

Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **Sessionsnachlese: «In der Schweiz haben wir zufriedene Mieter»**

Seite 21 **Messe Bauen & Modernisieren:
Vorausschauend planen – Wert erhalten**

Seite 29 **Nachbarrecht (Teil 2):
Was muss geduldet werden, wo sind die Grenzen?**



ALPHAPLAN AG



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

reinigen
melden
reparieren
jäten
technik
rasenmähen
auswechseln
kontrollieren
unterhalten
laubrechen

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümergebände
Stadt und Kanton Zürich

Zürcher Verhältnisse in der ganzen Schweiz?

Es ist hinlänglich bekannt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich einen viel höheren Stellenwert hat, als es aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse sinnvoll wäre. Das Zürcher Stimmvolk hat sich aber nun mal an der Urne so ausgesprochen und das ist zu respektieren. Dass nun aber versucht wird, den gemeinnützigen Wohnungsbau schweizweit zu forcieren, geht definitiv zu weit. Ausserhalb Zürichs gibt es höchstens ein paar wenige weitere Orte, in denen der Mietwohnungsmarkt einigermaßen vergleichbar ist. Schon im Kanton Zürich sieht es auf dem Land völlig anders aus. Und selbst in der Stadt Zürich ist die Wohnungsnot, wie im Tages-Anzeiger kürzlich zu lesen war, mehr Angstmaske als Tatsache.

Landesweit nimmt das Angebot an verfügbaren Wohnungen zu, wie steigende Leerwohnungsziffern belegen. Wohnungssuchende haben offensichtlich eine grössere Auswahl, denn Mietwohnungen müssen länger inseriert werden. Es kommt nicht von ungefähr, dass der Nationalrat kürzlich diverse wohnungspolitische Vorstösse mit Forderungen nach weiteren staatlichen Regulierungen abgelehnt hat. Umso weniger ist zu verstehen, dass der Bundesrat vorschlägt, mehr Steuergelder in den Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu pumpen. Ist nicht überall Sparen angesagt?

Wie lange wird schon am Mietrecht wie an einer Daumenschraube gedreht? Wie lange wird Steuergeld in den gemeinnützigen Wohnungsbau geleitet? Und ist das Jammern über die Zustände auf dem Wohnungsmarkt leiser geworden? Natürlich nicht. Es waren und sind ja auch die falschen Rezepte. Würde es endlich ermöglicht, dass dort, wo die Nachfrage besonders dringend ist, gebaut werden könnte, gegebenenfalls durch Verdichtung, würden Private ohne staatliche Hilfe Wohnungen bauen. Ein grösseres Angebot würde sich automatisch auf die Mietpreise auswirken. Es ist eh eine Illusion, dass mit öffentlichen Geldern günstige Wohnungen für alle erstellt werden können. So aber profitieren einige wenige und der grosse Rest bezahlt. Zürich sollte nicht als Vorbild für die ganze Schweiz dienen.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

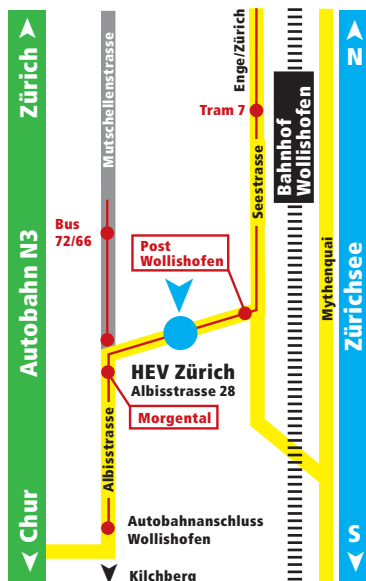
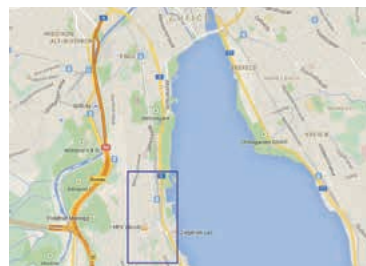
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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

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

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

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



Herausgeber
Hauseigentümerverband
Zürich (HEV Zürich)
in Zusammenarbeit mit
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich
(HEV Kanton Zürich)

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

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Dr. Ruth Enzler,
Präsidentin ACS Sektion Zürich
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**
Bitte melden Sie sich dazu bei Ihrer
Sektion. Sie finden alle Adressen
und Telefonnummern unter «Sektionen-
Info» am Ende dieser Ausgabe.

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



facebook.com/hev.zuerich

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.

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

Seite des Direktors

- 3 Zürcher Verhältnisse in der ganzen Schweiz?
- Seite des Präsidenten**
- 63 Schutz des Eigentums fördert den Wohlstand

POLITIK

- 7 Sessions-Nachlese des Präsidenten
«In der Schweiz haben wir zufriedene Mieter»
Abstimmung über Gegenvorschlag zur Anti-Stau-Initiative
- 14 **Ja zu leistungsfähigen Strassen im Kanton Zürich**

AKTUELL

- 18 Halbierung der Abwassergrundgebühr gefordert
Stadt Zürich soll Gebührengelder zurückerstatten
- 21 Bauen & Modernisieren 2017
«Vorausschauend planen – Wert erhalten»



Zum Titelbild

Ein Hahn kann ganz schön Lärm machen

Gackernde Hühner, krähen Hähne, bellende Hunde oder der Lärm von Kuhglocken: Immissionen von Tieren sorgen immer wieder für Streit unter Nachbarn.

Bild: fotolia / 8meg

THEMA

- 29 Nachbarrecht (Teil 2)
Was muss geduldet werden, wo sind die Grenzen?

RECHT

- Strafrecht
- 35 **Falschparkierer und wie man mit ihnen umgeht**
- Mietrecht
- 38 **Kann ein Mieter seine Kündigung widerrufen?**
- Mietrecht
- 42 **Wer bezahlt den vom Mieter bestellten Handwerker?**
- Möglicher Urteilsunfähigkeit vorbeugen
- 43 **Warum ist ein Vorsorgeauftrag sinnvoll?**

NATUR

- Ein reich gedeckter Tisch für Bienen
- 51 **Sommerblumen**
Erfrischend und beruhigend
- 57 **Wasser im Garten hat eine grosse Wirkung**

SERVICE

- Ausflug Mitgliederforum
- 16 **Bern und sein Bundeshaus**
- Seminare**
- 25 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
- 32 2-Tages-Intensiv-Seminar: «Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»
- 37 «Die Wohnungsabnahme»
- 40 «Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»
- 47 «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»
- Drucksachenverkauf**
- 44 Hausschädlinge
- 45 Bestellformular
- 48 **Kreuzworträtsel**
- 60 **Sektionen im Kanton Zürich**

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: 044 487 17 50



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

Sessions-Nachlese des Präsidenten

«In der Schweiz haben wir zufriedene Mieter»

Zur Abwechslung gab es für einmal kein alles dominierendes Geschäft in der diesjährigen Sommersession in Bern. Die für Hauseigentümer wichtigen Themen ereigneten sich hauptsächlich ausserhalb des Rates. Darüber unterhielten sich Hans Egloff und der Appenzeller CVP-Nationalrat Daniel Fässler.

Ein brandaktuelles Thema für die Hauseigentümer: der Bundesrat hat gerade erst seinen Vorschlag zum Enteignungsrecht in die Vernehmlassung gegeben. Was ist davon zu halten?

Hans Egloff (HE): Dieser Vorschlag hat mich sehr erstaunt. Inhaltlich wollen sie vor allem

das Verfahren straffen und man hat als Betroffener noch weniger Rechte. Zusätzlich sollen die Schätzungskommissionen anders strukturiert werden. Wir brauchen jedoch noch etwas Zeit, um die Sache im Detail studieren zu können.

Daniel Fässler (DF): Ich habe mir den Vorschlag noch nicht angeschaut.

Aktuell treten im Rahmen des RPG die Umsetzungsvorlagen zur Mehrwertabschöpfung in den einzelnen Kantonen in Kraft.

HE: Ja genau, und einzelne Gemeinden machen bereits Abschöpfungen, bevor vom Eigentümer überhaupt ein Mehrwert realisiert wurde. Die



Gemeinde macht sozusagen eine Aufzoning und der Eigentümer erhält direkt den Einzahlschein dazu.

DF: Das ist doch gar nicht möglich. Das RPG schreibt vor, dass bei Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss, das ist in dem Sinne Pflicht der Kantone. Dabei gilt eine Mindestabgabe von 20 Prozent. Das Bundesgesetz schreibt vor, wann die Abgaben erhoben werden können und wann diese fällig sind, nämlich bei Veräusserung oder bei Überbauung.

Die Schätzung des Mehrwerts hingegen kann früher erfolgen, das ist auch sinnvoll. Diese soll dann gemacht werden, wenn der planerische Schritt vollzogen ist, also dann, wenn eine Einzonung beschlossen wurde. Zur Zahlung fällig wird er nach Bundesgesetz jedoch erst dann, wenn die Überbauung auch realisiert worden ist. Deshalb würde es mich sehr erstaunen, wenn eine Gemeinde dazu überhaupt die Kompetenz hätte, die Fälligkeit der Abgabe

ZUR PERSON

Dr. Daniel Fässler *1960 in Appenzell, ist verheiratet, Vater von drei Kindern und lebt in Appenzell. Er studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften. Im Herbst 2011 wurde Daniel Fässler in den Nationalrat gewählt. Seit 2008 ist er zudem Landammann und Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements von Appenzell I.Rh. Zuvor führte Daniel Fässler in St. Gallen eine Anwaltskanzlei. Seit 2016 ist er Präsident des Verbands der Immobilien-Investoren VII.

früher anzusetzen. Würde verlangt, dass die Abgabe bereits mit dem Planungsschritt und vor der Realisierung fällig wäre, ist dies m. E. bundesrechtswidrig.

HE: Für einmal gehört der Kanton Zürich nicht zu den Ersten, wenn es um die Umsetzung einer bundesrechtlichen Vorgabe geht. Bedauerlicherweise wird neben der Verpflichtung durch

das RPG zur Abschöpfung des Mehrwertes bei Neueinzonungen von mindestens 20 Prozent auch eine Abgabe bei Um- und Aufzonungen ernsthaft diskutiert. Einen Teil dieser Abgaben sollen die Gemeinden bekommen, was dort den Appetit angeregt hat. Da müssen wir mit Vehemenz dagegenhalten.

DF: Meines Wissens muss die Mehrwertabschöpfung bis Ende April 2019 eingeführt werden. Das ist doch schon bald.

Im Kanton Appenzell I. Rh. haben wir diesen Frühling an der Landsgemeinde das kantonale Baugesetz revidiert. Dabei wurde die Mehrwertabschöpfung mit der minimalen Abgabe von 20 Prozent eingeführt.

Bei Aufzonungen und ähnlichen Planungsmassnahmen haben wir bewusst darauf verzichtet, denn dadurch würde eine Verdichtung und Entwicklung von Siedlungen verhindert. Es ist besser, einen Anreiz und nicht schon eine Strafe mit auf den Weg zu geben. Grosse Kantone wie etwa Zürich würden gut daran

tun, sich ein Beispiel am Kanton Appenzell I. Rh. zu nehmen.

HE: Ja, das ist tatsächlich mustergültig. Es ist ja eine kantonale Abgabe. Bei uns haben jedoch die Gemeinden Blut geleckt und stellen sich auf den Standpunkt, dass auch sie einen Anspruch hätten, mindestens einen Teil dieser Erlöse zu erhalten, da sie ja die ganzen Infrastrukturkosten tragen.

