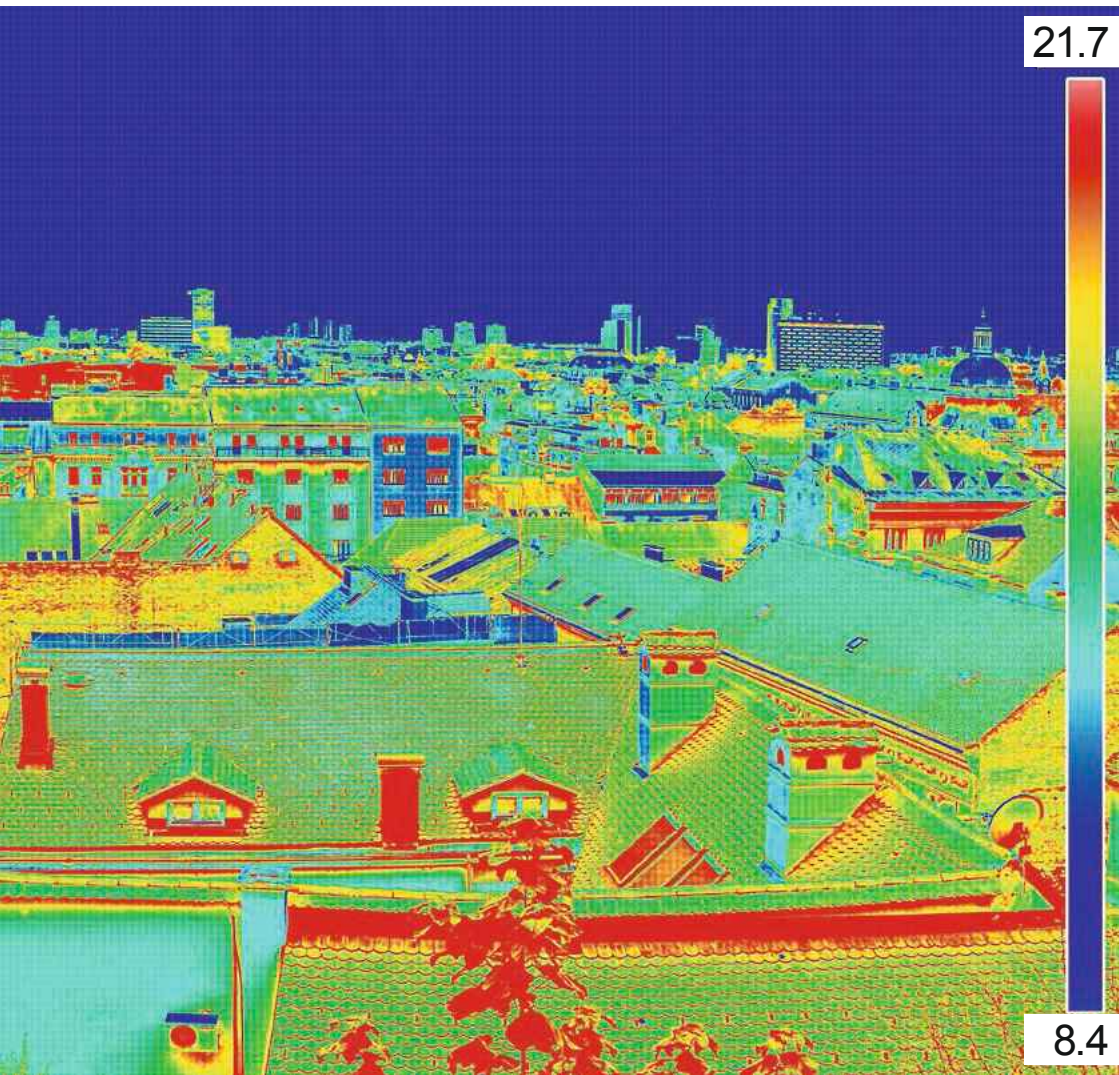


Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 11 **Leerwohnungszahlen sind deutlich angestiegen**

Seite 19 **Energetische Sanierung: Worauf man zuerst achten sollte**

Seite 49 **«Kleiner Unterhalt»: Das Kriterium «ohne Fachwissen»**

50 Jahre
Fust
Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice
mit Zufriedenheits-
garantie**

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationsservice

Garantieerlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten
Vergleich

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

**Ihr Spezialist für alle
Elektrohaushaltsgeräte!**

*Entwickelt und
produziert in der Schweiz*



Setpreis nur
2999.-
statt 6198.-

-51%

nur
1799.-
statt 3199.-

-1400.-

A+++

nur
1899.-
statt 2999.-

-36%

A++

**NOVAMATIC
Waschmaschine** WA 4198

- Milbenstopp-Programm: mehr Lebensqualität für Allergiker
- Keine Waschmittelrückstände dank Hautschutzprogramm Art. Nr. 107739

**NOVAMATIC
Wäschetrockner** TW 4817

- Grosse Panoramaöffnung erleichtert Be- und Entladen
- 15 Trockenprogramme Art. Nr. 107767



nur
899.-
statt 999.-

100.- Rabatt

**Doppeltes Dampf-
volumen des ultra-
feinen Dampfes
mit konstantem
Druck (3,5 bar)**



nur
499.-
statt 999.-

-50%

H/B/T: 144 x 55.4 x 57 cm

Exklusivität
Fust

A++

**LAURASTAR[®]
Bügelsystem** LAURASTAR S4 a

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

Electrolux

Gefrierschrank EUF 2000 FW
• 160 Liter Nutzinhalt Art. Nr. 163172

Verdichten – einfacher gesagt als getan



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Alle wissen es: Es kann nicht wie bisher weitergebaut werden. Der Zersiedelung der Landschaft muss Einhalt geboten werden. Nicht nur, weil sonst irgendwann nichts mehr von der Landschaft zu sehen sein wird, sondern auch, weil Zersiedelung einhergeht mit Mehrverkehr. Und den will niemand, im Gegenteil. Darum wird ja über Mobility Pricing diskutiert und der Pendlerabzug in Frage gestellt. Da Wachstum aber erwünscht ist, bleibt nichts anderes übrig, als dort zu bauen, wo schon gebaut ist. In der Stadt Zürich kommt dazu, dass es ohnehin so gut wie kein Bauland mehr gibt, so dass Wachstum überhaupt nur durch Verdichten möglich ist. So weit, so klar und mehr oder weniger unbestritten.

Nun zeigt aber eine Veröffentlichung von Statistik Zürich, dass Verdichtung nicht unbedingt die aus planerischer Sicht gewünschte Wirkung erzielt. Die Idee wäre ja, dass durch Verdichten Wohnraum für mehr Personen geschaffen wird. Durch Um- und Ersatzbauten wird tatsächlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen, das führt aber nicht automatisch dazu, dass sich die Zahl der Bewohner erhöht. Zu einem grossen Teil wird die gewonnene Wohnfläche nämlich durch den erhöhten Pro-Kopf-Flächenbedarf absorbiert. Insofern sorgt Verdichtung zwar für eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, schafft aber nur beschränkt Platz für neue Bewohner. Mit anderen Worten, um bevölkerungsmässig zu wachsen, müsste viel mehr gebaut, sprich stärker verdichtet werden.

Es ist unwahrscheinlich, dass sich der Trend zu mehr Wohnraum pro Bewohner massgeblich ändert, ist er doch Ausdruck wachsenden Wohlstands und der Freiheit, sein Leben ganz nach den individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Gerade im urbanen Umfeld nimmt die Zahl der Kleinhaushalte ständig zu. Wobei «klein» sich nur auf die Personenzahl, nicht auf die Wohnungsgrösse bezieht. Am guten Willen der Hauseigentümer liegt es sicher nicht, wenn in der Stadt nicht mehr neuer Wohnraum geschaffen wird. In den vergangenen 15 Jahren betrug die durchschnittliche Erneuerungsquote 1,48 Prozent. Sie wäre bestimmt höher, wenn sich Bestandserneuerungen dank erhöhten Ausnutzungsspielraums besser rechnen würden.

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

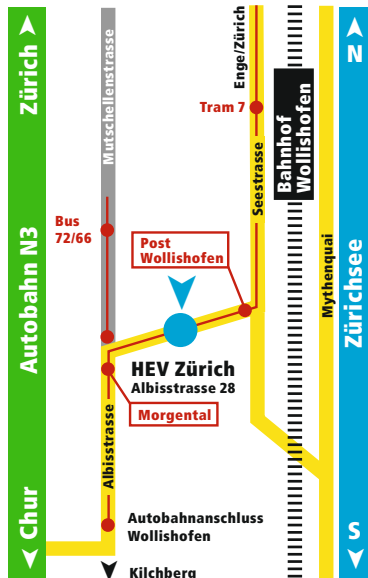
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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
Giorgio Giani,
Leiter Baumanagement HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Harald Solenthaler,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winniger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

**Auflage: 59985
(WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit
Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 9/2016)
gestattet.**

**Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

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

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

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

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

Seite des Direktors

3 Verdichten – einfacher gesagt als getan

Seite des Präsidenten

75 Alle (paar) Jahre wieder ...

AKTUELL

Glasfasernetz Zürich
7 **Dritte und gleichzeitig letzte Bauphase
ist angelaufen**

Auf dem Niveau der späten 1990er-Jahre
11 **Leerwohnungszahlen sind deutlich
angestiegen**

Energie sparen im Haus
19 **Energetische Sanierung: Worauf man
zuerst achten sollte**

Bundesrat will Öl- und Gasheizungen verbieten
25 **Energiewende auf Buckel der
Eigentümer und Mieter**

Neuer Internetauftritt des HEV Zürich
25 **In eigener Sache**

Missbräuchliche Untermiete vermeiden
26 **Klare und praxistaugliche Regeln
gefordert**

Zum Titelbild
Thermobild einer Stadt
Mit Hilfe von Wärmebildern lässt sich der
Energieabfluss leicht erkennen.

Bild: fotolia/© smuki

RECHT

Mietrecht
37 **Schlüsselübergabe bei Mietende**

Mietrecht
39 **Die Option im Mietvertrag**

Mietrecht
44 **Missbräuchliche Kündigung**

Mietrecht
49 **«Kleiner Unterhalt»: Das Kriterium
«ohne Fachwissen»**

«Am Anfang war es schön sauber und in
Ordnung, bei der Rückgabe kaputt»
55 **Der Zustand des Mietobjektes:
Vorher und nachher**

NATUR

Gehölze mit Beerenschmuck
63 **Für Vögel und Gärtnerin eine Freude**

Das Hasenglöckchen
68 **Natürlicher Blütenschmuck für den
Frühling**

SERVICE

Ausflug Mitgliederforum
28 **Bern und sein Bundeshaus**

Seminare
43 «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
52 2-Tages-Intensivseminar
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Drucksachenverkauf
57 Hauswartdienste
59 Bestellformular

Aus den Sektionen
71 Küsnacht und Umgebung: Einladung

72 **Sektionen im Kanton Zürich**



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

Wir verkaufen für Sie.



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



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

Glasfasernetz Zürich

Dritte und gleichzeitig letzte Bauphase ist angelaufen

Mittlerweile sind 185 000 Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten mit dem ewz.zürinet erschlossen; rund 75 000 kommen bis Ende 2019 noch hinzu. Am 1. September begann die dritte Phase des Bauprozesses. Für die Hauseigentümer ist dies vorläufig die letzte Gelegenheit, den Leitungsanschlussvertrag (LAV) zu unterschreiben und damit einen Anschluss zu erhalten.

Die grossen Glasfaserbaustellen in den Strassen der Stadt Zürich werden weniger. Viele Quartiere sind bereits mit dem ewz-Glasfasernetz erschlossen. Über 185 000 Wohnungen und Büroräumlichkeiten können das ewz.zürinet

bereits nutzen. Der Bau schreitet planmässig voran, und bis 2019 kommen noch rund 75 000 Einheiten hinzu.

