

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 31 **Verdichtung: Siedlungs-
entwicklung nach innen – wo genau?**

Seite 39 **Mietrecht: Die Ausweisung**

Seite 61 **Der Hanggarten: Freude am Raren**





ALPHAPLAN AG



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

reinigen
 melden
 reparieren
 rasenmähen
 auswechseln
 kontrollieren
 laubrechen
 unterhalten
 jäten
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Gesamtlösung vorantreiben!



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümergebände
 Stadt und Kanton Zürich

Seit etwa vierzig Jahren steht die Forderung im Raum, die Rosengartenstrasse vom Verkehr zu entlasten. Dass sie als Hochleistungsstrasse nicht wirklich geeignet ist, war schon 1972 bekannt, als sie zu dieser Funktion verdonnert wurde. Gedacht war es denn auch nur für «vorübergehend». Dennoch müssen ihre Anwohner auch heute noch Tag für Tag Lärm und Dreck von rund 60 000 Fahrzeugen ertragen. Immerhin sind sich Stadt und Kanton Zürich seit 2013 darüber einig, dass eine wirkliche Entlastung der Rosengartenstrasse nur durch einen Tunnel erreicht werden kann. Mit der angekündigten Übertragung der Verantwortung für das Gesamtprojekt auf den Kanton ist die Hoffnung verbunden, dass es nicht nochmals vierzig Jahre dauert, bis die geplagten Anwohner aufatmen können.

Die Vorteile eines Tunnels für den Autoverkehr sind offensichtlich. Es ist andererseits nicht zu befürchten, dass die Verflüssigung mehr Verkehr anziehen werde, denn rund 95 Prozent des Autoverkehrs auf dieser Achse haben Start- und/oder Zielpunkt in der Stadt.

Die Opponenten einer Tunnellösung sollten sich den Vorteilen nicht verschliessen. Die Vorstellung, dass die Rosengartenstrasse dank des Tunnels wieder zu einer Gemeindestrasse abklassiert werden könnte, auf der sich auch Velofahrer und Fussgänger wohlfühlen, ist doch bestechend. Und eine neue Tramverbindung würde den öffentlichen Verkehr stärken und gleichzeitig das Tramnetz rund um den Hauptbahnhof spürbar entlasten. Die Vorteile für die Lebensqualität im Quartier lassen sich nicht bestreiten. Zumal die heute durch die Rosengartenstrasse getrennten Quartierteile wieder zu einem gemeinsamen Lebens- und Wohnort zusammenwachsen könnten.

Das Projekt stellt eine Gesamtlösung dar, die einen höheren Mehrwert verspricht als die Summe der einzelnen Teile. Daher ist die Zusage wichtig, dass es das Tram nur zusammen mit dem Tunnel geben wird und umgekehrt den Tunnel auch nur zusammen mit dem Tram. Bodigten die Gegner des motorisierten Individualverkehrs zusammen mit den Gegnern des öffentlichen Verkehrs das Projekt, zählten beide Seiten zu den Verlierern. Dass weder das eine noch das andere realisiert wird und im Quartier alles beim alten bleibt, will man sich gar nicht erst vorstellen und schon gar nicht dem Quartier wünschen.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

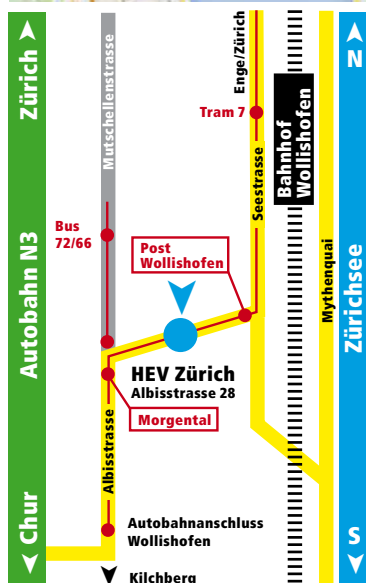
Telefonzentrale
 Tel. 044 487 17 00
 Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



Auflage: 59758
(WEMF-bestätigt)

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

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.

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

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

Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich
 Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
 Lic. iur. Daniela Fischer,
 Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
 Barbara Scalabrin-Laubé, Alten/ZH
 Lic. iur. Harald Solenthaler,
 Rechtsanwältin, HEV Zürich
 Lic. iur. Cornel Tanno,
 Rechtsanwältin, 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

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 Gesamtlösung vorantreiben!

Seite des Präsidenten

75 Knochentrocken – gradlinig korrekt...

AKTUELL

7 Einsichtsrecht für die Eigentümer
Grundbuchdaten nicht aus der Hand
geben

Referendum gegen geplante Erhöhung der
 Parkplatzgebühren eingereicht

8 **Klares Zeichen gegen hohe**
Parkplatzgebühren in Zürich

Flechtenbildung auf Bodenplatten von Terrassen
 und Balkonen

10 **Beim Reinigen von Steinböden sind**
fachliche Kompetenz und viel Erfahrung
gefragt

Kleinstbauten ohne Baubewilligung

15 **Bauen im Kanton Zürich wird ein klein**
wenig unbürokratischer

Umzugsmeldungen per Internet

19 **«eUmzugZH» ist in ersten Zürcher**
Gemeinden verfügbar

Preistreibende Auflagen

23 **Kosten im Hochbau**

Statistische Informationen

23 **Publikation Bau- und**
Wohnungswesen 2014 erschienen

THEMA

Studie von Wüest & Partner

31 **Siedlungsentwicklung nach innen –**
wo genau?

Zum Titelbild
Bezaubernder Stadtgarten

Dieser prächtige Hanggarten gedeiht in
 Zürich-Hirslanden.

Bild: Herbert Frei-Schindler

RECHT

Mietrecht

37 **Wann muss der Mieter den Mietzins**
bezahlen?

Mietrecht / Zivilprozessrecht

39 **Die Ausweisung**

Mietrecht

42 **Anspruch aus ungerechtfertigter**
Bereicherung bei Nutzung nicht gemie-
teter Parkplätze

Mietrecht

46 **Videoüberwachung in Liegenschaft**
mit Mietwohnungen

Mietrecht

48 **Die Beschlussfassung bei baulichen**
Massnahmen im Stockwerkeigentum

NATUR

«Der Hanggarten eines passionierten
 Pflanzensammlers»

61 **Freude am Raren**

Lowberries für den Balkon

69 **In Töpfen kultivierter Beerenguss**

SERVICE

Mitgliederforum

25 «Energetische Massnahmen an Gebäuden»
 und «Heizsysteme im Überblick»

Seminare

«Der Mietzins»

45 «Die Wohnungsabnahme»

50 2-Tages-Intensiv-Seminar:

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

55 «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

Drucksachenverkauf

53 Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

57 Bestellformular

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



Einsichtsrecht für die Eigentümer

Grundbuchdaten nicht aus der Hand geben

Der Nationalrat hat Ende April über die Gesetzesrevision (ZGB) im Bereich Personenstand und Grundbuch entschieden. Der HEV Schweiz zeigt sich hoch erfreut darüber, dass der Nationalrat einstimmig dem Antrag der Rechtskommission des Nationalrates gefolgt ist und den Teil der Vorlage, der das Grundbuch betrifft, gestrichen hat. Damit ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Vorlage zum Grundbuch sichergestellt.

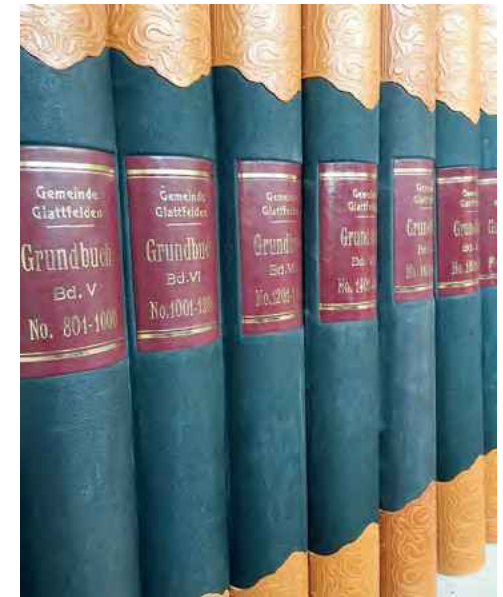
Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst, dass die Nationalratskommission in der Vorlage verankern möchte, dass der Grundeigentümer erfährt, wer auf seine Grundbuchdaten zugreift. So fordert der Verband bereits seit geraumer Zeit ein Einsichtsrecht für die Eigentümer bezüglich der Protokolle von eGRIS. Grundstückseigentümer sollen das Recht erhalten, die zu ihren Grundstücken getätigten Abfragen zu überprüfen und allfällige Missbräuche der eGRIS-Aufsicht melden zu können.

Mit der Annahme der Motion Egloff «Einsichtsrecht betreffend Grundbuchabfragen via Terravis» hat der Nationalrat dieser Forderung bereits Rechnung getragen.

Zudem fordert der HEV Schweiz die stärkere Eingrenzung der Zugriffsberechtigten auf die Daten und deren Aufzeichnung. Anfragen zu Grundbucheinträgen von Personen und Berufsgruppen, welche nur punktuellen Zugang zum Grundbuch benötigen, sollen wie bisher via die Grundbuchämter angefordert werden. Damit sollen die Risiken eines Datenmissbrauchs verhindert werden.

Keine Verwendung der AHV-Versicherungsnummer

Die Verwendung der AHV-Versicherungsnummer zur Personenidentifikation eignet sich nicht für Grundstücksabfragen, weshalb der Verband diese Neuregelung entschieden ablehnt. Auch



in der Nationalratskommission wurde die Verwendung der AHV-Versicherungsnummer kritisiert, insbesondere aus datenschutzrechtlicher Sicht. Es würden erhebliche Risiken für den Personenschutz geschaffen, führte die Kommission weiter aus.

Unabhängige Aufsicht über die Betriebsorganisation von eGRIS

Nicht berücksichtigt wurde bisher die Forderung des Verbandes, die Unabhängigkeit der Aufsicht über die Betriebskommission von eGRIS sicherzustellen. Als Organisationsform für den Betrieb soll eine öffentlich-rechtliche Trägerschaft oder eine unabhängige privatrechtliche Organisation im Mehrheitseigentum der Kantone gewählt werden. Zudem soll das Aufsichtsorgan eine starke Eigentümerversammlung erhalten. Der HEV Schweiz setzt sich ein, dass dieser Punkt in der Gesetzesrevision Eingang finden wird. ■

Referendum gegen geplante Erhöhung der Parkplatzgebühren eingereicht

Klares Zeichen gegen hohe Parkplatzgebühren in Zürich

Zusammen mit anderen Verbänden hat der Hauseigentümerverband Zürich das Referendum gegen die Erhöhung der Parkplatzgebühren ergriffen. Dieses wurde am 29. April 2016 mit nahezu 5000 Unterschriften eingereicht.

