe

Wir gehen weiter, nicht ohne uns darüber zu unterhalten, dass mein Versuch, eine Riesenhasta *Hosta* «Sum and Substance» unterhalb einer Treppe in den Kiesboden zu pflanzen, endlich zu beenden sei, denn das Ungetüm ist derart gut gewachsen, dass ab Mitte Mai die Treppe gesperrt ist. Mir gefällt's; mein Mann hingegen findet, dass eine Treppe, vor allem eine aus wenig behauenen Natur-

steinen, ohne Hindernis benutzbar sein müsse.

Geschickt gelingt es mir, die Diskussion abzuwenden: den «Simontrick» anwendend weisse ich meinen Partner auf das blühende Zierapfelbäumchen (*Malus toringo* «Tina») oberhalb der Mauer hin. Sind die weissen Blüten nicht eine Pracht? Später wird es erbsengrosse dunkelrote Früchte tragen und sich im Herbst gelb verfärben.

Weisse Blüten sind Ende April in unserm Garten keine Rarität; dafür sorgen die verschie-



Noch wirken die Blätter des Mammutblatts zart und unscheinbar.

**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@fritzschegaerten.ch | www.fritzschegaerten.ch

Metallbau  
 Stahlbau  
 Glasbau

**Lenzlinger**  
 Metallbau

**Lösung. Leistung. Leidenschaft.**  
 Lenzlinger Söhne AG | Tel. 058 944 58 58

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.

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

Wandseitig für mehr Sicherheit!

**FLEXXO**  
 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



Rhododendron ohne Namen.

denen Schneebälle (*Viburnum*) ebenso wie die Frühlingsduftblüte (*Osmanthus x burkwoodii*), die weidenblättrige Birne (*Pyrus salicifolia*) und der Kaskadenperlbusch (*Exochorda racemosa* «The Bride»), um nur einige Beispiele zu erwähnen.

Fast unbewusst kontrolliere ich während unseres Spaziergangs die verschiedenen Buchsbäume. Noch zeigen sich keine Buchsbaumzünsler-raupen oder vom Buchsbaumtriebsterben befallene Triebe, aber überstanden sind die Sorgen um meine Sammlung von Buchsbäumen nicht. Ich werde mich darum kümmern, dass sie gut genährt in den Sommer gehen, um ihre Widerstandsfähigkeit zu erhöhen. Hingegen freue ich mich, dass die «Buchsbaumspirale» wieder einer Spirale gleicht. Nach dem Umpflanzen aus einem Topf hatte ich Mühe, die Form zu erhalten, konnte ich doch beim Schneiden nicht mehr einfach den Topf drehen, sondern muss mich nun selber um den Buchs «winden». Eine Leitschnur um das Gehölz gelegt, erleichtert den Schnitt.

### «Molly the Witch» und «Pompom de Paris»

Anders als damals bei Hans Simon, müssen wir die Pfingstrosenknospen nicht zwischen anderem entdecken, denn die prallen Knospen und die teilweise offenen Blüten sind unübersehbar.

Ich mag sie alle, ob gefüllt wie die pralle, rosarote *Paeonia* «Madame de Vatry» oder einfach wie die dunkelrote Wildform *Paeonia delavayi*. So früh in der Saison blühen vor allem die verholzenden Strauchpfingstrosen, aber selbstverständlich kann ich es nicht lassen zu erwähnen, dass die staudige «Molly the Witch» (*Paeonia mlokoswitschi*), mein Favorit mit den zartgelben Blüten, ebenfalls im April aufblüht, genauso wie die rosarote Kletterrose am Rosenbogen, die ich nicht nur wegen des Namens «Pompom de Paris» mag.

Noch längst haben wir nicht alle Pflanzen begutachtet, aber auf einem gemeinsamen Rundgang hat auch das Planen seinen Platz. Wir stehen vor auf Mass gebauten Hochbeeten und freuen uns auf die erste Salaternte, auf die frischen Radieschen und die zarten Rübli. Ein im Schatten gebautes Beet ist unbepflanzt, denn die bestellten Minihosta werden erst Mitte Mai aus England eintreffen. Auch die Beete im Alpinenhaus sind leer. Da haben wir den richtigen Moment für den Einkauf in der Spezialgärtnerei verpasst. Wir werden dies im nächsten Jahr nachholen und das Alpinenhaus für die Anzucht von eigenen Melonen nutzen (ganz nebenbei, der Erfolg war grandios: eine einzige reife Melone!).