Dabei unterscheidet ewz drei Bauphasen: In den Phasen eins und zwei wird ein Quartier nach dem anderen mit den Glasfasern erschlossen. In der dritten Bauphase, die am 1. September gestartet hat, wird die gesamte Stadt noch einmal geprüft mit dem Ziel, auch noch diejenigen Liegenschaften an das ewz.zürinet anzuschliessen, bei denen dies in den ersten beiden Phasen noch nicht möglich war.

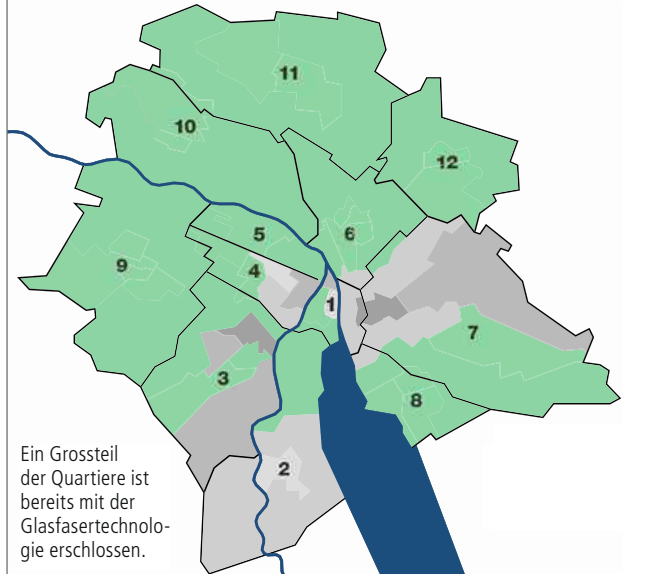
Bis Ende 2019 soll die Stadt Zürich flächendeckend mit Glasfasern erschlossen werden. Flächendeckend bedeutet, dass 90 Prozent



Sie gilt als Internet-Technologie der Zukunft: Die Glasfasertechnologie liefert hohe Übertragungskapazitäten und Geschwindigkeiten.

STETIGES WACHSTUM

- bereits erschlossen, ewz.zürinet bestellbar
- Erschliessung in den nächsten 12 Monaten, ewz.zürinet ab dann bestellbar
- Erschliessung in den nächsten 13 bis 36 Monaten, ewz.zürinet ab dann bestellbar
- Erschliessung zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens bis 2019



aller Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten mit Glasfasern ausgerüstet sind.

Leitungsanschlussvertrag als Voraussetzung

Voraussetzung für einen Glasfaseranschluss ist immer die Unterzeichnung des Leitungsanschlussvertrags (LAV) durch den Eigentümer. Sobald die Eigentümer den LAV unterschrieben haben, kann ewz die Glasfasern bis in die Gebäude ziehen. Oftmals führten externe Faktoren dazu, dass in den ersten beiden Phasen ein Gebäude-Anschluss nicht durchzuführen war und so nun in der dritten Bauphase erstellt werden kann.

Manchmal war es aufgrund der Koordination mit Projekten des Tiefbauamts der Stadt oder wegen kürzlich erfolgter Belagerneuerungen in gewissen Strassen nicht möglich, am Glasfasernetz zu bauen. Schliesslich ist das starke Bevölkerungswachstum in Zürich ein weite-

rer wichtiger Grund. Dadurch sind überall, verstreut über die gesamte Stadt, Neubauten entstanden, die nun ebenfalls einen Glasfaseranschluss erhalten sollen. Auch in dieser dritten Bauphase kontaktiert ewz die Eigentümer und bietet ihnen die Möglichkeit, den LAV zu unterschreiben und so bis Ende 2019 doch noch einen Glasfaseranschluss zu erhalten. Der grosse Vorteil für die Eigentümer ist dabei, dass sie einen solchen Anschluss jetzt noch kostenlos erhalten.

Wenig Aufwand – viele Vorteile

Mit dem Bau der ersten Anschlüsse im Rahmen der dritten Phase wurde am 1. September gestartet. Im Unterschied zu den ersten beiden Bauphasen müssen heute die Glasfasern meist nur noch vom Bauschacht auf dem Trottoir bis in die Gebäude gezogen werden. Es ist also meist nicht mehr notwendig, ganze Strassenabschnitte aufzureissen; ein kleiner Schacht im Trottoir reicht oft für mehrere Liegenschaften in derselben Strasse. Somit entstehen deutlich weniger Grabarbeiten und die Auswirkungen auf die Anwohner sind geringer.

Sobald die Liegenschaft mit Glasfasern erschlossen ist, können die Bewohner den gewünschten Anbieter mit den passenden Services auswählen. Gesamthaft stehen aktuell den Zürcherinnen und Zürchern dreizehn Service Provider zur Verfügung. Fünf davon bieten attraktive Try&Buy-Angebote an. So können die erstklassigen Internet-, TV- und Festnetz-Angebote unverbindlich einen Monat lang gratis getestet werden. Entscheidet sich der Kunde für das Angebot, erhält er es weitere drei Monate gratis. ■

Weitere Informationen: www.zuerinet.ch

«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.immocomer.ch

immocomer
raum für vertrauen



Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei
Lüftungsreinigung
Dachdeckerei
Bauspenglerei
Reparaturdienst**

Telefon 044 493 30 10

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

Ihr Gärtner
einwintern
zurückschneiden zudecken
laubrechen
auslichten
Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.

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

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Für jedes Zuhause
Malen Umbauen Fassaden

0848 044 044
www.schlagenhauf.ch

Auf dem Niveau der späten 1990er-Jahre

Leerwohnungszahlen sind deutlich angestiegen

Die Leerwohnungszahl im Kanton Zürich liegt erstmals seit 1998 bei über 6000, was gegenüber 2015 ein Anstieg von 13 Prozent bedeutet. Neu beträgt der Leerwohnungsanteil 0,84 Prozent. Dabei gibt es markante Unterschiede nach Zimmeranzahl und nach Region – in der Stadt Zürich etwa ist die Quote praktisch unverändert geblieben.

Mit der Leerwohnungszählung wird jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die per 1. Juni leer stehen. Somit bildet die Leerwohnungszahl nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen, denn der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar

ÜBER DIE LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

Die Leerwohnungszählung wird seit 1974 nach Vorgaben des Bundes durchgeführt und erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leer stehenden Wohnungen, die entweder zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind. Die ausgewiesenen Leerstandszahlen umfassen also nur Wohnungen, die zwar ausgeschrieben sind, aber nicht vermietet oder verkauft werden können. Sie schliessen somit nur einen Teil aller in Presse und Internet ausgeschrieben Objekte ein.

Anzeige

RAT VOM HANDWERKER – RENOVIEREN MIT NATÜRLICHEN ANSTRICHMITTELN

Unser Haus wollen wir möglichst ökologisch renovieren. Wie gut eignen sich Naturfarben? Und stimmt es, dass sie teurer sind?

[mk] Ich gratuliere Ihnen zu diesem Vorhaben! Naturfarben eignen sich gut für eine umweltverträgliche Renovation. Naturfarben sind ökologisch, weil ihre Inhaltsstoffe wie Kreide, Öle, Kalk und Pigmente in der Natur gewonnen werden und später von der Natur wieder aufgenommen werden können. Naturfarben sind in der Anschaffung tatsächlich leicht teurer als etwa eine konventionelle Dispersion. Aber sie sind jeden Franken wert! Die Produktion ist aufwändiger und die Inhaltsstoffe stammen aus nachhaltigen Quellen. Das wirkt sich auf den Preis aus. Gewisse Farben brauchen auch mehr Zeit, bis sie trocken sind. Diese Verzögerung macht der Maler mit einer umsichtigen Arbeitsplanung aber wieder wett. So

behaupte ich, dass Ihnen die Renovation mit Naturfarben unter dem Strich günstiger zu stehen kommt, denn die Anstriche lassen sich über die Jahre gut pflegen. Und das erhöht die Lebensdauer der Oberfläche.

Meine Empfehlung: Vertrauen Sie die Renovationsarbeiten einem erfahrenen Maler an. Er prüft die zu behandelnden Oberflächen und kennt die verschiedenen Naturfarben. Er weiss auch, welche Farben für Hausbewohner mit Allergien verträglich sind und kann Sie für die geplante Renovation umfassend beraten.



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

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

nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft.

In der Stadt Zürich werden etwa in einem durchschnittlichen Monat rund 1700 Wohnungen (wieder-)bezogen, was mehr als dem Dreifachen des aktuellen Leerwohnungsbestandes entspricht.

Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt.

Leerstand und Wohnungsgrösse

Die Zahl der im Kanton Zürich als leerstehend gemeldeten Wohnungen lag von 2008 bis 2012 fast konstant bei rund 4000 und hat seit diesem Zeitpunkt kontinuierlich zugenommen. Aktuell liegt die Leerwohnungszahl bei 6146 und erreicht somit das Niveau der späten 1990er-Jahre. Die Zunahme betrifft alle Wohnungsgrössen.

Werden die Zahlen der späten 1990er-Jahre mit der aktuellen Erhebung verglichen, so lassen sich jedoch grundlegende strukturelle Unterschiede erkennen.

Während aktuell rund jede zweite leer stehende Wohnung vier oder mehr Zimmer aufweist, machten in den späten 1990ern grosse Wohnungen nur rund 40 Prozent der leer stehenden Wohnungen aus.

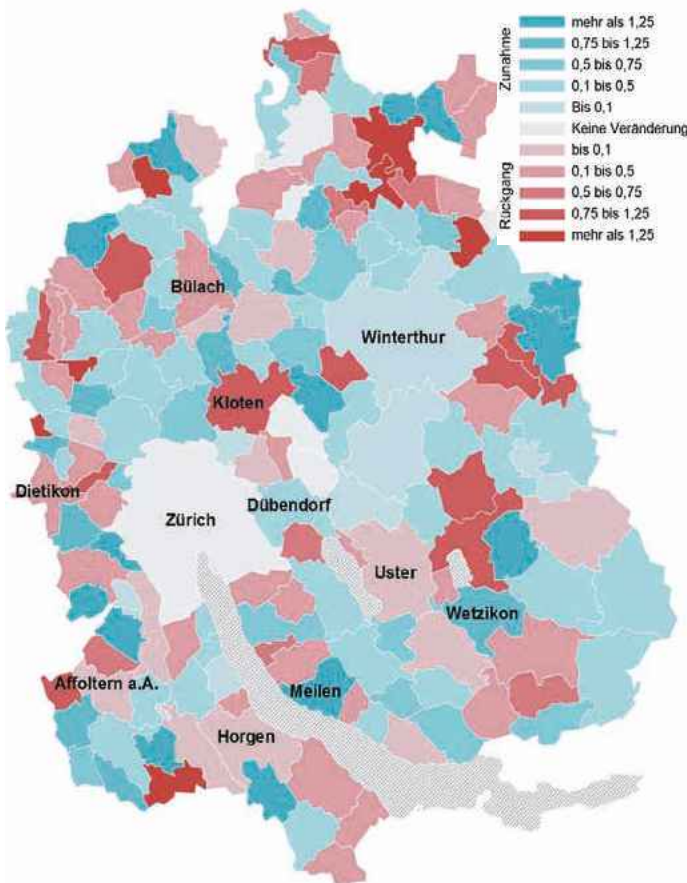
Umgekehrt kann man auch beobachten, dass gegenwärtig nur jede fünfte leer stehende Wohnung weniger als drei Zimmer aufweist, während in den späten 1990er-Jahren noch knapp jede dritte leer stehende Wohnung in diesem Segment zu finden war.

Regionale Verteilung

Am höchsten liegt derzeit die Leerwohnungsquote in der Region Pfannenstiel, wo sie erneut um ca. 0,3 Prozentpunkte auf 1,85 Prozent zunahm – ähnlich hoch liegt sie mit 1,55 Prozent nur noch im Zür-

VERÄNDERUNG DER LEERWOHNUNGSZIFFER

in Prozentpunkten, 2015–2016



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2015/2016 (LWZ), Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Sie renovieren, wir finanzieren.
Mit den besten Konditionen für die Umwelt.



zkb.ch/umweltdarlehen

ZKB Umweltdarlehen: Die günstigste Finanzierung für nachhaltige Bau- und Renovationsprojekte. Überzeugen Sie sich, wir beraten Sie gerne.