Mit Freude nimmt der Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) zur Kenntnis, dass die für das Referendum nötigen Unterschriften bei weitem zusammengekommen sind. Mit 4916 Unterschriften wurde damit die nötige Zahl um mehr als das Doppelte übertroffen.

Die hohe Unterschriftenzahl dokumentiert das Unverständnis der Bürgerinnen und Bürger gegenüber der autofeindlichen Politik von Stadt- und Gemeinderat. Dieses Resultat zeigt klar, dass sich die Zürcher Bevölkerung für eine moderne und attraktive Stadt als Standort für Woh-

nen, Arbeiten, Einkaufen und Ausgehen ausspricht.

Diktat der Autogegner

Für Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich, ist der Gemeinderatsbeschluss zu höheren Parkplatzgebühren ein inakzeptabler Kompromiss unter dem Diktat der Autogegner. «Die freie Wahl des Verkehrsmittels – also auch des Autos – ist elementar für eine moderne, liberale Stadt. Es gibt kein richtiges, sondern nur das für den jeweiligen Zweck am besten geeignete Verkehrsmittel. Deshalb müssen alle Verkehrsmittel bedarfsgerecht eingesetzt und dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden», so Rutz. (rcv) ■



Paul Kleger, Gregor Rutz, Susanne Brunner, Andreas Zürcher, Milan Prenosil, Mauro Tuena, Clarissa Goeldi und Elio Camponovo (v.l. n.r.) vor dem Einreichen der gesammelten Unterschriften.

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

Silvana Matt

Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Flechtenbildung auf Bodenplatten von Terrassen und Balkonen

Beim Reinigen von Steinböden sind fachliche Kompetenz und viel Erfahrung gefragt

Sie sind weder gefährlich noch giftig, doch die runden weisslichen bis grünlichen Flecken auf den Bodenplatten sind wahrlich keine Augenweide – zudem werden sie mit jedem Jahr mehr und grösser. Abhilfe verschaffen kann hier nur der Fachmann.

Auf Bodenplatten von Terrassen und Balkonen entwickeln sich insbesondere Flechten zu einem hartnäckigen Problem, denn sie sind eine permanente Lebensgemeinschaft von Algen und Pilzen mit dem Untergrund.

Die bei uns am häufigsten vorkommende Art ist eine Krustenflechte, welche zur dauernden Bewohnerin von porösen Betonflächen wie Verbundsteinen oder Dachziegeln wird. Im Gegensatz zu anderen Flechtenarten ist sie sehr widerstandsfähig, sehr fest mit der Oberfläche verankert, hat ein hartes Schutzschild und wird beim Entfernen zerstört. Um sie von mit Steinplatten belegten Terrassen oder Balkonen sicher zu entfernen, ist immer die mechanische Unterstützung notwendig.

Gute Kenntnisse notwendig

Steine, Steinplatten oder Steinböden lassen sich mit verschiedensten Methoden und Techniken reinigen. Die bekanntesten sind etwa trockenes oder nasses Sandstrahlen, Reinigung mit Ultraschall oder Laser, mit

Seifenkonzentraten oder sauren Reinigungsmitteln sowie mit waschaktiven Substanzen, organischen Lösungsmitteln, Laugen und Säuren.

Hier ist aber Vorsicht angebracht, denn je nach Beschaffung des Steins kann eine falsche Reinigungsmethode genau das Gegenteil bewirken: Der Boden ist danach nicht glänzend sauber, sondern stumpf, rau oder sogar ganz kaputt.

Deshalb gehört die Reinigung von Steinplatten auf Terrassen und Balkonen und insbesondere die Entfernung von Flechten, Pilzen oder Schimmel in professionelle Hände. Denn

«HAUSWERT»

«hausWert» ist eine Dienstleistung des Hauseigentümergebietes Zürich für Hauseigentümer in Stadt und Region Zürich.

Sie umfasst «klassische» Hauswarttätigkeiten auf Abruf, für welche es



sich nicht lohnt, einen Handwerker oder Fachmann zu engagieren. Das Angebot umfasst etwa kleinere Reparaturen oder Reinigungsarbeiten im und ums Haus. Ebenfalls zum Service gehören Entsorgungs- und Räumungsarbeiten im und ums Haus.

Die kostenpflichtige Dienstleistung «hausWert» ist flexibel ausgelegt und richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Hauseigentümer. Die Aufträge werden mit einer Wegpauschale sowie dem Zeitaufwand für die effektiven Arbeiten verrechnet.

Kontakt: Sabine Eckereder
Telefon 044 487 18 99
E-Mail: info@hauswert.ch.

«hausWert»-Equipenchef Salvatore Forte demonstriert, wie Steinplatten fachgerecht gereinigt werden.

FLECHTEN UND MOOSE

Auf Steinen können sich Organismen wie etwa Pilze (Schimmel), Flechten, Algen und Moose ansiedeln. Entfernen lassen sich diese auf mechanischem Wege durch Abtragen mittels Skalpells, Bürsten oder auch durch einen Wasserstrahl unter Druck. Wichtig ist, zuvor die Beschaffenheit des Untergrunds zu prüfen.



Organismen auf Steinplatten können das ästhetische Empfinden stören.

Bei einer mechanischen Abtragung der Flechten besteht die Gefahr, dass nur die sichtbaren Teile der Organismen entfernt werden. Myzele und Sporen können dabei zurückbleiben und zu erneutem Wachstum führen. Deshalb kann es je nach Befall angezeigt sein, Fungizide oder andere Mittel einzusetzen. Diese sind normalerweise gut waserlöslich und deshalb nur kurzzeitig wirksam.

Das wirkungsvollste Gegenmittel besteht in der Zerstörung der Lebensgrundlagen der Organismen. Dies geschieht hauptsächlich durch bauliche Massnahmen, welche dafür sorgen, dass der Boden bzw. die Steinplatten weniger lang feucht sind. Bei Terrassen und Balkonen ist dies allerdings schwierig.

nur schon die Tatsache etwa, ob Steinplatten rau oder poliert sind, bedingt unterschiedliche Reinigungsmethoden. Vom Fachmann mit Wissen

und Erfahrung angewandt, kann das richtige Verfahren rasch sichtbare Resultate hervorbringen. ■

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

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044
www.schlagenhauf.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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir verwalten für Sie.

Sandra
Heinemann
Leiterin
Verwaltung/
Bewirtschaftung



Hans
Barandun
Leiter
Akquisition und
Spezialmandate



Wir freuen uns auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50


HEV Zürich

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32
www.hev-zuerich.ch



+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

GARTEN SCHNEE

WOCHE MONAT

JAHRE BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen
Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Kleinstbauten ohne Baubewilligung**Bauen im Kanton Zürich wird ein klein wenig unbürokratischer**

In Sachen Bewilligungen wird Bauen im Kanton Zürich etwas einfacher: Bei gewissen Kleinstbauten wird künftig auf eine Bewilligungspflicht verzichtet.

Kleinstbauten wie etwa Spielhäuser, Velounterstände oder Geräteschöpfen benötigen per 1. Juli 2016 keine Baubewilligung mehr. So bedürfen laut Beschluss des Regierungsrates gemäss neuer Fassung von § 1 lit. a der Bauverfahrensverordnung (BVV) Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern, keiner baurechtlichen Bewilligung. Diese Regelung tritt per 1. Juli 2016 in Kraft. (rcv) ■



fotolia / Martina Berg

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – DUNKLE FARBTÖNE FÜR DIE FASSADE

In unserem Quartier sind die Häuser beige, gelb oder braun. Nun möchten wir unsere Fassade dunkelgrau streichen. Dürfen wir das überhaupt?

[mk] Ob Sie dürfen, sagt Ihnen das lokale Bauamt, denn jede Gemeinde hat andere Vorschriften für Fassadenfarben. Doch nicht jeder Farbton, den Sie streichen dürfen, eignet sich tatsächlich für Ihre Fassade. Jeder Farbton hat einen Hellbezugswert (HBW = Y-Wert) in der Skala von 0 bis 100. Je tiefer dieser Wert liegt, desto stärker wärmt sich der Anstrich an der Sonne auf. Der HBW liegt bei einem dunklen Farbton zwischen 5 bis 30. Die gestrichene Oberfläche wärmt sich also stark auf. Gerade bei gedämmten Fassaden ist deshalb bei dunklen Farben Vorsicht geboten. Wärmedämmplatten mit einer geringen Temperaturstabilität könnten verformen und Risse im Verputz verursachen.

Meine Empfehlung: Ein Maler kennt den HBW jeder Farbe und weiss, wie hoch der Wert für Ihre Fassadenfarbe maximal sein darf. Mit diesem Wissen sucht er zusammen mit Ihnen geeignete Farbtöne aus. Wenn Sie unsicher sind, ob der gewählte Farbton ins Quartier passt und erlaubt ist: Wenden Sie sich an eine Farbgestalterin oder einen Farbgestalter oder holen Sie Rat bei Ihrer Gemeindeverwaltung.



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

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



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



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



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



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



Sie suchen eine professionelle
Immobilienverwaltung ?



SIMTRA

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

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

Biberbau - Ihr verlässlicher Partner für:

Fenster & Türen
Verglasungen
Fensterläden
Haustüren
Holzbau



MINERGIE
swissmade 

Fenster & Türen
Verglasungen
Fassaden



biberbau

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



Balkonvorhänge
Erweitern Sie Ihren Lebensraum nach draussen. Bei uns finden Sie neue Ideen für Ihren Balkon oder Ihre Terrasse. Wir beraten Sie gerne persönlich, oder besuchen Sie uns unter balkonvorhaenge.ch

RENOVA  ROLL



MIT ERDGAS/BIOGAS HEIZEN SIE UMWELTSCHONEND

**Sichern Sie sich Ihre Umweltprämie* für den Umstieg
auf eine Erdgas/Biogas-Heizung**

Lassen Sie sich beraten

Telefon 0800 317 317

Berechnen Sie Ihre Umweltprämie

energie360.ch/praemie

*gültig bis am 30. September 2016, exklusiv für
das Versorgungsgebiet von Energie 360°

energie360°

Umzugsmeldungen per Internet

«eUmzugZH» ist in ersten Zürcher Gemeinden verfügbar

Seit Mitte April können Einwohnerinnen und Einwohner von sieben Zürcher Gemeinden den Weg-, Zu- und Umzug in der Gemeinde bequem in einem Schritt via Internet erledigen. Verfügbar ist der Service «eUmzugZH» in Bülach, Dachsen, Lufingen, Pfäffikon, Richterswil, Wettswil und Zürich.

Wer heute umzieht, muss sich entweder persönlich am Schalter der Einwohnerkontrolle oder aber in separaten Formularen ab- und anmelden.

Wie die Staatskanzlei des Kantons Zürich mitgeteilt hat, entfällt dies nun mit dem neuen Service «eUmzugZH», mit welchem der Umzug direkt über den Online-Schalter der Wegzugsgemeinde gestartet werden kann. Das kantonale Umzugsportal «ZHservices» führt dabei durch die einzelnen Schritte, die Gebühren werden ebenfalls online beglichen.