Bevor wir ins Haus gehen blicken wir von der Terrasse über den Buchsgarten auf den Weiher zurück. Auf der einen Seite der Doppelrabatte fehlen die weissen Tulpen, weil wir gerade daran sind, die Beete umzugestalten. Da schauen wir am besten darüber hinweg. Dafür freuen wir uns über das frische Grün unserer Gehölze, über die Farbtupfer dazwischen, über unser ganz eigenes Werk. Ist es nicht schön? – Ja, aber ...» ■



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



**WIR BERATEN** Garten und Terrassengestaltung. Gartenplanung. Flachdachbegrünungen. Pflanzenkonzepte. Koordination von Handwerkern im Zusammenhang mit der Gartenanlage. Beleuchtung. Bewässerungsanlagen.

**WIR PFLEGEN** Schnitтарbeiten. Rabatten- und Rasenpflege. Saisonbepflanzungen. Bodenverbesserungen. Rasensanierungen. Blumenwiesen. Pflanzenschutz.

**WIR ÄNDERN / BAUEN NEU FÜR SIE** Gestaltungsideen. Gärten. Terrassen. Sitzplätze. Treppen und Mauern. Beläge aller Art. Pergolen. Biotope und Poolanlagen. Natursteinarbeiten. Böschungsverbauungen / Hangsicherungen. Bepflanzungen.

**Spaltenstein GartenBau AG**

Bassersdorferstrasse 50 • Postfach • 8303 Bassersdorf • info@spalten-gartenbau.ch  
Tel. 044 838 47 20 • Fax. 044 838 47 21 • www.spalten-gartenbau.ch

Planung Ausführung Gartenpflege



### Dahlienknollen im Frühling pflanzen

## Eine schöner als die andere

**Dahlien sind ideale Gartenpflanzen: Entfernt man hin und wieder die verwelkten Blüten, kommen immer neue Knospen nach. Bis zum ersten Frost bringen sie Farbenfreude auf Balkon, Terrasse und in den Garten.**

Die Vielfalt der Knollenpflanze ist so gross, dass die Frage nach der persönlichen Lieblingsdahlie auch von Kennern nicht leicht zu beantworten ist. Schon das Laub variiert sehr stark: Bei manchen Dahlien ist es sattgrün, bei anderen dunkelrot, fast schwarz. Die Blüten reichen von imposanten Exemplaren, die allein schon durch ihre Grösse beeindrucken, bis zu kleinen, zierlichen Blütchen, die federleicht im Wind tanzen.

Bestes Beispiel ist die Sorte «Sunshine». Wenn Kinder Blumen malen, sehen diese meist genauso aus wie diese sonnig-fröhliche Dahlie.



- ① «Ace Summer Sunset» überzeugt mit grossen Blüten in sommerlichen Pfirsichtönen.
- ② Wie kleine Sterne: Bei «Honka Fragile» erkennt man erst auf den zweiten Blick, dass es sich um eine Dahlie handelt.
- ③ Die Dahlie «Englehearts Matador» trägt auf dunkelvioletten Stielen mittelgrosse Blüten in leuchtendem Pink.
- ④ Die Dahlie «Sunshine» trägt Blüten, wie von Kinderhand gemalt.

Ihr gelbes Herz ist umgeben von roten Blütenblättern mit gelben Spitzen. Daraus entsteht ein Ornament, das Sunshine zu einer echten Traumblüte macht – nicht nur für die Kleinen.

### Lieblingsdahlien

Die europäischen Gärtner staunten, als nach der Entdeckung Südamerikas erstmals Dahlien über den Atlantik kamen. Aus den unscheinbaren Knollen entwickelten sich farbenprächige Blüten, die bis dahin völlig unbekannt waren. Dank der Weiterentwicklung in den folgenden Jahrhunderten gibt es heute eine Vielzahl an Farb- und Formvarianten.

Die Dahlie «Englehearts Matador» zum Beispiel trägt auf dunkelvioletten Stielen mittelgrosse Blüten in leuchtendem Pink. Etwas grösser in sommerlichen Pfirsichtönen blüht «Ace Summer Sunset». Beide sind absolute Hingucker im Garten. Grosse Dahlien sind sehr dankbar für viel Sonnenlicht. Sie bilden mehr Knospen, die sich besser öffnen und länger blühen.

Bei «Honka Fragile» erkennt man erst auf den zweiten Blick, dass es sich um eine Dahlie handelt. Ihre länglichen Blütenblätter stehen einzeln nach aussen. Honka-Dahlien blühen üppig und eignen sich auch für die Kultivierung im Topf auf Balkon und Terrasse. ■

#### Text

Grünes Presseportal (GPP)

#### Bilder

[www.fluwel.de](http://www.fluwel.de)



Unser Angebot ist  
Ihr Gewinn

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

Der Hauseigentümergebiet Dübendorf & Oberes Glattal  
lädt seine Mitglieder ein zur

## Generalversammlung

am Donnerstag, 12. Mai 2016, ab 18.00 Uhr  
im Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

Musikalische Unterhaltung durch die  
**Zürich Caledonian Pipe Band.**

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung  
erforderlich.