Die nahe Bank  Zürcher Kantonalbank

cher Oberland. Einzig im Weinland sind nennenswerte Rückgänge der Leerwohnungsziffer zu verzeichnen – die Quote bleibt mit 1,17 Prozent jedoch weiterhin über dem Kantonsdurchschnitt.

Leerwohnungsquote in der Stadt Zürich bleibt tief

Im Gegensatz zum Kanton Zürich war in der Stadt Zürich kein signifikanter Anstieg der Leerwohnungszahl zu beobachten. So standen am 1. Juni 2016 484 Wohnungen leer, das sind fast gleich viele wie im Vorjahr (483). Damit bleibt die Leerwohnungsziffer weiterhin bei 0,22 Prozent.

Vergleichsweise hohe Werte erreichen die Leerwohnungsquoten in zentrumsnahen Quartieren mit hoher Neubautätigkeit (Enge, Langstrasse). Die tiefsten Leerwohnungsziffern sind in Zürich-Nord in den Kreisen 11 (0,11 Prozent) und 12 (0,09 Prozent) zu finden.

Von den 484 Leerwohnungen befanden sich 146 in Neubauten. Dies ist zwar ein beacht-

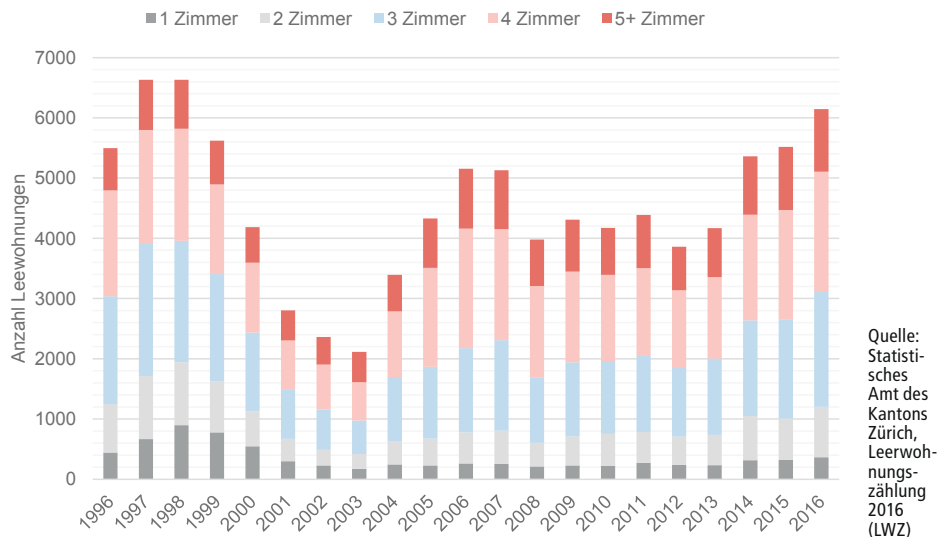
licher Anteil, stellt jedoch gegenüber dem Vorjahr (192 Leerwohnungen in Neubauten) einen deutlichen Rückgang dar. Umgekehrt hat die Anzahl leerer Wohnungen in älteren Bauten von 291 auf 338 zugenommen.

In der Stadt Zürich stehen immer noch vor allem Wohnungen im gehobenen Preissegment leer. Der monatliche Medianmietpreis von Leerwohnungen liegt bei 34 Franken pro Quadratmeter, während er bei neu bezogenen Wohnungen mit 23 Franken pro Quadratmeter um fast ein Drittel tiefer liegt. Noch grösser ist die Differenz zu den Mieten von Wohnungen, bei denen schon seit mindestens drei Jahren kein Mieterwechsel mehr stattgefunden hat: Dort liegt der Medianmietpreis bei 19 Franken pro Quadratmeter.

Detaildaten mit verschiedenen Grafiken für Gemeinden und Stadtquartiere finden sich auf www.statistik.zh.ch.

KANTON ZÜRICH: ENTWICKLUNG LEER STEHENDER WOHNUNGEN

nach Zimmeranzahl, 1996–2016



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



BENEDETTO Haustechnik installiert...

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

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

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



Balkonvorhänge

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





Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?



Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70
www.simtra.ch

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

FENSTER



SÖRENSEN AG

Telefon 055 253 50 00
www.soerensen.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



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

Wir renovieren für Sie.



Jetzt NEU in der Schweiz!

Keine Chance für Einbrecher und Vandalismus!
Schützen Sie ihre Geschäftsräume, ihr Zuhause mit der kabellosen Alarmanlage von **safe4u!**

- Auspacken, an die Steckdose anschliessen, sofort einsatzbereit!
- Haustiere in der Wohnung oder im Haus lösen keinen Alarm aus
- sichert ca. 800 - 1000 m² über mehrere Ebenen
- keine Verlegung von Kabeln, kein Elektrosmog durch Funkstrahlungen... und vieles mehr!



Kostenloser Beratungstermin: 052 511 40 44
079 631 38 38 · info@safe4u-schweiz.ch

Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

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

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

0848 852 856
info@rohrmax.ch

ROHRMAX



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

budget
Hauswart

+ qualitativ günstig

PRODUKT WÄHLEN FREQUENZ WÄHLEN SPAREN!!

HAUSWART TECHNIK BEREITSCHAFT

GARTEN SCHNEE

WOCHE MONAT

JAHR BEDARF

JETZT BERECHNEN

Hauswartung für jedes Budget

1 2 3

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

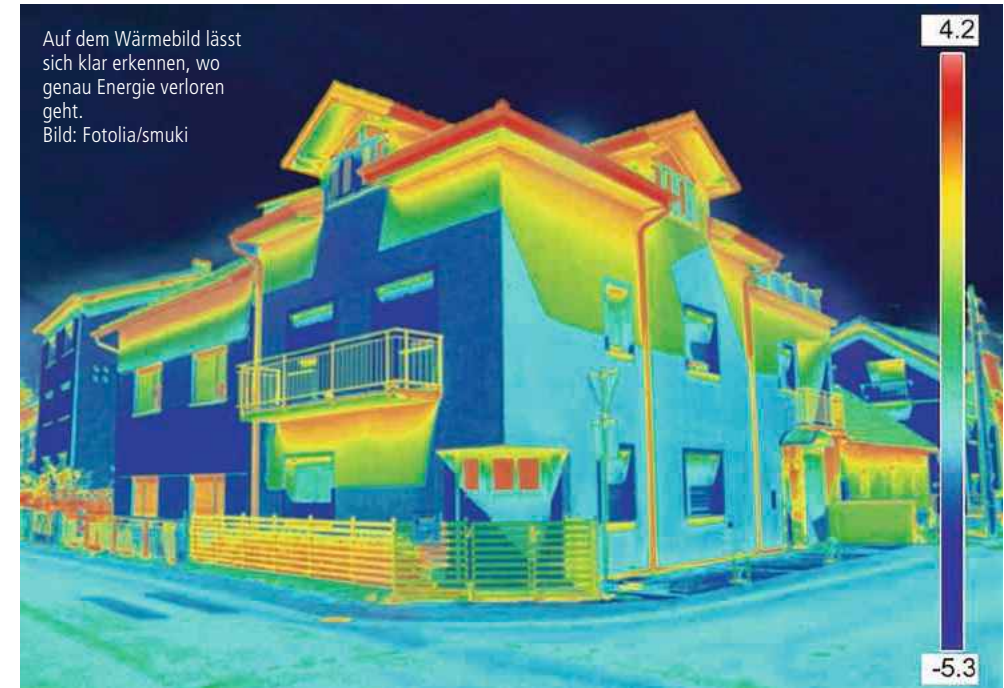
budget-hauswart.ch
INFO 044 997 10 73

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

Telefon 044 997 10 73

www.budget-hauswart.ch

info@budget-hauswart.ch

**Energie sparen im Haus****Energetische Sanierung: Worauf man zuerst achten sollte**

Plant der Hauseigentümer die Kosten fürs Heizen zu senken, so steht meist der Ersatz des alten Heizsystems zur Debatte. Zuerst gilt es jedoch, den Energieverbrauch in der Liegenschaft auf ein Minimum zu reduzieren.

Ist der Herbst erst wieder ins Land gezogen und die Heizung in Betrieb genommen, so überlegt sich manch ein Hauseigentümer, wie sich die Heizkosten am besten senken liessen. Und gleichzeitig könnte man damit gerade auch noch einen Beitrag an den Umweltschutz leisten.

Gefordert sind dann verlässliche Informationen, wie die bestehende Heizung durch ein modernes und umweltfreundliches System mit

einer höheren Energieeffizienz ersetzt werden könnte.

Zuerst den Energieverbrauch senken ...

Bevor sich jedoch ein Hauseigentümer mit dem Ersatz seines Heizsystems beschäftigt, muss er den Energieverbrauch seiner Liegenschaft auf ein Minimum reduzieren.

Dies geschieht bereits durch einfache Massnahmen wie etwa durch eine tiefere Raumtemperatur von 20 bis 21 Grad in Wohnräumen und 18 Grad im Schlafzimmer. So lassen sich pro Grad tiefere Raumtemperatur rund sechs Prozent Energie sparen.

Weiter lohnt es sich allenfalls, nicht wärmedämmte Heizrohre zu isolieren. Dies hat zur

Folge, dass der Wärmeverlust auf dem Weg zu den Heizradiatoren abnimmt und möglicherweise auch die Vorlauftemperatur der Heizung gesenkt werden kann.

Auch lässt sich durch den Ersatz von alten Fenstern und Türen sowie durch den Einbau von Thermostatventilen wertvolle Heizenergie sparen.

... dann den Energiefluss analysieren ...

In einem nächsten Schritt muss der gesamte Energiefluss einer Liegenschaft analysiert werden. Bevor sich ein Eigentümer also damit beschäftigt, wie er die Wärme in seinem Haus produziert, muss er wissen, wo diese entweicht. Eine Thermographie der Liegenschaft – ein Wärmebild, das die für das menschliche Auge unsichtbare Wärmestrahlung aufzeigt – kann

dabei sehr sinnvoll sein. Diese zeigt nämlich auf, wo im Haus allenfalls ungewollt wertvolle Wärme austritt.

Weiter lässt sich mit einer Wärmedämmung der Kellerdecke, des Estrichbodens oder des Dachs und allenfalls der Aussenwände der Energieverlust um bis zur Hälfte reduzieren.

... und erst dann die Heizung ersetzen

Erst wenn alle Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs umgesetzt – oder zumindest geplant – sind, kann sich der Hauseigentümer oder die -eigentümerin Gedanken über ein zukünftiges Heizsystem machen.

Dabei muss den individuellen Eigenschaften seiner Liegenschaft Rechnung getragen werden. So machen beispielsweise Sonnenkollektoren nicht auf jedem Dach Sinn.



Neu erstellte moderne Heizungsanlage. (Bild HEV Zürich)

HINWEIS

Spüren Sie auch mit dem Gedanken, Ihr in die Jahre gekommenes Heizsystem zu ersetzen, so kontaktieren Sie am besten die kompetenten Fachleute des HEV Zürich. Die Spezialisten des Baumanagements stehen Ihnen bei allen Fragen rund um Wärmedämmung und Heizsysteme zur Verfügung: Telefon 044 487 18 18, baumanagement@hev-zuerich.ch, www.hev-zuerich.ch/bauen

Bei allen Häusern gleich wichtig ist jedoch die Reihenfolge: Zuerst Energieverbrauch reduzieren, dann ein passendes Heizsystem installieren.

Achtung: MuKEn nicht vergessen

MuKEn steht für «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich». Diese Norm soll demnächst eingeführt werden. Wann

dies im Kanton Zürich konkret der Fall sein wird, ist noch offen, spätestens aber per 1. Januar 2019.