INFORMATIONEN

Weitere Informationen inklusive eines anschaulichen Videos gibt es auf www.umzug.zh.ch

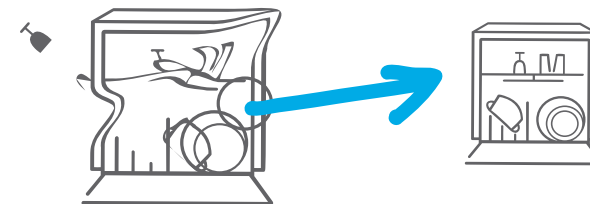


Bis Jahresende bereits 100 Gemeinden dabei

Bis Ende 2016 sollen rund 100 der 168 Zürcher Gemeinden den elektronischen Umzug anbieten. Somit können bis zum Jahresende bereits über eine Million Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Zürich vom neuen Angebot profitieren. Ziel ist eine flächendeckende Einführung in allen Gemeinden. Im Kanton Zürich ziehen jährlich rund 200 000 Personen um, schweizweit sind es rund 700 000 Personen im Jahr.

Innerhalb der Stadt Zürich existiert «eUmzug» bereits seit 2013. Dabei werden inzwischen bereits 40 Prozent der Umzüge online gemeldet, die meisten davon ausserhalb der Bürozeiten. (rcv)

Gerät kaputt? Anruf genügt!

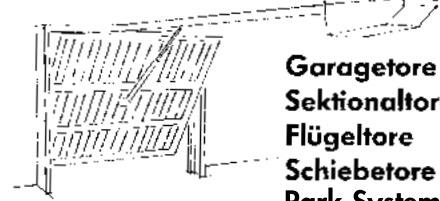


**SANITAS
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92
Zürich 044 446 11 11

kuechenexpress.ch

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



**Garagetore
Sektionaltore
Flügeltore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Düllikon

E. Meier GmbH

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



**Wir machen auch:
Kundenarbeiten**



kellersberger.ch

**044 780 30 28
8820 Wädenswil**

KELLERSBERGER der Baumeister

ZKB inklusiv

Ihre Vorteile im Paket:
Mehr Zins, weniger Gebühren.

Schon gewusst?
1% Zins auf
Sparkonto Plus*

Von Konto bis Kreditkarte.

Alle ZKB inklusiv Pakete zusätzlich mit vielen Vergünstigungen.

Jetzt neu: Direkte Gutschrift von surprize Punkten auf Ihr Konto!

*Auf Guthaben bis 5'000 CHF. Keine zeitlich begrenzte Massnahme, Änderungen aufgrund Zinsumfeld vorbehalten.

Jetzt bestellen auf www.zkb.ch/inklusive

Die nahe Bank  **Zürcher
Kantonalbank**



DACHGENERALIST

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

Bleiben Sie auf dem Boden!

Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8027 Zürich www.scherrer.biz

DACH SPENGLER METALL FASSADE




**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



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch

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

**BRUNNER
KÜCHEN
BETTWIL**

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

ANLAGEIMMOBILIEN

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



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

WOHNEIGENTUM

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



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

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

Spalinger & Partner Immobilien AG
Freigutstrasse 40 in 8001 Zürich

Anlageimmobilien und Wohneigentum
T 044 281 93 93

mail@spalingerimmobilien.ch
www.spalingerimmobilien.ch

Kosten im Hochbau

Preistreibende Auflagen Gesucht: Bauprojekte, die teurer sind, weil städtische Auflagen über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Bauen kostet. Auch wegen gesetzlicher Vorgaben. Interne und externe Fachleute hatten die Vermutung geäußert, dass städtische Richtlinien, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, kostentreibend seien. Stadtrat André Odermatt will nun wissen, ob dem so ist. Und wenn, dann will der Vorsteher des Hochbaudepartements diese Bestimmungen kritisch hinterfragen. Haben Sie sich über nicht nachvollziehbare Auflagen geärgert? Ist Ihnen ein konkretes Bauprojekt bekannt, das wegen städtischer



Stadtrat
André Odermatt,
Vorsteher
Hochbaudepartement

Vorgaben teurer als nötig wurde? Stadtrat André Odermatt hat ein elektronisches Postfach für Sie eingerichtet: Gesucht sind konkrete Fälle und überprüfbare Fakten. Nicht geprüft wird das «Ermessen», dessen Ausübung der Baubehörde gesetzlich zugewiesen ist.

ONLINE-FORMULAR

Unter folgendem Link finden Sie das Online-Formular: www.stadt-zuerich.ch/kostenklarheit

Publikation Bau- und Wohnungswesen 2014 erschienen

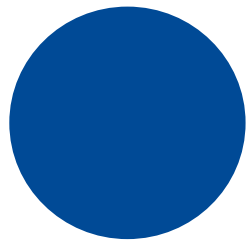


Statistische Informationen Die kürzlich erschienene Dokumentation des Bundesamts für Statistik gibt Auskunft über die Ergebnisse der jährlichen Bau- und Wohnbaustatistik und der Gebäude- und Wohnungszählung vom 1. Juni 2015. Zu den Schwerpunkten der aktuellen Publikation gehören Informationen über Bauausgaben und Bauinvestitionen, Wohnbautätigkeit, Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes, leer stehende Wohnungen sowie Wohnverhältnisse. Dazu liegen Texte, Grafiken, Tabellen und Karten vor. Zudem informiert die Schrift über die methodischen Aspekte dieser Statistiken sowie über die verwendeten Begriffe und Definitionen. Die komplette Publikation (87 Seiten) kann gratis als PDF heruntergeladen (www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.Document.200779.pdf) oder in gedruckter Form zum Preis von CHF 20.– exkl. MWST beim Bundesamt für Statistik bezogen werden. (rcv)

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
Kügeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

Mitgliederforum

Themen:

«Energetische Massnahmen an Gebäuden» und «Heizsysteme im Überblick»

Referenten:



Giorgio Giani
Leiter Baumanagement
HEV Zürich,
dipl. Architekt HTL



Thomas Haag
Geschäftsführer
Nievergelt + Partner AG
eidg. dipl. San. Ing.

Programm: Teil 1: Optimale energetische Eigenschaften am Gebäude: Giorgio Giani
Teil 2: Verschiedene Möglichkeiten einer Heizungssanierung: Thomas Haag
Vorschriften MuKE n 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich)

Datum: **Donnerstag, 7. Juli 2016**, um 16.00 bis ca. 18.00 Uhr

Ort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen
2 Min. ab Tramhaltestelle Post Wollishofen (Nr. 7), 2 Min. ab Tram/Bushaltestelle
Morgental, (Nr. 7, 33 oder 66, 10 Min. ab Bahnhof Wollishofen (S8)

Es stehen keine HEV-Parkplätze zur Verfügung!

Freier Eintritt

Anmeldung: Aus organisatorischen Gründen ist eine **schriftliche Anmeldung bis
spätestens Mittwoch, 15. Juni 2016**, nötig. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt.
Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

**Ohne unseren Gegenbericht bis Samstag, 25. Juni 2016,
gilt Ihre Anmeldung als definitiv und wird nicht mehr von uns bestätigt.**

ANMELDUNG THEMA: «ENERGETISCHE MASSNAHMEN AN GEBÄUDEN», 7. JULI 2016

(Angaben bitte in Blockschrift)

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (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: 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

**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

KÜCHEN FENSTER ANKLEIDEN GARTENMÖBEL WIND-/SONNENSCHUTZ

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen
A leading brand of AFG

einrollbar
demontabel

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



**jetzer
storen.**

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

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

Haustür-AKTION.

Jetzt Haustüre erneuern & profitieren!

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Zürich Schwamendingen, an der Grenze zu Zürich Oerlikon **Freistehendes 4- bis 5-Zimmer-Einfamilienhaus**

In einem angenehmen Wohnquartier, Nähe Schulen und Kindergärten, ca. 10 Gehminuten vom Einkaufszentrum Zürich-Oerlikon entfernt, helles Wohnen/Essen, Spieldiele im Dachgeschoss, moderne Küche, 2 Nasszellen, Bastelraum, Waschküche, Baujahr 1926 (Renovation 2008), Grundstücksfläche 308 m², kleine Doppelgarage.
Verhandlungspreis: CHF 1 290 000.–



Forch (Gemeinde Maur) **5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus**

beidseitig angebaut, in einem bevorzugten und sonnigen Quartier in Forch. Wohnfläche ca. 150 m², Cheminée. Grosszügiger Gebäudeumschwung mit viel Privatsphäre. Baujahr 1990, Grundstücksfläche 669 m², 2 Einstellplätze in UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 1 220 000.–



Männedorf **Mehrfamilienhaus und Bauland**

An sonniger Lage, ca. 900 Meter nordwestlich vom Zentrum/Bahnhof Männedorf, EG: Atelier (ursprünglich 3-Zi.-Whg.), OG: 3-Zi.-Whg., DG: 2-Zi.-Whg., mehrere Balkone mit Seesicht, gepflegter Umschwung, Grundstücksfläche total 1428 m², Baujahr 1922 (fortlaufend saniert), 4 Aussenparkplätze.
Verhandlungspreis: CHF 3 100 000.–



Männedorf **4 1/2-Zimmer-Attikawohnung mit wunderschöner Aussicht**

In einem kinderfreundlichen und sonnigen Quartier mit Seesicht, oberstes Wohngeschoss (Lift vorhanden), Wohnfläche ca. 100 m², grosse Terrasse und sep. Balkon, eigene Waschküche, Einstellplatz in UN-Garage und 1 Aussen-Abstellplatz.
Verhandlungspreis: CHF 850 000.–

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

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



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Weitsicht 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



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

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



Ihr Partner mit Allmarken-Service

www.sibirgroup.ch



Mehrfamilienhaus gesucht

Wo Schweiz

Wann Jetzt

Was Möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus mit Sanierungsbedarf verkaufen?

- Preisbildung, prägnante Vermarktung, transparente Kommunikation
- Reibungslose Abwicklung bis zum Abschluss auf dem Notariat

Wir helfen Ihnen gerne bei dem Prozess - suchen Sie uns auf!

Wer



ELIANE J. AG

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



Eliane J. Saxena Sulamti Egli

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

HEV Zürich präsentiert Studie von Wüest & Partner

Siedlungsentwicklung nach innen – wo genau?

Einigkeit herrscht, dass der Siedlungsraum im Kanton Zürich 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 eruieren.

Die im Rahmen eines öffentlichen Anlasses mit Podiumsdiskussion präsentierten Resultate zeigen, dass neben den grösseren Städten wie Winterthur und Zürich hauptsächlich Gemeinden im inneren Agglomerationsgürtel mit eigenen Zentrumsfunktionen die grössten Potenziale ausweisen.