DF: Grundsätzlich steht es den Kantonen frei, sich mit den Gemeinden den Erlös zu teilen, der mit den Mehrwertabgaben realisiert werden kann.

Der Bundesgesetzgeber hat jedoch ausdrücklich bestimmt, wofür diese Abgaben eingesetzt werden müssen, nämlich für Massnahmen im Raumplanungsrecht. Das heisst, man darf diese Abgaben nicht dazu verwenden, um die Staatskassen zu füllen oder für andere Zwecke. Im Vordergrund stehen Zahlungen für Planungsmassnahmen, die zu Eigentumsbeschrän-



kungen oder zu Auszunungen führen, das ist der eigentliche Hauptverwendungszweck. Zudem können Teile davon für Entwicklungsprojekte und Verdichtungsmassnahmen verwendet werden. Das ist der Wille und auch die Vorgabe des Bundes.

Ein wichtiges Thema ausserhalb der Session war bestimmt die soeben erfolgte Bekanntgabe der Senkung des Referenzzinssatzes.

HE: Hier ist der Mieterverband auf eine unangenehme Art mit einer Medienkonferenz sofort vorgeprescht und forderte die Mieter auf, endlich gegen die Abzocker vorzugehen und die anscheinend geschuldeten Mietzinsreduktionen einzufordern. Ich wehre mich selbstverständlich gegen den Vorwurf, dass wir den Mietern Milliarden von Franken abknöpfen, indem wir die vorherigen Senkungen nicht weitergegeben hätten. Dem ist natürlich nicht so.

Ich möchte vor allem auch darauf hinweisen, dass die Hauseigentümer jährlich über zehn Milliarden Franken in den Unterhalt des Immobilienparks investieren, welche nicht mietzinsrelevant sind, dazu kommen jährlich über acht Milliarden Franken für wertvermehrende Investitionen und über fünf Milliarden Franken für energetische Sanierungen. Das muss in dieser Diskussion natürlich alles berücksichtigt werden, was der Mieterverband tunlichst unterlässt.

Zudem gefällt mir die Art und Weise überhaupt nicht, wie der Mieterverband in diesem Zusammenhang vorgeht. Es ist wichtig, dass man die Sache etwas gelassener betrachtet. Wir haben in der Schweiz ein hohes Mass an Mieterfrieden, denn über 90 Prozent der Mieter sind mit ihrer Wohnsituation generell zufrieden und 88 Prozent finden auch den Preis, den sie für ihre Wohnung bezahlen, in Ordnung. Da muss jetzt der Mieterverband uns nicht sagen, wir nähmen den Mietern Milliarden

aus den Taschen und würden uns bereichern. Wir empfehlen unseren Mitgliedern in dieser Sache, ihre Mietverhältnisse genau anzuschauen und dort, wo eine Mietzinsreduktion geschuldet ist und gewährt werden kann, diese auch weiterzugeben.

DF: Ich empfinde es als störend, dass in dieser Angelegenheit den Leuten in der Kommunikation gewissermassen ein Automatismus vermittelt wird, indem man sagt, wenn der Referenzzinssatz sinkt, muss das automatisch zu einer Mietzinsreduktion führen.

Es gibt neben dem Referenzzinssatz noch andere Faktoren, die gemäss Mietrecht für die Preisgestaltung wichtig sind. Nebst der Teuerung, die zurzeit zwar fast vernachlässigbar ist, gibt es noch allgemeine Kostensteigerungen, die von Kanton zu Kanton unterschiedlich sind, und die auf den Mietzins überwältigt werden können.

Am Ende muss schliesslich auch jeder Vermieter schauen, ob seine Rendite noch stimmt,



*«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



Koller» abgelehnt hatte, sagte der Bundesrat kurz darauf erstaunlicherweise, dass er diese Anliegen dennoch aufnehmen würde. Im Frühling 2015 kündete der Bundesrat in einer Medienmitteilung dann genau dasselbe an, was das Parlament zuvor abgelehnt hatte. Das hielt ich damals schon für sehr stossend, gleichzeitig war ich aber auch nicht wirklich erstaunt darüber, dass diese Vernehmlassung, obschon mehrfach auf der Liste der geplanten Vernehmlassungen aufgelistet, dennoch nie eröffnet wurde.

Im März dieses Jahres wurde sie nun aber tatsächlich eröffnet und sie ist inhaltlich ein Kuriosum sondergleichen. Sie besteht aus vielen nebensächlichen Revisionspunkten, die keine Revision rechtfertigen. Am Schluss stellt der Bundesrat die Forderungen der im Parlament abgelehnten Motionen Badran zur Diskussion, obwohl er selber offenbar nicht mit

einer Mehrheit dahintersteht.

Was mich zufriedenstellt, ist, dass diese Vernehmlassung bei den bürgerlichen Parteien und den Wirtschafts- und Branchenverbänden auf eine generelle Ablehnung stösst.

Ich hoffe, dass sie damit für immer schubladisiert wird.

HE: Noch besser wäre es, sie direkt zu schredern.

Herr Fässler, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch. ■

denn das Mietrecht garantiert ihm eine angemessene Rendite auf dem investierten Eigenkapital. Ist diese nicht gegeben, so ist das ein Grund, diese Mietzinsreduktion nicht weitergeben zu müssen.

Ich empfehle jedem Hauseigentümer, seine eigene Situation genau anzuschauen. Sieht er, dass ein gewisser Spielraum und in dem Sinne auch Bedarf besteht, diese Senkung weiterzugeben, dann soll er es auch tun. Falls nicht, soll er seine Mieter proaktiv informieren, weshalb eine Senkung nicht möglich ist und nicht gewissermassen in einer Lethargie verharren und auf Klagen warten.

Kommen wir zum Schluss noch kurz zur «Lex Koller». Vor Kurzem hat der Bund in dieser Sache eine Vernehmlassung eröffnet. Sie als Präsident des Verbandes der Immobilien-Investoren sind da wohl besonders gefordert.

DF: Nachdem das Parlament 2014 zwei Motionen von Frau Badran zur Verschärfung der «Lex



STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

VERKAUF:
Klosbachstrasse 99
CH-8032 Zürich
Tel. +41 44 267 30 50
info.zuerich@gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:
Eichwatt 5
CH-8105 Regensdorf
Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

GRIPI
CHANGING REAL ESTATE



Atmosphäre



Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

Abstimmung über Gegenvorschlag zur Anti-Stau-Initiative

Ja zu leistungsfähigen Strassen im Kanton Zürich

Die Bevölkerung des Kantons Zürich stimmt am 24. September 2017 über den vom Kantons- und Regierungsrat ausgearbeiteten Gegenvorschlag zur «Anti-Stau-Initiative» ab. Die Vorlage sorgt dafür, dass der motorisierte Privatverkehr als wichtigstes Verkehrsmittel im Kanton analog dem Öffentlichen Verkehr (ÖV) in der Verfassung explizit verankert wird. Die Bestimmungen verpflichten den Staat, für ein leistungsfähiges Staatsstrassennetz zu sorgen. Kapazitätseinschränkungen sind nur möglich, wenn sie im umliegenden Strassennetz kompensiert werden.

Über 60 Prozent der gefahrenen Personenkilometer im Kanton Zürich werden mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt.

Gleichzeitig fallen 57% der mit dem ÖV gefahrenen Strecken auf Busse, welche ebenfalls im Strassennetz verkehren. Sowohl für die Förderung des ÖV als auch für die Verflüssigung des MIV braucht es leistungsfähige Strassen. Investitionen in eine angemessene Strasseninfrastruktur, effizientere Verkehrswege und ein flüssiger Verkehr nützen der ganzen Bevölkerung.

Ja – zu weniger Stau und mehr Sicherheit

Ineffiziente Verkehrswege fördern den Stau. Dieser führt zu Stress – nicht nur bei Berufsfahrern oder den Mitarbeitern aus unzähligen KMU, sondern bei allen Verkehrsteilnehmern.

Staus bilden damit ein erhöhtes Sicherheitsrisiko und führen zu unnötigen Verkehrsunfällen. Ein flüssiger Verkehr bringt mehr Sicherheit und weniger Stress für alle.



Ja – zur Verringerung des volkswirtschaftlichen Schadens durch Stau

Staus kosten nicht nur Nerven. Leistungsfähige Strassen bilden die Lebensader der Schweizer KMU. Verstopfen sie, kommt es zum Infarkt – Termine können nicht eingehalten, Waren nicht ausgeliefert, Aufträge nicht erledigt werden. Staus verursachen im Kanton Zürich einen volkswirtschaftlichen Schaden von rund 264 Mio. Franken pro Jahr.

Ja – zur Verhinderung von noch mehr Stauzeiten

Auf Zürcher Strassen muss derzeit für eine Reise von 60 Minuten durchschnittlich eine

um 33 Minuten längere Fahrzeit eingeplant werden. Ein Schweizer Autofahrer steht im Mittel 27 Stunden im Stau, der Zürcher 54.

Eine weitere Zunahme der Stautunden im Kanton Zürich gilt es zu verhindern. Eine Reduktion der bestehenden Leistungsfähigkeit der Strassen muss deshalb neu zwingend im umliegenden Strassennetz kompensiert werden.

Ja – zum Ausbau der längst geplanten Strasseninfrastruktur

Trotz zunehmenden Stausituationen geriet der Ausbau der kantonalen Strasseninfrastruktur in den letzten Jahren deutlich ins Stocken (z.B. Umfahrung Ottenbach, Umfahrung Uster-West, Umfahrung Eglisau).

Mit einem Ja zur Verfassungsänderung sollen auch diese Projekte nun rasch umgesetzt werden.

Stimmen auch Sie am 24. September 2017 Ja zur Verfassungsänderung im Kanton Zürich. Weitere Informationen zur Abstimmung erhalten Sie auf www.ja-zh.ch.



Dr. Ruth Enzler
Präsidentin
ACS Sektion Zürich

SCHADEN-
GEWITTER

schuetzen-sie-ihr-haus.ch

GVBZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Bei Gewitter drohen neben intensiven Regenfällen auch heftige Sturmböen und Hagelschlag. Mit wenig Aufwand können Sie Ihr Haus vor Schäden bewahren. Erfahren Sie mehr unter www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch

SICHERN & VERSICHERN



Ausflug Mitgliederforum

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 21. September 2017

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

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

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

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

Anmeldeschluss: Mittwoch, 23. August 2017

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

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 21. September 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Halbierung der Abwassergrundgebühr gefordert

Stadt Zürich soll Gebührengelder zurückerstatten

Die beiden Gemeinderäte Albert Leiser und Andreas Kirstein fordern mit einer dringlichen Motion, dass zu viel erhobene Abwassergebühren den Hauseigentümern und Mietern zurückbezahlt werden.

Vergangenes Jahr hatte der Gemeinderat beschlossen, einen Teil der durch die zu viel erhobenen Gebühren entstandenen Reserven von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) mit einer Bonusaktion zurückzuerstatten. Jedoch galt dies nur für den Abfallbereich, eine Ausweitung der Bonusaktion auf die Abwassergebühren wurde vom Parlament abgelehnt.

Entgegen den Ankündigungen des Stadtrats, die Reserven würden sich 2016 auf 50 Millionen Franken verringern, haben sich diese im Gegenteil sogar auf 115 Millionen Franken erhöht.