Diese Norm legt fest, dass beim Ersatz eines Wärmegerätes, der mit fossilem Brennstoff betrieben wird, rechnerisch nachgewiesen werden muss, dass nach der Sanierung nur noch maximal 90 Prozent der Energie mit Öl oder Erdgas produziert wird. Das bedeutet, dass mindestens zehn Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie erzeugt werden muss. ■



Giorgio Giani
Leiter Baumanagement
HEV Zürich


Ihr Spezialist:

TOPDESIGN
innenausbau

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

**Für Sie
vor Ort.**

EgoKiefer
Fenster und Türen

A leading brand of  AFG



Es gibt immer mehr als nur eine gute Lösung

Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten für Ihre individuell beste Energielösung für heute und morgen.

Energie 360° AG
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich
www.energie360.ch

energie360°

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**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Kaminfeger, Feuerungskontrolleur und Feuerungsfachmann

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

Eggenberger Kaminfegerie GmbH

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

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



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



ALPHAPLAN AG



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

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

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

Bundesrat will Öl- und Gasheizungen verbieten

Energiewende auf Buckel der Eigentümer und Mieter Zwar hat der Gebäudebereich beim CO₂-Ausstoss seine Hausaufgaben erledigt, dennoch will der Bund die Schraube weiter anziehen. Dabei schreckt er auch nicht davor zurück, in die Kompetenz der Kantone einzugreifen und ein Verbot von Öl- und Gasheizungen zu fordern.

Im Gebäudebereich konnte gegenüber 1990 der CO₂-Ausstoss bis heute um 23,6% gesenkt werden. Dies trotz einem enormen Zuwachs der überbauten Fläche in den vergangenen Jahren und einer steten Zuwanderung in unser Land. Im Gegensatz zum Verkehr zeigt die sinkende Tendenz zunehmend steiler nach unten. Jährlich investieren Eigentümer über elf Milliarden in den Gebäudepark Schweiz und nehmen damit ihre Verantwortung wahr.

Hält sich dieser Trend, könnte das Ziel einer Senkung auf 50% gegenüber 1990 bis

ins Jahr 2030 erreicht werden. Doch auch das geht dem Bundesrat erneut zu wenig schnell. Im Entwurf zur Revision des CO₂-Gesetzes schlägt er deshalb vor, den CO₂-Ausstoss im Gebäudebereich bereits bis 2026 um 51 Prozent zu senken. Sollte dieses Ziel verfehlt werden, würden die Kantone verpflichtet, Öl- und Gasheizungen zu verbieten.

Mit den Sanktionen zum Verbot von fossilen Heizungen überschreitet der Bund seinen Kompetenzspielraum. Das Festsetzen von Vorschriften im Gebäudebereich obliegt den Kantonen.

Wenn der Gebäudepark seinen Beitrag zur Energiewende leisten soll, dann sind hierzu wirkliche Anreize aus finanzieller Sicht essentiell. Es geht nicht an, dass die Energiewende alleine auf dem Buckel der Eigentümer sowie der Mieter finanziert wird.

Neuer Internetauftritt des HEV Zürich

In eigener Sache Die Website des Hauseigentümergebäudes Zürich wurde frisch überarbeitet und präsentiert sich jetzt in einem neuen und modernen Design. Dabei wurde der Online-Auftritt für alle Endgeräte optimiert (Responsive Design) und ist damit auf dem Desktop, Smartphone oder Tablet optimal sichtbar und lesbar.

Ebenfalls neu ist unser Web-Shop: Das Sortiment des HEV Zürich wurde neu gruppiert und erleichtert so das Finden der gesuchten

Drucksachen wie Bücher und Formulare. Treten Sie ein, wir heissen Sie herzlich willkommen!

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Erkunden unseres neuen Auftritts im Internet.

www.hev-zuerich.ch



Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Klare und praxistaugliche Regeln

gefordert Nachdem die Rechtskommission des Nationalrates im Mai einen Vorstoss von NR Hans Egloff zur Vermeidung von Missbräuchen bei der Untermiete klar unterstützt hatte, hat die Schwesterkommission des Ständerates den Vorstoss mit nur einer Stimme Differenz abgelehnt. Der HEV Schweiz bedauert diesen knappen Entscheid und hofft, dass die Rechtskommission des Nationalrates an ihrer Unterstützung festhält und für die Untermiete klare praxistaugliche Regeln schafft. Damit können die heutigen Auswüchse künftig wirksam bekämpft werden.

Der Vorstoss geht ein in der Praxis vermehrt auftauchendes Problem an. Das geltende Mietrecht schottet die Bestandesmieten vom Markt ab. In langjährigen Mietverhältnissen liegen die Mietzinse oftmals weit unter dem ortsüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen. Es ist für den Mieter daher lohnenswert (statt den Mietvertrag zu kündigen), die günstige Altbauwohnung zu einem höheren Mietpreis an einen oder mehrere Untermieter weiterzuvermieten. Der Mieter kommt so ohne eigene Leistung zu einem monatlichen

Zusatzekommen. In der Praxis zeigen sich diverse «Spielformen» solcher gewinnbringenden Untervermietungen (konstante Untervermietung über mehrere Jahre ohne Rückkehrabsicht des Mieters, Untervermietung einzelner Zimmer zu überhöhten Preisen an mehrere Personen, Untervermietung tage-/wochenweise zu Ferienzwecken etc.). Der Vermieter wird über solche Untervermietungen meist nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden ihm vorenthalten.

Mieter müssten zwar gemäss Gesetz die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Geschieht dies nicht, so hat er allerdings kaum Konsequenzen zu befürchten. Denn vom Vermieter wird in der Praxis verlangt, dass er die Missbräuchlichkeit der Untermiete nachweisen muss. Wie soll der Vermieter beispielsweise beweisen, dass der Mieter keine Absicht hat, jemals wieder in die Mietwohnung einzuziehen?

Es ist daher zweckmässig und notwendig, dass das Gesetz klare, praxistaugliche Regeln zur Verhinderung von missbräuchlichen Untervermietungen enthält.

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

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

NEU

Hauswartdienste



Rufen Sie uns an:
Tel. 044 715 27 63
info@fenner-gaerten.ch



FENNER
GÄRTEN

HAUSWARTUNGEN

8802 Kilchberg

SIBIRGroup | service

Einer für alles

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

Telefon 0844 848 848,
Fax 0844 848 850,
service@sibirgroup.ch

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



Ihr Partner mit Allmarken-Service
www.sibirgroup.ch



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil.
Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.





Ausflug Mitgliederforum

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Wintersession den Ratsbetrieb in Bern. Zudem besteht die Möglichkeit, den Weihnachtsmarkt zu besuchen. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 15. Dezember 2016

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. Z.B. Besuch Weihnachtsmarkt.

- 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, 19. Oktober 2016

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

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

Ihre Kathrin Widmer und Mariann Wittmer



ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 15. Dezember 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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



Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

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

Innovativ seit
mehr als 40 Jahren



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

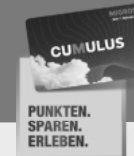
MIGROL

TANKREVISION

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

Ihre Vorteile:

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



Jetzt Offerte anfordern:

☎ 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch

IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTUNG WIR ÜBERNEHMEN DIE VERANTWORTUNG.



Seitzmeir

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN SEIT 1917.

Seitzmeir Immobilien AG | Brunastrasse 39 | 8002 Zürich

WWW.SEITZMEIR.CH

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



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

**Beugen Sie vor und sichern Sie
diese Schwachstellen:**

45% kommen durch die
Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein
Fenster

10% bevorzugen eine
Eingangstür

4% steigen durch einen
Lichtschart 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.quadrard.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Freienstein ZH

Freistehendes 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Werkstätten

An leicht erhöhter, sonniger und ruhiger Lage, mit 2 Werkstätten (ca. 15 m² und 60 m²), grosse, teilweise gedeckte Terrasse, Baujahr 1895, grosse Einzelgarage, zusätzlich gedeckter Unterstand, Grundstücksfläche 542 m².

Verhandlungspreis: CHF 760 000.–



Gattikon ZH (Thalwil)

7 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus

An sehr sonniger und ruhiger Lage, einseitig angebaut, Wohnzimmer mit Cheminée, Wintergarten (1995), Baujahr 1979, Doppelgarage, Grundstücksfläche 446 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 690 000.–



Stäfa

6-Zimmer-Einfamilienhaus

An sonniger, zentraler und kinderfreundlicher Lage, einseitig angebaut, NF ca. 120 m², Stübli und Wohnzimmer je mit Kachelofen, Küche mit altem Gussherd (Holzfeuerung), Baujahr 1830 (Renovationsbedarf und Ausbaupotenzial), Einzelgarage, ca. 3 bis 4 Aussenparkplätze, Grundstücksfläche 431 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 080 000.–



Wetzikon

4 1/2-Zimmer-Attikawohnung

Die sonnig gelegene, Richtung Südwesten ausgerichtete Wohnung liegt an sehr zentraler Lage. Wohnfläche ca. 130 m², mit 4 Terrassen, Lift mit direktem Zugang in die Wohnung, Baujahr 2005, Einstellplatz in UN-Garage.

Verhandlungspreis: CHF 990 000.–

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



Allgemeine Schreinerarbeiten

Glas Fenster

Küchenbau

Badmöbel Türen Möbel Treppen

Bänke Einbruchschutz Böden

Schränke Parkett Garderoben

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

Heizungs-Sanierung mit der revolutionären Luft-Wasser Wärmepumpe «AWX DYNAMIC» Bis 60% Heizkosten-Ersparnis und leiser als alle anderen

- Kaum hörbarer Schalleistungspegel: 50 dbA
- Sehr hoher Wirkungsgrad = COP: 4.4 bei A2/W35
- Leistungsmodulierte Inverter-Technologie: 2-8kw/6-16kw
- 20 Jahre Vollgarantie nach Abschluss eines Serviceabos

Komplette Sanierung für ein EFH bis 3'500 Liter* Ölverbrauch/Jahr

* Entspricht der Leistung von max. 16 kW, bei -8° C.

Inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe.



SG
AWX 08 DYNAMIC
Abmessungen B/T/H:
1430/680/1140

swisstherm[®]

WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG · Hardstr. 21, 5103 Wildegg

Tel. 062 887 10 00, info@swisstherm.ch

www.swisstherm.ch

Ein Unternehmen der **MIGROL**



Werden auch Sie Miteigentümer von Schweizer Rendite-Immobilien:

- ✓ Eintrag im Grundbuch als Miteigentümer
- ✓ Anlagedauer von 5-10 Jahren
- ✓ Renditeausschüttung aus den Mieterträgen



Neubau Doppel-MFH, Grünalstrasse 3/5, 9450 Altstätten

Lage: **Zentrale Lags, nahe Bahnhof**
 Vermietung: **Vollvermietet**
 Zustand: **Neubau mit GU-Garantie**
 Anlageform: **Miteigentum mit Grundbucheintrag**
 Beteiligung: **Ab CHF 50'000**
 Anlagehorizont: **5 Jahre inkl. Verlängerungsoption / Vorzeitiger Ausstieg möglich**
 Anlagestrategie: **Jährliche Ausschüttungsrendite aus dem Mietzins (ca. 6.35%) | Direkte Partizipation an der Wertentwicklung beim Verkauf**

Gewollteste Eigenmittel: CHF 833 000,-

Erwerbskosten	Hypothek	Eigenmittel
6 525 000,-	3 600 000,-	2 925 000,-



Demnächst verfügbar: Saniertes MFH, Hardstrasse 9, 8004 Zürich

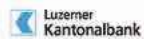
Lage: **Zürich West**
 Vermietung: **Vollvermietet**
 Zustand: **Saniert**
 Anlageform: **Miteigentum**
 Beteiligung: **Ab CHF 100'000**
 Anlagehorizont: **5 Jahre inkl. Verlängerungsoption / Vorzeitiger Ausstieg möglich**
 Anlagestrategie: **Jährliche Ausschüttungsrendite aus dem Mietzins (ca. 4.4%) | Direkte Partizipation an der Wertentwicklung beim Verkauf**

Gewollteste Eigenmittel: CHF 0,-

Erwerbskosten	Hypothek	Eigenmittel
7 272 000,-	3 500 000,-	3 772 000,-

[Alle Immobilien ansehen](#)

Strategischer Partner:



Hypothekspartner:



Mitglied beim:



Bewertungspartner:



Bricks & Bytes AG | Nidelbadstrasse 2 | 8038 Zürich

Tel. 044 377 60 60 | info@crowdhouse.ch | www.crowdhouse.ch

huber AG

seit 1920

Spenglerei Bedachnungen Schlosserei

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

Für alle Arbeiten rund ums Haus



Gartenbau



Hauswartung



Umbau

Sonnenbergstrasse 70 | 8134 Adliswil | 044 713 41 56 079 401 28 24 | info@kial.ch | www.kial.ch



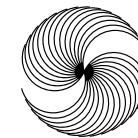
Wo Romeo und Julia sich ewige Liebe geschworen haben, steht VERONA für ein System, das Ihnen Lebensqualität, Harmonie und eine individuelle Lösung für Ihren Balkon verspricht.