Platz für weitere 500 000 Personen

Laut der Studie bieten die aktuellen Bauzonen des Kantons Zürich rund 500 000 zusätzlichen Bewohnern Platz. Diese Zahl geht aus einer aktuellen Modellrechnung hervor, welche nach einheitlichen Kriterien die Bauzonenkapazitäten der Schweiz berechnet. Das Modell stützt



Unter der Leitung von Irène Troxler, Redaktorin «Neue Zürcher Zeitung», diskutierten (im Uhrzeigersinn) Michael Hauser, Stadtbaumeister der Stadt Winterthur, Albert Leiser, Gemeinderat Zürich und Direktor HEV Zürich, Wilhelm Natrup, Kantonsplaner und Chef Amt für Raumentwicklung, Hanspeter Lienhart, Stadtrat und Bauvorstand von Bülach, sowie André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher des Hochbaudepartements der Stadt Zürich.



sich in erster Linie auf die vorhandenen Lagequalitäten auf kleinräumiger Ebene ab und basiert auf der Prämisse, dass bei der Siedlungsentwicklung nach innen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastrukturangebot besonders im Fokus stehen. Neben den grösseren Städten wie Winterthur und Zürich zeigen vor allem Gemeinden im inneren Agglomerationsgürtel mit eigenen Zentrumsfunktionen, wie beispielsweise Uster, Opfikon, Dübendorf oder Regensdorf, die grössten Verdichtungspotenziale.

Demgegenüber verfügen peripher gelegene Gemeinden oder solche mit knappen Bauzonkapazitäten nur über geringe Potenziale.

Aktion für Hauseigentümer mit Liegenschaft in Zürich

Siedlungsentwicklung nach innen – und bei mir?

Die im Auftrag des HEV Zürich von Wüest & Partner erstellte Studie hat ergeben, dass in den Liegenschaften von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern ein grosses Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen schlummert.

Möchten Sie wissen, wie das Potenzial Ihrer Liegenschaft aussieht?

Der HEV Zürich bietet gemeinsam mit Wüest & Partner einen «Verdichtungsradar» zu Liegenschaften in der Stadt Zürich an, der auf der Basis von Modelldaten und geografischen Informationssystemen erste Angaben zum Verdichtungspotenzial Ihrer Immobilie respektive der Parzelle, auf der sich Ihre Liegenschaft befindet, aufzeigt.

Detaillierte Informationen durch Modellrechnung

Der Verdichtungsradar Ihrer Liegenschaft gibt Auskunft über die Lage der Parzelle in der Gemeinde und im Quartier und macht Angaben zum Grundstück und Gebäudebestand. Zudem errechnet ein Modell eine mögliche maximale Ausnützung und

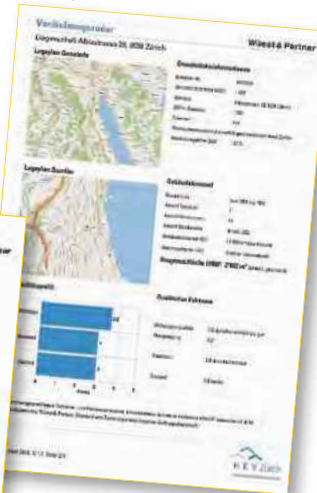
Letzteres zeigen beispielhaft Gemeinden wie Dietikon, Horgen, Oberrieden oder Thalwil, die infolge starker Wachstumsschübe in der jüngeren Vergangenheit bereits relativ dicht besiedelt sind.

Die Studie zeigt ausserdem, dass sich rund 80% der gesamten Reserven des Kantons auf Grundstücken mit weniger als 10000 m² Fläche befinden. Hier eröffnen sich neue Perspektiven für kleine und mittlere Hauseigentümer, das in ihren Grundstücken schlummernde Wertpotenzial zu wecken.

Die Studie ist auf der Website des HEV Zürich zugänglich (www.hev-zuerich.ch). ■

vergleicht diese mit dem aktuellen Bestand. Ein Verdichtungsprofil, eine approximative Schätzung des Marktwerts des Flächenpotenzials und ein Fazit ergänzen den Verdichtungsradar.

Der Verdichtungsradar eignet sich als «erster Indikator», ob eine Parzelle grundsätzlich über Potenzial zur Verdichtung verfügt. Der Verdichtungsradar ist als Hilfe und erster Schritt gedacht, um sich mit



Der «Verdichtungsradar» gibt Hinweise auf das Verdichtungspotenzial einer Liegenschaft.

dem Thema Verdichtung auf dem eigenen Grundstück auseinanderzusetzen. Er ersetzt nicht eine umfassende Machbarkeitsstudie, sondern ist ein Indikator, ob sich die Vertiefung des Themas lohnen könnte.

Bitte beachten Sie:

- Beim Verdichtungsradar handelt es sich um eine Modellrechnung.
- Als Grundlage werden öffentlich zugängliche Daten verwendet, etwa vom Bundesamt für Statistik, dem Statistischen Amt von Stadt und Kanton Zürich, dem Gebäude- und Wohnregister, Katasterdaten etc.
- Es findet keine Besichtigung der Liegenschaft statt. Es werden keine Unterlagen

BESTELLUNG «VERDICHTUNGSRADAR»

Um die Bestellung ausführen zu können, benötigen wir zu Identifikationszwecken:

- einen aktuellen Grundbuchauszug Ihrer Liegenschaft in der Stadt Zürich (nicht möglich für Bauland oder Stockwerkeigentum)
- oder eine Kopie des Kaufvertrags (nicht älter als 3 Jahre)
- eine Vollmacht des Eigentümers, sofern Sie nicht Eigentümer sind. (Ohne rechtliche Legitimation können wir keinen Verdichtungsradar erstellen.)

Um eine möglichst genaue Aussage zum Potenzial machen zu können, werden vom Auftraggeber Angaben zur Liegenschaft benötigt:

- Standard der Liegenschaft (eigene Einschätzung des Eigentümers, auf einer Skala von 1: sehr schlecht, 3: mittel bis 5: sehr gut)
- Zustand der Liegenschaft (eigene Einschätzung des Eigentümers, auf einer Skala von 1: sehr schlecht, 3: mittel bis 5: sehr gut)

Kosten pro «Verdichtungsradar»: CHF 350.– (plus Mehrwertsteuer von CHF 28.–)

ausgewertet, Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte werden keine durchgeführt.

- Es kann daher sein, dass etwa parzellenspezifische Eigenheiten, privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Servitute) und Sonderplanungen nicht in die Modellrechnung mit einfließen. ■



BESTELLTALON «VERDICHTUNGSRADAR»

Ich bestelle einen «Verdichtungsradar» meiner Liegenschaft zum Preis von CHF 350.– (plus CHF 28.– Mehrwertsteuer) (Angaben bitte in Blockschrift)

Genauere Adresse der Liegenschaft		Kataster-Nr.
Standard der Liegenschaft (eigene Einschätzung des Eigentümers, auf einer Skala von 1: sehr schlecht, 3: mittel bis 5: sehr gut)		Zustand der Liegenschaft (eigene Einschätzung des Eigentümers, auf einer Skala von 1: sehr schlecht, 3: mittel bis 5: sehr gut)
Name	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite dieser Publikation)	Datum	Unterschrift

Vollständige Unterlagen bitte senden an Hauseigentümergebiet Zürich, Roger Kuhn, Albisstrasse 28, 8038 Zürich. Sie erhalten eine Empfangsbestätigung per E-Mail. Weitere Auskünfte zum «Verdichtungsradar»: 044 487 17 86.

BusinessPark Otelfingen

**Büro mit S-Bahnhof
und Golfplatz**

CHF 120.-/m² pro Jahr

businesspark-otelfingen.ch

Vermietung: 044 515 86 00

**BAUMGARTNER IMMOBILIEN-
MANAGEMENT GMBH**

Wydlerweg 17
8047 Zürich

info@baumgartner-im.ch
www.baumgartner-im.ch

Seminar

«Der Mietzins»

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

Themen des Seminars

Wirtschaftliche Betrachtungsweise/

Renditefragen: Verschiedene Bewertungsmethoden ■ Beispiele

Anfangsmietzins, Mietzinsanpassung

und deren Anfechtung: Verschiedene Methoden ■
Formalitäten

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

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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Datum: Freitag, 26. August 2016, 8 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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

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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE



Roth Gerüste AG
Querstrasse 24
8105 Regensdorf
Telefon 044 843 12 22
Fax 044 843 12 23
zuerich@rothgerueste.ch
www.rothgerueste.ch

roth gerüste
wenn Schönes entsteht

Stiftung
PWG

Wir kaufen Ihr Haus und geben es nie wieder her

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

Stiftung PWG | Postfach | 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.

Mietrecht

Wann muss der Mieter den Mietzins bezahlen?

Nach Obligationenrecht muss der Mieter den Mietzins und allfällige Nebenkosten am Ende eines jeden Monats, spätestens am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist (Art. 257c OR).

Vertragliche Vereinbarung

Diese Norm gilt für alle Formen der Miete. Aus dem Gesetzestext ergibt sich bereits, dass sie dispositiver Natur ist, dass sie also durch Vereinbarung der Parteien abgeändert werden kann.

Bei der Immobiliarmiete werden denn auch meistens Zahlungstermine vereinbart. Die meisten Formularmietverträge sehen vor, dass der Mietzins monatlich oder quartalsweise im Voraus auf den Ersten eines Monats/Quartals zu bezahlen ist (so auch der Formularmietvertrag des HEV Zürich). Den Parteien steht es aber frei, auch andere Zahlungstermine zu wählen.

Gemäss herrschender Lehre gibt es keine Ortsüblichkeit, höchstens im Kanton Zürich könne eventuell aufgrund eines Entscheides von 1994 von einer Ortsüblichkeit ausgegangen werden (Mietzins zahlbar im Voraus auf den ersten Tag des Monats).

Um Diskussionen und Streit über diesen Punkt zu vermeiden, ist den Parteien zu empfehlen, den Zahlungstermin klar zu vereinbaren. Am einfachsten geschieht das mit der Verwendung der HEV-Formularmietverträge. Die gleichen Zahlungstermine gelten dann auch für die Bezahlung der Nebenkosten-Akonti oder -Pauschalen.

Verfalltag

Die vertraglich vereinbarten Zahlungstermine sind Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs.

2 OR. Der Mieter, der nicht pünktlich bezahlt, fällt also ohne besondere Mahnung in Verzug und schuldet bereits ab diesem Datum Verzugszinse (Art. 104 OR).

Wenn es hingegen im Vertrag heisst «zahlbar monatlich», dann gelten mangels Vereinbarung die gesetzlichen Termine (am Ende des Monats). Diese sind «nur» Fälligkeitstermine, weshalb erst eine Mahnung die Verzugsfolgen (Zinspflicht) auslöst (Art. 102 Abs. 1 OR).

Eine Mahnung und Kündigungsandrohung wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR ist möglich, wenn die Leistung am Fälligkeitstag ausbleibt, also entweder am vertraglich vereinbarten Verfalltag (z.B. am Ersten des Monats) oder am gesetzlichen Fälligkeitstermin (am Monatsende).