Angesichts dieser Entwicklung verlangen die Gemeinderäte Albert Leiser (FDP), Direktor des HEV Zürich, und Andreas Kirstein (AL) in einer Motion vom Parlament, auf den Entschluss vom Juni 2016 zurückzukommen und



Quelle: okatio

eine Reduktion der Grundgebühr zu gewährleisten. Konkret fordern sie, dass die Gebühren im Abwasserbereich in den kommenden zwei Jahren um mindestens fünfzig Prozent gesenkt werden.

Eine Halbierung der Grundgebühr würde 10 Millionen Franken, ein vollständiger Verzicht 20 Millionen Franken ausmachen.

Die Motion wurde mit 122 zu 0 Stimmen überwiesen. (rcv) ■

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir renovieren für Sie.



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


HEV Zürich

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

+ qualitativ günstig

budget
Hauswart

PRODUKT WÄHLEN



Hauswart Technik Bereitschaft



Garten Schnee

FREQUENZ WÄHLEN



Woche Monat

Jahr Bedarf

SPAREN!!

Hauswartung
für jedes Budget

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

Vorteile: 👍

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



Preis berechnen

Online-Kalkulation

budget-hauswart.ch

INFO 044 997 10 73

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

Bauen & Modernisieren 2017

«Vorausschauend planen – Wert erhalten»

Wir lernen es vom Autofahren: Vorausschauen schont das Portemonnaie und die Umwelt. Diesen Ehrgeiz weckt auch die 48. Bauen & Modernisieren mit ihrem Slogan «Vorausschauend planen – Wert erhalten».

Das Training bieten die rund 480 Aussteller vom 7. bis 10. September 2017 in der Messe Zürich mit neuen Produkten, Trends und aktuellem Fachwissen rund um das Haus. Sieben Hallen voller Kostproben für das praktikable Bauen mit Mehrwert inspirieren die Besucher diesen Herbst.

modernisieren
bauen

7. – 10.9.17 | Messe Zürich

Beim Hausbau, Kauf und Verkauf von Immobilien steht ein grosser Wert auf dem Spiel. Im Sonderbereich Eigenheim gehen über zwanzig Anbieter auf persönliche Vorstellungen der Besucher ein. Auch lernen Bauherrschaften die Vorteile einer Gebäude-

modernisierung durch ein Generalunternehmen kennen, damit sie das Beste für ihr Geld bekommen.

Miss Schweiz der Küchen

2017 ist wieder das Jahr der schönsten Küche im Land. Zum dritten Mal zeichnet der Bran-



Ein wichtiges Thema für alle Hauseigentümer: Wie schütze ich mich wirkungsvoll vor Einbrechern?



Stilvolle Wasserspender sind im Bereich Création Bad anzutreffen.

chenverband Küche Schweiz hervorragende Leistungen im Schweizer Küchenbau aus. Er ist mit dem Wettbewerb «Swiss Kitchen Award» präsent, an dem die Besucher ihre Stimme dem edelsten unter den nominierten und umgesetzten Küchenkonzepten abgeben dürfen.

Gewohnheiten kennen, Produkte vergleichen

Wie sich Lifestyle und Gesundheit in der Wellnessoase zu Hause schicken vereinbaren lassen, geben Expertentalks preis. Auch wird das Geheimnis einer guten Innenarchitektur in kostenlosen Fachvorträgen gelüftet. Wer seine Gewohnheiten hinterfragt und einmal weiss, wie Stauraum in Küche und Bad zu gewinnen ist, hat Zeit, sich an der Messe über die Eigenschaften vielfältiger Materialien, Farben, Möbel und Apparate beraten zu lassen.



Die Fachleute des HEV Zürich stehen an der Messe für Fragen zur Verfügung.

Einen Reichtum verblüffender Ideen und raffinierter Produkte bieten die Sonderthemen Boden, Wohnraumfeuer, Création Bad und Badewelten.

Mehr Wert schaffen

Vorausschauen lohnt sich auch bei der Planung der neuen Heizung. Mehrwert schöpft heute, wer mit Solarstrom wirtschaftet und sich von der Energiewirtschaft unabhängig macht. So erfahren Hausbesitzer, wie Solarstrom auf dem

HEV an der «Bauen & Modernisieren» 2017



7. – 10.9.17 | Messe Zürich

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

Halle 6 / Stand C20, Messe Zürich (Offen jeweils 10 bis 18 Uhr)

	Baumanagement	Verwaltung	Verkauf
Donnerstag, 7.9.	Elio Pola (10–14 Uhr) Giorgio Giani (14–18 Uhr)		Roger Kuhn (12–16 Uhr)
Freitag, 8.9.	Urs Aschmann (10–14 Uhr) Giorgio Giani (14–18 Uhr)	Sandra Heinemann (12–15 Uhr)	Reto Bindschädler (13–17 Uhr) Roger Kuhn (14–18 Uhr)
Samstag, 9.9.	Elio Pola (10–18 Uhr)	Rebekka Stihl (10–15 Uhr)	Roger Kuhn (13–17 Uhr)
Sonntag, 10.9.	Urs Aschmann (10–18 Uhr)	Hans Barandun (10–15 Uhr)	Roger Eggli (13–17 Uhr)

Änderungen vorbehalten

E-Mail baumanagement@hev-zuerich.ch **Telefon** 044 487 18 18
bewirtschaftung@hev-zuerich.ch 044 487 17 50
verkauf@hev-zuerich.ch 044 487 17 79
bewertung@hev-zuerich.ch 044 487 17 21
recht@hev-zuerich.ch 044 487 17 17

Gerne können Sie sich auch für ein persönliches Gespräch anmelden

MITGLIEDERAKTION

HEV-Mitglieder erhalten gegen Vorweisen ihrer Mitgliederkarte an der Tageskasse max. zwei Eintritte zum halben Preis (je Fr. 8.– statt 16.–). Zudem erhalten sie 10% Rabatt auf Zugfahrt und Transfer zur Messe Zürich gegen Vorweisen der HEV-Mitgliederkarte am SBB-Schalter.



Die Bauen & Modernisieren gibt in sieben Hallen Kostproben für das praktikable Bauen und neue Inspirationen für das Zuhause.

eigenen Dach produziert, gespeichert und der Ertrag verkauft werden kann.

Neuen Wind gibt es auch von Wärmepumpen für den Privathaushalt, die via den Baustein Smart Meter als intelligenter Helfer gesteuert sind. Von der Auskunft über den Fenster-, Fassaden- und Treppenbau hin zur neutralen Beratung durch Fachleute von Holzenergie Schweiz, der Interessengemeinschaft Altbau und Minergie sehen die Besucher das Rundumspektrum zum Bauen.

Bauen & Modernisieren gibt Antworten zur werterhaltenden und nachhaltigen Erneuerung. Attraktive Vorträge zum Planen, Bauen und Wohnen reichern das Wissen an und helfen entscheiden. Ein Glanzpunkt für Architekten und Planer ist die Veranstaltungsreihe «Forum Architektur» unter dem Patronat des BFE. Referate über verdichtetes Bauen und die Umnutzung eröffnen spannende Austauschmöglichkeiten für die Baufachwelt. ■

BAUEN & MODERNISIEREN UND EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ

7.–10. September 2017, Messe Zürich
Täglich 10–18 Uhr, www.bauen-modernisieren.ch

Am Stand C20 in Halle 6 lernen Sie Vertreter der Abteilungen Baumanagement, Verwaltung und Verkauf des HEV Zürich persönlich kennen.

Seminar

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, stv. Leiter Baumanagement und Projektleiter, HEV Zürich; Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Kathrin Spühler, lic. iur., HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiewerke

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Datum: Freitag, 6. Oktober 2017, 8.15 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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 6. Oktober 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

huber AG

seit 1920

Spenglerei Bedachungen Schlosserei

Tel. 044 463 11 30 | 8045 Zürich | www.spenglerei-huber.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Au ZH (bei Wädenswil)

Einfamilienhaus mit schönem Holzdeck mit Pergola und Pool

Freistehendes, grosszügiges Einfamilienhaus mit viel Grünfläche, einem Holzdeck mit Pergola und Pool, wunderschönem Weitblick und Seesicht. Vor einigen Jahren komplett saniert, sehr gut unterhalten, elegante Zimmer mit grossen Fensterfronten, moderne Küche und vieles mehr, Baujahr 1980, Wohnfläche ca. 205 m², Grundstücksfläche 828 m², Doppelgarage sowie Einzelgarage. Verkaufspreis: CHF 2 599 000.–.



Birmensdorf ZH

Familienraum an schöner Lage

Einseitig angebautes 7½-Zimmer-Einfamilienhaus, an ruhiger und erhöhter Lage östlich des Zentrums. Offener Eingangs- und Wohnbereich, moderne Küche, Cheminée als Raumtrenner, moderne Haustechnik, Minergie-zertifiziert, Baujahr 2015, Wohnfläche ca. 177 m², Grundstücksfläche ca. 383 m², 2 Einstellplätze in UN-Garage. Verkaufspreis: CHF 1 950 000.–.



Ebertswil (Gde. Hausen am Albis)

Ein Platz an der Sonne – 1428 m² Bauland

Das Grundstück befindet sich an erhöhter, ruhiger und sonniger Lage, angrenzend an Landwirtschaftszone, mit wunderschöner Aussicht bis zum Zugersee, Grundstücksfläche 1428 m², Zone W 1.2. Verhandlungspreis: CHF 1200.– pro m².



Geroldswil ZH

Grosszügiges 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

An erhöhter, kinderfreundlicher Lage, einseitig angebautes Einfamilienhaus, Nutzfläche ca. 170 m², Wohn-/Esszimmer ca. 42 m² mit Umluftcheminée und Ausgang zum Wintergarten (ca. 13 m²), Sitzplatz mit Pergola, Baujahr 1987, Grundstücksfläche 519 m², Doppelgarage. Verhandlungspreis: CHF 1 695 000.–.

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



fällag

Spezialfällarbeiten

Telefon: 052 345 21 22
E-Mail: info@faellag.ch
Internet: www.faellag.ch

Wo andere an ihre Grenzen stossen,
beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne



Auch bei wenigen Stufen!

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.

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch



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



Wir machen auch:
Kleinaufträge



kellersberger.ch

044 780 30 28
8820 Wädenswil

der Baumeister



Kleines, einfaches Pied-à-terre am Lago Maggiore

Wo	In den historischen Gassen des Dorfkerns von Ronco sopra Ascona
Was	Bescheidenes Stockwerkeigentum im 1. OG eines angebauten Mehrfamilienhauses mit ca. 35 m ² Wohnfläche und separatem Keller. <ul style="list-style-type: none"> • 1 Wohnraum mit Cheminée, ca. 15 m² • 1 Schlafzimmer mit einem Hauch Seesicht, ca. 12.5 m² • 1 Bad mit Badewanne, WC, Lavabo, ca. 4.5 m² und 1 Küche, ca. 3 m²
Wieviel	CHF 285'000.–
Wer	ELIANE J. AG Untermüli 7, 6300 Zug T 043 499 92 42, F 043 499 92 43 www.elianej.ch, mail@elianej.ch Eliane J. Saxena Sulamith Egli



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

Nachbarrecht (Teil 2)

Was muss geduldet werden, wo sind die Grenzen?

Der Wert eines Grundstücks hängt ebenfalls vom Genuss ab, den es dem Bewohner verschafft. Einwirkungen wie Lärm, Gestank, Lichtenzug oder Schattenwurf seitens Nachbargrundstücken können deshalb je nach Intensität zu empfindlichen Wertverlusten auf Grundstücken führen. Entsprechend ist es nicht verwunderlich, dass in der dicht besiedelten Schweiz eine reichhaltige Gerichtspraxis zu diesem Thema existiert.