INNOVATIONEN SEIT 1995

anytech-balkonbau.ch • 062 962 38 38

Malen Gipsen Lackieren



**Schaub
Maler AG**

www.schaub-maler.ch

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

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

ANLAGEIMMOBILIEN

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



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

WOHNEIGENTUM

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



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

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

Mietrecht

Schlüsselübergabe bei Mietende

Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes sind alle Schlüssel wie auch anderweitige Hilfsmittel zur Identifikation (etwa Badges oder allfällige Fernbedienungen) der Zutrittsberechtigten dem Vermieter zurückzugeben.

Übergibt der Mieter nicht sämtliche Schlüssel/Hilfsmittel an den Vermieter, ist dieser berechtigt, wenn notwendig, die gesamte Schliessanlage oder die betroffenen Zylinder und Schlüssel auf Kosten des Mieters auswechseln oder abändern zu lassen (vgl. Beitrag «Wenn der Mieter einen Schlüssel verliert ...» in HEV 1/2012 sowie Nachtrag zum Beitrag in HEV 2/2012).

Die ordnungsgemässe Rückgabe der Mietsache ist erst mit Abgabe sämtlicher Schlüssel, den zu Mietbeginn ausgehändigten sowie den zusätzlich nachgemachten, erfolgt.

Im Abnahme-/Übergabeprotokoll/Protokoll über Mieterwechsel oder in einem entsprechenden Schlüsselverzeichnis sind Anzahl und Be-

zeichnung der vom Vermieter anvertrauten Wohnungs- und/oder Geschäftsschlüssel detailliert zu erfassen bzw. aufzuführen. Nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters können zusätzliche Schlüssel auf Kosten des Mieters angefertigt werden.

Beim Auszug ist der Mieter verpflichtet, auch nachträglich angefertigte Exemplare ohne Entschädigung* dem Vermieter zu überlassen. Auf eine Rückerstattung der angefallenen Ausgaben für die zusätzlichen Schlüssel hat der Mieter keinen Anspruch.

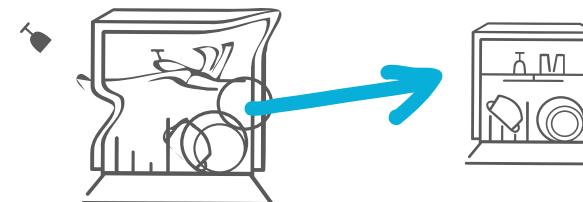
Fazit: Um Diskussionen über einen allfälligen, dem Vermieter zufließenden Mehrwert der Mietsache (im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR) zu vermeiden, gilt es bereits in der schriftlichen Erlaubnis auf die nicht gegebene Entschädigung hinzuweisen und dies entsprechend schriftlich festzuhalten. ■



Anita Lankau
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

* vgl. Ziff. 2 der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- bzw. Geschäftsräume, gemeinsam herausgegeben von: Hauseigentümerverband Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI), Ausgabe 2007 und 2013»

Gerät kaputt? Anruf genügt!



**SANITAS
TROESCH**

Winterthur 052 269 13 92
Zürich 044 446 11 11

kuechenexpress.ch

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN
RUND UM IHRE IMMOBILIE



- VERKAUF
- SCHÄTZUNG
- UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG
Florastrasse 49
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

Mietrecht

Die Option im Mietvertrag

Die Option gibt dem Mieter das Recht, nach Ablauf einer bestimmten Mietdauer den Mietvertrag um eine vereinbarte Zeit zu verlängern. Dabei wird in der Regel zwischen echter und unechter Option unterschieden.

Grundsätzlich werden bei Mietverträgen, die über eine bestimmte Zeit vereinbart wurden, Optionsrechte gewährt. Bei der Vereinbarung über ein Optionsrecht wird in der Regel abgemacht, dass der Mieter die Option eine bestimmte Zeit vor Ablauf des befristeten Vertrages bzw. vor Ablauf der Mindestvertragsdauer auszuüben hat. Sofern eine derartige Regelung fehlt, hat der Mieter die Möglichkeit, noch am

letzten Tag der Mindestvertragsdauer das Optionsrecht auszuüben.

Diese Variante ist für den Vermieter eigentlich sehr unbefriedigend, da für ihn lange Zeit keine Sicherheit besteht, ob das Mietverhältnis weitergeführt werden kann oder nicht. Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis trotzdem auf den nächstmöglichen Termin und der Mieter weist nicht sofort auf das Bestehen seines Optionsrechts hin, weil er sich deren Geltendmachung für einen späteren Zeitpunkt vorbehält, so ist vom Verzicht auf die Option auszugehen.

Echte Option

Beim Optionsrecht wird zwischen echter und unechter Option unterschieden. Von einer ech-

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video
www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



Tausendfach
bewährte
Qualität!

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur

☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

ten Option wird gesprochen, wenn der Mieter durch einseitige Erklärung einen bereits inhaltlich festgelegten Vertrag verlängern kann. Die Optionserklärung des Berechtigten bewirkt somit die Verlängerung des Mietverhältnisses zum bisherigen oder bereits im Zeitpunkt der Ausübung bekannten Vertragsinhalt.

Dementsprechend könnte eine echte Option wie folgt formuliert sein: «Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, den Mietvertrag nach Ablauf dieser Vertragsdauer für eine weitere Dauer von x Jahren, d.h. bis zum [Datum], zu verlängern. Die Ausübung des Optionsrechtes ist dem Vermieter bis spätestens [Datum] mitzuteilen. Der Mietzins, wie er nach Ablauf der bestehenden Vertragsdauer gilt, wird als Anfangsmietzins für die Verlängerungsdauer übernommen. Die geltenden Vertragsbedingungen bleiben dabei unverändert bestehen.»

Unechte Option

Eine unechte Option liegt vor, wenn die Weiterführung des Vertrags vom Willen beider Parteien, beispielsweise von der Einigung über einen neuen Mietzins, abhängt. Zwar kann der Mieter eine derartige Option geltend machen, doch ist damit noch keine Vertragsverlängerung zustande gekommen.

Aufgrund der Optionserklärung des Mieters werden die Parteien versuchen, sich über die noch auszuhandelnden Konditionen zu einigen. Sollte es zwischen Vermieter und Mieter zu keiner Einigung kommen, fällt die Verlängerung

des Mietvertrages dahin. Als Konsequenz endet das befristete Mietverhältnis auf den vertraglich vereinbarten Termin bzw. bei einem Mietvertrag mit Mindestdauer wird das Mietverhältnis nach Ende der Mindestdauer als unbefristetes Mietverhältnis weitergeführt.

Sofern man sich für eine unechte Option entscheidet, könnte vielleicht folgende Variante formuliert werden: «Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens neun Monate vor Vertragsbeendigung eine Offerte zur Fortsetzung des Mietverhältnisses um mindestens x Jahre zu einem Mietzins gemäss den dann zumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen zu unterbreiten. Können sich die Parteien nach entsprechender Offertstellung nicht innert einer Frist von drei Monaten, d.h. bis zum [Datum], über die Bedingungen eines neuen Mietvertrages einigen, so ist eine Vereinbarung über die Vertragsverlängerung nicht zustande gekommen mit der Konsequenz, dass das Mietverhältnis auf den [Datum] endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.» ■



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

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



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

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



Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

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



Fenster-3-fach-AKTION.

Jetzt Fenster sanieren & profitieren!

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



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

Wir begeistern Kunden - täglich!

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

BENZ

SANITÄR • HEIZUNG

DER NAME FÜR MODERNE HAUSTECHNIK

Besuchen Sie unsere Homepage www.benz-cie.ch

Unverbindliches Angebot für einen Heizungs-Check

Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Heizperiode wieder begonnen hat.

Ein Heizungs-Check verhindert allfällige Störungen während der Heizperiode.

Unser Service beinhaltet Folgendes:

- Kontrolle des Wasserstandes
- Kontrolle, ob Luft in der Anlage
- Kontrolle der Umwälzpumpe
- Kontrolle des Dreiwegventils
- Kontrolle des Ölstandes
- Sichtkontrolle im Heizraum (EFH im ganzen Haus)
- Kontrolle der Heizkörperventile (nur EFH)
- Kontrolle der Gasleitung

Kosten für ein EFH Fr. 90.- pro Haus
Kosten für ein MFH Fr. 130.- pro Haus

Wir beraten Sie gerne.
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

BENZ + CIE. AG**8006 Zürich**

Universitätstrasse 69 / Tel. 044 368 31 91 / Fax 044 368 31 92

8700 Küsnacht

Freihofstrasse 20 / Tel. 044 910 71 02 / Fax 044 910 71 50

www.benz-cie.ch • E-Mail: info@benz-cie.ch

Seminar

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, Projektleiter Baummanagement; Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU; lic. iur. Kathrin Spühler

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

- Zustandsbericht
- Marktchancen
- Projektierung
- Kostenvoranschlag
- Terminplanung
- Submission
- Auftragsvergabe
- Mieterorientierung
- Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)
- Kostenkontrolle
- Abrechnung
- Garantiearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur

Mietzinsanpassung

- 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

Anschliessend Apéro mit Referenten

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

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

Datum: Freitag, 28. Oktober 2016, 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 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 28. Oktober 2016 (Angaben bitte in Blockschrift)

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

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

Mietrecht

Missbräuchliche Kündigung

Der Gebrauchszweck wird nicht verletzt, wenn die Mieterin in einem Teil der ihr als Wohnung überlassenen Räume ein Büro einrichtet für ihre Arbeit als Übersetzerin. Eine vorzeitige Kündigung scheitert überdies auch daran, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar wird.

Nach dem Wortlaut von Art. 257f Abs. 1 und 2 OR muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen. Handelt es sich um eine unbewegliche Sache, muss er auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Art. 257f Abs. 3 OR sieht vor, dass der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen kann, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist.

In einem Urteil aus dem Jahre 2006 entschied das Bundesgericht, die Verletzung des Gebrauchszwecks könne eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR rechtfertigen, ohne dass bei diesem Tatbestand weiter geprüft werden müsse, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses zumutbar sei oder nicht. In diesem Fall wurden die Räumlichkeiten zum Gebrauch als Büros vermietet. Später stellte sich dann heraus, dass die Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten einen Salon für erotische Massagen betrieben.

Rechtsprechung relativiert

In einem neuen Entscheid wird diese Rechtsprechung in zwei Punkten relativiert. Nicht jede Abweichung vom vertraglich festgelegten Verwendungszweck kann gleich als ausserordentlicher Kündigungsgrund ausgelegt werden. Zudem bezieht sich das Bundesgericht wieder auf die gesetzlich verankerte Voraussetzung einer unzumutbaren Fortsetzung des Mietverhältnisses (Art. 257f Abs. 3 OR).

Keine Verletzung des Gebrauchszwecks liegt vor, wenn die Mieterin in einem Teil des als Wohnung überlassenen Mietobjektes ihrer Tätigkeit als Übersetzerin nachgeht. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie ihr Übersetzungsbüro unter ihrem eigenen Namen oder unter einer AG mit Sitz an ihrer Wohnadresse führt. Entscheidend ist, dass diese Geschäftstätigkeit nur einen Teil des Mietobjektes einnimmt und die übrigen Räume tatsächlich als Wohnung genutzt werden.