Bitte mit Mitgliedsnummer bis 2. Mai 2016 an:  
[anmeldung@hev-duebendorf.ch](mailto:anmeldung@hev-duebendorf.ch) oder über  
Telefon 044 820 03 43.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal



**HEV** Küsnacht und Umgebung

Einladung zum Vortragsabend

## Hypotheken – Das Risiko im Rentenalter



Referent Peter Bannwart  
Leiter HEV Hypothek,  
HypothekenZentrum AG

**Datum:** Donnerstag, 12. Mai 2016, um 19.00 bis ca. 21.00 Uhr

**Ort:** im Saal des kath. Pfarreizentrums St. Georg, Kirchstrasse 2, 8700 Küsnacht

**Programm:**

19.00 – 20.15 Uhr

**Vortrag**

Wer als Hauseigentümer kurz vor der Rente steht oder bereits pensioniert ist, bekommt von den Banken häufig zu hören, dass die Hypothek amortisiert werden muss oder gar nicht mehr erneuert wird. Betroffen ist auch, wer mit Geld aus der Pensionskasse das Haus teilweise amortisiert hat und dadurch eine deutlich kleinere Rente erhält. In seinem Fachvortrag nimmt der Referent Stellung zu diesem Thema, zeigt Alternativen auf und was bei den Verhandlungen mit der Bank beachtet werden soll.

Fragen aus dem Publikum sind willkommen.

**Freier Eintritt**

20.15 – ca. 21.00 Uhr Beim anschliessenden Apéro haben Sie Gelegenheit, die Diskussion im kleineren Kreise zu vertiefen.

**Anmeldung:** Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, Ihre Anmeldung bis **7. Mai 2016** an Frau Liselotte Rieder einzusenden

### ANMELDUNG ZUM VORTRAGSABEND VOM 12. MAI 2016

(Angaben bitte in Blockschrift)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Anzahl Personen	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Telefon privat
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Einsenden an:** Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel./Fax 044 918 26 29, [lilo.rieder@sunrise.ch](mailto:lilo.rieder@sunrise.ch)

Von Profis umgebaut, Freude  
miteingebaut.



SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

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

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Effretikon ZH | Gossau SG

## 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 Adliswil  
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,  
kein Aktenstudium

### ALBIS

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

### 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  
P: Henry Lehnher  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Henry Lehnher, PALMERA Immobilien  
palmera-immo@bluewin.ch  
Im Seewadel 1, 8309 Nürensdorf  
Tel. 044 202 77 00  
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

### 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: Daniel Weber  
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



## Bernadette und Andrea Wallimann Verkauf Wohn- und Gewerbeliegen- schaft in Maur/ZH

«Von der Firmenpräsentation über den Erstkontakt, die Offerte, das Vermarktungsvorgehen, das grosse Beziehungsnetz bis hin zum Verkaufsabschluss war alles perfekt.»



## Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

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

## Mietrechtsrevision: Statt Wohnungen – Formulare für alle!



**Hans Egloff**  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

Von unserem Verband in Auftrag gegebene Umfragen attestieren eine regelmässig über 90%-ige Mieterzufriedenheit. Die grosse Nachfrage nach Wohnraum in den urbanen Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und viel weniger Bürokratie wäre genau das Richtige. Just in dieser Situation hat der Bundesrat eine uralte Idee aufgewärmt und will die Formularpflicht bei Mieterwechseln für die ganze Schweiz einführen.


Bereits von 1995–2003 bestand und seit knapp zwei Jahren wieder gilt im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Auf einem speziellen, amtlichen Formular muss der Vermieter die Höhe der Vormiete wie auch eine allfällige Änderung des Mietzinses bekannt geben. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren sehr selten: 1999 waren es neun, 2000 gar nur sechs Fälle. Aktuell sind es wenig mehr und vom Mieterverband dazu «motiviert» sollen es «viele» sein.

Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich gegen 100 000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt – unter anderem – dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Kaum verwunderlich, wenn sich einzelne Investoren bereits aus diesem Anlagebereich verabschieden, nicht zuletzt auch zum Nachteil der Mieterschaft. Stattdessen müsste das Motto «Wohnungen statt Formulare» lauten.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone hat schon immer auf die Formularpflicht verzichtet. Sämtliche Befragungen des Volkes in den vergangenen Jahren (mit der einzigen Ausnahme im Kanton Zürich) brachten ein deutliches NEIN. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bundesgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» ist. Zudem sagte SP-alt-Regierungsrat Markus Notter seinerzeit in der kantonsrätlichen Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Trotz dieser klaren Verdikte und überzeugenden Argumentationen tischt uns der Bundesrat, getrieben vom Mieterverband, diesen Ladenhüter wieder auf. In den kommenden Wochen nimmt der Nationalrat seine Beratungen dazu auf...

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**<sup>®</sup>

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**<sup>®</sup>

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