Kantonale und kommunale Bau- und Abstandsvorschriften

Die kantonalen und kommunalen Bau- und Abstandsvorschriften dienen des Weiteren dazu, allfällige Immissionen einzudämmen. Die meisten Gemeinden kennen in ihren Bauordnungen sogenannte zonenbedingte Immissionsvorschriften, welche zum Inhalt haben, Anlagen und Bewirtschaftungsarten zu verhindern, die einen für die einzelnen Zonen näher umschriebenen Einwirkungspegel überschreiten.

So werden bestimmte Betriebe von vornherein einer bestimmten Zone zugewiesen, ohne Rücksicht darauf, ob sie im konkreten Fall stören oder nicht.

Werden die öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch ein Bauvorhaben verletzt, so kann im Kanton Zürich der Nachbar innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung die Zustellung des öffentlichen Bauentscheides verlangen und innert Frist an die Baurekurskommission rekurrieren.

Daneben gibt es eine Vielzahl anderer Gesetze und Verordnungen im Bundesrecht, die im Nachbarrecht von Bedeutung sind, so z. B. das Gewässerschutzgesetz, das Natur- und Heimatschutzgesetz, die Lärmschutzverordnung und das Enteignungsgesetz.

Bundesrechtliche Minimalgarantie

Grundeigentümer sind zur Abwehr von Immissionen weitgehend auf die Bestimmungen des «Nachbarrechts» des Zivilgesetzbuches (ZGB) angewiesen. Dabei verschaffen Art. 679, 684 und

Quelle: Rteo Vassella



Eine häufige Ursache von Streitigkeiten: Lärm-Immissionen von Tieren.

685 ZGB eine Minimalgarantie des ungestörten Genusses eines Grundstücks, indem sie schädigende Grabungen und Bauten sowie übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke verbieten.

Nach der Gerichtspraxis sind Immissionen sowohl körperliche Einwirkungen (wie Staub, Gestank oder Lärm) als auch «negative Immissionen», d. h. der Entzug von Licht oder Aussicht. Nicht nur der unmittelbare Anstösser, sondern jeder, der als Nutzer eines Grundstücks von der Einwirkung betroffen wird, kann sich auf diese Minimalgarantie berufen.

Ob eine Einwirkung «übermässig» ist, beurteilt sich nach objektiven Kriterien, d. h. nach dem Empfinden eines Durchschnittsmenschen, nicht nach den konkreten Empfindsamkeiten der Nachbarn. Wer hellhörige, sensible Nachbarn hat, wird somit gleich wie derjenige behandelt, der neben einem lärmunempfindlichen Gehörlosen lebt.

Zur Bestimmung der «Übermässigkeit» einer Einwirkung werden Lage und Beschaffenheit des belasteten Grundstücks, ein allfälliger Ortsgebrauch und die Dauer der Immission herangezogen.

Gemäss Art. 679a ZGB ist zudem zu erwähnen, dass ein Nachbar, welcher durch den Bau eines Grundeigentümers vorübergehend übermässigen und unvermeidbaren Immissionen ausgesetzt ist und dadurch einen Schaden erleidet, grundsätzlich nur Schadenersatz und nicht die Einstellung der Arbeiten bzw. die Unterlassung der Bauimmissionen verlangen kann.

Häufigstes Problem: Lärm

Die am zahlreichsten vorkommende Immissionsart ist Lärm. Im Kanton Zürich sehen die verschiedenen Polizei- oder Lärmschutzverordnungen vor, in welchem Rahmen Lärm wie lange und wie oft verursacht werden darf. Die Polizei ist zuständig für die Einhaltung dieser Vorschriften. Wiederholte Lärmbelästigungen durch rücksichtslose Gäste nach Mitternacht können auch für normal empfindliche Menschen ausserordentlich störend sein. Überschreitet das Sprechen, Singen, Grölen oder Wegfahren die Weckschwelle, ist die Einwir-



Quelle: Tiziano Winiger

Das Geläute von Kuhglocken ist oft Anlass zum Streit.

kung übermässig, auch wenn sie nur kurze Zeit dauert. Keine Rolle spielt dabei, ob die Gäste auf dem Grundstück der Gaststätte den Lärm verursachen oder auf öffentlichem Boden.

Nur selten auftretender Lärm sollte dagegen von Nachbarn toleriert werden. So veranstaltete ein Landwirt im Kanton Bern einmal im Jahr ein «Keltenfest» (Bundesgerichtsurteil vom 27. April 2004, 5C.14/2004), mit dem er Einblick in die Lebensweise der naturverbundenen Kelten geben wollte. Dazu liess er in die Nacht hinein via Lautsprecher Keltenmusik laufen. Sein Nachbar wollte das Keltenfest verbieten lassen – vergeblich.

Das Bundesgericht stellte im Jahr 2004 fest, dass die Lärmeinwirkung zulässig war. Es berücksichtigte dabei, dass die Veranstaltung auf ein einziges Wochenende im Jahr beschränkt war, dass sie nicht die ganze Nacht hindurch dauerte, sondern lediglich bis zwei Uhr, und dass lange im Voraus feststand, an welchem Datum das Fest durchgeführt würde.

Entzug von Licht und Ausblick

Gleich ist die Situation, wenn ein Grundstück einem Nachbarn Licht, Ausblick oder den Zugang zu seinem Grundstück entzieht. Das Bundesgericht führte dazu aus, dass Lichtentzug und Schattenwurf genau gleich lästig sein können wie die im Gesetz erwähnten Immissionen.

Wie nahe ein Baum an ein Nachbargrundstück gesetzt werden kann, wird im Kanton Zürich vom Einführungs-gesetz zum Zivilgesetzbuch vorgesehen, wobei die Verjährungsfrist für den Beseitigungsanspruch fünf Jahre beträgt.

In einem Entscheid aus dem Jahr 2000 waren die Parteien Eigentümer von zwei benachbarten Grundstücken in Stallikon ZH, zwischen denen ein ca. drei Meter breiter öffentlicher Fussweg verläuft. Mehrere Waldbäume, welche eine Höhe von mehr als 20 Metern und einen Kronendurchmesser von mehreren Metern aufwiesen, entzogen der Nachbarliegenschaft Licht, Sonne und Luft und stellten insoweit eine übermässige Beeinträchtigung dar. Der Beseitigungsanspruch wurde bejaht, obwohl die kantonale Verjährung schon eingetreten war (Entscheid vom 18. Mai 2000, 5C.19/2000).

Aus der Gerichtspraxis lässt sich somit der Schluss ziehen, dass ein Grundstückeigentümer sich Immissionen seines Nachbarn nicht gefallen lassen muss, sofern sich die Immissionen lang andauernd und erheblich auswirken.

Auch im Hinblick auf die Wegnahmen einer besonders schützenswerten Aussicht verpflichtete ein kantonaler Zuger Richter den Eigentümer, seine nicht im Unterabstand stehenden Thuja-Hecken zurückzuschneiden, weil diese dem Nachbarn seine ausserordentliche und einmalige Aussicht auf den Zugersee versperrten (Urteil des Bundesgerichtes 5A_415/2008).

Immissionen von Tieren und Menschen

In der Praxis werden Gerichte immer wieder mit Fällen von tierischen und von menschlichen Immissionen beschäftigt. Tierische Immissionen können zum Beispiel durch gackernde Hühner, krähende Hähne oder Papageien, bellende Hunden oder durch Kuhglocken in Quartiergebenden zum Streit Anlass geben.

Auch das menschliche Verhalten ist oft Grund für Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn. So beschäftigen neben dem menschlichen Lärm auch Lichtemissionen, Glocken und andere Lärmquellen wie Flug- oder Strassenverkehrslärm immer öfter die Justiz.

Einwirkungen des States bei der Erfüllung öffentlicher Zwecke (Waffen, Schiessplätze, Strassen- und Flugverkehr)

Grundsätzlich hat das Gemeinwesen als Grundeigentümer bei der Ausübung seines Eigentumsrechts die Schranken des Nachbarrechts zu respektieren, insbesondere dann, wenn ein Grundstück nur mittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient.

Sind die Immissionen zur Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe untrennbar mit dem Betrieb eines Werkes verbunden und lassen sie sich nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Aufwand vermeiden, so kann das Recht des Nachbarn, sich gegen die übermässige Immission zur Wehr zu setzen, durch formelle Enteignung der Abwehrrechte entzogen werden.

In einem solchen Fall kann der berechtigte Nachbar für die Duldung einer übermässigen Immission eine Enteignungsentschädigung geltend machen. Über die Frage der Höhe der Entschädigung und ob das Nachbarrecht verletzt worden ist, entscheidet der zuständige Enteignungsrichter.

Handlungsempfehlung

Falls Immissionen zu privatrechtlichen nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen führen, ist den Involvierten dringend zu empfehlen, im Dialog nach Lösungen zu suchen. Sollte das klärende Gespräch kein konstruktives Ergebnis erzielen, ist wohl der Gang zum Mediator resp. Rechtsanwalt angezeigt.

Liegen Immissionen vor, welche auf die Erfüllung öffentlicher Zwecke durch den Staat zurückzuführen sind, dann sollte näher geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Enteignung gegen Entschädigung vorliegen. ■



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

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 Verwaltungsübernahme»
«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»



Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

«Der Mietvertrag»
«Die Mängelrechte
im Mietrecht»
«Die Kündigung»
«Das Mahnwesen
im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Renovation»



Giorgio Gianni
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«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 10. und 17. November 2017,
(2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

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

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 10. und 17. November 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
<input type="text"/>		
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Ob Anlageimmobilien oder Wohneigentum: Liegenschaften begleiten den Menschen ein Leben lang. Kommt der Zeitpunkt für eine Veränderung – sei es durch veränderten Platzbedarf, Familienzuwachs, Arbeitsortwechsel, Erbschaft oder die Umstrukturierung des Immobilienbestandes: wir unterstützen Sie gerne bei dem liegenschaftenspezifischen Thema.

Erste Angebote finden Sie unter:

www.spalingerimmobilien.ch

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.

Anlageimmobilien: Mehrfamilienhäuser, Geschäftsliegenschaften und gemischt genutzte Immobilien in der ganzen Deutschschweiz; mehrheitlich für Privatkunden aus der Schweiz und institutionelle Anleger.

Wohneigentum: Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum und Bauland; unsere Kundschaft sind Paare, Familien, Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Vermögensverwalter, Treuhänder, Anwälte und Banken.



Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen mit meinem Team (Iris Lesmann und Amedeo Pampanini) gerne zur Verfügung.



Spalinger & Partner Immobilien AG
Bellerivestrasse 245, 8008 Zürich
Claudia Spalinger, Inhaberin, Dipl. Immobilien-Treuhänderin
T 044 281 93 90, claudia.spalinger@spalingerimmobilien.ch

Strafrecht

Falschparkierer und wie man mit ihnen umgeht

«Auf unserem Grundstück hat es immer wieder Falschparkierer. So werden Fahrzeuge unberechtigt auf vorgegebenen Parkfeldern, die auch vermietet sind, wie auch sonstwo auf dem Areal abgestellt. Dürfen wir diese Fahrzeuge abschleppen lassen und die Kosten den Verursachern belasten? Dürfen wir bis zur Bezahlung dieser Kosten die Fahrzeuge zurückbehalten?»

Dieses Thema ist ein leidiges, sei es auf Mietliegenschaften, bei Stockwerkeigentümern oder überhaupt auf Privatgrundstücken. Letztes Jahr wurde so ein Vorfall vor dem Zürcherischen Obergericht verhandelt.