Bringschuld

Geldschulden sind Bringschulden (Art. 74 OR), bei einem vertraglich vereinbarten Verfalltag muss der Mietzins also am 1. des Monats auf dem Konto des Vermieters sein.

Verjährung

Mit Eintritt des vereinbarten Zahlungstermins («jeweils am Monatsersten») oder der gesetzlichen Fälligkeit am Monatsende beginnt die fünfjährige Verjährungsfrist zu laufen (Art. 128 Ziff. 1 OR).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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

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

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

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



Kubus Real Estate AG, Seefeldstrasse 9, CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 252 71 80, info@KubusRE.ch, www.KubusRE.ch

Mietrecht / Zivilprozessrecht

Die Ausweisung

Der Vermieter kann einen Mieter, der bei Ablauf des Mietvertrages das Mietobjekt nicht freiwillig und rechtzeitig verlässt, gerichtlich ausweisen lassen.

Rückgabezeitpunkt

Die Mietwohnung (oder der Geschäftsraum, der Garagenparkplatz, der Lagerraum etc.) muss am letzten Tag des Mietverhältnisses zur üblichen Geschäftszeit abgegeben werden (Art. 79 OR). Diese Gesetzesnorm ist nicht zwingend, die Parteien dürfen vertraglich eine andere Regelung treffen.

Falls der Zürcher Mietvertrag über Wohnräume des HEV Zürich (inkl. Allg. Bestimmungen) verwendet wurde, so ist die Wohnung bis

spätestens dem der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag um 12.00 Uhr zu übergeben.

Eigenmächtiges Vorgehen des Vermieters ist strafbar

Was ist zu tun, wenn der Mieter die Wohnung nicht freiwillig verlässt? Der Vermieter darf die Mietsache nicht gewaltsam in seinen Besitz nehmen, er darf zum Beispiel nicht einfach das Schloss aufbrechen oder auswechseln lassen und die Mieterschaft «eigenhändig» vertreiben. Auf Antrag des Mieters könnte der Vermieter bei widerrechtlichem Eindringen wegen Hausfriedensbruchs bestraft werden.

Selbst wenn der Mieter wahrscheinlich ausgezogen ist (ohne offizielle Wohnungsabgabe

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG

«Wenn eine Küche,
dann eine **Fierz Küche!**»



Ausstellung auch samstags geöffnet

fierz
KÜCHEN
seit 1982

Fierz Küchen GmbH

8810 Horgen
Tel 044 718 17 50
www.fierz-kuechen.ch

und ohne die Schlüssel zurückzugeben) und sich nur noch die Möbel oder sogar nur noch zurückgelassener Abfall in der Wohnung befinden, darf der Vermieter nicht eigenmächtig ins Mietobjekt, auch dieses Eindringen ist widerrechtlich.

In der Praxis kommt es natürlich vor, dass der Vermieter in einem solchen Fall trotzdem hineingeht, die Wohnung räumt, die Schlösser auswechselt und das Mietobjekt neu vermietet. Es wird jedoch empfohlen, immer eine genaue Risikoabwägung vorzunehmen, wie wahrscheinlich es ist, dass der Mieter noch «wertvolle» Dinge in der Wohnung hat und zurückkommt.

Anders liegt der Fall, wenn der Mieter die Schlüssel zurückgeschickt oder in den Briefkasten des Vermieters oder der Verwaltung geworfen hat, oder wenn er die Wohnung offen gelassen hat und sich die Schlüssel im Mietobjekt drinnen befinden. Dann hat der Mieter das Mietobjekt konkludent abgegeben. Dem Vermieter ist es in diesem Fall erlaubt, das Mietobjekt zu betreten. Er muss dies sogar sofort machen und ein Abgabeprotokoll erstellen (Schäden am Mietobjekt, übermässige Abnutzung, ungenügende Reinigung, ungenügende Entsorgung von alten Möbeln etc.) und dieses dem Mieter als Mängelrüge unverzüglich (innerhalb 2–3 Tagen seit der Mieter die Wohnung verlassen hat) eingeschrieben zustellen.

Wenn der Mieter nach «unbekannt» weggezogen ist, genügt es, das Einschreiben unverzüglich an die alte Adresse (das Mietobjekt) zu senden und es, wenn es nicht abgeholt und wieder an den Empfänger (den Vermieter) retourniert wird, ungeöffnet aufzubewahren. Das ist nötig, um später gerichtlich Ansprüche an den Mieter geltend zu machen und etwas vom Depot zu erhalten.

Das Ausweisungsbegehren

Wenn der Mieter die Wohnung jedoch nicht rechtzeitig und freiwillig verlässt, kann der Vermieter ihn gerichtlich ausweisen lassen. Dazu muss ein Ausweisungsbegehren gestellt werden. Örtlich zuständig ist das Gericht am Ort des Mietobjektes.

Es gibt zwei Möglichkeiten, das Begehren einzureichen:

a) Ausweisung beim Einzelgericht (Rechtsschutz in klaren Fällen)

Ist der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar, kann der Vermieter die Ausweisung des Mieters beim Einzelgericht in einem summarischen Verfahren verlangen (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Vermieter muss also eine formell korrekte Kündigung auf dem amtlichen Formular vorweisen können. Dazu braucht er auch den Zustellbeleg (Einschreibe-Quittung der Post).

Weiter muss der Vermieter sich vergewissern, ob er sonst alle Vorschriften eingehalten hat, ob zum Beispiel bei einer Zahlungsverzugs-kündigung alle Fristen stimmen, ob die Mahnung und die Kündigung an beide Ehegatten separat versendet wurde etc. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, die Kündigung überprüfen zu lassen und auch das Begehren durch einen Rechtsanwalt stellen zu lassen, denn das Verfahren «Rechtsschutz in klaren Fällen» ist sehr formell.

Als Gesuchsgegner müssen in der Regel jene (erwachsenen) Personen aufgeführt werden, die sich ohne Rechtsgrund (Kündigung, Fristablauf, kein Mietverhältnis etc.) im Objekt aufhalten. Einen Ehegatten, der nicht bereits im Mietvertrag aufgeführt ist, muss man auch als Gesuchsgegner aufführen. Auch den Untermieter kann man ausweisen lassen.

Mit dem Gesuch um Ausweisung sollte auch ein Antrag auf Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen gestellt werden, sonst muss allenfalls später ein weiteres Gerichtsverfahren zur Durchsetzung der Ausweisung durchgeführt werden. Das Gesuch könnte also zum Beispiel wie folgt lauten:

1. Der Gesuchsgegner sei zu verurteilen, die x-Zimmer-Wohnung im x. Stock der Liegenschaft ...strasse..., ...Zürich, unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.

2. Das zuständige Stadt- oder Gemeindeammannamt sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners.

Wichtig ist, dass der Gesuchsteller das Gesuch von Anfang an sorgfältig begründet und sämtliche massgeblichen Belege einreicht. Auf www.gerichte-zh.ch findet man dazu weitere Informationen und eine Checkliste.

Der Vermieter muss die Kosten für das Verfahren vorschliessen und kann sie nachher vom Mieter wieder zurückverlangen. Ob er sie dann auch tatsächlich erhält, vor allem wenn er wegen Zahlungsverzug kündigen musste, ist eine andere Frage.

Kein Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, sondern ein Vollstreckungsverfahren ist einzuleiten, wenn bereits ein vollstreckbarer Entscheid eines Gerichts vorliegt, der den Mieter verpflichtet, das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt zu verlassen, oder eine Vereinbarung (ein Vergleich) vor Gericht oder Schlichtungsbehörde mit diesem Inhalt geschlossen worden ist.

b) Ausweisung durch die Schlichtungsbehörde

Wenn die Beendigung des Mietverhältnisses umstritten und die Beweislage unklar ist, kann das Begehren an die Schlichtungsbehörde in

Mietsachen gestellt werden. Diese prüft, ob das Mietverhältnis gültig beendet worden ist. Das Begehren kann auch mündlich bei der Schlichtungsbehörde gestellt werden.

Das Gesuch lautet beispielsweise: «Der Beklagte sei zu verpflichten, die x-Zimmer-Wohnung im x. Stock in der Liegenschaft ...strasse..., ...Zürich, unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben. Im Unterlassungsfall sei die Zwangsvollstreckung anzuordnen.» Vor der Schlichtungsbehörde werden keine Parteientschädigungen zugesprochen und das Verfahren ist kostenlos.

Auch hierzu findet man auf der Internetseite www.gerichte-zh.ch weitere Informationen und eine Checkliste. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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

Mietrecht

Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung bei Nutzung nicht gemieteter Parkplätze

Das Mietgericht Zürich kam zum Schluss, dass die Nutzung von Parkplätzen ohne vertragliche Grundlage zu einer Ersparnis von Mietkosten führt, die üblicherweise für die Benutzung von Parkplätzen geschuldet werden. Es liegt demnach eine ungerechtfertigte Bereicherung vor, welche zurückzuerstatten ist.

Im vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall mietete der Beklagte (Mieter) von der Klägerin (Vermieterin) mit Mietvertrag für Geschäftsräume eine Werkstatt sowie mündlich drei Parkplätze. Er benutzte jedoch ohne vertragliche Grundlage regelmässig weitere Parkplätze auf dem Areal, das der Vermieterin gehört.

Die Vermieterin beanstandete dieses nicht bewilligte Parkieren des Beklagten mehrfach und forderte den Mieter erfolglos auf, nur die drei gemieteten Parkplätze zu benutzen. Für die zusätzlich benutzten Parkplätze bezahlte der Mieter schliesslich kein Entgelt. Die Vermieterin gelangte deswegen an das Mietgericht.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 28. März 2014:

«3. Zusätzlich benutzte Parkplätze

(...)

3.5. Nach Art. 62 Abs. 1 OR hat derjenige, der in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, die Bereicherung zurückzuerstatten. Die Bereicherung kann durch die Nichtverminderung des Vermögens eintreten.

Hierunter fällt die Ersparnisbereicherung, bei der eine Ausgabe ausgeblieben ist, die nach

dem regelmässigen Lauf der Dinge getätigt worden wäre (BSK OR I-Schulin, 5. Aufl., Art. 62 N 7).

Bei der Eingriffskondition wird die Bereicherung durch eine Handlung des Bereicherten in das Vermögen eines anderen herbeigeführt. Unberechtigt ist der Eingriff, wenn er ohne Rechtsgrund vorgenommen worden ist. Ein Eingriff in fremdes Vermögen liegt vor, wenn jemandem die Herrschaft über einen Gegenstand entzogen oder wenn jemand am Gebrauch oder an der Nutzung einer Sache oder eines Rechts gehindert wird oder wenn eine fremde Sache gebraucht wird (BSK OR I-Schulin, 5. Aufl., Art. 62 N 20).