Bewilligungsfreies Home-Office

Geklärt ist damit auch die Frage des mehr oder weniger für eine Erwerbstätigkeit genutzten Home-Office. Der Büroarbeitsplatz zu Hause gehört im Zeitalter von Internet und Handy zunehmend zur zeitgemäss eingerichteten Wohnung. Es gibt keinen sachlichen Grund, dafür eine spezielle Bewilligung des Vermieters vorauszusetzen.

Der Vermieter hat der Übersetzerin, gestützt auf den Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahre 2006, sowohl ordentlich als auch ausserordentlich gekündigt. Er drang hingegen mit keiner der beiden Kündigungen durch.

Interessant ist am Entscheid weiter, dass das Bundesgericht – wenn auch nur in einem Nebensatz – festhält, die Übersetzungstätigkeit habe zudem die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar gemacht, weshalb selbst bei einer Verletzung des Gebrauchszwecks die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nicht erfüllt gewesen wäre. ■

(BGE 4 A_38/2010)



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



WWW.HARING.CH



ATTICO®

**DIE KOMPLETTLÖSUNG FÜR ZUSATZGESCHOSSE –
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU**

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

SCHLÜSSEL-
FERTIG ZUM
GARANTIERTEM
FIXPREIS

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

GRIPI

CHANGING REAL ESTATE

www.gribi.com

STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.

PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

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

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

WOHNRAUM.TV

Ihre Sendung
rund um die Themen
Wohnen & Lifestyle.



Aktuell im Programm

VZ VermögensZentrum Finanztipp

**Kauf eines Eigenheims –
welchen Preis kann ich mir leisten?**
Erfahren Sie, worauf Sie beim Eigenkapital
achten sollten und weshalb es sich nicht
lohnt, den letzten Franken in eine Liegenschaft
zu investieren.

Täglich um 17.30 Uhr
auf Ihrem Regionalsender.

Der aktuelle HEV-Ratgeber wird Ihnen präsentiert von:



Und jederzeit auf www.wohnraum.tv



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



Metallbau
Stahlbau
Glasbau

LS Lenzlinger

Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

Lenzlinger Söhne AG | Tel. 058 944 58 58



- Fällarbeit
- Hackarbeit
- Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

fällag
Spezialfällarbeiten

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

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

Ihr kompetenter Ansprech-
partner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



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



Wir glauben, dass eine Liegenschaft viel mehr ist als nur ein Gebäude oder ein Investment. Sie ist ein Stück Geschichte, das mit Emotionen verbunden ist und in dessen Vordergrund der Mensch steht. Das Immobiliengeschäft fängt für uns daher mit dem Menschen und nicht mit einem Gebäude an.

www.elianej.ch

ELIANE J.

Mietrecht

«Kleiner Unterhalt»: Das Kriterium «ohne Fachwissen»

Grundsätzlich gehört der Unterhalt der Mietsache zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters (Art. 256 Abs. 1 OR; relativ zwingendes Recht). Eine gesetzliche Ausnahme dieser generellen Unterhalts- bzw. Sachgewährleistungspflicht des Vermieters bildet der eng auszulegende Art. 259 OR, der dem Mieter zugeordnet wird (gleichermassen relativ zwingende Norm). Diese Norm regelt den sogenannten «kleinen» Unterhalt im Zusammenhang mit dem ordentlichen Gebrauch der Mietsache. Sobald eine Reinigung, eine Ausbesserung oder ein Geräteservice nicht durch den Mieter selbst, sondern nur durch Beizug* einer Fachperson mit spezifischen Fachkenntnissen (und den erforderlichen Berufs-Werkzeugen) behoben werden kann, wird der Rahmen des kleinen, regulären Mieter-Unterhaltes gesprengt.

Literatur und (Gerichts-)Praxis differenzieren bei Mängeln am Mietobjekt zwischen leichten (gemäss Art. 259 OR), mittleren (beschrieben in Art. 259a OR, Art. 259b lit. b OR und Art. 259c ff. OR) wie auch schweren Mängeln (gemäss Art. 259b lit. a OR). Letztere verunmöglichen den Gebrauch der Mietsache unter Umständen erheblich respektive machen eine Benützung vollkommen unzumutbar.

An dieser Stelle konzentrieren wir uns, im Rahmen der Mieter-Unterhaltungspflicht, einzig auf die leichten Mängel, die den vertragsgemässen Gebrauch des Mietobjektes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Weder die Altersentwertung der

Einrichtungsgegenstände [vgl. Paritätische Lebensdauertabelle: Bezeichnung als «kU» (kleiner Unterhalt)] noch das Verschulden des Mieters spielen bei den kleinen Instandstellungen eine Rolle.

Bei der Behebung von geringfügigen Mängeln begrenzt sich die Unterhaltungspflicht des Durchschnittsmieters auf kleine Arbeiten ohne spezifisches Fachwissen. Weiter sind solche Unterhaltsarbeiten ohne übermässigen persönlichen Aufwand, mit wenigen, einfachen Handgriffen, bescheidenen finanziellen Auslagen und ohne spezialisiertes Personal durchführbar.

Das Reinigen bzw. Ausbessern oder vielmehr das Reparieren oder Ersetzen von Einrichtungs- wie auch Verschleissteilen darf im konkreten Einzelfall den Durchschnittsmieter in fachlicher Hinsicht nicht überfordern. Für Reparaturen oder Instandstellungen kann bzw. darf dem Mieter kein Fachwissen unterstellt werden. Bei Überforderung dürfen (kleine) Ausbesserungsarbeiten weder erwartet noch ihm zugemutet werden.

Es ist auch nicht durchwegs im Sinne des Vermieters, wenn der Mieter selbst versucht, ohne spezifisches Fachwissen Apparaturen

* **Vorsicht betreffend Meldepflicht:** Kleine Mängel i.S.v. Art. 259 OR sind grundsätzlich nicht meldepflichtig, da der Mieter selber für deren Beseitigung aufzukommen hat. Steht dem Mieter, basierend auf der neueren (Gerichts-)Praxis, ein Anspruch gegenüber dem Vermieter zu, so ist ein solcher Mangel meldepflichtig (vgl. Art. 257g Abs. 1 OR). Ohne vorgängige Mängel-Anzeige bzw. vorausgehende Absprache mit dem Vermieter/Verwalter/Hauswart darf der Mieter von sich aus den Fachmann nicht beauftragen. Die Mängel-Anzeige des Mieters bedarf (ohne anderslautende Parteiabrede) keiner besonderen Form (d.h. mündlich oder – im Interesse einer beidseits klaren Rechtslage – besser schriftlich). Ansonsten riskiert der Mieter eine Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA; Art. 419 ff. OR), sofern die GoA nachträglich nicht (doch noch) genehmigt wird.

zu warten. Nur von geschultem Personal kann eine fachkundige Arbeit erwartet bzw. ausgeführt werden.

Eine nicht professionelle Montage kann folgenschweres Schaden- bzw. Gefährdungspotenzial schaffen. Kleine, aber dennoch gefährliche Reparaturen, die Sicherheitsaspekte tangieren, sind vom Mieter-Unterhalt ausgenommen.

Keine obere, fixe Kostengrenze

Das Gesetz gibt keine präzise Antwort auf die Abgrenzungsfrage, welche Mängelbehebungen im Detail, bei kleinen Unterhaltsarbeiten, zulasten des Mieters und welche zulasten des Vermieters gehen. Das Gesetz hat auch keine obere, fixe Kostengrenze statuiert.

Derzeit gilt im Kanton Zürich in der (nicht unumstrittenen) Praxis bei der Miete von Wohnräumen als Richtschnur ein Maximalbetrag von ca. CHF 150.- (bei der Miete von Geschäftsräumen im Einzelfall auch höher). Dabei wird impliziert, jedem sei es mehr oder weniger möglich, den Mangel fachmännisch, mit einfachen Handgriffen, zu beheben.

Der Verweis auf den Ortsgebrauch in Art. 259 OR führt zu den gängigen Formularmietverträgen und den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag. Insbesondere ist auf die aktuelle Ziff. 4B Abs. 6 (letzte Position) der Allgemeinen Bedingungen zu verweisen, wonach «alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1 Prozent des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen», zum kleinen Unterhalt gehören.

Bei der Durchsetzung des Ortsgebrauchs via Gerichtsweg muss man sich bewusst sein, dass die 1-Prozent-Klausel bei Schlichtungsbehörden, bei Mietgerichten und seit 2012 auch beim Obergericht des Kantons Bern risikobehaftet beurteilt wird bzw. schwer bis gar nicht durchsetzbar ist.

In Anbetracht der geringen Streitwerte gibt es nur wenige Entscheide auf unteren Ebenen wie bspw. im Kanton ZH diejenigen

BEISPIELE

(nicht abschliessend) für den kleinen (Mieter-)Unterhalt, sofern der zu ersetzende Gegenstand im (Detail-)Handel erhältlich ist:

- > Entkalken von Wasserhähnen;
- > Anziehen einer lockeren Schraube;
- > Auswechseln von defekten Glühbirnen, Sicherungen und Dichtungen bei Wasserhähnen;
- > Ersatz eines Dampfabzugfilters;
- > Ersatz von Kleinteilen wie Backbleche, Grillroste;
- > Ersatz von Zahngläsern, Seifenschalen, Duschenschläuchen oder WC-Brillen und Deckeln;
- > Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern;
- > usw.

der Bezirksgerichte Uster und Horgen. Weil das Bundesgericht mietrechtliche Streitfragen mit Streitwerten unter CHF 15 000.- nicht zu beurteilen hat, ist ein Weiterzug zur Klärung des kleinen Unterhaltes des Mieters aufgrund der geringen Streitwerte höchststrichterlich nie abgrenzend gegenüber dem Vermieter definiert worden.

Das Obergericht des Kantons Bern hat neueren Datums (2012) entschieden, dass schlussendlich in jedem Fall das Kriterium zur Abgrenzung des kleinen (Mieter-)Unterhaltes von der Unterhaltungspflicht des Vermieters die Notwendigkeit des Beizuges einer Fachperson ist. ■



Anita Lankau
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



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



Hürlimann Bautenschutz AG

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

Stiftung
PWG



Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

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

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

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

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»



Albert Leiser
eidg. dipl.
Immobilientreuhänder
Direktor HEV Zürich

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»

Hans Barandun
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. Fachausweis
Leiter Akquisition und
Spezialmandate

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
Fraumünster
Versicherungs-Treuhand AG

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

Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur.
Leiterin Verwaltung/
Bewirtschaftung

«Die Renovation»



Giorgio Gianni
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Hauswartung»



Erich P. Schneider
Immobilienbewirtschafter

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»

Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

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

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

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



Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre
Liegenschaft und
verkaufen sie zum
besten Preis!

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

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

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



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



Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der
Interessen-
Gemeinschaft 

JOST TRANSPORT AG

JOST

UMZÜGE • LAGERUNGEN

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



kellersberger.ch

044 780 30 28
8820 Wädenswil

der Baumeister

«Am Anfang war es schön sauber und in Ordnung, bei der Rückgabe kaputt»

Der Zustand des Mietobjektes: Vorher und nachher

Divergierende Interessen spielen nicht nur, aber auch, bei der Übernahme respektiv bei der Rückgabe eines Mietobjektes. So freut sich der Mieter beim Einzug über eine schöne und saubere Wohnung. Beim Auszug hingegen hört der Vermieter vom ausziehenden Mieter oft: «Das war schon immer kaputt und dreckig.»

Das Instrument, um Diskussionen, was vor Antritt respektiv erst bei Rückgabe kaputt war, aus dem Weg zu gehen, ist das Antritts- bzw. Rückgabeprotokoll. Gelegentlich werden die Mieter beraten, kein Antrittsprotokoll zu erstellen. Damit wird es dem Vermieter verunmöglicht, beim Auszug zu beweisen, welche Mängel bereits bei Antritt bestanden haben und welche eben nicht.