Im Wesentlichen ging es darum, dass ein auf einem privaten Grundstück abgestelltes Motorrad von einem Abschleppdienst abgeschleppt wurde, dem Halter dieses nur gegen die Bezahlung einer Gebühr von CHF 675.– herausgeben wollte. Der Eigentümer hatte dem Unternehmen einen Pauschalauftrag erteilt und die Schadenersatzansprüche zediert, das heisst, das Unternehmen war grundsätzlich berechtigt, die Abschleppkosten beim Halter einzufordern.

Zum Verständnis der Prozessgeschichte: Vorgängig hatte der Halter bereits erwirkt, dass die Staatsanwaltschaft die Herausgabe des Motorrads anordnete, wogegen wiederum der Abschleppdienst Beschwerde führte.

Unbestritten war, dass das Motorrad auf dem fraglichen Grundstück unberechtigt parkierte, in der Folge abgeschleppt und die Herausgabe verweigert wurde. Das Abschleppen des Motorrads wurde vom Abschleppdienst als erlaubte Selbsthilfe angesehen, weil das Fahrzeug widerrechtlich auf Privatgrund abgestellt wurde; für das Zurückbehalten wurde ein Retentionsrecht geltend gemacht zur Sicher-

stellung der Begleichung der Abschleppkosten resp. Schadenersatz.

Verschiedene juristische Aspekte

Für das Gericht und die Staatsanwaltschaft stellen sich verschiedene juristische Aspekte zur Frage. Einerseits das Recht des Eigentümers, grundsätzlich ein unberechtigt parkiertes Fahrzeug abschleppen zu lassen, begründet im Selbsthilferecht gemäss Art. 926 OR, wobei die Kosten als Schadenersatz geltend gemacht werden können. Sodann das Recht des Eigentümers der Sache (vorliegend Motorrad) auf Herausgabe der Sache gegenüber jedermann, der sie ihm unberechtigterweise vorenthält. Dem gegen-



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.

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

überstehend die Frage einer strafrechtlich relevanten Nötigung durch den, der diese Herausgabe verweigert.

Aus Sicht der Juristen: Eine tatbestandesmässige nötigende Handlung ist nur rechtmässig, wenn Mittel oder Zweck unerlaubt oder übermässig ist. Zulässige Selbsthilfemassnahmen sind nur soweit erlaubt, als gesetzliche Mittel nicht genügen. Nach einhelliger Auffassung berechtigt das Selbsthilferecht die an einem Grundstück berechnete Person nicht dazu, zum Inkasso der Gebühren das abgeschleppte Fahrzeug zurückzubehalten, insbesondere auch nicht, wenn – oder weil diese wie vorliegend – der Halter bekannt ist und die Kosten (notfalls) auf dem Rechtsweg eingefordert werden können. Ein Retentionsrecht als Rechtfertigungsgrund lag nicht vor, denn dies setzt voraus, dass sich der Retentionsgegenstand mit dem Willen des Eigentümers (Schuldners) im Besitz des Gläubigers befindet.

Vor Gericht machte dann der Motorradhalter des Weiteren geltend, das Abschleppen sei unverhältnismässig gewesen, da das Motorrad nichts und niemanden behindert hatte; (dies sah auch bereits die Staatsanwaltschaft so). Der geforderte Betrag sei dann ohnehin übersetzt.

Der Eigentümer hatte in diesem Fall einen Pauschalvertrag an ein Abschleppunternehmen erteilt, falsch parkierte Fahrzeuge abzuschleppen. Grundsätzlich bezog sich dies aber auf die auf dem Areal bezeichneten Parkplätze, unklar war demnach, ob das Motorrad überhaupt auf einem Parkplatz oder einfach daneben, oder überhaupt behindernd, abgestellt wurde. Somit war schon fraglich, ob das Abschleppen vom Auftrag überhaupt erfasst war.

Zweck ist Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Aus den Erwägungen ergab sich gesamthaft Folgendes: Grundsätzlich kann sich der am Parkplatz Berechnete auf sein Selbsthilferecht und auch auf die Einforderung von Schadenersatz berufen. Der Zweck ist aber die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, Exzesse sind nicht geschützt, also muss die Störungsabwehr

verhältnismässig sein und es dürfen keine unnötigen Eingriffe vorgenommen werden.

Im konkreten Fall ging es um das Interesse der Berechtigten an der ungestörten Nutzung der Parkplätze. Jedoch – obwohl das Motorrad unbestrittenermassen widerrechtlich abgestellt war, wurde weder die Benutzung der Parkplätze noch die Zufahrt zum Areal behindert, weshalb die Räumung des gesamten Platzes durch den Abschleppdienst als übermässig qualifiziert wurde.

Des Weiteren hat ein Besitzer Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen (des Abschleppens), doch es betrifft ihn auch die Schadenminderungspflicht, übersetzte Tarife eines Abschleppunternehmens können dadurch nicht geltend gemacht werden.

Das Gericht erwog deswegen die Kosten der Stadtpolizei Zürich (Fr. 200.– pauschal plus Fr. 90.– Administration sowie Fr. 5.– pro Tag für das Einstellen). Der geforderte Betrag von Fr. 675.– war deshalb zudem klar unverhältnismässig, somit insbesondere auch die Zurückbehaltung des Motorrades bis zu Tilgung dieses Betrages als nicht mehr von einem rechtmässigen Zweck getragen.

Um zum Ausgangspunkt zurückzukommen: es ist eine unangenehme Sache, wenn Unberechnete Parkplätze oder private Grundstücke in Anspruch nehmen, um ebenso unberechneterweise ihre Fahrzeuge abzustellen. Diese Konstellation wird in der telefonischen Rechtsberatung oft nachgefragt, dieser Beitrag resp. das Urteil des Obergerichtes zeigt die grundsätzliche Rechtslage auf. Auf jeden Fall – das zeigt auch das Urteil – ist der konkrete Einzelfall zu analysieren, um dann zu entscheiden, was zu tun ist.

Dafür stehen die Juristinnen und Juristen des HEV Zürich zur Verfügung. ■



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Seminar

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur., Leiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH;
Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

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

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

Datum: Freitag, 1. September 2017, 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-
schuldigtgem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 1. September 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mietrecht

Kann ein Mieter seine Kündigung widerrufen?

«Von meinem Mieter habe ich am selben Tag per Einschreiben die Kündigung seiner Mietwohnung wie auch einen Widerruf seiner (voreilig ausgesprochenen) Kündigung erhalten. Kann eine Kündigung wieder zurückgezogen werden?»

Die Kündigung ist eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie muss unmissverständlich, widerspruchsfrei, unbedingt und ohne Vorbehalte formuliert sein, sonst ist sie nichtig. Für die Beendigung des Mietverhältnisses hat sie den klaren Willen auf einen bestimmten oder bestimmbaren Zeitpunkt zu enthalten. Weil das Rechtsverhältnis mit der Kündigung einseitig umgestaltet wird, ist sie grundsätzlich bedingungsfeindlich und unwiderruflich.

Die Äusserung einer blossen Absicht oder einer Information über eine bevorstehende Kündigung stellen keine Kündigung dar. «Möglicherweise kündige ich in Zukunft» ist beispielsweise keine Kündigung.

Ist der Zugang der Kündigungserklärung beim Vermieter erfolgt und liegen alle Wirksamkeitserfordernisse vor, entfaltet die Kündigung ihre Wirkung und der Erklärungsvorgang ist abgeschlossen.

Der Mieter hat mit der Absendung der Kündigung (aus Beweisgründen per Einschreiben) alles getan, was von seiner Seite aus erforderlich ist, um das Mietverhältnis zu beenden. Die Ausübung des Kündigungsrechtes ist nicht widerrufbar, die Kündigung kann nicht rückgängig gemacht werden.

Widerruf gemäss Art. 9 OR möglich

Unter Art. 9 OR fällt jede Erklärung, die zum Ausdruck bringt, einer vorangehenden zu widersprechen bzw. diese nicht in vollem Umfang aufrechterhalten zu wollen.

Eine Willenserklärung kann entweder modifiziert (samt aller Zusätze oder Weglassungen) oder – wie in obigem Sachverhalt – gesamthaft zurückgenommen werden. Durch den Widerruf lässt der Mieter den Vermieter wissen, dass er seine Kündigung nicht aufrechterhalten will.

Aus Praktikabilitätsgründen gilt die Zugangstheorie

Das Gesetz unterscheidet bewusst zwischen der Abgabe der Kündigung und deren Zugang in den Machtbereich des Vermieters (persönliche Übergabe durch den Postboten gegen Unterschrift des Vermieters), wenn dieser unter nor-

malen Umständen von ihr Kenntnis nehmen konnte.

Massgebend für die Rechtsordnung ist somit der Empfang beim Adressaten. Auf die tatsächliche Kenntnisnahme kommt es hingegen nicht an.

Gemäss Art. 9 OR ist der Widerruf nur dann möglich, wenn die Widerrufserklärung den Vermieter vor oder spätestens gleichzeitig mit dem Zugang der widerrufenen Primärerklärung, der Kündigung, erreicht. Die ursprüngliche (Primär-)Erklärung an den Adressaten entfaltet keine Wirkung, solange diese Erklärung (Kündigung) noch keine Wirkung beim (gleichen) Adressaten entfaltet hat.

Die Kündigung wird durch eine überholende schnellere Erklärung (Widerruf) gar nicht erst wirksam. Somit kann das Wirksamwerden der Kündigung – mangels Zugang bzw. Kenntnisnahme beim Vermieter – durch eine anderslautende Willenserklärung vereitelt werden.

Hingegen kann eine ergangene Erklärung, die ihre Wirkung bereits entfaltet hat und effektiv geworden ist, durch eine anderslautende Willenserklärung nicht mehr unwirksam gemacht werden. Das gilt auch, wenn der Vermieter beim Zugang der Kündigung weiss, dass ein Widerruf an ihn unterwegs ist.

Fazit

Da der Widerruf gleichzeitig mit der Kündigung bei Ihnen eingetroffen ist, ist der Widerruf wirksam und Ihnen bleibt der Nachweis verwehrt, dass Sie den Widerruf erst nach der Kündigung zur Kenntnis genommen haben.

Die Beweislast für den Widerruf (das heisst für den Zugang in den Machtbereich des Vermieters) liegt allerdings beim widerrufenden Mieter. ■

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

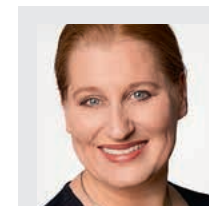
FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



Anita Lankau
Lic. iur.
MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Seminar

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum oder haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben?

Vor rund 50 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums kontinuierlich.

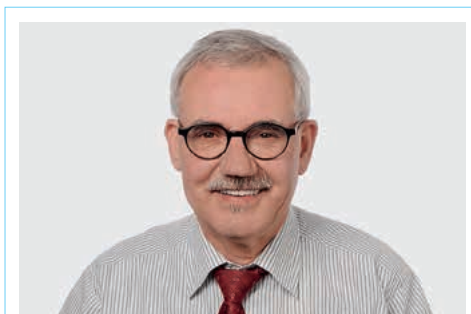
Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform? Auf was ist vor und nach dem Erwerb zu achten? Welche Rolle spielen die Eigentümergemeinschaft und die Verwaltung?

Auf diese und weitere Fragen aus der Praxis will das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen die tägliche Praxis in einer Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung eine grosse Rolle.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben oder die vor kurzem Stockwerkeigentum erworben haben.