3.6. Durch die Nutzung zusätzlicher, nicht gemieteter Parkplätze ersparte sich der Beklagte Mietkosten, die üblicherweise für die Benutzung von Parkplätzen gefordert werden. Die Parkplätze liegen auf dem Areal, das der Klägerin gehört und über das daher diese verfügen darf. Da, wie bereits ausgeführt, keine vertragliche Grundlage für die Nutzung der Parkplätze besteht, hat der Beklagte unberechtigt in das Vermögen der Klägerin eingegriffen und eine fremde Sache gebraucht. Es liegt demnach eine ungerechtfertigte Bereicherung vor, welche zurückzuerstatten ist.»



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

Anzufügen ist, dass im Bereicherungsrecht besondere Verjährungsfristen gelten.

OR 67 enthält eine relative und eine absolute Verjährungsfrist:

1. Relative Frist

Die relative Frist beträgt ein Jahr.

Sie beginnt zu laufen, sobald der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erlangt. Kenntnis des Anspruches ist dann gegeben, wenn der Verletzte keinen Anlass und keine Möglichkeit zu weiterer Abklärung so-

wie genügend Unterlagen zur Klageerhebung hat.

2. Absolute Frist

Die absolute Frist von 10 Jahren beginnt mit der Entstehung des Anspruches zu laufen.

Mit Eintritt der Verjährung ist der Anspruch nur mehr unter der Bedingung klagbar, dass der Schuldner nicht die Verjährungseinrede erhebt. ■

Entscheid Mietgericht Zürich, publiziert im ZMP 2014 Nr. 8

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



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

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

Malen
Gipsen
Lackieren



www.schaub-maler.ch

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich

Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34

Zürich Oerlikon Wetzikon

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

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, 2. September 2016, 8 bis 12 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28,
8038 Zürich-Wollishofen

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 2. September 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

Videüberwachung in Liegenschaft mit Mietwohnungen

Darf der Vermieter ohne Einwilligung des Mieters aus Sicherheitsgründen Überwachungskameras in allgemein zugänglichen Bereichen von Liegenschaften einsetzen? Das Bundesgericht hat in seinem ersten Entscheid zu dieser Frage Stellung genommen und die Beschwerde der Vermieter eines Mehrfamilienhauses abgewiesen.

In seinem Entscheid sagt das Bundesgericht, dass auch nach Einbrüchen oder Vandalenakten eine Videüberwachung im allgemein zugänglichen Bereich von Liegenschaften mit Mietwohnungen die Privatsphäre der Mieter in unzulässiger Weise verletzen könne und unzulässig sei. Eine klare Regelung, in welchen Fällen eine Videüberwachung zulässig sei, bleibt jedoch auch nach diesem Entscheid immer noch aus.

Ob ein Vermieter ohne Einwilligung der Mieter aus Sicherheitsgründen Überwachungskameras einsetzen dürfe, müsse jeweils aufgrund der Umstände im Einzelfall entschieden werden.

Dabei nahm das oberste Gericht eine Interessenabwägung vor und wies darauf hin, dass je grösser und anonymter ein Gebäude sei, desto zumutbarer und zulässiger sei eine Videüberwachung. Bei kleineren Mehrfamilienhäusern seien Rückschlüsse auf die private Lebenssituation eines Bewohners eher möglich.

Videüberwachungsanlage mit zwölf Kameras

Der konkrete Fall betrifft ein Mehrfamilienhaus im Kanton Baselland mit drei Gebäudeteilen mit je einem eigenen Eingang und insgesamt 24 Mietwohnungen. Durch einen internen Durchgang werden die drei Gebäudeteile miteinander verbunden, wobei der

Gang auch zu den Parkplätzen und zur gemeinsamen Waschküche führt.

2014 liessen die Vermieter im Innen- und Aussenbereich des Hauses nachträglich eine Videüberwachungsanlage mit zwölf Kameras installieren, um Vandalenakten und Einbrüchen vorzubeugen. Die aufgenommenen Bilder wurden für 24 Stunden gespeichert.

Während die Mehrheit der Mieter die Massnahme begrüsst, reichte ein Mieter, der seit 2000 im Haus wohnte, Klage auf Entfernung der Überwachungskameras ein. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft entschied im vergangenen August, dass drei Kameras abzumontieren seien: eine im Eingangsbereich des klagenden Mieters und zwei in den Durchgängen zur Waschküche und zu den Autoabstellplätzen.

Das Bundesgericht kam wie schon zuvor das Kantonsgericht Basel-Landschaft zum Schluss, dass das Interesse der Vermieterschaft und der zustimmenden Mieter an einer wirksamen Verhinderung und Aufklärung von Straftaten mit den verbleibenden neun Kameras ausreichend sichergestellt sei.

Persönlichkeitsrechte sind zu schützen

Bei seiner Begründung stellte das Bundesgericht im Entscheid fest, dass die Aufzeichnung von Bildern durch eine Videüberwachungsanlage in einem Mietshaus, die es erlauben, bestimmte Personen zu identifizieren, in den Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes falle. Entsprechend habe ein Vermieter, der eine solche Anlage betreiben will, insbesondere zu beachten, dass die Persönlichkeitsrechte betroffener Personen nicht widerrechtlich verletzt werden.

Ob dies der Fall ist oder nicht, müsse – soweit keine Einwilligung der Mieter vorliegt – jeweils anhand einer konkreten Interessen-

abwägung unter Einbezug sämtlicher Umstände des Einzelfalls entschieden werden.

So könne eine Videüberwachung im Eingangsbereich eines anonymen Wohnblocks, in dem gegebenenfalls ein Risiko von Übergriffen bestünde, angezeigt und für alle betroffenen Personen zumutbar sein. In einem kleinen Mehrfamilienhaus, wo sich die Nachbarn kennen, dürfe dies dagegen – wenn keine konkreten Gefährdungshinweise bestehen – normalerweise nicht zutreffen.

Im vorliegenden Fall ermögliche eine dauerhafte Überwachung des Eingangsbereichs eine systematische Erhebung des Verhaltens des betroffenen Mieters und stelle einen erheblichen Eingriff in seine Privatsphäre dar. Angesichts der überschaubaren Verhältnisse mit nur wenigen Mietparteien und fehlenden Hinweisen auf eine konkrete Gefährdung sei

die Privatsphäre beeinträchtigt worden. Mit den verbleibenden Kameras sei dem Interesse des Vermieters an einer wirksamen Verhinderung und Aufklärung von Straftaten mit den verbleibenden Kameras genügend Rechnung getragen. ■

*Urteil vom 29. März 2016
(4A_576/2015)*



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

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

Mietrecht

Die Beschlussfassung bei baulichen Massnahmen im Stockwerkeigentum

Durch das Gesetz wird eigentlich vorgegeben, welches Abstimmungsquorum für die jeweilige bauliche Massnahme notwendig ist. Doch ist es im konkreten Fall manchmal nicht einfach für die Stockwerkeigentümergeinschaft festzulegen, um welche bauliche Massnahme es sich handelt. Wie erwähnt, kann eine bauliche Massnahme nicht eindeutig einer Kategorie zugewiesen werden. Deshalb bietet die nachfolgende Auflistung der verschiedenen Kategorien nur eine Hilfestellung

Notwendige bauliche Massnahmen

Notwendige bauliche Massnahmen werden nach Art. 647c ZGB definiert als Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, welche für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind. Als zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit notwendig gelten dabei nur jene Handlungen, welche dafür sorgen, dass die Sache zu ihrem normalen Gebrauch geeignet bleibt.

Negativ ausgedrückt bedeutet dies, dass in erster Linie jene baulichen Massnahmen notwendig sind, welche zur Vermeidung der Zerstörung, des Verfalles oder der Verschlechterung der Sache getroffen werden.

Demnach gelten als notwendige bauliche Massnahmen alle Handlungen, die die weitere Funktionsfähigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen garantieren. Dazu sind auch Sanierungen zu zählen, die aufgrund öffentlicher Auflagen durchgeführt werden müssen.

Sofern nicht anders geregelt, genügt bei notwendigen baulichen Massnahmen zur Beschlussfassung die einfache Mehrheit der Stockwerkeigentümer. Streng nach dem Gesetzeswortlaut wird die Mehrheit aller Eigentümer verlangt, doch wird allgemein

die Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Eigentümer als genügend erachtet.

Nützliche bauliche Massnahmen

Nützlich sind gemäss Art. 647d ZGB jene baulichen Massnahmen, welche – ohne Notwendigkeit – zum Vorteil der Sache, insbesondere zur Steigerung ihres Wertes und Ertrages oder zur Verbesserung ihrer Gebrauchsfähigkeit getroffen werden. Zwar können auch notwendige Massnahmen eine Wert- oder Ertragssteigerung oder eine Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit der Sache bewirken; im Gegensatz zu ihnen könnten die nützlichen Massnahmen aber auch unterbleiben.

Zur Beschlussfassung bedürfen grundsätzlich nützliche Massnahmen einer qualifizierten Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft. Das heisst, neben der Zustimmung der Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Eigentümer wird zugleich die Mehrheit der Wertquoten verlangt. Da es sich hier auch um die gesetzlichen Minimalvorschriften handelt, sind abgeänderte Regelungen im konkreten Verwaltungsreglement vorbehalten.

Luxuriöse bauliche Massnahmen

Nach Art. 647e gelten bauliche Massnahmen als luxuriös, wenn sie lediglich der Verschö-



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

nerung der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen. Solche Massnahmen haben in der Regel nicht den Zweck, damit eine objektive Wertsteigerung der Liegenschaft zu erzielen, sondern können das subjektive Wertgefühl jedes einzelnen Stockwerkeigentümers steigern. Da die Kosten

für luxuriöse bauliche Massnahmen oft unverhältnismässig sind, sollen sie keinem Stockwerkeigentümer gegen seinen Willen aufgezungen werden können. Deshalb wird in der Regel für die Beschlussfassung die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer vorausgesetzt. ■

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegeri GmbH

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

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



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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

2-Tages-Intensiv-Seminar

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

«Der Mietvertrag»
«Die Kündigung»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Der Mietzins»



Arthur Flöss
dipl. Architekt FH,
CAS II FH, Schätzer

«Die Renovation»



Giorgio Giani
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Die Verwaltungsübernahme»



Albert Leiser
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Direktor HEV Zürich

«Die Nebenkosten»
«Die Mängelrechte im Mietrecht»
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Hauswartung
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum 4. und 11. November 2016,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Seminarort Belvoirpark Hotelfachschule Zürich,
Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* 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

«Liegenschaftsverwaltung» vom 4. und 11. November 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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



Wir schätzen Ihre Liegenschaft und verkaufen sie zum besten Preis!

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

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK



Wandseitig für mehr Sicherheit!