Das Antrittsprotokoll ist entsprechend wichtig, um nachzuweisen, ob die Mietsache mit oder ohne Schaden übergeben worden ist. Ohne ein solches Protokoll scheitert der Vermieter am Beweis, dass der Mieter einen bestimmten Schaden zu verantworten hat. Somit scheitert auch seine Forderung nach Schadenersatz gegenüber dem Mieter, denn der Vermieter muss den mangelfreien Zustand bei Mietbeginn beweisen.

Liegt also kein Antrittsprotokoll vor, kann der Mieter behaupten, ein Mangel habe bereits bei Mietbeginn bestanden. Viele Vermieter sind bedauerlicherweise nachlässig oder allzu gutgläubig und vergessen, das Antrittsprotokoll zu erstellen.

Im Falle einer vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes scheint diese Vergesslichkeit oder Gutgläubigkeit nicht so schlimm, da der Nachmieter das Rückgaberrisiko des Vermieters übernimmt. Verlässt jedoch eben dieser Nachmieter die Wohnung in einem späteren Zeitpunkt termingerecht, sollte unbedingt ein Rückgabeprotokoll erstellt werden.

Wichtig und auch richtig ist, dass der Vermieter auf das Erstellen eines Antrittsprotokolls

besteht. Denn nur so kann der Vermieter die aufgelisteten Mängel im Antrittsprotokoll mit dem Zustand des Mietobjektes beim Auszug vergleichen. Ist ein Mangel im Antrittsprotokoll nicht vermerkt, gilt die widerlegbare Vermutung, dass der Mieter diesen Mangel verursacht hat.

Präzise Beschreibung notwendig

Bei der Rückgabe des Mietobjektes ist höchste Sorgfalt geboten, denn der Vermieter muss darauf achten, dass alle bestehenden Mängel so präzise wie möglich aufgeführt werden. Somit ist dem Vermieter geraten, dehnbare Begriffe wie «diverse Flecken» zu unterlassen und mit «zwei Flecken» zu umschreiben sowie den Zustand unter Beizug eines Wohnungsabnahmeexperten oder Zeugen feststellen zu lassen.

Da der Gesetzgeber vom Vermieter verlangt, dass der Mangel dem ausziehenden Mieter sofort gerügt wird, gilt in der Regel das von beiden Parteien unterzeichnete Protokoll als Mängelrüge.

Falls der oder die Mieter das Rückgabeprotokoll nicht unterzeichnen, sollte der Vermieter mit eingeschriebener Post unbedingt und unverzüglich (innert maximal 2 bis 3 Werktagen) eine formelle Mängelrüge mit Kopie des Rückgabeprotokolls an die letztbekannte Adresse des Mieters senden. Dies gilt für Wohnungen und auch für Geschäftsräumlichkeiten. ■

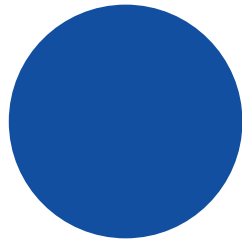


Tiziano Winiger

Lic. iur.
MAS REM FHZ
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Facility Service Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Verlangen Sie für Ihre
Hauswartarbeiten eine Offerte!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

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

Drucksachenverkauf

Hauswartdienste

Da eine klare Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt, ist es unerlässlich, sein Aufgabengebiet im Einzelfall präzise zu definieren und die Entschädigungsansprüche klar zu regeln.

Die Wichtigkeit des Hauswarts für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt. Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein. Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft: Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzise umschriebenen Teilgebiet.

Die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare helfen bei der massgeschneiderten Lösung.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bewerbungsformular Artikel-Nr. 40018	CHF 2.00	CHF 3.00
Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (Ausgabe 2014) Artikel-Nr. 40011, Set à 2 Stk.	CHF 8.00	CHF 11.00
Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010) Artikel-Nr. 10041	CHF 4.50	CHF 6.00
Hauswartabrechnung Artikel-Nr. 40019, Garnitur 2-fach	CHF 2.50	CHF 4.00

Bestellformular siehe Seite 59

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch


Wir schaffen Lieblingsplätze.

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

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



Profitieren Sie jetzt von unserem Spezialangebot*: Bei Bestellung einer Markise oder eines Terrassendachs bis 31.10.2016 erhalten Sie unser Komfort-Paket bestehend aus dem Handsender Progreso und dem Funkempfänger Combo im Gesamtwert von rund CHF 370.– gratis dazu.



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

GRIESSER

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel	Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)				
30009	—	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	—	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	—	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	—	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	—	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	—	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	—	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	—	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	—	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	—	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	—	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	—	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	—	Hausordnung deutsch (2012) <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	—	Waschküchenordnung deutsch <input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	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 Hauswартsdienste	2.00	3.00
40011	—	Arbeitsvertrag für Hauswартsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	—	Tarif nebenamtliche Hauswартung (2010)	4.50	6.00
40019	—	Hauswартabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)				
10060	—	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	—	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	—	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	—	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10050	—	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftsverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2016)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 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 (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung Ordner (2016)	186.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung auf USB-Stick	186.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	34.50	39.50
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	—	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (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
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

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



IHR SPEZIALIST
FÜR GEBÄUDE-
HÜLLEN

Isorenova
FASSADEN + RENOVATION

Telefon 044 833 90 00
www.isorenova.ch

Isorenova

Grosser Online-Pflanzenshop

www.hauenstein-rafz.ch/shop

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



Hauenstein Rafz
BAUMSCHULEN · GARTEN-CENTER
Rafz · Zürich · Baar
www.hauenstein-rafz.ch



BOTANICA
RESTAURANT & grosser Schaugarten in Rafz

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



Cheminée-Sanierungen

Heizkassetten und Verglasungen

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

Verlangen Sie jetzt ein unverbindliches Angebot

NOVATHERM Glattalstrasse 521 8153 Rümlang
LAND OF FIRE 044 818 05 00 www.novatherm.ch

Gehölze mit Beerenschmuck

Für Vögel und Gärtnerin eine Freude

Als ich Anfang August die dunklen, glänzenden Früchte der Apfelbeere (*Aronia prunifolia* «Viking») meinem Mann zeigen wollte, waren sie verschwunden, obwohl ich das Gehölz zwei Tage vorher im vollen Fruchtschmuck gesehen hatte – die Vögel waren schneller als wir, und ich weiss daher noch immer nicht, wie die Beeren schmecken. Sie sollen herb-adstringierend und vitaminreich sein, was den Vögeln sicher besser schmeckt als mir.

Obwohl der Fruchtschmuck unserer Gehölze sowohl für die Vogelschar wie auch für uns oft eine kurze Freude ist, möchte ich nicht darauf verzichten, denn die roten und schwarzen, meist glänzenden Früchte sind von Sommer bis Winter eine ideale Ergänzung zum Blütenschmuck im überwiegend grünen Garten.

Bereits im Juli entdeckte ich jeweils die ersten purpurroten bis schwarzen reifen Früchte der Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*). Sie schmecken süss, aber leider kann ich sie meinen Gästen nie als Nachtisch servieren, sondern nur ein paar wenige erbsengrosse Beeren probieren, bevor die Vögel sie «gepflückt» haben. Die prachtvolle gelb-orange Herbstfärbung der Laubblätter entschädigt für die entgangene Ernte.

Bunte Schneebälle

Im Spätsommer beginnen die Dolden verschiedener Schneeballarten zu erröten. Am auffallendsten finde ich den glänzenden roten Fruchtschmuck des einheimischen Wolligen Schneeballs (*Viburnum lanata*) und des Gemeinen Schneeballs (*Viburnum opulus*), aber auch der japanische Etagen-Schneeball (*Viburnum*



Gewöhnlicher
Wacholder.



Johannis-Strauch.



Apfelbeere.

plicatum «Cascade») entwickelt viele rote «Perlen», während der wintergrüne *Viburnum henryi* schwarze und rote Früchte hat. Manchmal trägt sogar der Lorbeerschneeball (*Viburnum tinus*) blau glänzende Früchte, aber da dieser in milden Wintern schon im Dezember zu blühen beginnt, wird er wohl nicht immer gleich stark befruchtet.

Wer nach Gehölzen mit Beerenschmuck, weissen Blüten und guter Herbstfärbung sucht, findet bei der Gattung Schneeball sicher etwas, muss sich aber bewusst sein, dass die Früchte nicht essbar sind, sondern als «giftverdächtig» eingestuft werden.

Während ich mich an den Früchten der verschiedenen Viburni freue, bedaure ich gleichzeitig, dass wir die *Leycesterie* (*Leycesterie formosa*) während eines nassen und kalten Winters verloren haben. Die weissen Blüten unter den weinroten Deckblättern werden schon nach kurzer Zeit von roten (später schwarzen) kugeligen Früchten abgelöst. Eine Mulchdecke im Herbst hätte sicher geholfen, aber der schwere Lehmboden in unserem Garten liess uns auf einen zweiten Versuch verzichten. Zudem kann ich die Früchte – wenn auch mit wehmütigen Gefühlen – glücklicherweise in andern – meist englischen – Gärten sehen.

Glücklicherweise lassen mich andere Früchte den verlorenen Strauch vergessen: Beispielsweise mag ich den kleinen Johannis-Strauch (*Hypericum x inodorum* «Excellent Flair») mit

den roten Früchten sehr gern. Dieses kleine Gehölz, von dem viele verschiedene Sorten gezüchtet wurden, wird bloss 60 bis 80 Zentimeter hoch und wächst bei uns im trockenen Halbschatten. Für die Vase geschnitten halten die roten eiförmigen Früchte länger als eine Woche, am Gehölz selber werden sie später schwarz.

Delikatesse für Vögel, Gift für Menschen

Ebenfalls schwarz sind die Früchte der verschiedenen Liguster, wobei der gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*) viel mehr Früchte hat als der wintergrüne Goldliguster (*Ligustrum ovalifolium* «Aureum»), den wir wegen seiner intensiv gelb umrandeten Blätter gepflanzt haben. In der Wintersonne scheint er manchmal zu «glühen». Die Früchte des einheimischen Gehölzes sind für die Amseln eine Delikatesse, für uns Menschen aber giftig.

Hingegen sind die Wachholder-Beerenzapfen auch für uns geniessbar. Von dieser vielseitigen Konifere mit vielen Arten und Sorten haben wir zwei Gewöhnliche Wachholder (*Juniperus communis*) gepflanzt. Der kleine, flach wachsende *Juniperus communis* «Repanda» gedeiht in ei-

Strauchkastanie.



Wandseitig für mehr Sicherheit!

FLEXXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

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

www.certum.ch

Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

Wir beraten, planen, bauen, pflegen

Naturgärten

Mosimann-Gartenbau GmbH Gartengestaltung
Gartenunterhalt
Gartenökologie

Birkenweg 27 | 8600 Dübendorf | www.gartenbau-mosimann.ch
Telefon 044 821 95 04 oder 079 66 66 131

Alles aus einer Hand

Ihr sicherer Partner für

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

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

nem Trog und trägt jährlich blau-schwarze Beerenzapfen, die wir in der Küche verwenden könnten, während sein grosser Bruder *Juniperus communis* «Gold Cone» sich vorläufig nur mit goldenen Nadeln schmückt. Wacholder werden wohl selten wegen der Beerenzapfen für das Sauerkraut im Hausgarten gepflanzt, sind jedoch eine Gattung mit unterschiedlichsten Wuchsformen und Laubfärbungen, die sich einerseits als Bodendecker verwenden lassen und andererseits als Säulen, breite Kegel oder Kugeln wachsen.

Saure Berberis-Konfitüre

Wer nach essbarem Fruchtschmuck sucht, wird sich vielleicht einen Holunder, einen Sanddorn oder eine Berberitze kaufen und einen Zierapfelbaum pflanzen. Auf einen Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) verzichteten wir aus verschiedenen Gründen, obwohl die Früchte sehr vitaminreich sind. Da das Gehölz zweihäusig ist, muss man einem «Mann und einer Frau» Platz offerieren, was kein Grund für die ablehnende Haltung wäre, aber den bevorzugten sandigen, trockenen Standort können wir nicht bieten.