Referent

Hans Peter Thomi,

Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis. Während vieler Jahre tätig in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften im Kanton Zürich und Leiter von mehr als 1000 Eigentümersammlungen.

Dieses Seminar wird gemeinsam von HEV Zürich und SVIT Zürich durchgeführt.



Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden

- die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums
- den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Nutzungsrecht
- die Wertquote, deren Entstehung und Anwendungsbereich
- die Kosten des Stockwerkeigentums und den Erneuerungsfonds
- die möglichen Arten der Kostenverteilung
- die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer
- die Rechte und Pflichten der Verwaltung
- die Funktionsweise der Eigentümersammlung
- das Formulieren von Anträgen an die Versammlung

☛ In der Pause wird ein kleiner Imbiss offeriert!

INFORMATIONEN

Datum: Donnerstag, 26. Oktober 2017, 16.00 bis 20.00 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 Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- 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

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Donnerstag, 26. Oktober 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Mietrecht

Wer bezahlt den vom Mieter bestellten Handwerker?

Mein Mieter hat, ohne mich zu informieren, selbst einen Techniker bestellt, der den Geschirrspüler repariert hat. Nun hat dieser die Rechnung von über 400 Franken einfach an mich geschickt. Muss ich diese Rechnung bezahlen?

Ein Vermieter, der dem Handwerker keinen Auftrag erteilt hat, kann eine solche Rechnung zurückweisen und diesem mitteilen, dass er die Rechnung dem Auftraggeber, also dem Mieter, senden soll. Oft kommt es auch vor, dass die Rechnung zwar direkt auf den Mieter ausgestellt ist, dieser sie aber einfach an den Vermieter zur Bezahlung weiterleitet. Auch das kann man grundsätzlich ablehnen und die Rechnung an den Mieter retournieren.

Der Mieter hat kein Recht, selbständig und ohne vorherige Absprache mit dem Vermieter Aufträge im Namen oder auf Rechnung des Vermieters zu erteilen. Wenn der Mieter ein Problem mit einem Gerät im Mietobjekt hat, das er nicht selber verschuldet hat und das auch nicht unter den «kleinen Unterhalt» fällt (gemäss heutiger Rechtsprechung bis CHF 150.-), dann ist das ein Mangel, den er dem Vermieter zu melden hat.

Der Vermieter kann dann selber entscheiden, wie er vorgehen möchte. Vielleicht kommt er, bei Vorhandensein der entsprechenden Kenntnisse, zuerst selber nachschauen,

ob er den Mangel beheben kann, oder er schickt seinen handwerklich begabten Hauswart vorbei.

Vielleicht bestellt er erst nach diesen Abklärungen oder vielleicht auch schon von Anfang an einen Fachmann seiner Wahl und seines Vertrauens. Es ist an ihm, den Fachmann oder die Firma auszuwählen.

Dem Vermieter steht auch der Entscheid zu, ob er ein vielleicht schon älteres Gerät reparieren oder es gleich durch ein neues ersetzen lassen will. Zudem könnte es auch sein, dass auf einem neueren Gerät noch eine Garantiefrist läuft, die durch das Eingreifen eines «fremden» Technikers dahinfällt.

Eigenmächtige Auftragserteilung nur bei Gefahr in Verzug

Nur wenn der Vermieter dem Mieter ausdrücklich die Ermächtigung erteilt, selber einen Handwerker zu bestellen, darf der Mieter das tun und die Rechnung an den Vermieter weiterleiten.

Wenn hingegen Gefahr in Verzug ist, also etwa bei einem Wasserrohrbruch oder wenn ein Sturm das Fenster beschädigt hat und Wasser eindringt, und wenn weder Vermieter noch Verwalter oder Hauswart zu erreichen sind, dann darf der Mieter selber tätig werden, aber wirklich nur, wenn sich der Schaden durch Nichtstun vergrössern würde, und nur im notwendigen Umfang, um weiteren Schaden zu vermeiden.

Für Infos rund um die Uhr:

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

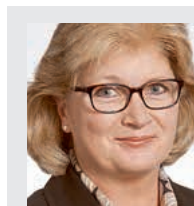
www.hev-schweiz.ch

Lappalien, wenn man zum Beispiel den defekten Geschirrspüler nicht gebrauchen kann und warten muss, bis der Vermieter oder der Verwalter erreichbar ist, rechtfertigen keine eigenmächtige Auftragserteilung an einen Techniker.

Grundsätzlich darf der Vermieter also solche Rechnungen ablehnen und an den Mieter zurückweisen. In der Praxis macht es natürlich je nach Situation trotzdem Sinn, zu prüfen, was der «fremde» Fachmann gemacht hat und ob der Preis ähnlich ist, wie er beim Fachmann der eigenen Wahl gewesen wäre.

Wenn es sich wirklich um einen Mangel handelt, den der Vermieter auf eigene Kosten hätte beheben müssen, wenn also nicht der Mieter die Reparatur verschuldet hat und der Mangel auch nicht unter den «kleinen

Unterhalt» fällt, dann sollte man dem Mieter aus Kulanz nur die Mehrkosten verrechnen, welche durch sein eigenmächtiges Vorgehen entstanden sind. Zudem kann man ihn schriftlich ermahnen, damit er in Zukunft solche Mängel zuerst dem Vermieter meldet und nicht auf eigene Faust Handwerker bestellt. ■



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Möglicher Urteilsunfähigkeit vorbeugen

Warum ist ein Vorsorgeauftrag sinnvoll?

Wer infolge eines Unfalles, wegen schwerer Erkrankung oder Altersschwäche nicht mehr selber für sich sorgen kann, ist auf die Hilfe Dritter angewiesen. Mit einem Vorsorgeauftrag kann jede urteilsfähige Privatperson sicherstellen, dass dann jemand anders die notwendigen Angelegenheiten erledigen kann.

Vor allem betagte Menschen können mit einem Vorsorgeauftrag ihren Willen rechtzeitig festhalten und eine nahestehende Person zur Regelung ihrer Angelegenheiten für den Fall der Urteilsunfähigkeit ermächtigen.

Ein Vorsorgeauftrag muss entweder von Hand geschrieben und unterzeichnet oder notariell beurkundet werden.

Die Aufgaben, die der beauftragten Person übertragen werden sollen, müssen klar umschrieben sein. Es können auch Einzelaufgaben

übertragen werden und Weisungen für die Umsetzung der Aufträge erteilt werden. Je nach Komplexität eines Vorsorgeauftrages kann es sinnvoll sein, fachlichen Rat beizuziehen.

Die Rechtsabteilung des HEV Zürich unterstützt Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Vorsorgeauftrag. ■

Kontakt: Hauseigentümerverband Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 00



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

Drucksachenverkauf

Hausschädlinge

Hausschädlinge finden den Weg nicht nur in Altbauten, sondern ebenso in moderne, scheinbar perfekte Häuser.

Einmal eingezogen, finden Hausschädlinge in unseren Bauten mit ihren gleichbleibend hohen Temperaturen, den vielen Hohlräumen und grossen Lebensmittelvorräten ideale Lebensbedingungen. Sie können nicht nur unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern unter Umständen auch Schäden an Gegenständen, an Vorräten oder sogar an der Bausubstanz anrichten. Zwar bieten Reinlichkeit und Ordnung die besten Voraussetzungen dafür, dass Schädlinge im Haus keine passenden Lebensgrundlagen vorfinden, doch nicht immer ist der Schädlingsbefall auf unsachgemässes Verhalten der Bewohner zurückzuführen. In jedem Fall lohnt es sich, bei den ersten Anzeichen zu reagieren.



Das Buch des HEV Schweiz bietet hierzu Hilfestellung. Der Autor nennt bewährte Mittel, um unbetenen Gästen den Einzug zu verunmöglichen oder sie wieder loszuwerden – mit oder, wo's geht, ohne Gifteinsatz. Das HEV-Fachbuch «Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr» von Ulrich Lachmuth gibt einen Überblick über die wichtigsten und meistverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis mit Verweisen auf Textstellen und Bilder erleichtert die Suche nach Informationen. ■

Vorbeugung und Abwehr» von Ulrich Lachmuth gibt einen Überblick über die wichtigsten und meistverbreiteten tierischen Mitbewohner und zeigt Möglichkeiten auf, diese effizient und bleibend wieder loszuwerden. Ein Schädlingsverzeichnis mit Verweisen auf Textstellen und Bilder erleichtert die Suche nach Informationen. ■

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Hausschädlinge – Vorbeugung und Abwehr		
3. Auflage 2006, 164 Seiten, Artikel-Nr. 40086	CHF 32.50	CHF 37.50

Bestellformular siehe Seite 46

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

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

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

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

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

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)	2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	—	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	—	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	—	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	—	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	—	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	—	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	—	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30000	—	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	—	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	—	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	—	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	—	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	—	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	—	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	—	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	—	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	—	Paritätische Lebensdauertabelle (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 (2016)	7.00	9.00
10072	—	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00	6.50
10050	—	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Art.-Nr. Anzahl Artikel

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 2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (Neuaufgabe 2016)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuaufgabe 2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2017/2018)	4.00	5.00
40086	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschlingel (2015)	Aktion 20.00	25.00
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 (2015)	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
40085	—	Stockwerkeigentum (Aktualisierte Auflage 2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (Aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. 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

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch.

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

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

Seminar

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich; **Martin Byland**, lic. iur. Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutznießung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer ■ Grundstückgewinnsteuer ■

Einkommens- und Vermögenssteuer

■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbteilung

■ Steuerfallen ■ Immobiliengesellschaft ■ Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

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

Datum: Freitag, 15. September 2017, 8.30 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 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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 15. September 2017

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
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-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

Insel im Zürichsee	Werkzeug	Vorspeise (franz.)	leichtes Gewebe	Nummer	Lockmittel zum Tierfang	Theater-spielab-schnitte	schweiz. Hi-Fi-Marke	innerhalb (ugs.)
	1			musik.: Zusammenklang				
schweiz. Detail-handels-untern.		Riese, Titan	zerkleinerte Steine (Bau)					
				Musiker der Band Gotthard († 2010)		griech. Göttin (Gerechtigkeit)		
Brief-anrede	4				Urlaub	italie-nischer Priester-titel		
			schweiz. Flug-hafen (Bern-...)	schweiz. TV-Le-gende † (Kurt)				kroat. Küsten-land-schaft
munter, aktiv	Eier-pfann-kuchen	schweiz. Flugpionier † (Oskar)		6		am Rande	ehem. portug. Kolonie in Indien	
schweiz. Sach-buch-autorin				von hohem Gewicht	Fremd-wortteil: Million			
	3		Minderwertiges	schweiz. Mundart-rock-sängerin		Elfen-könig		
gesun-gene kath. Messe		schweiz. Musical (2 Worte)						
franzö-sisch: See			Vorfahr		US-Schau-spieler (Richard)		Zitter-pappel	
				Satz beim Tennis (engl.)	Weste ohne Ärmel		5	
schweiz. Weiss-wein		kurz für: an dem	schweiz. Musiker (R&B und Soul)				Flüssig-keits-mass (Abk.)	
Schweiz. Filme-macher (Alain)					Verlade-bühne			2
schweiz.: zweiter Gras-schnitt				Symbole auf dem Aargauer Wappen				

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und gewinnen Sie! Teilnahme siehe nächste Seite.