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

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

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

Bänninger Zolliker

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

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

Mitglied der
Interessen-Gemeinschaft **altbau**

FENSTER



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

Drucksachenverkauf

Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

Wohnen und geniessen ab 50

Ratgeber des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem VZ Vermögens Zentrum; Hans Bleuer



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

Erben und Schenken

Herausgeber VZ VermögensZentrum; Giulio Vitarelli

Verantwortungsvolle Erblasser entlasten ihre Hinterbliebenen wirkungsvoll, indem sie rechtzeitig die notwendigen Schritte einleiten. Der Ratgeber erklärt die Grundbegriffe des Erbrechts anhand vieler hilf-

cher Beispiele und gibt praktische Tipps für eine umsichtige Erbschaftsplanung. Auch steuerrechtliche Aspekte sind berücksichtigt. Beispielsrechnungen helfen, den Sachverhalt besser zu verstehen. Grafiken und Tabellen veranschaulichen die Zusammenhänge. (2014; 119 Seiten)



Ratgeber «Pensionierung»

Herausgeber VZ VermögensZentrum; Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammenreffen. Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2016; 135 Seiten)



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Wohnen und geniessen ab 50 (2005, 70 Seiten), Artikel-Nr. 40095	CHF 29.50	CHF 36.50
Erben und Schenken (2014, 119 Seiten), Artikel-Nr. 40055	CHF 29.–	CHF 29.–
Ratgeber «Pensionierung» (2016, 135 Seiten), Artikel-Nr. 40089	CHF 29.–	CHF 29.–

Bestellformular siehe Seite 58

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen

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

Spezialfällarbeiten

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

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

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

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX®

Seminar

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten?

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

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der

Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage

■ Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten ■ Folgen ungültig erhobener

Heiz- und anderer Nebenkosten ■ Das Recht auf Einsicht

Anschliessend Apéro mit Referenten

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

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

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,

Ehepaar** CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,

Ehepaar** CHF 500.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 10. Juni 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

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 Design-Award* ausgezeichneten Kassetten-Markise Cassita. Die flache, formschöne Kasette in Verbindung mit der Zweipunktaufhängung sorgt für die entsprechende Leichtigkeit und schützt das Tuch sowie die Technik vor unterschiedlichen Wettereinflüssen. Und mit über 100 Tuchfarben können Sie Ihrem Sonnenschutz Ihre ganz persönliche Note verleihen.

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



Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) 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 Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	_____	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2016)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)				
10060	_____	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Preise CHF	
		Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2016)	25.00	25.00
50006	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftsverwaltung 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	Wohneigentum 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

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

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



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

Tel. 043 455 20 20
info@beutterkuechen.ch

Weiningerstrasse 48
8103 Unterengstringen

beutterküchenag
myKüche.ch

GRIBI

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

«Der Hanggarten eines passionierten Pflanzensammlers»

Freude am Raren

Hat man die schräge Auffahrt zum Garagenvorplatz unserer Freunde Silvia und Herbert keuchend hinter sich gebracht, steht man vor unzähligen Pflanzen, aber der Garten, das eigentliche Ziel der Exkursion, ist noch immer nicht erreicht. Erst müssen weitere Treppenstufen überwunden werden, bevor man ins Sammlerparadies unserer Freunde in Zürich gelangt.

Beim Treppensteigen denke ich daran, dass auch wir am Hang wohnen, aber alle Pflanzen, Säcke mit Erde und das übrige Gartenzubehör in umgekehrter Richtung, nämlich treppab, schleppen können. Aber wo ein Gärtner und eine Gärtnerin wohnen, sind dies alles keine unüberwindbaren Hindernisse, denn das neue, schon lang ersehnte Gehölz, die Stauden aus Südafrika, und die schwere Gartenbank (auf die man sich so selten setzen wird!) sind wichtiger als die Frage nach dem Gewicht der Neuheiten.

◀ Ein Sitzplatz im Frühling.

Allerdings lohnt es sich, während des Aufstiegs stehen zu bleiben, denn ganz, wie es sich gehört, fängt der Garten nicht erst beim Hauseingang an. Gleich über der hohen Mauer neben den ersten Stufen sehe ich einige für Herbert typische Pflanzen: Gräser, Rosen, Gehölze und natürlich Stauden, geschickt arrangiert, Wintergrüne und Laubabwerfende im Wechsel, so dass dieser erste steile Gartenteil auch im Winter etwas bietet.

Darüber thronen drei Birken, dicht zueinander gepflanzt, als ob sie etwas Geheimes zu besprechen hätten. Für mich sind sie ein Symbol für unsere gemeinsame Englandliebe, denn unsere Freunde haben sich wie wir mit dieser ansteckenden, unheilbaren Krankheit namens «Gartenfieber» in Grossbritannien angesteckt, wohin sie mindestens einmal pro Jahr reisen «müssen».

Birken in Gruppen oder ganze Birkenwäldchen gehören in vielen englischen Gärten dazu. Ob Silvia die Stämme im Frühling jeweils mit Schmierseife wäscht, wie ich es in einem Gar-



Lenzrosen aus England.

Persische Rose Babylon Eyes Pastel.

tenratgeber gelesen habe? Sie sollen dadurch immer strahlend weiss bleiben!

Typische Pflichten eines Hanggärtners

Auf dem ersten Treppenabsatz bleibe ich gern stehen und freue mich am Schattenbeet: Perfekte *Hosta* und gepflegte Lenzrosen wachsen zwischen Astilben im Schatten dreier Kamelien und einer japanischen Scheinkamelie.

Letztere gefällt mir wegen der weissen einfachen Blüten im Sommer und der rötlich abblättrenden Rinde besonders gut. Sie müsste viel öfter gepflanzt werden.

Die zwei geometrischen Wasserbecken hingegen erinnern daran, dass unsere Freunde im Sommer oft am Hang stehen und die Pflanzen mit Wasser versorgen: typische Pflichten eines Hanggärtners!

Wende ich mich nach rechts, stehen Sonne und Wärme verlangende Gehölze im Schutz



des Dachvorsprungs: Den Erdbeerbaum würde ich am liebsten mitnehmen, sind doch die späte Blüte im Oktober/November und die roten «Erdbeeren» im Sommer eine Besonderheit dieses immergrünen Gehölzes aus dem Mittelmeerraum. Im Schutz des Hauses und im warmen Stadtklima gedeiht der Strauch gut und braucht nur selten einen «Wintermantel».

Daneben wächst eine *Luma*, ein mit der Myrte verwandtes Gehölz aus dem südlichen Südamerika. Silvia und Herbert mögen diese immergrüne Pflanze mit den zarten weissen Blüten ganz besonders, obwohl sie zu jeder Jahreszeit nach Pflege verlangt, gern feuchte Füsse hat und bei grosser Kälte mit Flies eingepackt werden will.

Nachtgespenster unterwegs

Den beiden Gartenenthusiasten ist kein Aufwand zu gross, sind sie doch meistens auf der Suche

Erdbeerbaum (*Arbutus unedo*) mit Früchten und Blüten.



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

Grillo

Einweihung
 Ausstellungsraum
 27. - 29. Mai 2016

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

**Nasse Wände?
 Feuchte Keller?**

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.

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

**Hürlimann
 Bautenschutz AG**

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

ISOTEC
 ...macht Ihr Haus trocken!



schädeli gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen
Ihren Garten

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

nach seltenen Pflanzen und gehen dabei gar Risiken ein, nicht etwa, weil sie diese am Wildstandort unter Lebensgefahr ausgraben (was sie nie tun würden), sondern weil sie bereit sind, ab und zu wegen Frost einen Verlust in Kauf zu nehmen oder spät nachts im Pyjama mit einem Flies durch den Garten zu eilen, wenn ein plötzlicher Kälteeinbruch droht. Was wohl die Nachbarn über diese Nachtgespenster denken?

Geht der Gast weiter, erreicht er die oberste Terrasse und steht vom Frühling bis im Spätherbst vor einem gekonnt bepflanzten Border am Hang. Beim genaueren Hinschauen wird mir bewusst, wie viele Pflanzen aus England in diesen Stadtgarten reisten: Gerade hat Herbert neue winterharte *Agapanthus*-Sorten gepflanzt, die den nächsten Winter sicher überleben sollten. Daneben wachsen südafrikanische *Dierama*, deren weisse und purpurne Blütenglöckchen an langen Stielen zu schweben scheinen.

Mittelpunkt im Rasen vor dem Border aber ist die Albizie, ein asiatisches Mimosengewächs, welches das Zürcher Klima offensichtlich ak-

HINWEIS

Am 11. Juni 2016 öffnen Silvia Schindler und Herbert Frei-Schindler ihren Garten an der Sempacherstrasse 33 in 8032 Zürich im Rahmen des Quartiergartentags und des nationalen Gartentags zwischen 11 und 16 Uhr.
www.secretgardens.ch.

zeptiert und blüht und wächst. Kein Wunder bei der guten Betreuung!

Nicht nur Exoten

Wenn ich in diesem Garten zu Besuch bin, gibt es für mich jedes Mal neue Pflanzen zu entdecken, Pflanzen, die ich vielleicht aus Büchern kenne, aber nie in natura gesehen habe. Trotzdem wäre dieser Garten arm, wenn bloss Spezialitäten, Exoten und Raritäten wachsen dürften.

Ganz «gewöhnliche» Elfenblumen, Taglilien, Akeleien oder zum Beispiel ein etagenförmiger Schneeball haben genauso ihre Berechtigung wie die kürzlich erworbenen «Persischen» Ro-



WWW.HARING.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

ATTICO®

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86



Mixed Border mit japanischem Ahorn.



Zimtahn und Lagerstroemia mit Herbstfärbung.

sen, eine Kreuzung mit auffallendem Basalfleck auf den Blütenblättern.

Noch ist der Rundgang nicht beendet, denn am Ende des langen Borders geht's wieder hangabwärts, vorbei an den Obelisken mit Rosen und *Clematis*, begleitet von Stauden und umgeben von Elfenblumen, einer Staude, welche die Besitzer im Garten vorfanden, als sie das Haus übernahmen. Sie befestigen den Hang so gut, dass sie bleiben durften.

Wir kommen zur Pergola mit Silvias kleinem Waldgarten (ist er mehr als zwei Quadratmeter gross?) mit dem speziellen Blütenhartriegel, von dem es nur ganz wenige gibt.

Silvia mag aber nicht nur Gehölze, sie hat auch eine Vorliebe für kleine Pflänzchen: Hauswurz, Steinbrech und *Echeveria*, aber auch eine kleine Glockenblume wachsen auf Sims und im Schatten von Kübelpflanzen in kleinen Töpfen.

Kleines grosses Paradies

Wer noch nicht müde ist, verzichtet auf eine Pause am schattigen Sitzplatz und geht zum kleinen Rasenplatz auf dem Dach der Garage vor dem Haus, um auf den Garagenplatz hin-

unterzublicken und sich an der Sammlung von ausgewählten Hortensien und anderen Spezialitäten in Töpfen und Eichengefässen zu freuen.

Zu den Spezialitäten gehören die nicht ganz frostharten *Lagerstroemia*, auch Kreppmyrte genannt, die im Spätsommer blühen und mit attraktiver Herbstfärbung erfreuen.