Da fühlen sich die verschiedenen Berberitzen im zähen Lehmboden bestimmt wohler, obwohl viele Gärtnerinnen sie wegen der Dornen nicht schätzen. Ich mag vor allem die *Berberis thunbergii* und ihre Sorten, denn sie sind sehr vielseitig; sie haben rote, goldene, marmorierte oder grüne Laubblätter, gelbe Blüten und glänzend rote Früchte, die wir freiwillig den Vögeln überlassen, nachdem wir die Berberis-Konfitüre (die Früchte sollten nach dem ersten Frost geerntet werden, damit sie weniger sauer sind) einer Freundin gekostet hatten.

Da ist mir der «Tierlibaum gelée» (*Cornus mas*) einer andern Freundin lieber, und vielleicht koche ich zur Abwechslung selber Zierapfelgelée (z.B. vom *Malus* «John Downie») oder eine Holunderkonfitüre ein.

Fruchtschmuck kann aber auch «nur» ästhetische Ansprüche befriedigen. Feuertorn (*Pyracantha* in Arten und Sorten), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Skimmie (*Skimmia japonica*) und Stechplamen (*Ilex* in Arten und Sorten) gefallen



Wolliger Schneeball.

wegen der meist roten Früchte. Allerdings sind die zwei zuletzt erwähnten zweihäusig: Es braucht also weibliche und männliche Pflanzen, wenn man Früchte haben möchte. Während die Vögel die Stechpalmenfrüchte oft ernten, bevor ich sie bemerkt habe, scheinen sie die roten Kugeln der Skimmie nicht zu mögen. Diese halten daher während des ganzen Winters.

«Man kann nicht alles haben», sagen die Vögel vielleicht, nachdem sie eine Skimmiafrucht versucht haben. Für mich gilt der Spruch ebenso, wenn ich denke, dass ich gern einen Erdbeerbaum (*Arbutus unedo*), eine Kanadische Büffelbeere (*Shepherdia canadensis*), eine Schönfrucht (*Callicarpa bodinieri*) und viele andere fruchttragende Gehölze haben möchte. Da der Platz beschränkt ist, bleibt mir nichts anderes übrig, als mich am Fruchtschmuck in andern Gärten zu freuen oder unsere Bitterorange (*Poncirus trifoliata*) mit den gelben Früchten anzuschauen und zu denken, dass es noch viel mehr Gehölze mit attraktiven Früchten gibt, die ich nicht einmal erwähnt habe. ■



Barbara Scalabrin-Laube
Gartenliebhaberin
Alten/ZH



schädeli gartenbau – gartenpflege

Ihr Garten – Wohnzimmer im Freien

Wir planen, gestalten und pflegen Ihren Garten

- Bau
- Umänderungen
- Unterhalt
- Renovation

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

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

Von Profis umgebaut, Freude miteingebaut.



SEIT 1912

www.herzog-kuechen.ch

Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Rapperswil SG | Gossau SG

Herzog
Küchen mit Herz.

Das Hasenglöckchen

Natürlicher Blütenschmuck für den Frühling

Das Hasenglöckchen hat sich seine Natürlichkeit bewahrt. Wunderschön, fast verwunschen wirkt die 30 Zentimeter hohe Pflanze mit den glockigen Blüten, wenn sie sich im Mai unter einem Baum oder am Waldrand zeigt.

Die Stimmung ist so märchenhaft – es wäre nicht einmal verwunderlich, wenn plötzlich eine kleine Fee, ein Däumling oder eine Elfe zwischen den Blüten auftauchte. Sein botanischer

Name *Hyacinthoides* verrät, dass es zu den Hyazinthengewächsen zählt. Mit seiner bekannteren Schwester, der Hyazinthe, hat es gemein, dass beide Zwiebelblumen sind, die im Frühling blühen.

Obschon das Hasenglöckchen viel zu bieten hat, gehört es zu den unterschätzten Zwiebelblumen. So blüht es einzigartig schön und verdrängt sogar das Unkraut. Dabei wächst es gern an feuchten, nicht zu sonnigen Standorten, gerne auch am Rand eines Teichs. In Na-

Wie Tulpen, Hyazinthen und Co. wird das Hasenglöckchen im Herbst als Blumenzwiebel gepflanzt und blüht im Frühling.



Das weisse Hasenglöckchen «White City» wirkt besonders eindrucksvoll, wenn man es in grösseren Mengen pflanzt.

turgärten zwischen Funkien, Farnen, Schattengräsern oder -stauden kommt das Hasenglöckchen besonders gut zur Geltung. Fühlt es sich hier einmal wohl, vermehrt es sich selbst und bildet jedes Jahr von Neuem eine Vielzahl an Blüten.

English Blue Bells

Unter dem Namen «English Blue Bells» oder auch als «Waldhyazinthe» ist

Hyacinthoides non-scripta bekannt. In England kommt dieses Hasenglöckchen auch als wild wachsendes Zwiebelgewächs vor. Die Blüten sind blau-violett und zierlich geformt.

Hyacinthoides hispanica «Excelsior» hingegen stammt, wie der Name sagt, aus Spanien und blüht in einem frischen Kobaltblau.

Daneben gibt es auch rosafarbene und weisse Sorten, mit denen sich halbschattige Bereiche im Garten sehr gut aufhellen lassen: «Queen of the Pinks» blüht in zartem Altrosa und das weisse Hasenglöckchen «White City» wirkt besonders eindrucksvoll, wenn man es in grösseren Mengen pflanzt.

Hyacinthoides hispanica «Excelsior» zeigt sich in leuchtendem Blau.



Die Blumenzwiebeln kommen schon bald, in den kommenden Herbstmonaten in die Erde. ■

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de

Senken Sie jetzt Ihre Energiekosten.

Bis 31.10.
50% Rabatt
auf Energiespar-
angebote

Steigern Sie Ihre Energieeffizienz und nutzen Sie unsere Energiesparangebote EKZ Stromdetektiv, EKZ Heizungscheck, EKZ Heizungsersatz und EKZ Solarenergie.

ekz.ch/energieberatung

EKZ



HEV Küssnacht und Umgebung

Einladung

zu einem Rundgang durch den Schiffbau – den unverzichtbaren Bestandteil des Schauspielhauses Zürich

Der Schiffbau mit seinen drei Tür an Tür gelegenen Spielstätten ist ein sehr vielseitiger Schauplatz für zeitgenössisches Theater. Nebst den drei verschiedenen Bühnen sind dort auch Probebühnen, Werkstätten und Büros des Schauspielhauses untergebracht, und so bietet dieser Rundgang einen interessanten und vielfältigen Einblick hinter die Kulissen der Bühnenkunst.

Datum: Samstag, 29. Oktober 2016

Programm:

9.45 Uhr Besammlung bei den Garderoben im Foyer des Schiffbaus
Schiffbaustrasse 4, 8005 Zürich – Tel. 044-258 77 77
Anfahrt: Tram Nr. 4 bis Haltestelle Schiffbau

10.00 Uhr Beginn des Rundganges.

11.30 Uhr Ende der Führung mit anschliessendem Apéro in der Schiffbau-Kantine

Kosten: pro Person CHF 30.– (Führung, Trinkgelder, Apéro). Inkasso vor Ort.

Anmeldung: Bitte beachten Sie, dass aus organisatorischen Gründen die Teilnahme auf **25 Personen** beschränkt werden muss und die Anmeldung bis zum **14. Oktober 2016** erforderlich ist.

Ohne Rückmeldung unsererseits ist Ihre Teilnahme bestätigt.
Bei unentschuldigtem Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von CHF 25.– erhoben.

ANMELDUNG RUNDGANG DURCH DEN SCHIFFBAU

(Angaben bitte in Blockschrift)

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

Einsenden an: Frau L. Rieder, Strubenacher 9, 8126 Zumikon, Tel/Fax 044-918 26 29, E-Mail: lilo.rieder@sunrise.ch

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi,
info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH

www.hev-buelach.ch
P: 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
sieberluescher@bluewin.ch

KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch
P: Jürg Lehner
info@hev-kilchberg.ch
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

KLOTEN

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

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

MEILEN

www.hev-meilen.ch
P: Christian Winzeler
GS: Fischer Kessler Rechtsanwälte,
Dorfstrasse 94, 8706 Meilen,
Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59
info@fischerkessler.ch
R: Fischer Kessler Rechtsanwälte

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger,
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55
rechtsberatung@hev-rueti.ch

SCHLIEREN

www.hev-schlieren.ch
P: Peter Voser
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch
P: Philipp Hüppi,
philipp.hueppi@hev-thalwil.ch
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch
GS: Acanta AG, info(@)hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Astrid Furrer

WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: René Keller, rene.keller@hev-wallisellen.ch
c/o Keller Immobilien-Treuhand AG,
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen,
Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90
R: RA Dr. Stefan Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN

www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36
info@hev-wetzikon.ch
P: Annelies Schneider-Schatz
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch
R: Peterhans Mario lic.iur. RA
Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Fabian Gehrig, 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: Markus Hutter
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Ursula und Jürg Forster Verkauf Jugendstil-Mehrfamilienhaus, Zürich Hottingen

«Walde & Partner hat uns in diesem Prozess äusserst umsichtig, einfühlsam und mit Rücksicht auf die Mieterschaft begleitet und beraten.»



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen

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

Karen Gräfensteiner-Deyaert

karen.graefensteiner@walde.ch
Tel. +41 44 396 60 76 www.walde.ch

Zollikon | Baden | Luzern | Thalwil | Uster | Zürich

Alle (paar) Jahre wieder ...



Hans Egloff
Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Kaum ein Abonnent unserer Monatsschrift würde diese Rubrik zu Ende lesen wollen, würde ich an dieser Stelle zum Energiesparen aufrufen. Sorgsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist schlicht ein Gebot der Stunde. Bestimmt haben das längst alle begriffen – oder dann würde auch mein Aufruf kaum noch etwas helfen.

Das Energiesparpotenzial der VHKA (Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung) bei Altbauten wird zwar immer beteuert, wirklich glaubhaft quantifiziert werden konnte dieses bisher aber nicht. Einigkeit herrscht dagegen über die hohen Einführungskosten. Diese würden nicht nur die privaten Hauseigentümer belasten, sondern auch die Genossenschaften und den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Letztlich wäre die Zeche von den Mietern zu begleichen, auf welche die Kosten abgewälzt werden könnten. Bei einer beispielhaften Untersuchung eines Mehrfamilienhauses bezahlen drei Viertel der Bewohner mehr Nebenkosten, als sie ohne VHKA berappen müssten. Auch der Mieterverband hat sich daher nie für die Einführung der VHKA bei Altbauten ausgesprochen.

Im letzten Jahrhundert galt im Kanton Zürich noch ein Obligatorium zur Installation der Zähler für die VHKA auch in Altbauten. Nach einem Vorstoss aus dem Kreise unseres Verbandes (Parlamentarische Initiative der alt Kantonsräte Egloff, Bertschi und Berset) machte sich der Kantonsrat an eine entsprechende Änderung des Energiesgesetzes und hat das Obligatorium für Altbauten aufgehoben.

Immer wieder gab es Versuche aus links-grünen Kreisen, dieses Obligatorium wieder einzuführen. Demnächst wird sich das Kantonsparlament erneut mit diesem Ansinnen zu befassen haben und wird dieses hoffentlich wieder klar ablehnen.

Nach dem Motto «Vernünftiges muss nicht gesetzlich vorgeschrieben werden» soll dies aber nicht heissen, dass künftig einfach auf energiesparende Massnahmen und den Einbau von Wärmemessgeräten verzichtet werden soll. Gerade bei grösseren Umbauvorhaben oder bei der Sanierung des Heizungs- bzw. Leitungssystems ist die Umrüstung jedenfalls zu prüfen. Zuletzt wird aber wichtig sein, dass jeder – Vermieter und Mieter – auch ohne gesetzlichen Zwang bereit ist, seinen Beitrag zum Energiesparen zu leisten.


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