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap <http://win.wap.919.ch>

Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 23.08.2017. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap oder Postkarte. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

K	S	D	A
T	H	U	R
A	R	A	B
G	L	U	A
B	E	L	L
L	E	E	R
U	S	E	N
R	O	T	S
K	L	E	I
D	T	B	E
T	A	T	O
M	U	A	N
E	L	E	N
R	A	N	D

GARTEN Lösung vom letzten Heft

Sudoku leicht

	8	3		2				9
	1			9		5		
7				6	1			
	1			3		9		
	7	5		1	8			
4		7			3			
		5	6					3
	3		1			7		
4			9		5	2		

Sudoku schwer

9			8					3
		6		2				4
			5					1
		7			6			5
3			9		4			8
2			1			7		
	8				7			
	5			9		6		
4					8			3

Ein reich gedeckter Tisch für Bienen

Sommerblumen

Kürzlich habe ich in einem Artikel der NZZ* gelesen, dass verschiedene Kantone sich für eine bienenfreundliche Landwirtschaft einsetzen. So hat der Kanton Bern zusammen mit der Forschungsanstalt Agroscope eine «Bienenweide initialisiert; ein Blühstreifen aus Pflanzen, die dann blühen, wenn sonst nichts mehr blüht». Selbstverständlich werden die Bauern, die eine Bienenweide anlegen, finanziell unterstützt.

Beim Lesen habe ich überlegt, dass auch wir Gartenbesitzerinnen und -besitzer die Bienen unterstützen, falls wir uns nicht mit einem ma-

* Summen für die Bienen, 2. Juni 2017

- ◀ Die Abelia verspricht eine reiche Blütenpracht vom Sommer bis zum Frost.
- ▼ Trumpft mit azurblauen Blüten auf: der *ceratostigma plumbagoides*.

kellosen Rasen und immergrünen Koniferen zufriedengeben.

Gerade im Sommer, wenn die Früchte auf den Feldern reifen und keine Bäume mehr blühen, können Gärten ein Bienen- und Insektenparadies sein. Nicht nur die einjährigen Pflanzen in Töpfen und Kübeln locken, sondern auch viele mehrjährige Stauden und gar Gehölze sind ein wahres Paradies für hungrige Bienen und/oder andere Insekten.

Ich denke beispielsweise an die Strauchkastanie (*Aesculus parviflora*), die mit ihren duftend weissen Blütenkerzen im Juli und August eine echte Futterstelle ist. Uns gefällt der Strauch in unserem «Wäldchen», obwohl er die Tendenz hat, sich mit Ausläufern auszubreiten. Diese schneiden wir barbarisch zurück und freuen uns über die vielen Blüten am alten Holz.

Ein echter «Duftkonkurrent» ist unser neuestes Gehölz, der Silberkerzenstrauch oder Schei-





Eine ideale Futterstelle: die Strauchkastanie.

nicht verzichten möchte. Daneben blüht der Blasenbaum (*Kolreuteria paniculata*) und meine Nachbarin hegt ihre verschiedenen Fingersträucher (*Potentilla suffruticosa*), während ich mich freue, dass die Blauraute (*Perovskia atriplicifolia* «Blue Spire») mit der Bartblume (*Caryopteris clandonensis* «Grand Bleu») darüber streitet, wer das schönere Blau trage.

In diesem Wettstreit könnte auch die Buddleja (z.B. *Buddleja davidii* «Adonis Blue») mitmachen. Diese hat bei uns keinen Platz erhalten, genauso wenig wie der Losbaum (*Clerodendrum trichotomum*) oder ein *Hibiscus syriacus*, obwohl alle drei im Sommer blühen. Gehölze nehmen – zu meinem Bedauern – (zu) viel Raum ein.

Die meisten Stauden hingegen sind in dieser Beziehung bescheidener. Ich staune über den Oregano (*Origanum vulgare*), der auch mit einer Lücke zwischen den Steinplatten zufrieden ist und von den Bienen sehr geschätzt wird. Ebenso be-

liebt sind die rosa bis weissen Lippenblüten der Bergminze (*Calamintha nepeta nepeta*) und

neller (*Clethra alnifolia* «Sixteen Candles»), dessen weisse Blütenkerzen viel zierlicher sind als die der Kastanie. Sie duften nach süßem Honig und blühen im August und September. Der nur etwa 1,5 Meter hohe Strauch wächst sogar im Halbschatten. Vorläufig thront er als Topfpflanze auf unserm Sitzplatz, eine besondere Ehre!

Reiche Blütenpracht vom Sommer bis zum Frost verspricht zudem die Abelia (*Abelia grandiflora*). Weisse bis rosa Glöckchen schmücken den Kleinstrauch, der sogar am trockenen, sonnigen Hang gedeiht.

Sommerliebliche und weitere Schönheiten

Diese drei Gehölze sind meine «Sommerliebliche», auf die ich



Auch mit wenig Platz zufrieden ist der Oregano.

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

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Steuerberatung beim HEV Zürich

tbo TREUHAND

Steuern sparen durch Steuern planen

Rechtsanwalt lic. iur. Martin Byland, TBO Treuhand AG

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

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

Weitergehende Beratungen werden individuell vereinbart und budgetiert.

Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

- 3-fach-Glas (Mineriestandard) 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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten

im Broëlberg 8

Brandschutz

8802 Kilchberg

Leichtbauwände

Telefon 044 715 53 00

Isolationen

www.gipsercoduri.ch

die blauen Blüten der Katzenminze (*Nepeta faassenii*). Sie locken mit Duft und Blüte.

Gleichzeitig blühen die Sommerastern, von denen ich die Aster frikartii «Wunder von Stäfa» besonders gern mag. Die hellblauen Blüten sind vom Sommer bis im Oktober an warmen Plätzen ein wahres Wunder. Manchmal schneide ich ein paar wenige für die Vase. Zusammen mit den filigranen gelbgrünen Blüten des Gewürzfenchels (*Foeniculum vulgare*) wirken sie zart. Da würde eine rosa Goldmelisse (z.B. *Morinda didyma* «Marshalls Delight») passen, aber diese Staude wächst in unserem lehmigen und trockenen Boden schlecht.

Sonnenhut und Schlangenkopf

Glücklicherweise gibt es andere Stauden, die unser Mikroklima schätzen: Im feuchten Halbschatten wachsen verschiedene Prachtspieren (*Astilbe*). Mir gefallen die niederen Arten (*Astilbe crispa* in Sorten) genauso wie die hohen *Astilbe arendsii* und *Astilbe thunbergii*, denn die gefiederten Blätter und die roten, rosa oder weissen Blütenrispen passen gut zwischen die grossblättrigen Funkien, genauso wie die Silberkerzen (z.B. *Actea simplex* «Brunette»), die ich wegen des dunklen Laubs und der weissen duftenden Blütenkerzen bevorzuge. Sie blühen bis im Oktober und werden eifrig bestäubt. Eigentlich schade, dass wir den Schlangenkopf (*Chelone obliqua*) irgendwann verloren haben. Die etwa 60 cm hohe Staude mit dunkelrosa «Löwenmäulchen» hat ebenfalls feuchte Füsse und Halbschatten gern.

Verschwunden ist auch der ganz gewöhnliche Sonnenhut (*Echinacea angustifolia*) mit seinen rosa, grossen Margeriten ähnlichen Blüten. Die Heilpflanze steht am liebsten in der Sonne. In den letzten Jahren kamen viele neue Sorten in den Handel. Leider haben sie sich in unserm Garten als kurzlebig erwiesen, sodass ich dieses Jahr wieder zur einfachen Art zurückkehrte. Langlebig sind hingegen die Kugel-Disteln (*Echinops ritro* «Veitch's Blue»). Ich mag

die etwas stacheligen Kugeln auf den straffen Stielen. Wenn ich sie nach der Sommerblüte ganz zurückschneide, «belohnen» die Sonnenliebhaberinnen meine Anstrengung mit einer zweiten Blüte.

Manche mögen's heiss

Noch sonniger und heisser als *Echinacea* und *Echinops* möchte die Palmlilie (*Yucca filamentosa*) stehen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann ihr Blütenstengel mit den weissen Glocken bis zwei Meter hoch werden. In unsern eher wilden Garten passt der «Exot» nicht besonders, aber unsere Bemühungen, sie auszugraben, fruchteten nicht. Die tiefen Pfahlwurzeln trieben unverdrossen wieder aus. Ein wenig bewundern wir das Durchsetzungsvermögen des Fremdlings und lassen ihn nun in Ruhe wachsen, obwohl ich mit Schrecken gelesen habe, dass das Wurzelwerk problemlos einen Raum von einem Meter Durchmesser einnehmen könne.



Duftet nach süsselem Honig: der Silberkerzenstrauch.



Und mittendrin die Palmlilie!

Ebenso wüchsig – oder in meinen Augen eigensinnig – ist die *Lonicera japonica* «Halliana». Das wintergrüne Geissblatt vermehrt sich skrupellos und betrachtet jedes Gehölz als Klettergerüst. Allerdings sind die weissgelben Blüten prächtig und duften süss. Vermutlich würden wir sie erneut wählen.

Wer nach weiteren «Sommerschlingern» sucht, wird sich vielleicht für eine Clematis viticella «Etoile Violette» oder eine Staudenwicke (*Lathyrus latifolius*) entscheiden oder es mit einer Trompetenblume (*Campsis radicans*) versuchen.

Die Auswahl an Stauden und Gehölzen, die im Sommer und teilweise bis im Herbst blühen, ist gross. Während Bienen und andere Insekten für das Blütenparadies danken, freuen sich die Gärtnerin und der Gärtner über die vielen Gäste und verlangen nicht einmal Unterstützung für ihr Tun, setzen aber die Giftspritze (lies: Pflanzenschutzmittel) möglichst wenig oder gar nicht ein.

Viel lieber setzen sie sich mit einem Pflanzenbuch in den Schatten und suchen nach weiteren «Futterpflanzen». Mit meiner Auswahl habe ich mich nämlich nicht auf spezielle Bienenweidepflanzen bezogen, sondern mich über die Vielfalt der Sommerblumen gefreut, von denen die meisten von verschiedenen Insekten besucht werden. ■



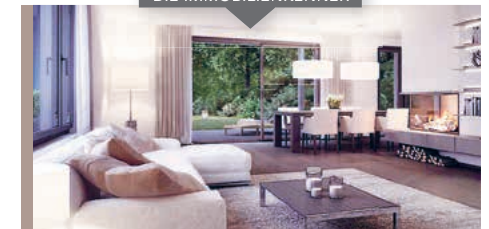
Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Kompetent beraten
in Immobilienfragen



UBV Immobilien Treuhand AG, 8707 Uetikon am See, T 044 922 90 00, info@ubv-immobilien.ch, www.ubv-immobilien.ch

DIE IMMOBILIENKENNER



Interkantonale
Strafanstalt
Bostadel

Postfach 38
6313 Menzingen / ZG
www.bostadel.ch

Malerei

In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablagen, 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

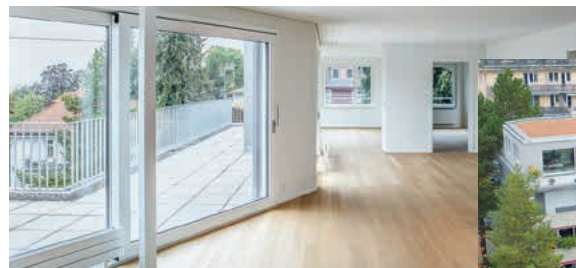
Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten und Möbelrestaurationen

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten



Kilian Wicki,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon: 041 757 19 80
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



WWW.ATTICO.CH



SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

ATTICO®

DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE
– AUFSTOCKEN MIT SYSTEM –