Glücklicherweise darf ich den Garten immer wieder besuchen und mich im Gespräch mit Silvia und Herbert inspirieren lassen. Da haben sich zwei Menschen tatsächlich ein Paradies erschaffen, das Herbert Frei-Schindler in seinem mit dem Deutschen Gartenbuchpreis ausgezeichneten Buch «Der Hanggarten eines passionierten Pflanzensammlers» (DVA, München 2015) dokumentiert hat.



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos
Herbert Frei-Schindler

Säulenobst

ideal für kleinere Gärten und Gefässe

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

Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER

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

BOTANICA RESTAURANT

SUISSE GARANTIE

Unkrautvernichtung? Leicht gemacht!

Giftfreie, chemielose Unkrautvernichtung auf Infrarotbasis

Bestellen Sie jetzt!

- www.bb-shop.ch
- info@bb-shop.ch
- Fax 071 973 80 49
- Tel. 071 973 80 40

Weitere Modelle, Infos und technische Daten:
www.infraweeder.ch
oder eine persönliche Beratung in Balzerswil.

Hersteller:
Brühwiler Maschinen AG
Hauptstrasse 1
8362 Balzerswil
www.bruehwiler.com

Heizungs- und Boiler-Sanierungen

Preise vergleichen lohnt sich!

AWX 11
Luft-Wasser Wärmepumpe
Abmessungen B/T/H: 1485/640/1395

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

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

z.B. Ölheizung: CHF 13'900.-
mit Brennwert Kondensationstechnik, inkl. neuem Kamin sowie Demontage und Montage der neuen Anlage.
Sparpotential bis 30 %

z.B. Wärmepumpe Luft-Wasser: CHF 21'950.-
inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe.
Sparpotential bis 50 %
(Richtpreis wird vor Ort überprüft - exkl. 8 % MwSt.)

swisstherm.ch

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

Swisstherm AG · Hardstrasse 21 · 5103 Wildegg
062 887 10 00 · Fax: 062 887 10 05
info@swisstherm.ch

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

20 Jahre Voll-Garantie
mit Service-Abto

Alle günstigen Angebote auf:
www.swisstherm.ch



Holz / Aluminiumfenster
Holzfenster
Renovationen
Servicearbeiten

Fellenbergweg 15, CH-8047 Zürich
Tel +41 44 496 95 00, www.ffa.ch

elektro scherzinger ag



seminarstrasse 1, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.

Pfannenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

**Ebner & Co. Parkett
arbeiten**

Steuerberatung beim HEV Zürich

tbo TREUHAND

Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

Lowberries für den Balkon

In Töpfen kultivierter Beerengenuss

Himbeeren, Brombeeren, Heidelbeeren: sonnenge-reifte Früchte direkt vom eigenen Strauch zu essen schmeckt wunderbar – und für viele Leute ist es ein unverzichtbarer Bestandteil ihres Gartensommers geworden.

Zur Freude von urbanen Balkon- und Terrassengärtnern gibt es nun auch spezielle Beersorten, welche sich bestens für die Kultivierung im Topf eignen. Dabei war jahrelange Züchtungsarbeit notwendig, um Beersorten zu finden, die kompakt und gesund wachsen und gleichzeitig viele schmackhafte Früchte bilden.

Prinzipiell sind Beerensträucher gut für die Topfkultur geeignet: Die Sonne wärmt den Topf und damit den Wurzelbereich, was die Entwicklung der Pflanze und die Fruchtbildung fördert. Lediglich die Grösse der Sträucher verhinderte bisher, dass Beeren zu beliebten Balkon- und Terrassenpflanzen wurden. Bei einigen Beerenarten ist es inzwischen gelungen, gute, kompakte Sorten zu züchten.

Kompaktes Beerenpaar in Rot und Schwarz

So wächst die Himbeere Little Red Princess® zwischen 70 und 90 Zentimeter und die Brombeere Little Black Prince® sogar nur 60 bis 70 Zentimeter



Lowberries: Die Himbeere Little Red Princess wächst zwischen 70 und 90 Zentimeter und die Brombeere Little Black Prince sogar nur 60 bis 70 Zentimeter hoch.

hoch. Im Freiland kann man an vielen Stellen beobachten, wie wuchsstark sich wilde Beerensträucher ausbreiten, wenn man sie gewähren lässt. Dies verdeutlicht, wie aussergewöhnlich der formschöne Wuchs der Lowberries ist.

Das Geheimnis ihres kompakten Wachstums: Die Triebe bilden schon nach wenigen Zentime-



Heidelbeersträucher können in wenigen Jahren recht gross werden. Eine der kompaktesten Sorten ist die Lowberry-Heidelbeere Little Blue Wonder.

tern oberhalb des Laubs Blütenknospen, anstatt weiterzuwachsen. Im Gegensatz zur wilden Verwandtschaft sind die beiden Beerenneuheiten zudem völlig dornenlos.

Da es sich um Herbsthimbeeren und Herbstbrombeeren handelt, kann man die Ministräucher im Frühjahr ganz zurückschneiden. Die Pflanzen treiben in den folgenden Monaten neu aus und tragen im Herbst an den einjährigen Ruten aromatische Früchte. Wer schon früher ernten möchte, entfernt nur einen Teil der Triebe komplett. An den übrigen wird nur der obere Teil, der im Vorjahr bereits Beeren getragen hat, abgeschnitten. Hier entstehen bald Seitentriebe, die bereits im Sommer reife Früchte bilden.

Die erste Lowberry-Heidelbeere

Heidelbeersträucher können in wenigen Jahren recht gross werden. Eine der kompaktesten Sorten ist die Lowberry-Heidelbeere Little Blue Wonder®. Sie wird höchstens 50 Zentimeter hoch, ist dicht verzweigt und überrascht im Mai mit ihrer üppigen Blüte. Ab August sind die Früchte erntereif.

Die Heidelbeeren der Little Blue Wonder sind zwar nicht so gross, wie man es von Kulturheidelbeeren kennt, dafür sind sie intensiv blau gefärbt und sehr aromatisch. Wichtig ist nur, wie bei allen Heidelbeeren, keine normale Pflanzenerde, sondern ausschliesslich Moorbeeterde und speziellen Dünger zu verwenden. Nach der Ernte zeigt das «kleine blaue Wunder» eine Herbstfärbung in leuchtendem Rot.

Ursprünglich entstand die Sorte in einem Züchtungsprogramm der University of Minnesota. Auf-



Ideale Ampelpflanze: Die Erdbeere Parfum Freejumper ist aromatisch, dauertragend und bildet immer neue Ausläufer, an denen sofort neue Blüten entstehen.

grund der harten Winter, die in dieser Region üblich sind, war das Hauptziel, besonders frostresistente Heidelbeeren zu finden. Demnach soll diese Heidelbeere problemlos Wintertemperaturen bis minus 40 Grad Celsius überstehen.

Erdbeeren mit Parfum

Wer auf Balkon und Terrasse Früchte ernten wollte, erfüllte sich diesen Wunsch bisher meist mit Erdbeeren. Auch hier gibt es Neuheiten, die durch ihr Aroma, ihren Wuchs und ihren hohen Ertrag die Naschfreude auf Balkon und Terrasse bereichern. So wurde das Aroma der Walderdbeere mit schönen, grossen, leuchtend roten Früchten kombiniert – das Ergebnis sind die Parfum-Erdbeeren. Einige Sorten eignen sich als Bodendecker, andere als Kletterer.

Für die Topfkultur zu empfehlen sind die Parfum-Balkon-Erdbeeren. Die Sorten Parfum

Fraisquette® und Fraisibelle® tragen beide sehr viele Blüten und bilden eine dementsprechend hohe Fruchtfülle. Den ganzen Sommer entstehen immer neue Blüten und Früchte. Das Aroma der Erdbeeren lässt sich schon am Duft erahnen.

Die Sorte Parfum Freejumper® ist ebenso aromatisch, ertragreich und dauertragend, sie bildet jedoch immer neue Ausläufer, an denen sofort neue Blüten entstehen. Diese Eigenschaft macht Freejumper zu einer idealen Ampelpflanze, von der die Früchte herunterhängend genascht werden können. ■

Text
Grünes Presseportal (GPP)

Bilder
www.lubera.com

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi,
info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée 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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

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

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, 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
GS: 79 309 29 77, zu Bürozeiten,
info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
sieberluescher@bluewin.ch

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 Lehnerr
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Henry Lehnerr
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 telefonische Auskünfte;
persönliche 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



Karl-Heinz Harzheim **Verkauf Einfamilienhaus und Dreifamilienhaus in Uerikon**

«Immobilien sollte man nicht selber verkaufen. Davon bin ich überzeugt. Doch es kommt darauf an, den richtigen Makler zu finden. Glücklicherweise wurde mir Walde & Partner wärmstens empfohlen.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

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

Knochentrocken – geradlinig korrekt...



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Vor einigen Tagen gab es den jährlichen Wechsel auf dem «Bock» des Zürcher Kantonsrates. Das Amtsjahr von Theresia Weber als Kantonsratspräsidentin ist abgelaufen. In ihrer Abschiedsrede sprach sie von einem Traumjob. Sie hat es gerne (und sehr gut) gemacht. Das merkte man nicht nur, wenn sie die Sitzungen des Rates leitete, sondern vor allem auch, wenn sie an den unzähligen Anlässen den Kanton als nominell «höchste» Zürcherin vertreten durfte. Offensichtlich war es nicht nur ein «Job», den sie verrichtete. Sie hat das Amt gelebt und überzeugend repräsentiert.

«Entwicklung von kationenselektiven Carrier-Flüssigmembranmikroelektroden für Aktivitätsbestimmungen im Intra- und Extrazellulärraum» lautet der Titel der Doktorarbeit ihres Nachfolgers. Ohne Buchstabenstolperer habe ich diesen noch nicht lesen können. Damit ist aber auch schon viel über Rolf Steiner gesagt... Steiner ist Limmattaler Vertreter im Kantonsrat und der Nachfolger von Weber.

Rolf Steiner habe ich in meiner Zeit als Kantonsrat kennengelernt. Er ist korrekt, genau, in seinen Dossiers immer gut vorbereitet und argumentiert ohne Lücken. Wir waren und sind nicht oft gleicher Meinung: Er ist überzeugter SP-Politiker, da mag das auch wenig erstaunen. Ich schätze ihn aber als politischen Gegner, der jederzeit mit offenem Visier ficht – einfach auf der anderen Seite.

Mit einem Augenzwinkern mag ich diesem Wechsel auch noch Gutes abgewinnen: Der Präsident des Rates stimmt nicht mit (er hat bei einem Patt lediglich den Stichentscheid). Mit der Rückkehr von Theresia Weber gewinnen wir eine (bzw. zwei) wichtige Stimme(n) mehr für unsere Anliegen.


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®

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

 **id_group.org**®

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