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

H'ARING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Erfrischend und beruhigend

Wasser im Garten hat eine grosse Wirkung

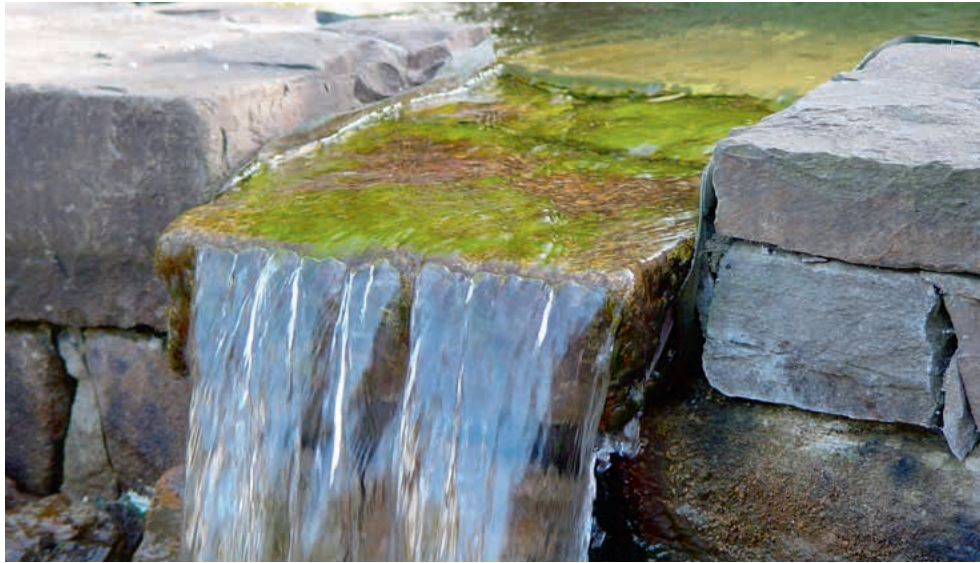
Es muss nicht immer ein Gartenteich sein. Auch auf andere Weise können sich Gartenbesitzer Wasser in das eigene Grün holen: als lebhaften Springbrunnen, beruhigenden Quellstein oder mit Becken, in denen sich der Himmel faszinierend spiegelt.

Schon seit Jahrhunderten ist Wasser fester Bestandteil der Gartenplanung und das sowohl in asiatischen, orientalischen wie auch europäischen Gärten. Das kühle Nass fasziniert Menschen, spendet im Sommer Erfrischung und verleiht den Anlagen das gewisse Etwas. «Das Wasser ist die Seele eines Gartens», schrieb der deutsche Gartengestalter und Stadtplaner Friedrich

Klassisch in eine Mauer integriert, sorgen Brunnen für einen Wow-Effekt im Garten. ►

Wasserbecken vermitteln ein Gefühl von Friedlichkeit und Weite, denn auf der ruhigen, glatten Oberfläche des Wassers spiegeln sich der Himmel, das Licht und benachbarte Pflanzen. ▼





Wasserschütten sind immer in Bewegung und sorgen mit ihrem kühlen Nass für ein angenehmes Klima im Garten.

Ludwig von Sckell schon 1818 und weiter: «Wenn der Künstler auch nicht vermag, seinen Gärten grosse Flüsse zu geben, so sollte er doch alles aufbieten, dass seine Anlagen nicht ohne Wasser, das heisst nicht ohne Leben bleiben.»

Stehendes Wasser vermittelt Ruhe

Becken bringen Wasser als stilles Element in den Garten. Freistehend oder in den Boden eingelassen, aus Metall oder gemauert, wird das Wasser in diesen Gefässen weder durch ein Gefälle noch durch eine Pumpe in Bewegung gebracht. Höchstens badende Vögel, herbeifliegende Insekten oder Wind durchbrechen ab und an die glatte Oberfläche, die wie ein Spiegel den Himmel, das Licht oder benachbarte Pflanzen und Gebäude zeigt.

Wohlüberlegt und gekonnt platziert, kann ein Garten durch diese Spiegelung grösser erscheinen. Als Stilmittel bewirken Wasserflächen ein Gefühl von Weite und Friedlichkeit, manchmal sogar Feierlichkeit. Sogenannte Reflexionsbecken werden daher oft auch in Prunkbauten integriert, wie vor dem Taj Mahal in Indien oder vor Schlössern der Renaissance.

Mit einer geschickten Wahl von Form, Material und Farbe kann man mit diesen Becken auch im privaten Hausgarten eine stimmungsvolle Atmosphäre schaffen: Dunkle Innenwände wirken geheimnisvoll und täuschen unendliche Tiefe vor, türkis- oder hellblaufarbene Wände übermitteln Frische und Vitalität, gemauerte Becken mit farnefrohen Fliesen stehen für Extravaganz. Unter der Wasseroberfläche eingebaute Strahler beeindruckend auch bei Nacht. Werden die Ränder als Sitzplatz gestaltet, kann man im Sommer sogar die Füsse in das kühle Nass halten und sich am Wasser entspannen.

Bewegtes Wasser wirkt belebend

Bei Brunnen, Fontänen oder anderen Wasserspielen steht das Wasser hingegen niemals still. Mit Hilfe von Pumpen und versteckten Auffangbecken befindet es sich in einem steten Kreislauf und übermittelt Lebendigkeit und Dynamik. Das Wasser rauscht, sprudelt, plätschert und gurgelt – wie eine fröhliche Hintergrundmusik.

Nicht nur in öffentlichen Parks und Fussgängerzonen, sondern auch in privaten Gärten sor-



Quadratische Quellsteine mit ihrem sanft plätschernden Wasser sind für klare, architektonische Gärten zu empfehlen.

gen Brunnen für einen Wow-Effekt und wirken an heissen Tagen des Sommers erfrischend. Klassisch in eine Mauer integriert, von einer farnefrohen, romantischen Bepflanzung umrahmt oder als Hingucker in die Terrasse eingegliedert, kann man mit diesen Wasserspielen beeindruckende Gartenbilder erzeugen, die optisch und akustisch überzeugen und fast nebenbei für ein angenehmes Klima sorgen.

Bewegt und doch beruhigend

Quellsteine sind die richtige Wahl, wenn sich Gartenbesitzer bewegtes Wasser wünschen, das aber dennoch ruhig und bedächtig wirkt. Mit dem leise plätschernden Wasser, das sanft an den Seiten der Quellsteine herabfließt, erhält der Garten eine entspannte Atmosphäre. Da es diese Wasserspiele in ganz unterschiedlichen Ausführungen gibt, ist auch für jeden Gartenstil der passende Quellstein erhältlich.

Wer es rustikal mag, für den können die Landschaftsgärtner grosse, eindrucksvolle Findlinge in den Garten setzen und als Quellsteine umfunktionieren. Besonderen Charme bekommen sie durch Moose und kleine Blattpflanzen, die sich nach und nach an den Kan-

ten und Ecken der Steine ansiedeln. Wichtig bei solchen Schwergewichten ist es, für einen guten Stand zu sorgen, damit sie nicht umkippen oder wegrutschen und zu einer Gefahr werden.

Quellsteine aus poliertem Granit oder Edelstahl sind für klare, architektonische Gärten zu empfehlen. Als Würfel oder Kugeln geformt und zu mehreren in den Boden gelassen, passen sie optimal in eine moderne Umgebung und verströmen reduzierte Eleganz.

Eine weitere Möglichkeit sind Wassertische. Diese sind eine Kombination aus Reflexionsbecken und Wasserschütte. Durch eine absolut waagerechte Anbringung spiegeln sich auf ihrer glatten Oberfläche eindrucksvoll Himmel und Umgebung, während das Wasser an den Seiten in kleinen, gleichmässigen Wasserfällen hinabfällt. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
BGL

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, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler, Postfach 516, 8180 Bülach
hev.buelach@bluewin.ch
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: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.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: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-meilen.ch
R: Girschweiler Partner AG

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. 044 941 56 61
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: Urs Kälin c/o Schäfer Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@schaefer-treuhand.ch
R: RA Dr. Stefan Schälch,
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, MLaw, 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: Martin Farner
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



«Mit Walde & Partner haben wir die richtige Wahl für den Verkauf unseres Baulands in Egg getroffen.»

Patrick Sidler, Geschäftsleitungsmitglied LANDI Zola AG
Verkauf Bauland, Egg ZH

Wie verkaufen Sie erfolgreich Ihre Immobilie? Die Antwort darauf ist so unterschiedlich wie die jeweiligen Liegenschaften. Seit 1985 begleitet Walde & Partner Menschen persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu ihrem Immobilien-Erfolg.



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Schutz des Eigentums fördert den Wohlstand

Länderranglisten zu allen möglichen Themen – Bildungsstand (PISA), Bruttoinlandprodukt, Lebensqualität usw. – erfreuen sich rundum grosser Beliebtheit. Der Internationale Index der Eigentumsrechte (quasi ein internationaler Vergleich über den Schutz der Eigentumsrechte) wird jährlich durch das Liberale Institut gemeinsam mit 69 internationalen Organisationen unter der Leitung der Property Rights Alliance, Washington, DC, herausgegeben.

An der Spitze des IPR-Indexes 2016 liegen die skandinavischen Staaten, allen voran Finnland. Es folgen die übrigen Länder Europas und Nordamerikas, im hinteren Mittelfeld liegt Russland, am Ende der Rangliste die Länder Afrikas und Lateinamerikas. Die Schweiz liegt an fünfter Stelle – vor Jahresfrist lag sie noch an achter Stelle.

Der Bericht analysiert den Zusammenhang sicherer Eigentumsrechte und zentraler Indikatoren der Wohlfahrtsentwicklung. Dabei zeigt sich: Weltweit führt eine steigende Rechtssicherheit zu einem höheren Bruttoinlandprodukt (BIP) pro Kopf, verstärkten Direktinvestitionen und auch zu einem höheren Wirtschaftswachstum. Im Fünftel der Staaten mit der weltweit höchsten Rechtssicherheit beträgt das Pro-Kopf-Einkommen durchschnittlich rund 39 000 USD, im Fünftel mit der geringsten Rechtssicherheit dagegen nur rund 3 000 USD. Die zentrale Botschaft der Studie lautet also unmissverständlich: Ein guter Schutz der Eigentumsrechte ist Teil einer erfolgreichen Wirtschaftspolitik und fördert den Wohlstand.

Vor wenigen Jahren erwog die diplomatische Schweiz eine Initiative in den UNO-Gremien. Aus der Erkenntnis heraus, dass die wirtschaftlichen und sozialen Rechte zu den entwicklungsfähigsten Menschenrechten gehören, prüfte die Schweiz im Rahmen ihrer Menschenrechtspolitik gar, ob das Thema «Eigentumsrechte als Menschenrechte» mit einer diplomatischen Initiative weiterentwickelt werden könnte.

Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der eingangs erwähnten Studie erstaunen nicht. Auch die diplomatische Initiative ist unterstützungswürdig. Wichtig und richtig ist aber, dass diese Erkenntnisse nicht nur von der Schweiz ins Ausland getragen, sondern auch bei uns strikte beachtet werden. Dies gilt vorab bei der Besteuerung des Eigenmietwertes oder etwa dann, wenn neue Gebühren «erfunden» oder überhöhte Gebühren kassiert werden. Durch die übermässige Abgabenlast auf dem (Wohn-)Eigentum wird dieses hierzulande verfassungsmässig garantierte Grundrecht immer mehr ausgehöhlt.



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